



Studio tecnico – Ingegneria Civile

ing. Filadelfo Tornabene

Via Etna, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: filadelfotornabene@libero.it

pec: filadelfo.tornabene@ingpec.eu

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Consulenza Tecnica di Stima

Relativa alla

Procedura **689 / 2019 Reg. G. Es**

Villetta Singola Unifamiliare Per Civile Abitazione

Via Domenico Nicolosi n. 25

Ex Via Scorciavacca-Montarsi - Mascali (Ct)

GIUDICE

dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

PROMOSSO DA: Creditore Procedente

NEI CONFRONTI DI : Debitrice Esecutata

INTRODUZIONE

La perizia di stima assieme agli allegati è stata inviata al creditore procedente via pec e al debitore via raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di sintesi **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una breve premessa, lo schema è quello di domanda e risposta secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento della perizia.*

TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI		
Localizzazione: Via D. Nicolosi n. 25, ex via Scorciavacca -M. Nunziata di Mascali CT)		
<u>SI INVITA A LEGGERE ATTENTAMENTE LE CONCLUSIONI FINALI A PAG. 36</u>		
1	Quota Proprietà	Intero compendio immobiliare di proprietà della debitrice esecutata. Si presume che, a causa di difformità nel contratto di compravendita e delle trascrizioni, il pignoramento non ha colpito tutte e 3 le particelle del compendio immobiliare, ma solo una. Pertanto, va eseguita rettifica unilaterale del contratto di compravendita, delle trascrizioni e voltura e successiva integrazione del pignoramento
2	Tipo immobile	Piccola villetta singola e indipendente, composta da piano seminterrato, terra e primo mansarda (<i>da progetto è autorizzato ad abitazione solo il piano terra</i>) con annesso parco giardino su cui insiste il detto fabbricato
3	Stato manutenzione	Sufficiente, aree esterne in stato pessimo da sistemare
4	Situazione Urbanistica	Il fabbricato è stato realizzato secondo una concessione edilizia originaria, rilasciata prat. 5720/1999, intorno agli anni 2000. Nella realizzazione del fabbricato sono state apportate modifiche rispetto al progetto originario che rispecchiano in parte un progetto di variante depositato e di cui è stato dato parere favorevole della C.E.C , ma di fatto, a livello amministrativo, non è mai stata rilasciata C.E. in variante. Per cui dal punto di vista urbanistico bisogna presentare un progetto di sanatoria edilizia ex art. 36 DPR 380/01 e L.R. 16/16. Sono presenti difformità catastali e opere totalmente abusive
5	Parti da regolarizzare o demolire	È prevista la demolizione per le opere abusive, e presentazione di un progetto di sanatoria ex novo per tutte le modifiche non autorizzate e apportate al progetto originario
6	Presunto Valore Finale immobile, da giudizio di stima	Il presunto valore finale di stima come se il fabbricato fosse in condizioni di regolarità a cui vengono applicate detrazioni
7	Detrazioni da mandato e necessarie	Detrazioni applicate
		€ 122.290,00
		- €70.458,00
		<u>PRESUNTO VALORE FINALE DELL'IMMOBILE ARROTONDATO</u>
		€ 52.000,00



Indice



1. Quadro sintetico relazione di perizia	4
2. Premessa.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	8
4. Risposta ai Quesiti.....	9
5. Determinazione superficie commerciale.....	29
Metodi di stima.....	30
Determinazione Valore di Mercato.....	32-35
6. Conclusioni Finali.....	36
ElencoAllegati.....	39
Certificato di destinazione urbanistica.....	41



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

1. –SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE – OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA

DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV. - PROC. 689-2019 R.G.ES

Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante e nel caso anche alle conclusioni di pag. 36.

Numero Quesito	QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera Q RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera R	Indice Relazione
	Q – Identifichi esattamente i beni pignorati	
a)	<p>R – villetta singola unifamiliare (Foto da 4 a 8 Allegato 3), composta da un piano seminterrato, terra e primo (solo il piano terra è dichiarato da progetto ad uso abitazione) insistente (Fig. 4) su un ampio giardino di pertinenza censito con particelle catastali autonome e a se stanti, realizzata intorno agli anni 2000, difforme rispetto alle previsioni di progetto annesso all'unica concessione edilizia originaria, nonché, anche difforme rispetto ad una variante approvata di cui non è mai stata rilasciata concessione edilizia in variante. Per cui la variante non ha validità di titolo autorizzativo.</p> <p>Sono presenti, altresì, difformità di allineamento delle intestazioni catastali, nella continuità di trascrizioni e mancata azione del pignoramento su tutto il compendio immobiliare</p> <p>DATI CATASTALI DEL COMPENDIO DISTINTE (FIG. 3-4): in particelle colpite dal pignoramento: Fg. 15 part.1193 sub. 1-2; particelle non colpite dal pignoramento su cui va attivato con tutte le procedure di Legge, particelle Fg. 15 part. 1192 e 653</p> <p>CONFINI (Fig. 3-4)</p> <p>DIFFORMITA' RILEVATE come meglio sintetizzate nelle conclusioni a pag.36 e nella relazione, sono di diversa specie: errato accatastamento catastale, composizione particellare del lotto assente nel contratto di compravendita, il pignoramento non colpisce l'intero compendio immobiliare, difformità urbanistiche, presenza di opere abusive e di sconfinamento del proprietario limitrofo;</p>	Pag.9
b)	<p>Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento</p> <p>R – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota (Allegato 6C- 6E), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento, ma non tutte le particelle che compongono il compendio immobiliare sono state regolarmente colpite dal pignoramento;</p>	Pag.18
c)	<p>Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore</p> <p>R – Il bene è in capo alla debitrice esecutata, nella quota di 1/1, per av acquistato con contratto di compravendita 2008 (Allegato 6D);</p>	Pag.19

d)	Q – Accerti l'esatta provenienza del bene	
	R – proprietà 1/1 del debitrice esecutata (ved. Quesito nel dettaglio);	Pag.19
e)	Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta	
	R – anche se vi sono delle imperfezioni nel pignoramento che vanno rettificare con la ripetizione dell'atto secondo i termini di Legge, la documentazione agli atti risulta sufficiente ad individuare il compendio immobiliare, ma va integrata in termini estensione del pignoramento e delle trascrizioni;	Pag.20
f)	Q – accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli	
	R – Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 07 e 14 /01/2023 e del 09/04/2023 (Allegato 6-6A-6A/1-6A/2) e nella relazione notarile (Allegato 6B) a cui si rinvia, in sintesi: <u>le trascrizioni del pignoramento risultano colpire in modo parziale il compendio immobiliare e al posto di gravare sulle tre particelle (1192, 1193, 653, del Fg. 15) risulta trascritto e attivato solo sulla particella 1193 sub. 1-2 e non su tutto il compendio immobiliare. È presente iscrizione ipoteca volontaria- da verificare le particelle;</u>	Pag.20
g)	Q – provveda alla identificazione catastale dell'immobile	
	R – ved. Quesito lett. A);	Pag.21
h)	Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene	
	R – Dal CDU (Allegato 1) del 14/02/2023 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda, le Particelle censite al Catasto Terreni del Fg. 15 ai nn. 653 e 1193 ricadono in ZTO "E" Agricola, mentre la particella 1192 in parte ZTO "E" Agricola e in parte in ZTO "C3";;	Pag. 21
i)	Q – In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica.....	Pag. 22
	R – trattasi di edificazione residenziale privata;	
j)	Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica	
	R –la villetta e le aree di contorno su cui insiste sottoposte a vincolo paesaggistico, risultano realizzate difformi rispetto all'unica concessione edilizia prat. N. 5720/1999, che seppur per il fabbricato è stato presentato un progetto di variante esitato positivamente dealla commissione edilizia comunale, non è mai stata rilasciata C.E. in variante. Per cui occorre presentare progetto di sanatoria edilizia ai sensi dell'ex art. 36 DPR 380/01 e L.R. 16/16;	Pag. 22-24
k)	Q – verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare	
	R –come meglio trattato nel quesito specificato va presentato progetto di sanatoria e sostenuti dei costi;	Pag.24-26
l)	Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi	
	R – Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente lo zio dell'esecutata. L'esecutata ha residenza in un altro comune. Se vi siano altre persone residenti o occupanti l'immobile, al momento del sopralluogo non è stato possibile accertarlo;	Pag.26
m)	Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita	

	<p>R – Piccolo Fabbricato a villetta localizzato nelle colline della zona di Nunziata di Mascali, immersa nel verde, singola indipendente e unifamiliare, realizzata in difformità all'unica concessione edilizia rilasciata dal Comune n. 5720/1999, la C.E. in variante non è mai stata rilasciata. Il fabbricato composto da un piano seminterrato, piano terra e primo mansarda, presenta difformità a livello catastale, amministrativo, difformità materiali del fabbricato realizzato anche con la presenza anche di opere totalmente abusive oltre alle difformità rispetto al progetto della C.E. 5720/99; (Fig. 5-6 e Figg. 7-8 e 9-10 – Allegato 5)- superficie commerciale di 134 mq circa oltre ad annesso terreno</p>	Pag.26
	<p>Q – determini il valore di ciascun immobile</p> <p>R – valore del compendio immobiliare, tenuto conto della situazione di difformità, della servitù di passaggio del terreno annesso al confinante e di tutte le opere abusive presenti, calcolato con i metodi canonici di stima di capitalizzazione del reddito e di comparazione diretta: si ha: $((€ 100.500,00 + € 96.480,00) / 2) + € 23.800,00 = € 122.290,00$ a cui si applicano LE RIDUZIONI da mandato e necessarie, stimate in via presunta e forfettaria, in:</p> <p>1) presunti costi per Oneri Tecnici necessari a completare la pratica di sanatoria, aggiornamento Planimetria e sanzione dichiarata SS.BB.CC. Stima forfettaria € 16.000,00</p> <p>2) presunti costi per eventuali messe in pristino di costruzioni abusive e ripristini stima forfettaria € 30.000,00</p> <p>3) Riduzioni da Mandato sull'assenza di garanzia da eventuali vizi 20% € 24.458,00</p> <p>4) TOTALE DETRAZIONI - €70.458,00</p> <p>Presunto prezzo di finale di stima da porre a base d'asta</p> <p>€ 52.000.00</p>	Pag. 30-35
o)	<p>Q – indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</p> <p>R – La vendita della villetta va effettuata in unico lotto;</p>	Pag.35
p)	<p>Q – alleggi idonea documentazione fotografica</p> <p>R – l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 –</p>	Pag.35
q)	<p>Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</p> <p>R – il bene è solo in capo alla debitrice esecutata;</p>	Pag.36
r)	<p>Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</p> <p>R- il bene è con unico proprietario e il compendio non va frazionato</p>	Pag.36

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE - Proc. 689/2019 R.G. Es.

G.E. dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

2. PREMESSA

In data 04/12/22 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel procedimento n. **689/2019 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etnea – 214, con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUESITI È RIPORTATO
NEL CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Il CTU, come da mandato fissava sopralluogo mediante raccomandata alla parte esecutata e pec al creditore procedente (*Allegato 7*), per il 04/01/2023 alle ore 15.00 presso l'immobile oggetto di procedura sito a Mascali in via Domenico Nicolosi n.25 ex Via Scorciavacca-Montarsi. In tale occasione il CTU trovava nell'immobile lo zio dell'esecutata che riferiva di non essere stato informato del sopralluogo e non si era organizzato in merito; pertanto, venivano rinviate le operazioni peritali al giorno 12/01/2023 alle ore 14.00 (*Allegato 2*).

Successivamente il giorno 12/01/2023 alle ore 14.10 si riprendevano le operazioni peritali ed era presente la debitrice esecutata che si allontanava alle ore 14.45 e delegava lo zio ad assistere e permettere l'accesso all'immobile, si concludevano le operazioni alle ore 16.00 dopo aver effettuato rilievo metrico e fotografico dei luoghi.

Successivamente veniva acquisita documentazione urbanistica e catastale.

4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

- a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.*

Oggetto della procedura esecutiva immobiliare è una villetta singola unifamiliare (Foto da 4 a 8 Allegato 3) insistente su un ampio giardino di pertinenza, censito al catasto con particelle autonome e a se stanti (Fig. 4), realizzata intorno agli anni 2000, difforme rispetto alle previsioni di progetto dell'unica concessione edilizia originaria e anche difforme rispetto ad una variante approvata di cui, per gli atti messi a disposizione dal Comune, la concessione edilizia non risulta sia stata mai rilasciata. Inoltre, risultano: a piano seminterrato una vano annesso e comunicante tramite porta interna, un ripostiglio con accesso esterno lato est, una tettoia sul lato est, un casotto sul lato sud-ovest, una cisterna a sud-ovest, tutte opere abusive e prive di concessione edilizia. Oltre ad essere presente uno sconfinamento del confinante (Fig. 2-11).

