



**STUDIO ELLE
INGEGNERIA**

dott. ing. Laura Grazia PELLEGRINO

c.f. PLLLGR77D44C351P - P.IVA. 04762600874

Email: ing.laurapellegrino@gmail.com

Pec: lauragrazia.pellegrino@ingpec.eu

Recapito Telefonico 338 5048143

**TRIBUNALE di CATANIA
VI° Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **256/2021** R. G. Es.

PROMOSSO DA: **AVV. GUIDO BONAVENTURA**

NEI CONFRONTI DI: **[DEBITORE ESECUTATO]**

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Avv. Maria Angela Chisari

LUOGO E DATA

Tremestieri Etneo (CT) 04/07/2024

L'ESPERTO

dott. ing. Laura Grazia Pellegrino

INDICE

INCARICO E GIURAMENTO	4
QUESITI	4
INIZIO OPERAZIONI PERITALI	6
A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO	7
B) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	8
C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.....	9
D) ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA	9
E) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA	13
F) ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	13
G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	14
H) INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA.....	16
I) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA	16
<i>EPOCA DELLA COSTRUZIONE</i>	17
<i>PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI</i>	17
<i>PROGETTO AUTORIZZATO</i>	18
<i>STATO DEI LUOGHI</i>	19
<i>RISPONDENZA DEL CATASTALE ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO</i>	19
<i>RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO</i>	19
J) VERIFICA PRESUPPOSTI DI SANATORIA	19
K) ABUSI SANABILI.....	20
L) <i>ABUSI NON SANABILI</i>	22
M) ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI E ONERI NON CANCELLABILI.....	22
N) ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI E ONERI CANCELLABILI	22
O) ESISTENZA DI CENSO LIVELLO O USO CIVICO.....	23
P) SPESE CONDOMINIALI.....	25
Q) ACCERTAMENTO DELLA ATTUALE OCCUPAZIONE DEL BENE	26
R) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	26
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i>	30
S) T) VALORE DI CIASCUN BENE.....	31
<i>STIMA SINTETICO COMPARATIVA</i>	31
<i>STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</i>	32
<i>VALORE DEL BENE</i>	33
<i>VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO</i>	34
U) DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	36
V) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	36
W) ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO.....	36
X) PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA	36
CONCLUSIONI	37
ELENCO ALLEGATI	37

❖ ALLEGATO A1 (ELABORATI GRAFICI);.....	37
❖ ALLEGATO A2 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA);	37
❖ ALLEGATO B (GENERALITÀ, DOCUMENTAZIONE RACCOLTA)	37
❖ ALLEGATO C (ISTANZA LIQUIDAZIONE E SPESE SOSTENUTE).....	37



INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto di nomina del 28/02/2023, la sottoscritta *dott. ing. Laura Grazia Pellegrino*, con studio in Tremestieri Etneo (CT) via Acireale n.5 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con N. A5700, viene nominata quale "Esperto per la stima dei beni pignorati" dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Maria Angela Chisari in merito alla Procedura Esecutiva n. 256/2021. Preso atto dell'incarico ricevuto, la sottoscritta provvede a prestare giuramento telematicamente presso il Tribunale di Catania ed accedere al fascicolo in data 05/03/2023. La procedura viene sospesa dal Giudice con provvedimento del 03/04/2023, poi ripresa con provvedimento del 18/03/2024.

Procedura Esecutiva n. 256/2021 R.G.Es.