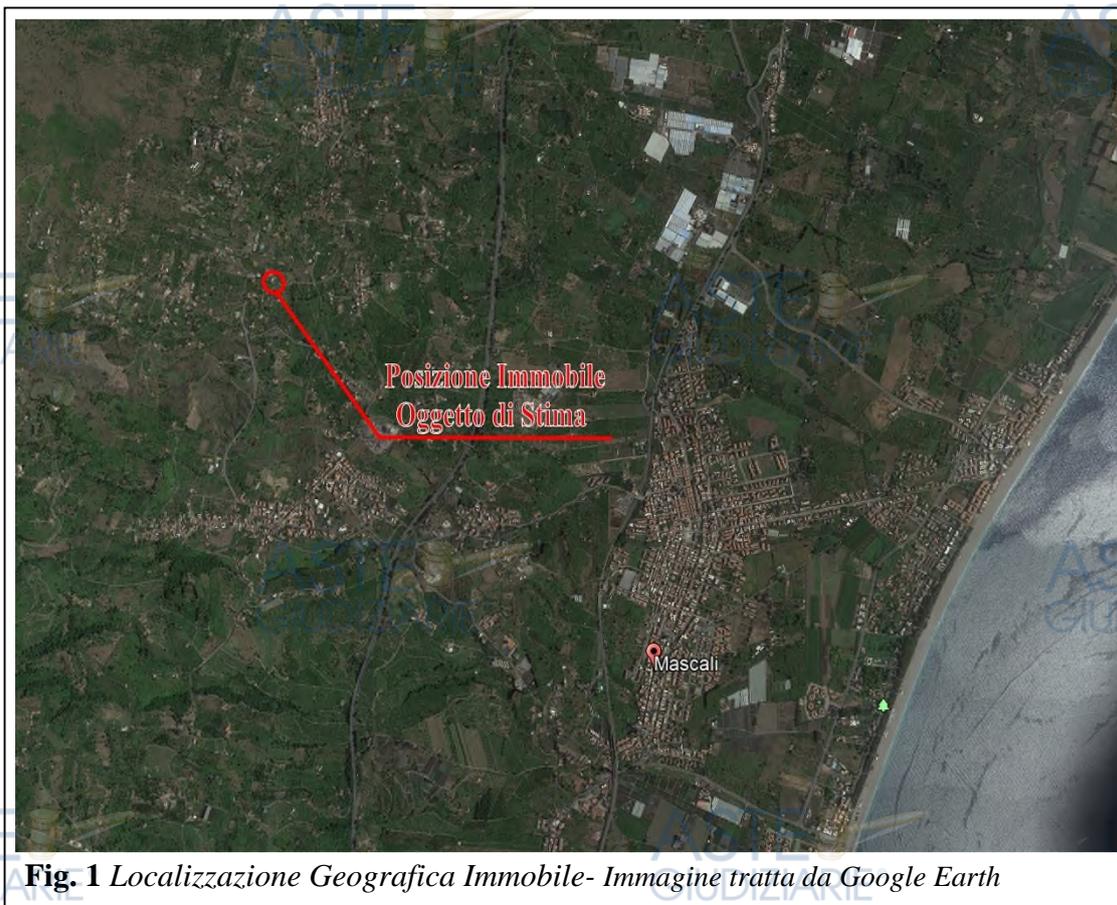


Fig. 1 Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google Earth

Il fabbricato oggetto di procedura risulta composto da un piano seminterrato, terra (destinato in progetto ad abitazione) e primo (destinato da progetto a locale sgombero non abitabile) con copertura a falde e manto di copertua a tegole (Progetto e C.E. Allegato 5A-5B-5C).

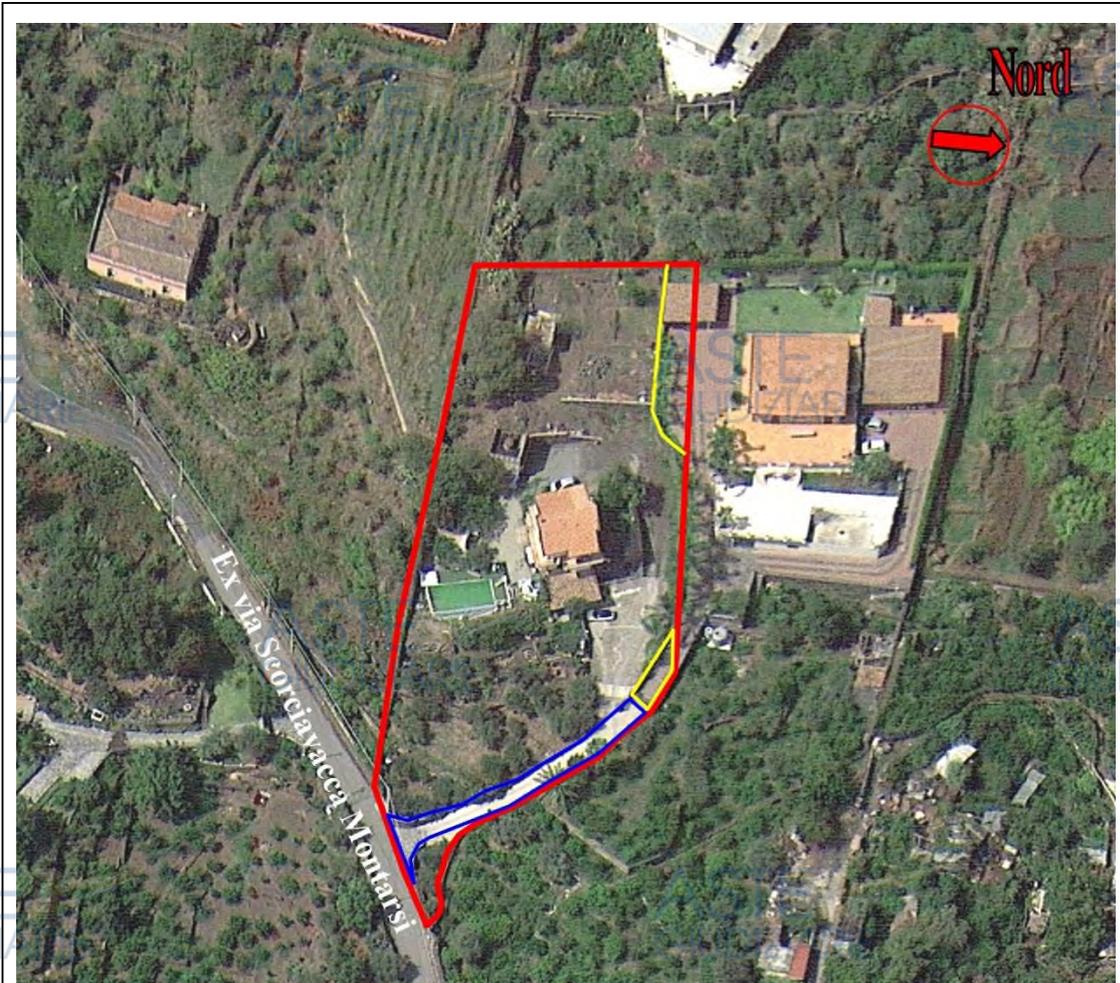


Fig. 2 Inquadramento Planimetrico Immobile- Immagine tratta da Google Earth
 - Con linea gialla si indicano i contorni approssimativi del tratto di terreno annesso senza titolo al limitrofo lotto su lato nord di ditta terza;
 - Con linea blu il perimetro della strada in cui insiste una servitù di passaggio verso terzi
 - Con linea rossa il contorno del lotto oggetto di procedura nelle sue dimensioni catastali

➤ **Difformità dal punto di vista urbanistico** (Ved. Quesito J pag. 23)

Dagli atti messi a disposizione dal Comune, anche se è stato depositato un progetto di variante approvato con parere favorevole della commissione edilizia (e di altri Enti) non è mai stata rilasciata concessione edilizia, **l'unico progetto amministrativamente regolare** e di cui è stata rilasciata concessione edilizia (Prat. 5570 presentata il 10/06/1998- Allegato 5A) è il primo originario del 1998. Per cui il

fabbricato risulta realizzato difforme rispetto alla concessione edilizia n. 5720/99 oltre agli altri abusi presenti. Il tutto *come meglio sarà chiarito ai quesiti j) e k).*

➤ **DIFFORMITÀ DAL PUNTO DI VISTA CATASTALE E DELLE TRASCRIZIONI**

Il compendio immobiliare (Fig. 2-3-4 Allegato 4A 4A/1), composto da 3 particelle catastali (EX 831:1192-1193; 653), risulta allineato con l'intestazione alla debitrice eseguita solo per la particella 1193 relativa al fabbricato, mentre le altre particelle (653 e 1192) seppur facenti parte del compendio immobiliare e della compravendita (in cui non citate esplicitamente come particelle) non sono state volturate, anche se già, al momento della stipula del contratto compravendita dell'esecutata nell'anno 2008, il compendio immobiliare risultava (sin dal 2006) frazionato nell'attuale composizione catastale (particelle 1192-1193 e 653-Fig. 4). Ma, non si comprende il perchè il contratto di compravendita non risulta indicarle specificatamente (ma vengono indicate come corte di esclusiva pertinenza avente superficie di circa 3000 mq), **ma viene in ogni caso interamente trascritto** sulle particelle 653 ad oggi esistente e sulla 831 (che ormai era già stata soppressa nel 2006- Allegato 6A/3 e Allegato 4D/5), trascritto sulla particella 1193. **Oltretutto, il detto contratto, non risulta trascritto su tutte le particelle originate dalla ex part. 831 (soppressa), ovvero, stante alle ispezione ipotecaria, salvo altra documentazione che non si conosce, non risulta sulla part. 1192 (Allegato 6A/2) oggetto anche della vendita.**

- **NEL PIGNORAMENTO** anche se si citano le particelle originarie 653 e 831 del foglio 15 (Fig.3 Allegato 4A/1) come originarie dell'attuale 1193 pignorata, dove sembra che considera in modo erroneo l'intero lotto nella sola particella 1193, non è stato tenuto conto dell'attuale composizione effettiva del lotto in tre particelle: (1192-1193) ex 831 e 653. **Pertanto, anche se il lotto è unico, la particella colpita dal pignoramento è solo la 1193, mentre le rimanenti particelle 1192 e la preesistente 653 non sono state erroneamente oggetto di pignoramento.**

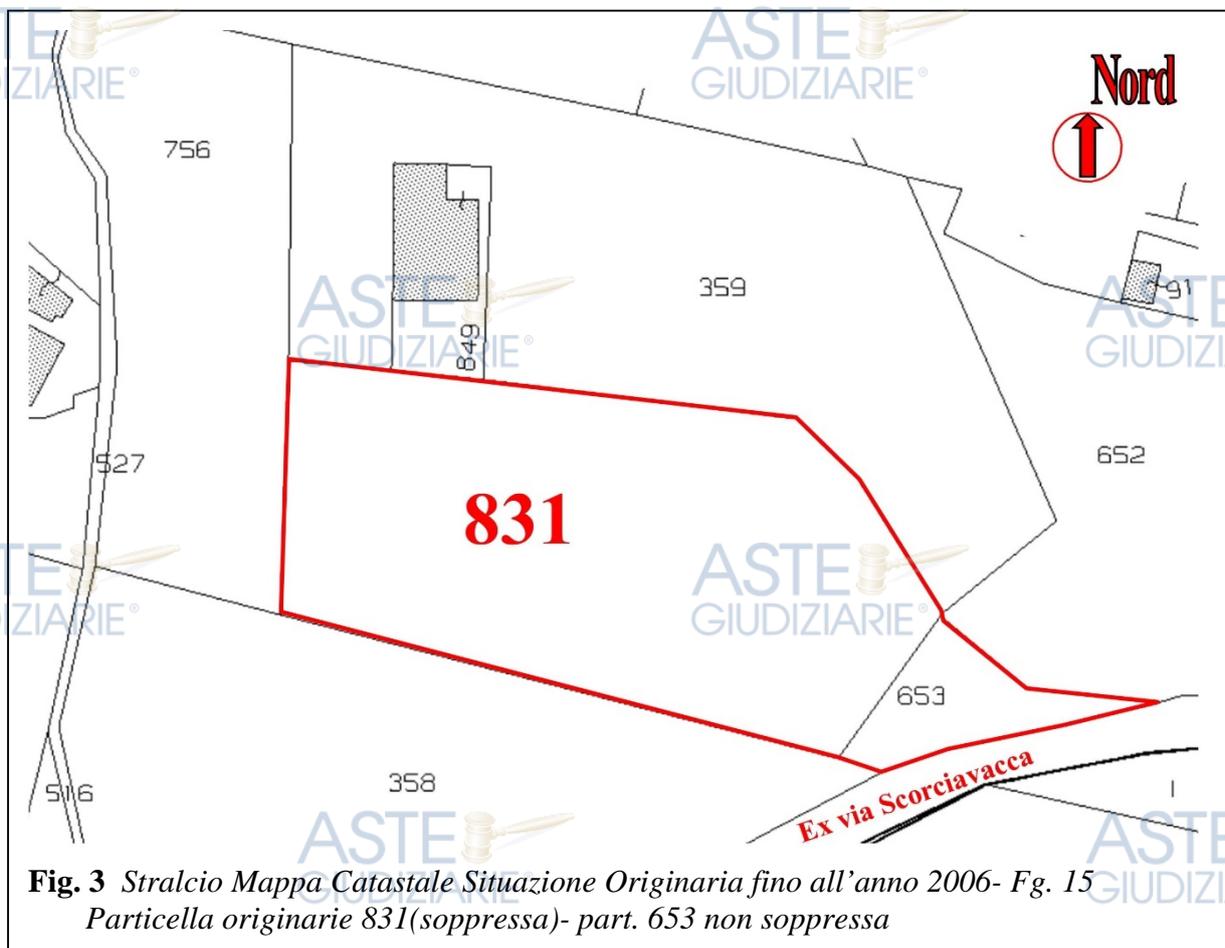
- **DIFFORMITA' SUI LUOGHI:**

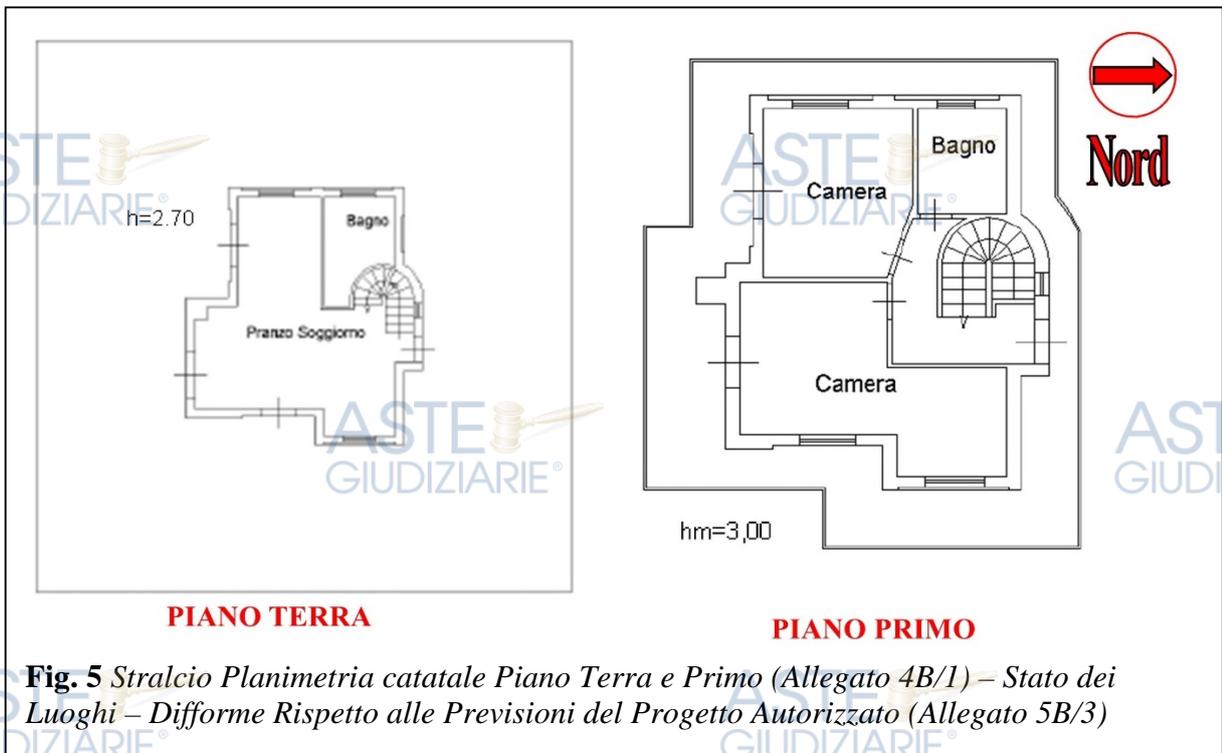
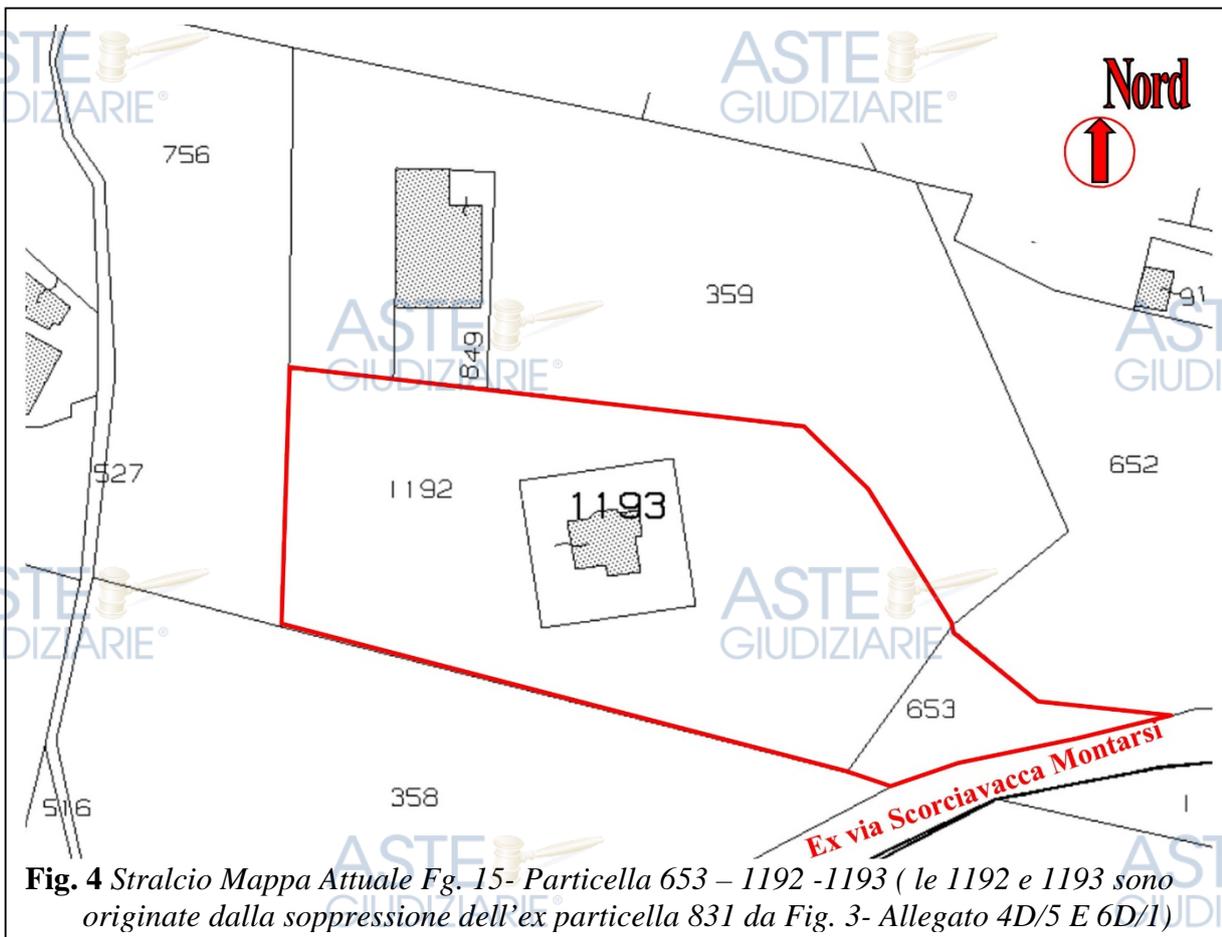
- nel confine lato nord una porzione del terreno oggetto del compendio immobiliare risulta annessa senza titolo di trasferimento e frazionamento, delimitata da recinzione e muro, al lotto contiguo limitrofo di proprietà terza. Dove in parte insiste anche una porzione di un'ampia tettoia con una parete in muratura/calcestruzzo e struttura di legno con manto di copertura a tegole, oltretutto si presume in assenza di

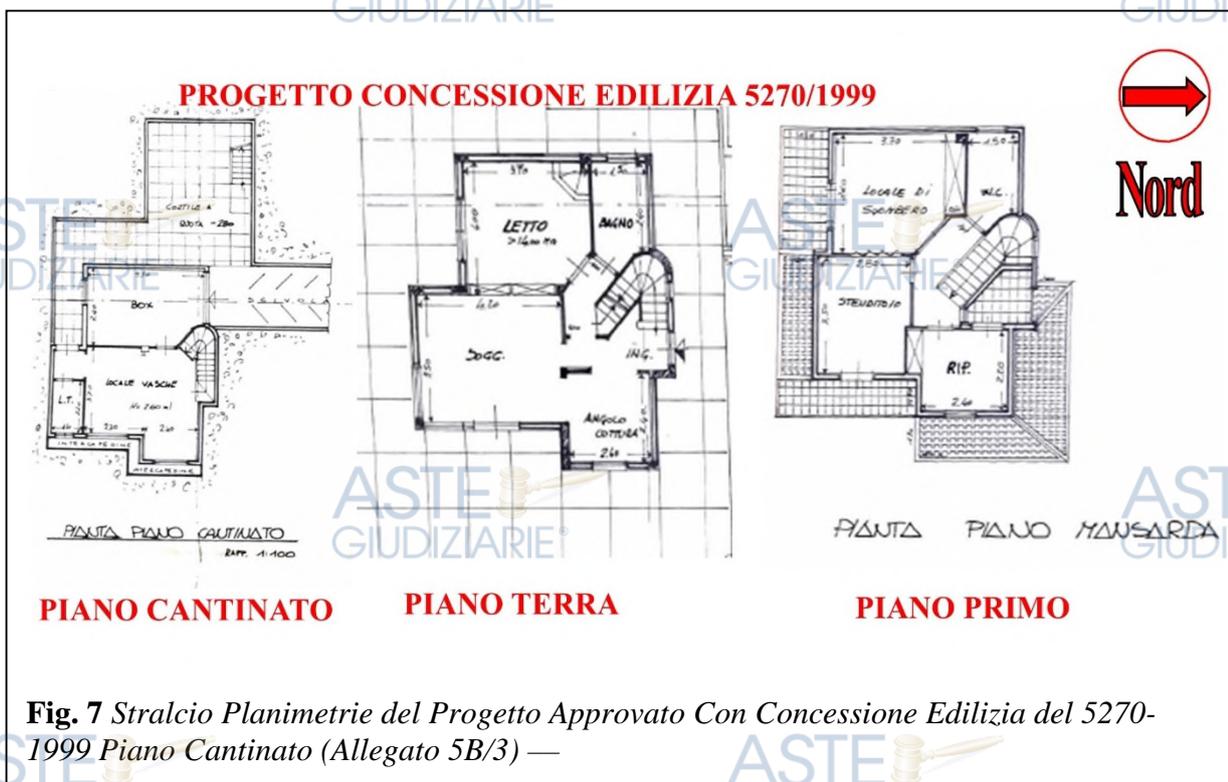
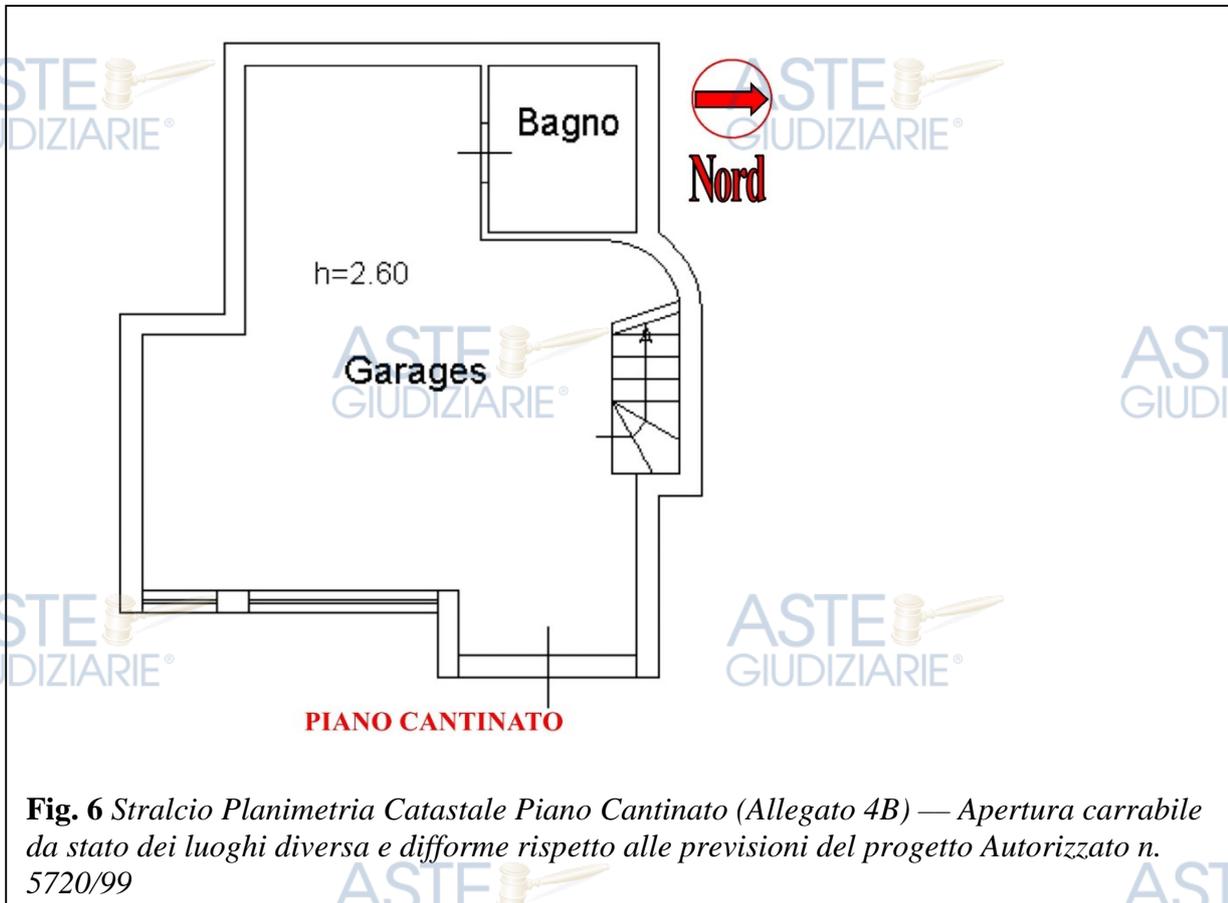
autorizzazione paesaggistica, considerato che la proprietà della detta porzione è della debitrice esecutata;