Decreto di Nomina del	28/02/2023 (notificato il 02/03/2023)
Giuramento del	05/03/2023
Sospensione	03/04/2023 (notificato il 05/04/2023)
Ripresa	18/03/2024 (notificato il 19/03/2024)

QUESITI

Vengono di seguito riportati i quesiti, come indicati nel mandato ricevuto, posti al sottoscritto:

- 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;
- 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;
- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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 per il 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- indichi previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i) 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;
- j) in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' **art. 36 del DPR 380/2001** e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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.
- l) in caso di immobili abusivi, 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;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali **spese condominiali non pagate** negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti relativi al bene pignorato;
- q) 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**);
- r) 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;

- s) determini il **valore di mercato** di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) 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;**
- u) 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;
- v) 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;
- w) 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;
- x) 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apportionamento 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.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Preso atto della ripresa della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta si è subito attivata al fine di dare inizio alle operazioni peritali, provvedendo ad avvisare le parti mediante invio di comunicazione scritta. La stessa è stata quindi trasmessa in data 26/03/2024, al debitore con raccomandata postale presso l'indirizzo di residenza, all'avvocato del creditore a mezzo PEC. Al debitore, insieme alla suddetta comunicazione viene trasmessa una copia del foglio predisposto dal Tribunale di Catania, denominato "Avvertenze per il Debitore". **L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 09/04/2024** presso l'immobile pignorato.

La raccomandata inviata al debitore all'indirizzo di residenza risultava consegnata il 04/04/2024, pertanto il giorno del sopralluogo la sottoscritta si reca sui luoghi. Le operazioni peritali iniziano con qualche ritardo a causa della impossibilità di rintracciare il debitore, il cui nome non era presente nel citofono e che in quel momento era fuori casa. Con l'aiuto di un vicino di casa, il debitore viene contattato e mi raggiunge da lì a poco. Il debitore risulta domiciliato

presso l'immobile pignorato per cui le operazioni hanno inizio in sua presenza, lo stesso mi consente di eseguire rilievo metrico e fotografico dell'abitazione.

Le comunicazioni di cui sopra, le pec tra le parti ed i verbali di sopralluogo, vengono allegati alla presente relazione ([AllegatoB_Comunicazioni](#)).

a) Identificazione del bene pignorato

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;

Dall'esame degli atti e dei documenti recepiti presso gli uffici competenti (risultanze catastali e atti della procedura), e da quanto emerso dal sopralluogo, è possibile identificare il bene pignorato che consiste in un **Appartamento al piano terra/rialzato** facente parte di un edificio condominiale sito nel **Comune di Catania (CT) Via Luigi Pirandello n.22**. L'unità immobiliare è identificata al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza con **foglio 14, particella 2133, subalterno 7**.

Dal civico 22 della Via Luigi Pirandello si accede, tramite un passo carrabile ed un portoncino pedonale, ad uno spazio esterno comune tra due palazzine rettangolari, poste ai lati della corsia di accesso. La **palazzina** in cui si trova l'appartamento pignorato è quella posta **alla destra della corsia di accesso**. L'edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra (piano terra, primo e secondo) e non ci sono piani sottostrada. L'accesso all'appartamento avviene dalla **Scala C** di questo edificio. Salendo la prima rampa di scale che conduce al piano terra/rialzato, la porta di ingresso all'appartamento si trova sulla destra.

Per quanto riguarda i confini:

L'edificio condominiale (identificato con la particella 2133) in cui si trova l'appartamento pignorato è situato all'interno di un lotto di terreno con cui confina su tutti i lati, questo terreno è identificato al catasto terreni con la particella 1472. La particella di terreno su cui giace l'edificio, confina a sua volta su tutti i lati con edifici e spazi esterni di proprietà di altre ditte e identificati con altre particelle, a sud confina invece con la Via Pirandello da cui si accede.

L'appartamento confina a nord con il vano scala da cui accede e con altro appartamento della stessa scala, a sud con appartamento avente accesso da altro vano scala, a est e ovest con cortile comune condominiale.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali pertinenze ed accessori (coperti e scoperti) che fanno parte del fabbricato che ospita il bene pignorato, oltre agli androni di ingresso ed i relativi vani scala, possiamo affermare che risulta di **pertinenza condominiale la corte comune** ricadente sulla **particella terreni 1472**.