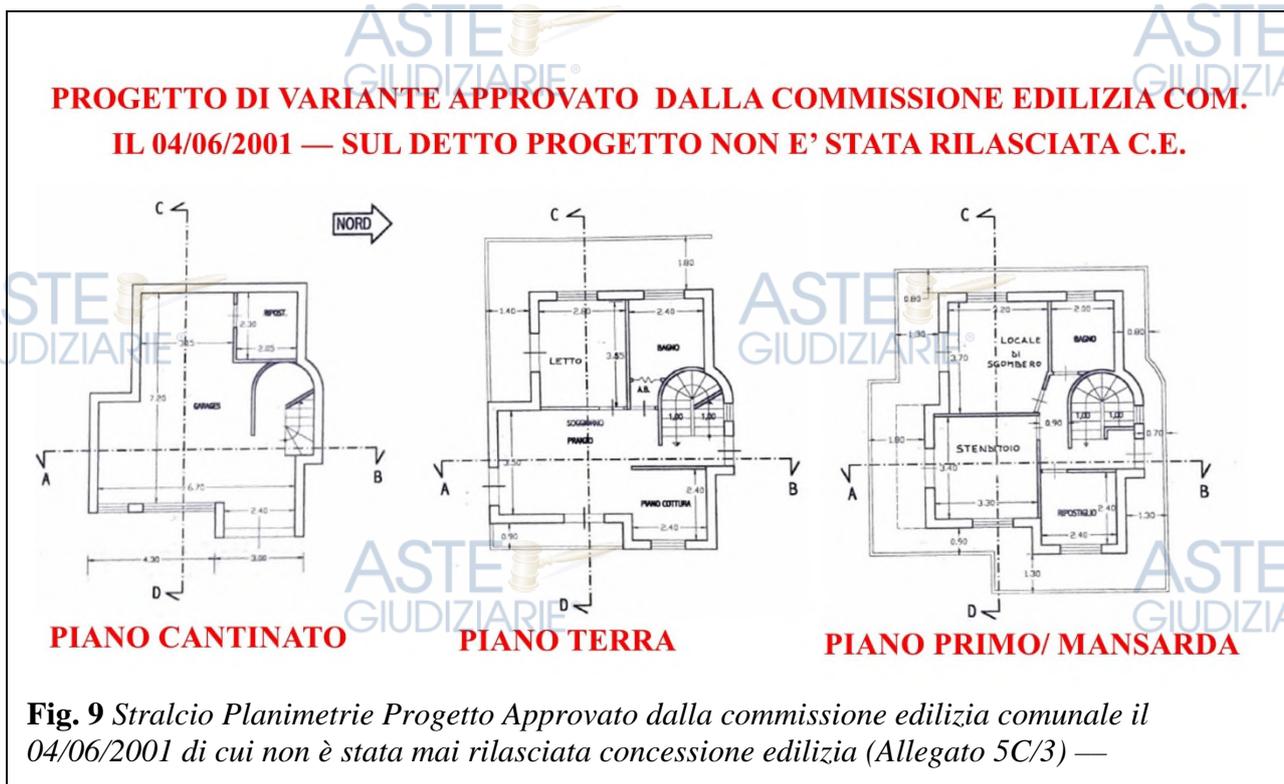
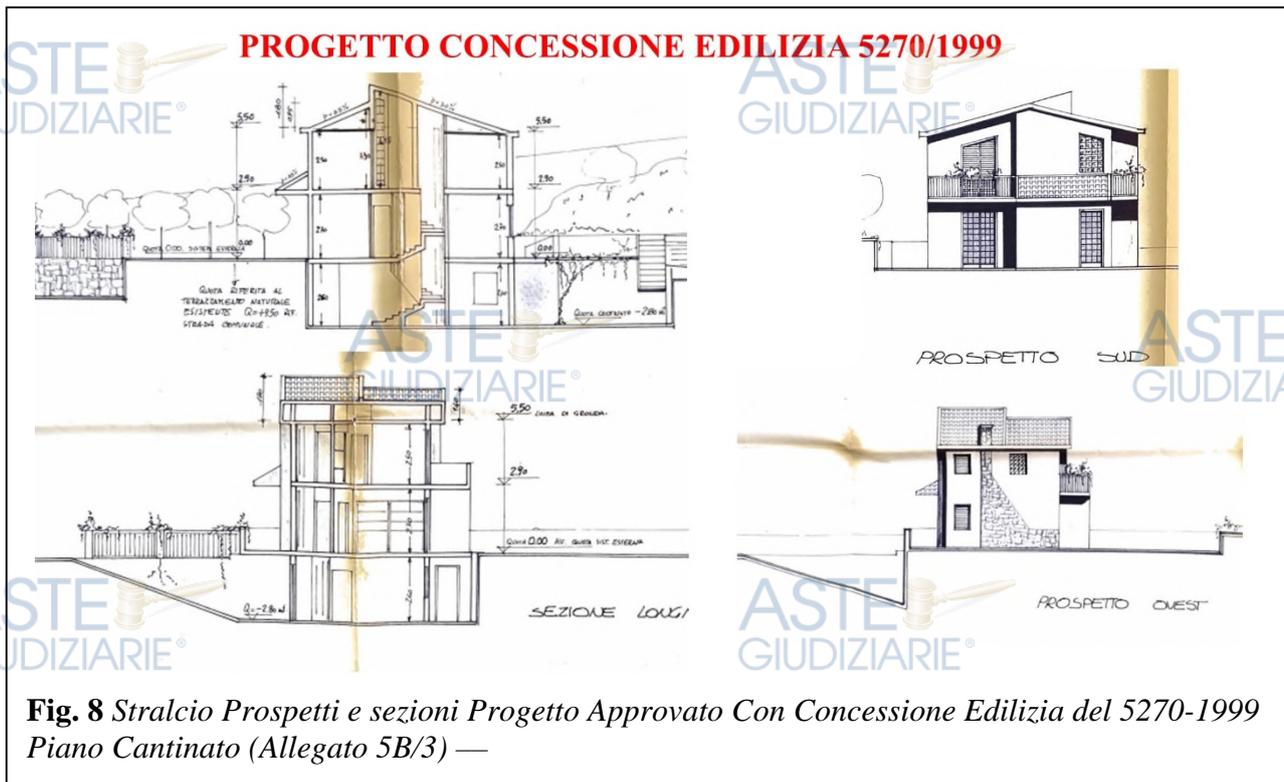
- presenza di una una tettoia e un vano abusivo realizzate a est e nord annessi al fabbricato oggetto di procedura (Fig. 11 e Progetti Allegato 5). Altresì, sono state riscontrate alcune modifiche alle aperture interne e esterne dei prospetti;
- diversa sistemazione delle quote del terreno di contorno al fabbricato rispetto alle previsioni di progetto (Allegato 5B/3);
- presenza di un casotto abusivo realizzato in blocchi di calcestruzzo e di una cisterna fuori terra in cemento armato, localizzati nella parte sud-ovest del lotto;

➤ **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI** (ALLEGATO 4)









**PROGETTO DI VARIANTE APPROVATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA COM.
IL 04/06/2001 — SUL DETTO PROGETTO NON E' STATA RILASCIATA C.E.**

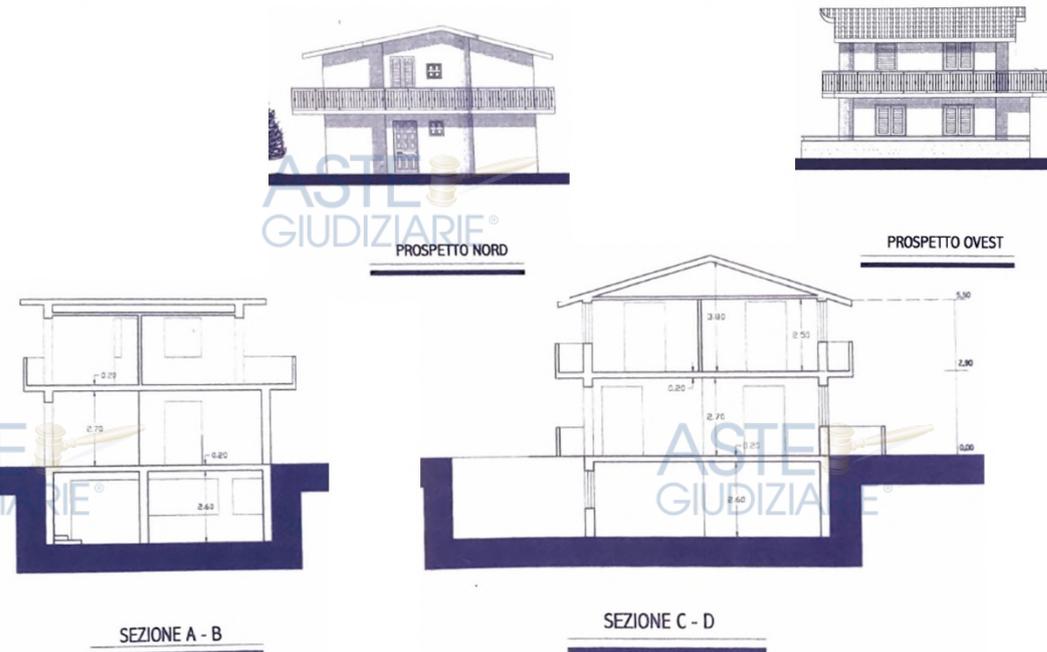


Fig. 10 Stralcio Prospetti e Sezioni Progetto Approvato dalla commissione edilizia comunale il 04/06/2001 di cui non è stata mai rilasciata concessione edilizia in variante (Allegato 5C/3) —

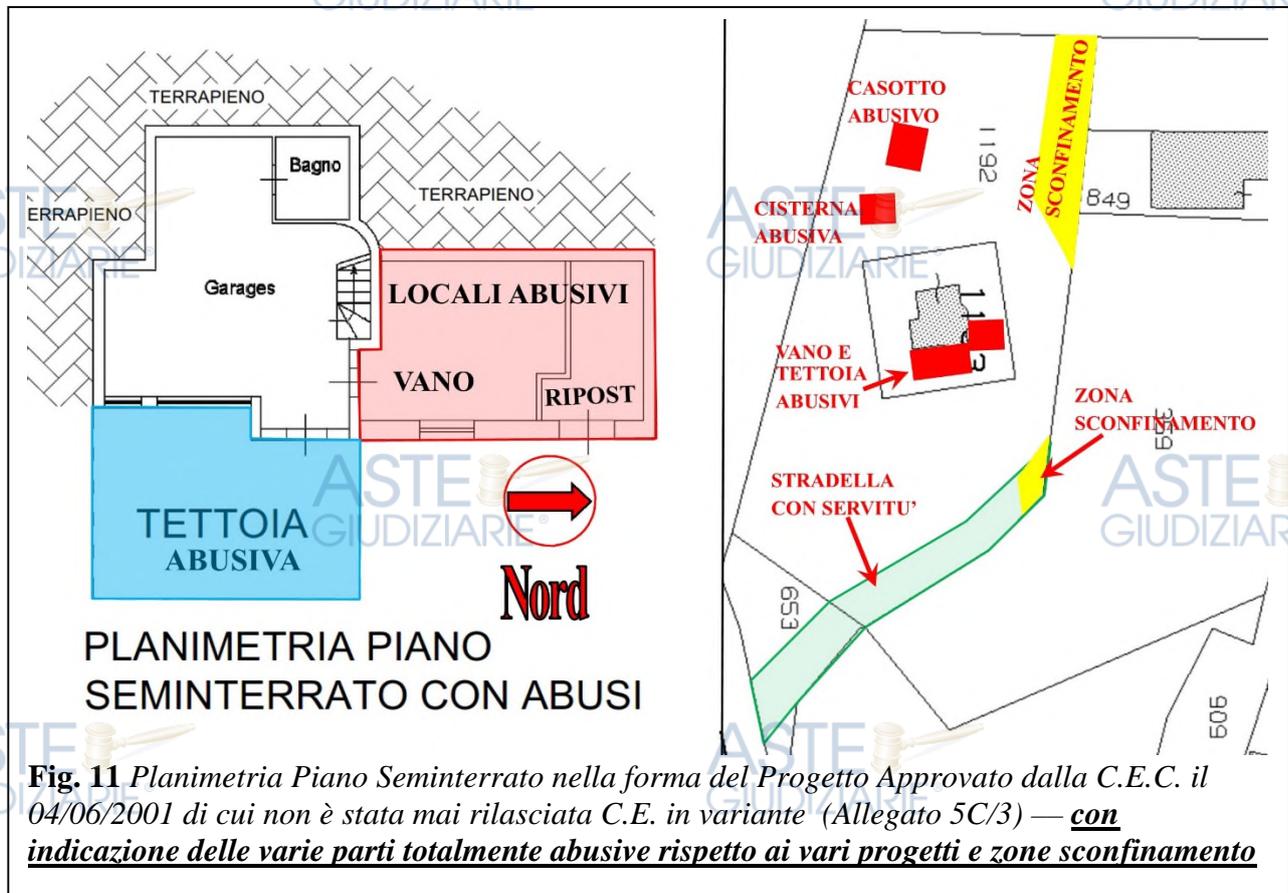


Fig. 11 Planimetria Piano Seminterrato nella forma del Progetto Approvato dalla C.E.C. il 04/06/2001 di cui non è stata mai rilasciata C.E. in variante (Allegato 5C/3) — **con indicazione delle varie parti totalmente abusive rispetto ai vari progetti e zone sconfinamento**

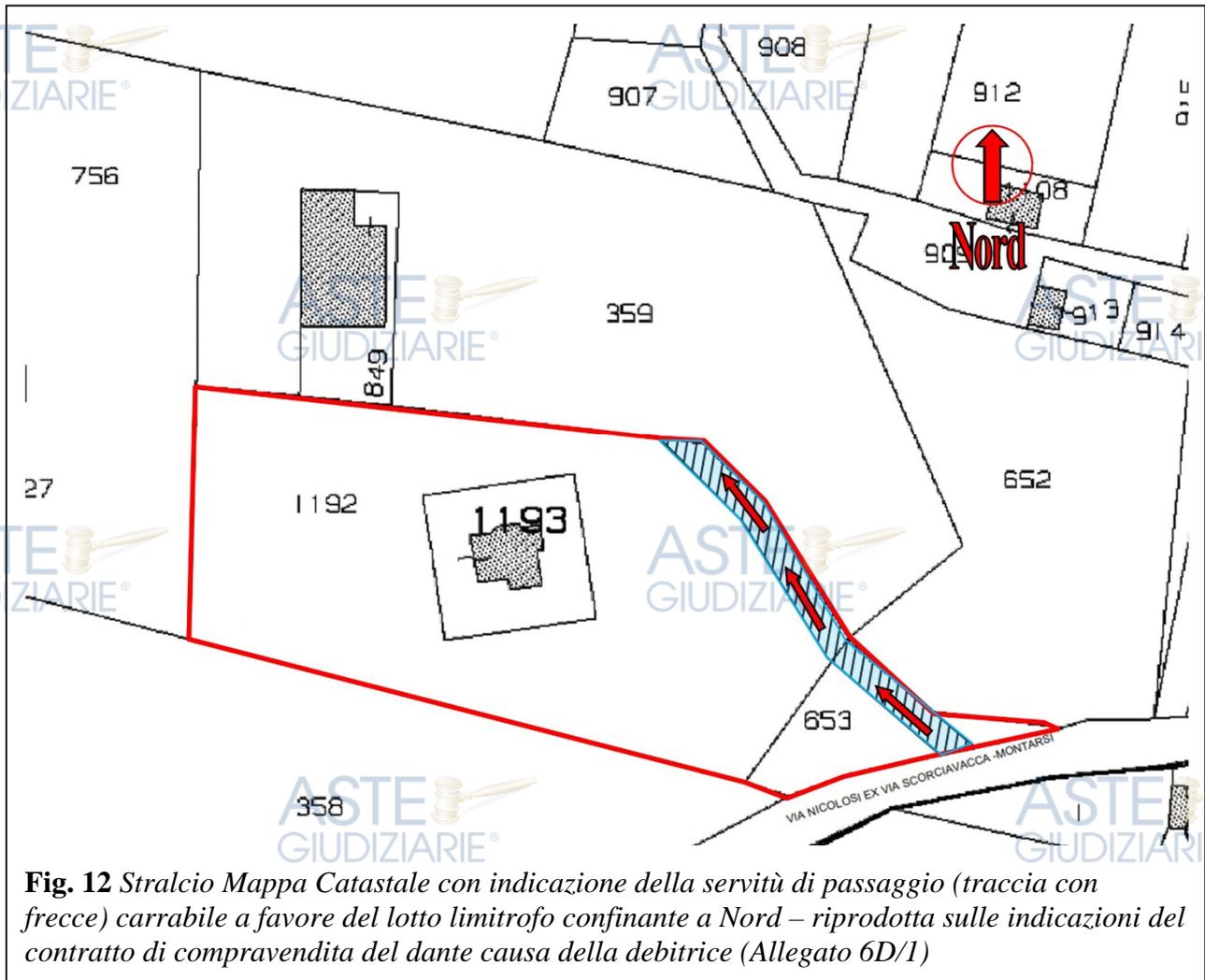


Fig. 12 Stralcio Mappa Catastale con indicazione della servitù di passaggio (traccia con frecce) carrabile a favore del lotto limitrofo confinante a Nord – riprodotta sulle indicazioni del contratto di compravendita del dante causa della debitrice (Allegato 6D/1)

- DATI CATASTO DEL COMUNE DI MASCALI - compendio immobiliare oggetto di pignoramento (Allegato 4):

I dati catastali, di seguito vengono, riportanti con la distinzione di particelle che avrebbero dovuto essere colpite dal pignoramento e che non lo sono state e particelle colpite dal pignoramento:

-PARTICELLE SU CUI INSISTE IL PIGNORAMENTO IN MODO DIRETTO (ALLEGATO 4D/2-4D/3)

- **Fig. 15 part. 1193 sub. 1 - piano terra e primo** (Fig. 3-4-5) categoria A/7 (Abitazione villa, villini) -classe 2 - consistenza 4,5 vani. Totale superficie 113 mq - Totale escluse aree scoperte 104 mq rendita € 278,89;
- **Fig. 15 part. 1193 sub. 2 – garage piano S-1** (Fig. 3-4-6) categoria C/6 (Stalle Scuderie) -classe 4 - consistenza 45 mq - Superficie catastale 54 mq rendita € 111,55;

- PARTICELLE SU CUI IL PIGNORAMENTO NON È STATO ATTIVATO MA CHE DEVE PERFEZIONATO (Allegato 4D – 4D/1) :

- **Fig. 15 part. 653** (Fig. 3-4-5) agrumeto -classe 2 - Totale superfice 242 mq redditi: dominicale € 8,32, agrario € 4,12 ;
- **Fig. 15 part. 1192** (Fig. 3-4-5) agrumeto -classe 2 - Totale superfice 2430 mq redditi: dominicale € 83,58, agrario € 41,41 ;

- CONFINI (Fig. 2-3 -Mappa Allegato 4A-4A/1)

Il lotto di terreno su cui insiste il fabbricato, nella sua interezza, confina: a nord con proprietà altrà ditta su cui in parte vi è uno sconfinamento da parte del confinante, a nord-est con proprietà altrà ditta, a est con la stradella di accesso al lotto oggetto di pignoramento appartenente allo stesso lotto ma su cui insiste una servitù di passaggio per il fondo limitrofo confinante a nord, a sud con strada comunale ex Scorciavacca-Montarsi oggi via Nicolosi, a ovest con proprietà altrà ditta (Fig. 3-4-12);

b) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione della procedura in questione (Allegato 6C- 6E) si riscontra che abbia colpito solo una particella 1193 (fabbricato) rispetto all'intero compendio immobiliare composto da 3 particelle. Pertanto, non tutte le particelle del compendio immobiliare (ex particella 831 da cui si sono originate le attuali 2 particelle 1192-1193; mentre la 653 è stata sempre preesistente) risultano colpite dal pignoramento. Fatto, probabilmente dovuto, all'impostazione del contratto di compravendita dell'esecutata, in cui **non** sono state dichiarate esplicitamente tutte le particelle di terreno del compendio immobiliare (che ivi vengono indicate come corte di pertinenza esclusiva estesa per 3000 mq circa). Va precisato che, al momento della stipula del contratto di compravendita dell'esecutata nell'anno 2008, le dette particelle erano già chiare e distinte, in quanto il frazionamento fu eseguito nel 2006 (Fig. 3-4) con soppressione della particella 831 (Allegato 4D/5) che originò le particelle 1192 -1193, nonché tra l'altro (nel detto contratto di compravendita), per i detti terreni, avrebbe dovuto essere allegato il certificato di destinazione urbanistica.

Sulle particelle ex 831, 653 e 1193 insiste (*ispezioni ipotecarie Allegato 6A*) ipoteca volontaria di concessione del mutuo della Banca creditrice, questa non ripetuta sulla particella 1192 (*salvo errori di visura, stante alla ispezione Allegato 6A/4*).