L'appartamento oggetto di pignoramento non possiede pertinenze esclusive. Tuttavia **ogni condomino ha diritto all'uso di un posto auto**, come comunicatomi dall'amministratore pro-tempore con sua risposta alla mia pec del 29/05/2024:

- La particella 1472 che reiterando è una corte comune a tutti gli appartamenti, nell'anno 2015 e più precisamente con Verbale Assembleare del 19.05.2015 (allegato), è stata regolamentata nel suo utilizzo quale area di parcheggio interna a servizio dei Sigg. Condomini con attribuzione di posti auto e moto, in misura di uno su uno per ogni appartamento. Senza modificare alcuna destinazione della stessa area scoperta e non istituendo diritto esclusivo di proprietà per i singoli;

L'utilizzo del posto auto è regolamentato da quanto deliberato, al punto 5 all'ordine del giorno, nell'assemblea condominiale del 19/05/2015 nel cui verbale si legge:

I sigg. Condomini oggi presenti o rappresentati per delega, al fine di garantire il quieto vivere ed il buon vicinato tra tutti gli utilizzatori dell'area scoperta condominiale, deliberano: che ogni Condoino potrà parchare all'interno del Condominio una ed una sola autovettura ed uno ed uno soltanto ciclomotore. Gli stessi sigg. Condomini deliberano di definire la posizione del parcheggio dell'autovettura e la sua ubicazione ^{così come per i ciclomotori} secondo sorteggio che viene eseguito durante il corso dell'assemblea. Pertanto si provvede al sorteggio tra posti auto ^{ciclomotori} ed appartamenti:

Al debitore viene sorteggiato il posto auto N° 23.

Gli stessi sigg. Condomini al fine di assicurare l'ingresso ed il parcheggio ad una ed una sola autovettura delegano l'amministratore al fine di realizzare n°24 posti auto d'installare nella propria autovettura.

Per quanto riguarda la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dagli atti, da una prima ricognizione dei luoghi è stato possibile constatare che quanto riportato nelle planimetrie catastali utilizzate per la verifica **corrisponde** a quanto riscontrato sui luoghi durante le operazioni di primo sopralluogo.

Per una migliore comprensione dei luoghi appena descritti, si rimanda al corrispondente allegato contenente gli elaborati grafici relativi all'immobile in oggetto e la tavola allegata al verbale condominiale con indicati i posti auto assegnati ([Allegato A_Elaborati Grafici](#)).

b) Verifica dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

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;

Dalla presa visione dell'atto di **Pignoramento Immobiliare del 15/04/2021** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania con **Nota di Trascrizione del 14/05/2021** (al numero di registro generale 21826 e registro particolare 16362), si evince che l'esecuzione immobiliare in oggetto colpisce una unità immobiliare urbana posta al piano terra di un edificio sito nel Comune di Catania (CT) in Via Luigi Pirandello n.22.

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo riguardante l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, il bene pignorato risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni, di carattere descrittivo e catastale, che sono in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e a quanto riportato nelle risultanze catastali aggiornate. In entrambi gli atti **viene sottoposto a pignoramento il diritto di usufrutto del bene, per la quota di 1/1 a carico del debitore.**

L'unica cosa da segnalare è che *in entrambi gli atti viene riportato il vecchio numero di particella (1045) invece dell'attuale (2133) oggi presente in atti.* Dalla visura catastale infatti si evince che la particella 1045 risulta essere stata soppressa per allineamento mappe in data 17/03/2016, a partire da quella data, l'immobile viene identificato in catasto con la nuova particella 2133.

Ricercando infatti trascrizioni pregiudizievoli a carico della particella 2133 non si trova nulla in quanto le stesse sono state iscritte a carico della particella 1045.