Pertanto, si ritiene vada aggiornato l'atto di pignoramento, che al momento colpisce solo una particella 1193 (fabbricato) del foglio 15, per colpire l'intero compendio con le particelle 1192 e 653 (Allegato 6D e 6D/1);

c) *Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Il compendio immobiliare (di cui va perfezionato l'atto di pignoramento e le trascrizioni) composto dalle attuali 3 particelle censite al catasto terreni del Comune di Mascali al Fg. 15 part. 1192 e 653 e al catasto Urbano al Fg. 15 part. 1193 sub.1 e sub.2. (le particelle 1193 su cui insiste il fabbricato e la particella 1192 sono originate dalla soppressione e frazionamento della particella ex 831) è di proprietà della debitrice esecutata per averlo acquistato con contratto di compravendita nell'anno 2008;

d) *Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

- il compendio immobiliare oggetto di procedura è in capo alla debitrice esecutata per averlo acquistato con contratto di compravendita del 26/09/2008 a rogito del Notaio Salvatore Lazzara con Rep. 104069 e Raccolta 16855 (*Allegato 6D*).

- **Dal punto di vista della continuità delle trascrizioni** il contratto di compravendita della debitrice esecutata dell'anno 2008 (*Ispezioni Ipotecarie Allegato 6A*) risulta trascritto sulla ex particella 831 oggi soppressa (*dal cui frazionamento del 2006 sono state originate le part. lle 1192 terreno e 1193 fabbricato*) e sulla particella 653, **ma non risulta** trascritto sulla particella 1192 (*per quanto si evince dalla ispezione ipotecaria, salvo altri atti non messi a disposizione -Allegato 6A/4 e 4D/1*). Oltre a non

essere state aggiornate le intestazioni che ancora risultano al dante causa dell'esecutata sulle particelle 653 e 1192 (*Allegato 4D e 4D/1*).

- Il detto lotto immobiliare è pervenuto al dante causa della debitrice esecutata con contratto di compravendita (*Allegato 6D/1*) stipulato dal Notaio Filippo Patti in data 15/04/1998 e ai proprietari precedenti al dante causa della debitrice esecutata con contratto di compravendita nel 1984.

Sul lotto oggetto di procedura immobiliare **insiste una servitù di passaggio carrabile**, come rappresentata nella planimetria (*Fig. 12 Foto 2-3 Allegato 3*), come indicata nel contratto di compravendita del dante causa dell'esecutata (*Allegato 4A/1 e atto 6D/1*), a favore del lotto limitrofo posto a nord e di proprietà terza;

e) ***Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;***

Anche se va aggiornato l'atto di pignoramento e le trascrizioni, la documentazione a disposizione nel fascicolo risulta sufficiente per poter espletare e redigere la perizia di stima. **Ma va aggiornato l'atto di pignoramento** che dovrà colpire l'intero compendio immobiliare composto dalle particelle 653-1192-1193 (*Allegato 6D*), le trascrizioni e le intestazioni catastali sulle particelle 1192 e 653;

f) ***Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;***

Come meglio riportato nella Visura Ipotecaria del 07 e 14 /01/2023 e del 09/04/2023 (Allegato 6-6A-6A/1-6A/2) e nella relazione notarile (Allegato 6B) a cui si rinvia, in sintesi:

le trascrizioni del pignoramento risultano colpire in modo parziale il compendio immobiliare e al posto di gravare sulle tre particelle (1192, 1193, 653, del Fg. 15) risulta trascritto e attivato solo sulla particella 1193 sub. 1-2. Al momento si ha:

- 1) **Iscrizione ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo del 01/10/2008 nn. 56088/11769 – su particelle 653, 1193, ex 831 (*che quando fu stipulato il contratto con la banca era già stata soppressa e aveva originato le particelle 1192 e 1193*), non risulta iscritto nulla (*per quanto agli atti a disposizione, salvo errori di visura*) sulla particella 1192 facente parte del compendio immobiliare;

2) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 08/08/2019, nota del 16/10/2019 ai nn. 41607/30597 a favore di creditore precedente contro debitrice esecutata, che insiste solo sulla particella 1193 sub. 1-2 Fg. 15 – **e non sulle restanti 653 e 1192 inclusive del lotto in questione;**

g) **Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**

I beni pignorati (con atto di pignoramento da rettificare) sono censiti al NCEU (Allegato 4) del Comune di Mascali (Ct), al Fg. 15 part. 1193 sub. 1-2, ma l'atto di pignoramento include implicitamente anche altre particelle non colpite che fanno parte del lotto oggetto di procedura, dallo stesso pignoramento identificate come particelle originarie (ex 831 e 653) che componevano l'attuale immobile pignorato per errore inteso solo composto dalla particella 1193. Probabilmente, dovuto, alla mancata indicazione nel contratto di compravendita dell'esecutata delle particelle distinte e censite: 653 e 1192, che nel detto contratto vengono indicate come corte di pertinenza esclusiva di 3000 mq circa. Il tutto come meglio descritto nella risposta al quesito a).

Pur essendo presenti diverse difformità sia a livello di intestazione catastale che urbanistico, non si ritengono in questa fase necessari aggiornamenti, perché prima di ogni modifica va effettuata la rettifica unilaterale del contratto di compravendita e successivamente l'allineamento della ditta catastale con successivo aggiornamento del pignoramento per colpire tutte le particelle del compendio immobiliare (Fig. 3-4);

h) **Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali (Ct) in data 14/02/2023 e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda (Allegato 1), le Particelle censite al Catasto Terreni del Fg. 15 ai nn. 653 e 1193 ricadono in ZTO "E" Agricola, mentre la particella 1192 in parte ZTO "E" Agricola e in parte in ZTO "C3", ai sensi del PdF (Programma di Fabbricazione) vigente dal 1978 e successivamente con D.A. N. 1240/1990.

Inoltre, sulla detta area insistono, per come riferito nel detto certificato i seguenti vincoli:

- 1) vincolo sismico L.64/74;
 - 2) Area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 1497/39;
 - 3) area su cui è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-1213-14-16 e 17;
- i) *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata agevolata, indicando:*



il fabbricato oggetto di procedura non risulta far parte di immobili realizzati in convenzione di edilizia pubblica popolare, ma trattasi di edificazione residenziale privata;

- j) **Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Per una migliore spiegazione, si riporta la cronologia degli eventi urbanistici:

- 1) in data 21/07/1999 veniva rilasciata l'unica e prima concessione edilizia con numero pratica n. 5720 su relativo progetto (*Allegato 5A-5B*);
- 2) in data 27/10/1998 il dante causa dell'esecutata, titolare del progetto e della concessione edilizia rinunciava alla realizzazione della piscina messa in progetto (*Allegato 5A/1*);
- 3) in data 23/11/2000 con prot. 24487 – prat. N. 5955, il dante causa dell'esecutata presentava richiesta di concessione edilizia in variante (*Allegato 5C*);
- 4) in data 14/03/2001 veniva rilasciato sul progetto di variante parere sanitario in cui veniva precisato che, come da progetto, solo i locali a piano terra sarebbero stati abitabili (*Allegato 5C/3*);

- 3) in data 04/06/2001 veniva rilasciato parere favorevole all'approvazione della variante dalla commissione edilizia comunale (*Allegato 5C/4*), ma su questo, non risulta (*salvo altre informazioni non note*) sia stata mai rilasciata concessione edilizia in variante;
- 4) in data 01/03/2005 veniva rilasciato parere di compatibilità paesaggistica della Soprintendenza di Catania, perché il fabbricato realizzato in assenza di parere, e veniva erogata la sanzione di € 3.720,00, di cui non si ha traccia del pagamento (*Allegato 5C/1*);
- 5) in data 06/06/2007 veniva rilasciata conformità statica dal Genio Civile di Catania (*Allegato 5E*) -da verificare in sede di presentazione del progetto di sanatoria;
- 6) **in data 16/11/2007** (*Allegato 5D*) il dante causa dell'esecutata presentava istanza per il rilascio dell'abitabilità;
- 7) **in data 10/12/2007** (*Allegato 5D/1*) il comune comunicava che fosse impossibile rilasciare l'abitabilità per discordanze della documentazione presente nel fascicolo urbanistico;
- 8) **in data 20/12/2007** venivano depositati i conteggi degli oneri urbanistici integrativi con annesso pagamento residuo e con ivi la richiesta di rilascio della concessione edilizia in variante (*Allegato 5C/2*);

➤ **SINTESI DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO RISPETTO AL PROGETTO APPROVATO**

Dall'analisi della documentazione a disposizione sono state rilevate le seguenti difformità, salvo altra documentazione non messa a disposizione dagli uffici:

- a) come è evidente dagli atti richiamati il fabbricato è stato realizzato difforme rispetto all'unica concessione edilizia originaria rilasciata dal Comune. Per le modifiche al progetto originario, che in linea di massima rispecchiano il progetto di variante approvato dalla commissione edilizia comunale, **non è mai stata** rilasciata la concessione edilizia in variante (*Fig. 7-8 e Fig. 9-10 – Progetti Allegati 5A-5B e Allegati 5C*);
- b) la stessa soprintendenza nel rilascio di parere a seguito accertamento della compatibilità paesaggistica, ritiene il fabbricato totalmente abusivo dal punto di vista paesaggistico e applica sanzioni pecuniarie (*Allegato 5C/1*);
- c) Considerato che al momento, a livello amministrativo, *seppur è stato riscontrato un progetto in variante approvato con prat. N 5955 del 2001 di cui non risulta*

*rilasciata concessione edilizia in variante, **l'unico progetto approvato su cui è stata rilasciata la concessione edilizia prat. 5720/1999 è il progetto originario***, di cui il fabbricato attuale risulta difforme sia nella distribuzione dei vani interni, sia nelle previsioni di progetto degli spazi interni, sia nelle modifiche delle aperture a piano seminterrato (Fig. 7-8 e Fig. 9-10 – Progetti Allegati 5A-5B e Allegati 5C), sia per le opere abusive consistenti: annesso vano abusivo a piano seminterrato lato nord, annessa tettoia lato est, casotto in blocchi di calcestruzzo presente sul lato sud- ovest del lotto e della cisterna fuori terra (Fig. 11), oltre a tutte le altre opere esterne quali muri di partizione e quote del terreno diverse dal progetto autorizzato, tenuto conto anche della tutela paesaggistica della zona;

- d) errato accatastamento che rappresenta il progetto di variante di cui non risulta rilasciata la concessione edilizia in variante, oltre a essere difforme con lo stesso progetto di variante per la destinazione d'uso dei locali e modifiche interne, ma in ogni caso difforme rispetto all'unica concessione edilizia presente n. 5720/1999;
- e) *difformità anche dimensionale del lotto urbanistico (Allegato 5F) per una porzione di terreno localizzata a nord ovest e nord est, per una superficie che approssimativamente si stima in circa 110 mq, salvo effettiva superficie verificata con necessario rilievo topografico, che è stata annessa al lotto del proprietario limitrofo senza alcun titolo e frazionamento catastale, recintata con muro di confine. Tratto di terreno su cui, tra l'altro, insiste una porzione di tettoia realizzata, con parete in muratura/calcestruzzo, con travi di legno e manto di copertura a tegole;*
- f) la piscina (Foto 16 Allegato 3) risulta del tipo precaria e smontabile con ivi anche l'impalcatura a contorno (*quindi facilmente removibile*);
- g) dagli atti messi a disposizione non risultano istanze di condono, salvo altra documentazione di cui non se ne conosce l'esistenza.

Pertanto, in conclusione, alla luce degli atti urbanistici messi a disposizione e analizzati, il fabbricato risulta difforme rispetto all'unica concessione edilizia rilasciata con pratica n. 5720/1999, non essendo state rilasciate altre concessioni edilizie in variante successive, per quanto da atti messi a disposizione.

k) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c

5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

In riferimento a quanto riportato al quesito j) si prevede: la demolizione delle opere abusive (Foto 4-13-14 e sistemazione delle aree esterne, Allegato 3), la messa in pristino delle destinazioni d'uso degli ambienti interni come il progetto approvato con prat. 5720/99, ovvero solo il piano terra è a destinazione abitabile.

Per il fabbricato e per le opere esterne, escluse quelle abusive da demolire, va presentata una pratica di sanatoria edilizia a tutti gli enti preposti con un progetto ex novo ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/01, secondo le disposizioni dell'art. 14 della L.R. 16/16, e seguire tutto l'iter amministrativo previsto dalla legge per l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria e la successiva richiesta di abitabilità, tenuto conto degli oneri concessori già corrisposti dal dante causa dell'esecutata.

Tra l'altro, alla luce del certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune per la perizia del Tribunale, vanno verificati in funzione degli indici fabbricazione per le varie "ZTO" urbanistiche in cui ricade il lotto (Allegato 1) le dimensioni urbanistiche del progetto approvato e quello da presentare in sanatoria.

Pertanto, per la demolizione delle opere abusive, smaltimento materiali di risulta, sistemazione delle aree esterne con movimentazione di terreno previa presentazione di idoneo progetto agli enti preposti, si stima in via presunta e forfettaria, salvo diversi e effettivi costi maggiori o minori al momento non quantificabili, una somma **presunta di € 30.000,00**, da cui sono escluse eventuali opere da realizzare se richieste dal Comune o dagli altri Enti preposti, che al momento non risultano quantificabili; per la presentazione della pratica di sanatoria compresi di oneri tecnici, aggiornamento planimetria catastale, si stima in via presunta e forfettaria salvo effettivi costi che

nasceranno al momento della presentazione delle pratiche, escluse eventuali spese per direzioni lavori, collaudi, conformità impianti e opere connesse, che al momento non quantificabili, una somma presunta e forfettaria pari a € **16.000,00**

- l) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**)*

Al momento del sopralluogo nell'immobile era presente lo zio dell'esecutata, anche se la stessa si è presentata al secondo appuntamento. L'esecutata ha residenza in un altro comune come da certificato di residenza in fascicolo. Se vi siano altre persone residenti o occupanti l'immobile, al momento del sopralluogo non è stato possibile accertarlo;

- m) Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Fabbricato a villetta, singola indipendente e unifamiliare con annesso terreno, localizzati in zona collinare, tra la frazione di Nunziata e Santa Venera (Fig. 1) di Mascali (Ct), in posizione periferica (Fig.1-2), con stradella di accesso al fabbricato, separata e recintata, seppur appartenente al lotto di procedura, ma sottoposta a servitù di passaggio a favore del lotto limitrofo, posto a nord, di altra ditta.

Il fabbricato è composto da un piano cantinato (Fig. 6-7-9 Foto da 18 a 21 Allegato 3) destinato a garage e ripostiglio (utilizzato come soggiorno cucina), da un piano terra

con bagno, soggiorno- cucina (Fig. 5-7-9 Foto da 24 a 27 Allegato 3) in progetto destinato ad abitazione con la previsione di una tramezzatura tra il salone e la camera da letto al posto della cucina, da un piano primo mansarda utilizzato come abitazione a zona notte con 2 camere da letto e bagno (Fig. 5-7-9 Foto da 28 a 32 Allegato 3) destinato da progetto a stenditoio e ripostiglio.

Pertanto, il fabbricato nella sua attuale composizione e utilizzazione, a prescindere dalle parti totalmente abusive nel lotto, è irregolare perché solo il piano terra è autorizzato ad esser adibito ad abitazione.

La villetta è stata realizzata in difformità all'unica concessione edilizia rilasciata dal Comune n. 5720/1999 (anche se è stata presentata una variante su cui non è mai stata rilasciata concessione edilizia) e con parere della Soprintendenza per accertamento della compatibilità paesaggistica successivo (sul progetto di variante) e con irrogazione di sanzione. Non risultano rilasciate concessione edilizia in variante o abitabilità.

Il fabbricato presenta difformità a livello catastale per come precisato sopra e materiali per opere totalmente abusive, oltre alle difformità rispetto al progetto della C.E. 5720/99; (Fig. 5-6 e Figg. 7-8 e 9-10 – Allegato 5). Inoltre, risulta, che una porzione di superficie del lotto urbanistico, da quantificare con rilievo topografico, è stata annessa al lotto limitrofo di proprietà terza senza titolo e frazionamento, su cui, per altro, cui insiste, una porzione di una tettoia del confinante (Fig. 2-3).

Le opere totalmente abusive nel lotto si possono riassumere in: annessi vani al fabbricato principale al piano seminterrato lato nord, annessa tettoia al piano seminterrato sul lato est, casotto isolato realizzato in blocchi di calcestruzzo e cisterna in cemento armato localizzati nella parte sud-ovest del lotto.

Per le difformità rilevate sui luoghi rispetto al progetto approvato, relativamente al fabbricato e a tutte le aree di contorno su cui insiste lo stesso, va presentato progetto di sanatoria edilizia ai sensi della normativa urbanistica ex art. 36 DPR 380/01 e art. 14 L.R. 16/2016, e la demolizione per le opere abusive. Pertanto, sono stati stimati dei presunti costi forfettari, salvo effettive necessita, che potrebbero essere maggiori o minori alle previsioni, ma nulla di certo al momento è possibile dire sui costi effettivi o modifiche da apportare al fabbricato, se prima i vari Enti preposti non si siano espressi a seguito della presentazione di un idoneo progetto di sanatoria.

Il fabbricato nelle parti interne risulta rifinito di intonaci, pavimenti rivestimenti e i locali risultano riscaldati dotati di termosifoni e climatizzatori, al piano cantinato è anche presente un caminetto. Le facciate esterne risultano intonacate e rifinite. I balconi pavimentati e dotati di ringhiere. Le aperture esterne risultano dotate di infissi al piano terra con porte di legno e inferriate antiuomo al piano cantinato e terra, al piano primo con infissi in alluminio e persiane esterne in alluminio anodizzato, mentre nel locale abusivo al piano cantinato le porte sono di ferro verniciato. *(esterno Foto da 4 a 8 e da 34 a 38 Allegato 3)*

Le aeree contigue attorno al fabbricato risultano pavimentate, mentre il giardino, a cui si accede da stradella carrabile su cui insiste la servitù di passaggio di terzi, risulta in parte sistemato a terrazzamenti originari e in parte con muri di contenimento che modificano le quote originarie oltre alla presenza di opere abusive. Altresì le zone carrabili risultano in parte realizzate in battuto di cemento

➤ **RIFERIMENTO URBANISTICO** (VED. *QUESITO J*)

M.1) DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 (*utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili – Stralcio Allegato 8D*). con le percentuali dell'Allegato C al DPR 138/98 – viene determinata sulla base delle planimetrie catastali e architettoniche depositate al Comune e al Catasto, non saranno conteggiate le opere abusive di cui sarà indicato il costo forfettario per l'eliminazione:

M.1.1) CALCOLO SUPERFICI

NOTA: *si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità*

Superficie Commerciale, Secondo La Planimetria Catastale Attuale , ai sensi del DPR 138/98 risulta all'incirca:					
PIANO	DESTINAZIONE	Sup. vani Netta mq circa	Sup. Lorda Mq circa	Coeff. ragguagli o	Sup. Raggiagliata (mq)
CANTINATO: 2,57 m circa					
	Vano ex garage detratta la superficie della	39,00		Si considera come superficie	

	scala conteggiata a piano terra			accessoria collegata alla parte residenziale	
	Wc ex ripostiglio	4,50			
	TOTALE	44,00	52	0,5	26,00 arrotondata
PIANO TERRA h 2,70 circa					
	PRANZO -SOGG. Compresa sup. scala	39,00	55	1	55
	bagno	7,00			
	Pertinenze dirette esterna della particella 1193	336 catastali - 55 (fabbricato) = 281			
	Fino a concorrere alla superficie principale DPR 138/98	100		0,1	10
	Eccedenza	181		0,02	3,60
	Totale		55		94,60
PIANO PRIMO altezza variabile (trattandosi tetto a falda si esprime l'altezza media (delle due altezze della falda) media intorno ai 3 m					
	Superficie Netta come da progetto non residenziale, stenditoio, locale sgombero e bagno, direttamente collegati alla parte abitativa compreso bagno	38,50	52		26,00 arrotondata
	balconi	Fino a 25 mq	38	0,30	11,40
		Eccedenza dei 25 mq	13	0,10	1,30
	Totale Piano Primo				38,70
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE					
TOTALE SUPERFICE COMMERCIALE Fabbricato + corte					
					133,30
Totale Superficie Commerciale Intero Immobile, Arrotondata					134,00 circa

n) *Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato*

n. 1) PREMESSA ALLA DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - "postulato dell'unicità del bene"- e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il **giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*) e da fattori scaturenti dal contesto economico locale, nonché, anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee (*in un dato intervallo*) della società locale nel tempo.

METODI DI STIMA

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione*, viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima:

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

La stima sintetico comparativa

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione*

delle stesse), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto "unico".

La stima per capitalizzazione del reddito

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari e i dati di mercato (*al netto di tutte le spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) che oscilla tra 2 % e il 6% a seconda delle caratteristiche dell'immobile accennate prima e dal tipo d'immobile da stimare.

Il saggio di capitalizzazione è inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} = \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

SIMBOLI: (V) Valore di mercato; (R) Reddito lordo medio annuo presunto, (R_M) Rata mensile d'affitto, (S) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione (r).

n. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE

Per le zone periferiche del Comune di Mascali, nel caso della zona di Nunziata, il prezzo medio richiesto per tipologia di case indipendenti è attualmente pari a 760 €/m². Questo valore è circa il 26% inferiore alla media cittadina e ne fa una zona tra le più economiche in assoluto per questa tipologia. In base ai dati ufficiali sulle compravendite dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla zona OMI E3 (*CONTRADA NUNZIATA - SANT'ANTONINO - PORTO SALVO - S.VENERA- ecc...*), che è quella

più vicina alla zona Nunziata, i prezzi al m² per una casa indipendente in vendita sono compresi tra **545 €/m²** e **790 €/m²**

(<https://www.mercato-immobiliare.info/sicilia/catania/mascalì/nunziata.html>)

La determinazione del presunto prezzo medio di vendita per l'immobile oggetto di stima, in funzione delle proprie caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che lo caratterizzano, si basa sul confronto delle dette caratteristiche con i dati derivanti dall'indagine dei prezzi medi di vendita della zona per immobili simili, ricavati da consultazione delle vendite online (*annunci e media dei prezzi degli annunci*) e da informazioni acquisite in loco, raffrontati con i prezzi espressi dall'OMI.

Le tabelle dell'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) per l'anno 2022 Secondo semestre, per immobili del tipo in oggetto in condizioni normali forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:

ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 1 - ANNO 2022 – ALLEGATO 8A								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
Anche se il fabbricato a livello catastale è dichiarata in categoria A3 di fatto è un villino								
Villa /Villino	normale	660	940	800	L	2,3	3,1	2,70

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO**

IMMOBILIARE (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) **alla data del 08/04/2023** per immobili villa o villino:

ESTRATTO – ALLEGATO 8B								
Tipologia	Stato Conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valore Medio	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Valore Medio
		MIN	MAX			MIN	MAX	
Villa/Villino	normale	376	622	499	L	1,30	2,15	1,73

Campione Di Inserzioni Immobiliari Relativo Alle Offerte Di Vendita case nella zona dove è Localizzato L'immobile Oggetto di Procedura

ALLEGATO	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo di vendita (€)	IN Zona	Accessori	Stato	€/mq
8C/1	185 + 86 mq di magazzini + 6000 mq di terreno	185.000,00 Rapportati all'entità dell'immobile	Via nicolosi	Magazzini e giardino	buono	605,00

8C/2	200 mq +1900 mq di terreno	168.000,00 Rapportati all'entità dell'immobile	Via Scorciavacca	terreno	Buono/a	830,50
8C/3	500 mq +14000 mq di terreno+ 70 mq di magazzino + 70 mq balconi	245.000,00 Rapportati all'entità dell'immobile	Via Passagliaiastro	Terreno+ magazzino	Buono/a	490,00

Dall'analisi dei prezzi di mercato del campione selezionato, considerato lo stato sufficiente dell'immobile oggetto di procedura e mediocre quello delle aree esterne su cui il fabbricato insiste che necessitano di manutenzione, in conseguenza alla ricerca di mercato con il raffronto dei prezzi, dove sono stati esclusi quelli per eccesso o per difetto sì che presentavano fuori dalla media, tenuto conto che trattasi di villetta singola e di piccole dimensioni posta al centro di tratto di terreno immersa nel verde in posizione collinare e panoramica, si assume il presunto prezzo medio di mercato per la vendita pari a **€ 750,00/mq** (il prezzo preso in considerazione, al momento, è come se l'immobile avesse tutti i titoli urbanistici, sui cui poi si effettueranno le presunte detrazione stimate); mentre per gli affitti **€ 3,00/mq**.