Si riporta di seguito la descrizione dei beni come riportati nella nota di trascrizione:

Unità Negoziabile n.1	Comune:	Catania (CT)	
Immobile n.1	Catasto:	Fabbricati	
	Foglio:	14	
	Particella:	1045	(*)
	Subalterno:	7	
	Natura:	A3 (abitazione di tipo economico)	
	Consistenza:	5 vani	
	Indirizzo:	Via Luigi Pirandello n.22	
	Interno:	1	
	Piano:	R	
	Edificio:	C	

Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato nell'atto di pignoramento:

chiede, onde poter soddisfare il proprio credito, che venga sottoposto a pignoramento immobiliare per esecuzione forzata il diritto di usufrutto vantato dalla debitrice sul seguente bene immobile:

- unità immobiliare urbana sita in Catania, via Luigi Pirandello n. 22, pal. C, int. 1, censita in catasto al Foglio 14 p.lla 1045, sub. 7 piano R, cat. A/3, cl. 5, vani 5 RC euro 464,81.

c) Verifica della proprietà in capo al debitore

verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificandone altresì, se 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;

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo, redatto dal dott. Giuseppe Ferrara Notaio in Augusta (SR) e come riportato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta in data 19/03/2024, **il bene pignorato (appartamento) risulta intestato al debitore per il diritto di usufrutto dell'intera quota di 1/1.** La Nuda Proprietà dell'intera quota di 1/1 è a carico di un altro soggetto. Il **debitore** ha acquistato il bene dichiarando di essere **di stato civile libero**. Non risultano altri soggetti comproprietari.

d) Accertamento della esatta provenienza

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;

Al fine di accertare l'esatta provenienza di un bene occorre eseguire, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del comune di appartenenza, una ispezione ipotecaria che indaghi il **ventennio antecedente la data del pignoramento** (che in questo caso corrisponde al periodo **2001-2021**). Dalla ispezione ipotecaria è possibile estrarre l'elenco sintetico delle formalità iscritte sul bene pignorato e trovare le date e i numeri di trascrizione di ciascun atto, in modo da poter risalire ai passaggi di proprietà dell'immobile nel tempo.

Partendo da queste informazioni, già riportate nel certificato notarile allegato al fascicolo, la sottoscritta ha richiesto, presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare, di prendere visione dei titoli di provenienza del bene oggetto di indagine. In data 22/05/2024 è stato quindi possibile accedere agli atti presso l'ufficio, per controllare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento, e successivamente richiederne copia telematica.

Dalla visione dei titoli richiesti, è emerso che il debitore è entrato in possesso del bene pignorato per averlo acquistato nel 2013. Tale titolo non viene allegato alla presente relazione in quanto risulta essere stato rogato in un anno ricadente nel ventennio che precede l'atto di pignoramento. Pertanto se ne ricopiano solo i punti salienti.

Atto di Compravendita del 25/01/2013 in Notaio Paolo Di Giorgi di Catania (CT), Repertorio n. 44229 e Raccolta n. 7891, Trascritto il 29/01/2013 ai numeri di registro generale 5540 e particolare 4683.

Si legge nell'atto del 2013:

I venditori <R.D. e P.G.> coniugi in regime patrimoniale di comunione legale, ciascuno per i propri diritti ed entrambi congiuntamente e solidalmente per l'intero, con ogni garanzia di legge ed in esecuzione del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 26/09/2011 con repertorio 42.325/6.980, registrato al n. 21451 e trascritto presso i registri immobiliari il 28/09/2011 ai nn. 47587/34190, vendono e trasferiscono, la nuda proprietà alla signora <V.G.> (che dichiara di essere coniugata e di trovarsi in regime patrimoniale di separazione convenzionale) e l'usufrutto al <debitore> (che dichiara di essere di stato civile libero), entrambi accettano ed acquistano il complessivo diritto di piena proprietà sul seguente bene immobile facente parte dell'edificio sito in Catania via Luigi Pirandello n.22 e precisamente:

Unità immobiliare urbana posta al piano rialzato del detto edificio, scala C, interno 1, composto da tre vani ed accessori. Confinante con proprietà condominiale, con vano scala, con cortile e con unità immobiliare urbana in proprietà di terzi distinta con interno 2, salvi altri.

Riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Catania foglio 14, particella 1045, subalterno 7, Via Luigi Pirandello 22, piano R, categoria A/3, classe 5, vani 5, rendita 464,81 euro. Quanto venduto è rappresentato nella planimetria depositata al catasto in data 27/04/1968 protocollo 0735484.

Parte venditrice dichiara che i dati catastali sopra indicati e la planimetria depositata sono conformi allo stato di fatto e che non sussistono difformità rilevanti, tali da influire sul calcolo della rendita catastale e dare luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria catastale ai sensi delle norme vigenti.

Si da atto che l'intestazione catastale di quanto in oggetto, come sopra riportata, è conforme alle risultanze dei registri immobiliari, con la precisazione che l'appresso citato titolo di provenienza, ai rogiti del Notaio G. Boscarino, è trascritto esclusivamente in favore di <R.D.> e non del coniuge, ma che deve ritenersi comunque sussistente la continuità delle trascrizioni, in conseguenza del regime di pubblicità negativa del regime patrimoniale di comunione legale. Pervenuto alla parte venditrice per acquisto fatto da potere dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Catania in virtù di un atto di compravendita per Notaio Giuseppe Boscarino di Catania del 16/01/2008, repertorio

n.259693/20950 e registro n.4409 trascritto a Catania il 18/02/2008 ai nn. 5919/8891, precisandosi che il superiore immobile era già stato assegnato al Sig. <R.G.> (deceduto) genitore di <R.D.>, in virtù di un "Contratto di affitto con patto di futura vendita di alloggio" sottoscritto con il predetto Istituto il 02/01/1958.

E' compresa nella vendita la comproprietà proporzionale di tutti i corpi e servizi comuni e condominiali dell'edificio cui quanto compravenduto è parte e di quant'altro sia di uso e godimento comune per legge, per lo stato dei luoghi o per destinazione datovi dal costruttore.

Dichiara parte venditrice che quanto oggetto del presente atto è di sua esclusiva titolarità e disponibilità, franco e libero da oneri, diritti di prelazione, vincoli, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere, e come tale lo garantisce e trasferisce alla parte acquirente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni relativo accessorio, accessione, servitù attive e passive in atto esistenti.

Parte venditrice dichiara che, relativamente all'edificio urbano cui è parte quanto oggetto del presente atto, le opere di costruzione del medesimo sono state iniziate in data anteriore al 01/09/1967 e che il medesimo immobile è stato edificato nel rispetto della normativa urbanistica all'epoca vigente e che, a quanto oggetto del presente atto non sono state apportate modifiche che richiedano provvedimenti autorizzativi o concessioni.

Con il suddetto atto, quindi, **nel 2013 il debitore compra il diritto di usufrutto** della unità immobiliare oggetto di pignoramento. Il bene era pervenuto alla parte venditrice con il seguente atto:

Atto di Compravendita del 16/01/2008 in Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, Repertorio n. 259693 e Raccolta n. 20950, Registrato a Catania il 15/02/2008 con n.4409, Trascritto il 18/02/2008 ai nn. 8891/5919.

Si legge nell'atto del 2008:

Premesso che il signor <R.G.> divenne assegnatario dell'alloggio sito in Catania, Via Luigi Pirandello n.22, come da contratto di locazione con patto di futura vendita stipulato con l'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania, il 02/01/1958, Repertorio n.6, registrato a Catania il 14/01/1958 al n.4719, Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 28/01/1958 ai nn. 2601/2255 (in realtà trattasi di trascrizione del 29/01/1958 ai numeri 2601/2258).

Premesso che il signor <R.G.> è deceduto in Catania il 04/04/1985 senza lasciare disposizione testamentaria alcuna, onde è subentrato nei rapporti con l'Istituto, l'odierno comparente <R.D.>. Il medesimo <R.D.> ha chiesto di stipulare l'atto definitivo di compravendita, essendo già stato pagato per intero il corrispettivo... come risulta dalla scheda contabile dell'Istituto.