Per il terreno, considerato che si tratta di aree di pertinenza e di contorno del fabbricato, come parco giardino, di cui la suscettività edificatoria è stata sfruttata per la realizzazione del fabbricato oggetto di procedura, si stima un presunto prezzo medio di € 10,00 /mq, che è diverso dei terreni agricoli a se stanti che assumono altri prezzi medi di mercato più bassi (Allegato 8C-4,8C-5,8C-6,8C-7)

n. 3) CALCOLO VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PROCEDURA

Stima sintetico comparativa

- 1) Valore unitario € 750,00 /mq
- 2) Superficie 134,00 mq circa

VALORE DI STIMA : € 750,00/mq x 134,00 mq = **€ 100.500,00**

Stima per capitalizzazione del reddito

- a. Rata mensile d'affitto (R_M) 134,00 mq x € 3,00/mq mese = € 402,00/ mese
- b. Reddito lordo medio annuo presunto (R) = € 402,00/mese x 12 mesi = € 4.824,00 -
- c. Spese medie annue presunte (S) 20% € 964,80 =
- d. Reddito netto medio annuo € 3.859,20
- e. Scelta del tasso di capitalizzazione (r) = 4,0 %

f. Valore di mercato ottenuto $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{3.859,20}{4,0\%} = \text{€ } 96.480,00$

- Stima presunto prezzo terreno

Superficie residua catastale del terreno di contorno al fabbricato, composta dalla particella 1192 e 653, detratte le quantità di superficie relativa alla particella 1193, della stradella di servizio con servitù separata dal resto del fondo e quella della porzione annessa al fondo limitrofo confinante a nord stimata approssimativamente (essendo necessario rilievo topografico con strumentazione elettronica per la determinazione della giusta quantità), si stima in via presunta:

pertanto, il presunto prezzo medio di mercato di stima del terreno, sarà:

$$2380 \text{ mq circa catastali} \times \text{€ } 10/\text{mq} = \text{€ } 23.800,00$$

n. 3.1.) VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il presunto valore di mercato dato dalla media aritmetica dei due valori di ottenuti dal giudizio di stima ottenuto sarà:

$$((\text{€ } 100.500,00 + \text{€ } 96.480,00) / 2) + \text{€ } 23.800,00 = \text{€ } 122.290,00$$

n. 4) APPLICAZIONE DI RIDUZIONI, COSÌ DETTAGLIATE:

QUADRO RIDUZIONI			VALORE DI STIMA COMPENDIO	€ 122.290,00
ELENCO RIDUZIONI				
1	Presunta stima Oneri Tecnici necessari a completare la pratica di sanatoria, aggiornamento Planimetria, salvo effettive spese e necessità, essendo questa solo una previsione	€ 16.000,00	€ 16.000,00	
2	Demolizioni costruzioni abusive e ripristini stima presunta, salvo effettivi costi, essendo questo solo una previsione	€ 30.000,00	€ 30.000,00	
3	Riduzioni da Mandato sull'eventuali presenza di garanzia da vizi	20%	€ 24.458,00	
TOTALE DETRAZIONI				-€70.458,00
Prezzo al netto di detrazioni				€ 51.832,00
PRESUNTO VALORE FINALE DI STIMA AL NETTO DI RIDUZIONI				Si arrotonda € 52.000,00

pertanto, tenuto conto delle superiori considerazioni il presunto prezzo di stima da porre a base d'asta sarà:

€ 52.000,00

o) Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita

dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

La vendita deve essere effettuata in un unico lotto.

- p) Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.

- q) Accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

l'immobile oggetto di procedura è di proprietà totale della debitrice esecutata;

- r) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

- *A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il compendio immobiliare, composto dal fabbricato con tutte le pertinenze, costituisce un unico lotto e non risulta conveniente un eventuale frazionamento, in quanto trattasi di villetta con annesso parco giardino.

6. CONCLUSIONI FINALI

In conclusione, con quanto riportato nei capitoli precedenti, per la documentazione a disposizione del fascicolo e di quella messa a disposizione dai vari enti, salvo altri atti di cui non se ne conosce l'esistenza, nel compendio immobiliare oggetto di procedura sono state riscontrate "difformità" di vario genere –

oltre alla mancata **azione su tutto il compendio del pignoramento, che pur inglobando l'intero lotto (riferendosi alle particelle originarie ex 831 e 653) colpisce direttamente solo una 1193 e non le rimanenti 1192 e 653 dello stesso lotto immobiliare** –

come sinteticamente si riassume di seguito:

A) DIFFORMITÀ ALLE INTESTAZIONI CATASTALI, TRASCRIZIONI, MODIFICA CONFINI

- 1) nel contratto di compravendita con cui è pervenuto il compendio immobiliare all'esecutata non viene distinta l'effettiva consistenza particellare del lotto (Fig. 3-4), ma al posto delle **TRE** particelle di cui è composto il compendio immobiliare, viene indicata solo quella del fabbricato: *particella 1193 del Fg. 15 censita al Catasto del Comune di Mascali*; mentre le particelle 653-1192 vengono fatte "rientrare" (*sommariamente descritte nel contratto di compravendita -Allegato 6D*) come corte di pertinenza esclusiva di circa 3000 mq. *Tra l'altro da questa situazione, si riscontra, nel contratto di compravendita, l'assenza del necessario certificato di destinazione urbanistica per trasferimento di terreni.* Premesso che il frazionamento catastale della ex particella 831 ormai soppressa (*costituente l'originario lotto di procedura assieme alla particella 653-* come emerge dagli atti *-Allegato 4- 4D/5*) era già stata realizzato nell'anno 2006, prima che venisse stipulato il contratto di compravendita dell'esecutata nell'anno 2008. ***Pertanto, a giudizio del CTU, occorrerebbe un atto di rettifica unilaterale che chiarisca le dette situazioni;***
- 2) mancato allineamento dell'intestazione catastale alla debitrice eseguita delle particelle 1192 e 653, del Fg. 15. ***Per cui andrebbero allineate le particelle;***
- 3) mancata trascrizione del contratto di compravendita dell'esecutata sulla particella 1192 originata da frazionamento dall'ex particella 831 (*soppressa al catasto*). ***Per cui andrebbero aggiornate le trascrizioni del contratto di compravendita dell'esecutata dove mancanti;***

- 4) l'atto di pignoramento non colpisce l'intero compendio immobiliare direttamente, ma solo le particelle 1193. ***Per cui, a giudizio del CTU, andrebbe ripetuto anche sulle particelle 653 e 1192 non colpite direttamente;***
- 5) l'accatastamento in modo erroneo rappresenta il progetto di variante di cui non risulta rilasciata la concessione edilizia in variante, oltre a essere difforme con lo stesso progetto di variante per la destinazione d'uso dei locali (*il piano primo - mansarda da progetto non risulta abitabile*), nonché in primis, oltre ad essere difforme rispetto al progetto originario approvato con l'unica concessione edilizia n. 5720/1999 rilasciata ad oggi per il detto lotto;
- 6) piccola porzione di terreno della (*ex particella 831 oggi*) particella 1192, di circa 110-120 mq (*Fig.2*) da determinare effettivamente con rilievo topografico, con modifica del lotto urbanistico come determinato dall'atto di vincolo edilizio unilaterale del 02/06/1999 a favore del Comune (*Allegato 5E*), è stata annessa dal confinante al proprio lotto, con recinzione in muratura e rete metallica, senza titolo ufficiale o frazionamento catastale. Tra l'altro, sulla detta porzione di terreno, insiste una porzione di tettoia e muro (*Fig. 2- Foto 10-11 Allegato 3*) del confinante. ***Per cui occorre chiarire la detta posizione considerata la proprietà giuridica della debitrice eseguita e tra l'altro non risultano trascorsi molti anni dalla modifica;***

B) DIFFORMITÀ DI NATURA URBANISTICA COME DA DETTAGLI (quesito j-k)

- 7) Dall'analisi della documentazione a disposizione, salvo altra documentazione non messa a disposizione dagli uffici, si è riscontrato che il fabbricato oggetto di procedura è stato realizzato in difformità all'unica concessione edilizia originaria rilasciata ad oggi dal Comune per il lotto in questione, seppur in linea di massima le dette modifiche, escludendo altre difformità e abusi presenti trattati a parte, rispecchiano il progetto di variante approvato dalla commissione edilizia comunale e dal sanitario (*ma l'attuale utilizzo è anche difforme rispetto alla stessa detta variante, in cui solo il piano terra può essere adibito ad abitazione*), di cui **non è mai stata** rilasciata la concessione edilizia in variante (*Fig. 7-8 e Fig. 9-10 - Progetti Allegati 5A-5B e Allegati 5C*) e quindi a livello della regolarità amministrativa la concessione in variante è inesistente. **Quindi l'unico progetto approvato su cui è stata rilasciata la concessione edilizia prat. 5720/1999 è il progetto originario.** La stessa SS.BB.CC. ha applicato sanzioni per violazione

della norma paesaggistica per opere realizzate in assenza di parere (*Allegato 5C/1*), ma valutate sul progetto di variante;

- 8) presenza di opere totalmente abusive consistenti: annesso vano abusivo a piano seminterrato lato nord, annessa tettoia lato est, casotto in blocchi di calcestruzzo presente sul lato sud- ovest del lotto e della cisterna fuori terra (*Fig.11*), oltre a tutte le quote dei terreni e le altre opere esterne quali muri di partizione del terreno diversi dal progetto originario, tenuto conto anche che la zona in questione è sottoposta a tutela paesaggistica;
- 9) la piscina risulta del tipo precaria e smontabile con ivi anche l'impalcatura a contorno (*quindi è facilmente removibile*);
- 10) utilizzo del locale garage e dei locali a piano primo come abitazione al posto della sua destinazione di progetto non abitabili;

In sintesi e conclusione, come meglio descritto nei capitoli precedenti, ***alla luce della documentazione che si è potuto esaminare, occorre intervenire su tutte le situazioni elencate prima, nonché occorrerà sanare le difformità che gli enti preposti, dopo l'esame di un idoneo progetto che descriva l'effettivo stato dei luoghi, riterranno rientrare nella normativa urbanistica vigente.***

Con quanto riportato ai capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, che costituiscono parte integrante e inscindibile dell'elaborato peritale, sono stati messi in evidenza i vari elementi relativi al compendio immobiliare in questione. Si precisa che ogni capitolo della relazione costituisce parte integrante della stessa, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo.

Pertanto, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che la S.V. Ecc.ma vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania li 10/04/2023

Il C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene

Ing. Filadelfo Tornabene



Elenco ALLEGATI



1. **Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
2. **Verbale di sopralluogo + Trascrizione Verbale di Sopralluogo;**
3. **Allegato fotografico;**
4. **Visure Catastali;**
5. **Documentazione Urbanistica;**
6. **Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
7. **Comunicazioni;**
8. **OMI; Borsino Immobiliare; Annunci Online; Stralcio DPR 198/98 Per Consistenza**



Ing. Filadelfo Tornabene



ALLEGATO N.1



CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 14/02/2023



**COMUNE DI MASCALI**

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

III AREA TECNICA

SERVIZIO 3: URBANISTICA PIANIFICAZIONE -CONDONO EDILIZIO-ABUSIVISMO-SUAP- CONCESSIONI CIMITERIALI

Via Roma n.41 tel. 095/7046302

protocollo@pec.comune.mascali.ct.it

VISTI GLI ATTI DI UFFICIO,
SI ATTESTA

Che l'immobile sito in questo Comune, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio di mappa n° 15 ricade:

part. 1192 in parte zona "E" (Agricola) e zona "C3" =====

part. 1193 - 653 in zona "E" (Agricola) =====

Zona E (ZONA AGRICOLA)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- indice di cubatura 0,03 mc/mq
- distanza dal confine 6,00 mt.
- altezza massima assoluta 5,50 mt.
- rapporto di copertura 10 %

Zona C 3 (ZONA DI ESPANSIONE A VILLINI)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia territoriale 0,30 mc/mq
- distanza dal confine 6,00 mt.
- altezza massima assoluta 7,50 mt.
- numero massimo piani fuori terra 2
- rapporto di copertura 20 %

INOLTRE IL SOPRA CITATO IMMOBILE RICADE:

- ZONA VINCOLATA DALLA LEGGE 02-02-1974 N° 64 (Sismico);
- AREE SOTTOPOSTA A TUTELA AI SENSI DELLA L. 1497/39.

Si informa che con D.A. n° 031/GAB del 03/10/2018 è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17, ricadenti nella Provincia di Catania, a cui si rinvia per le previsioni sull'area in questione.

Il presente certificato ha validità un anno ed è rilasciato a richiesta del C.T.U. Ing. Tornabene Filadelfo da servire per la Procedura Es. n. 689/19 Tribunale CT -

Mascali, li 14/02/2023

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe Leonardi



Il Capo III Area
Dott. Ing. Massimiliano Leotta