Tutto ciò premesso, in virtù del presente atto, l'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Catania, vende e trasferisce a <R.D.> che accetta, l'alloggio facente parte del complesso edilizio sito in Catania, Via Luigi Pirandello n.22 e precisamente:

Appartamento ubicato al piano rialzato della "Scala C" contraddistinto con il numero 1, composto da tre vani e accessori. Confinante con proprietà condominiale, con vano scala, con cortile e con appartamento sullo stesso pianerottolo, salvi migliori confini.

Al Catasto Fabbricati del Comune id Catania alla Partita 11094, foglio 14, mappale 1045, sub 7, Via Luigi Pirandello n.22, piano rialzato, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 5, vani catastali 5, rendita euro 464,81.

L'immobile viene trasferito in proprietà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza l'obbligo da parte dell'Istituto di ulteriori opere di ultimazione o miglioria. La parte acquirente dichiara di avere perfetta conoscenza

dello stato materiale e giuridico dell'unità immobiliare e pertanto, di ricevere la stessa con tutte le servitù attive e passive e nello stato, modo e condizioni in cui si trova, senza veruna garanzia per i vizi occulti.

L'Istituto dichiara che la costruzione dell'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967.

L'acquirente, da parte sua, dichiara che, avendo avuto, lui e prima di lui il di lui padre <R.G.>, il possesso e la disponibilità di detta unità immobiliare sin dall'assegnazione, avvenuta nell'anno 1958 in favore di detto <R.G.>, non sono state apportate modifiche che richiedono provvedimenti autorizzativi, e che qualora, per la normativa urbanistica vigente e/o futura, scaturiscano oneri anche a carico dell' I.A.C.P., ne fa espresso accollo, esonerando e manlevando l' I.A.C.P. da responsabilità ed oneri di qualsiasi natura.

L'Istituto garantisce che l'immobile oggetto del presente contratto è di sua piena e libera proprietà e disponibilità.

In relazione al regime patrimoniale il componente <R.D.> dichiara di essere coniugato con <P.G.> e di trovarsi in regime di comunione legale dei beni con il coniuge.

Ai fini della continuità delle trascrizioni, l'ultimo atto a cui far riferimento è il seguente:

Contratto di Affitto con Patto di Futura Vendita dell'Alloggio stipulato presso la sede dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania il **02/01/1958** con Repertorio n. 6, Trascritto il 29/01/1958 ai numeri di registro 2601/2258.

Si legge nell'atto del 1958 e se ne riporta uno stralcio:

L'Istituto assegna in affitto con patto di futura stipulazione di vendita, all'affittuario signor <R.G.> che accetta in via solidale e indivisibile per se e per i suoi eredi, successori ed aventi causa, l'alloggio posto in Catania al piano rialzato dello stabile di Via L. Pirandello B/1 costituito da numero tre locali effettivi, oltre i servizi, quale sarà indicato più precisamente nel tipo planimetrico dell'alloggio stesso che verrà allegato al contratto in forma pubblica, da stipularsi successivamente.

La presente locazione avrà la durata di anni trentacinque a partire dal 01/01/1958 e fino al 31/12/1992. Trascorsi dieci anni dall'inizio della locazione, l'affittuario potrà richiedere il trasferimento anticipato della proprietà dell'alloggio, previo versamento di un capitale corrispondente al valore attuale delle quote di affitto ancora dovute.

Cessando dalla qualità di inquilino per diventare comproprietario, l'affittuario, suoi eredi o successori, dovranno osservare così le norme riguardanti la comproprietà.

Nel caso in cui per tutta la durata della locazione, l'affittuario abbia pagato regolarmente il canone mensile e osservati tutti gli altri obblighi imposti, l'Istituto si obbliga a procedere, alla scadenza del termine della locazione ed a favore dell'affittuario, alla stipula dell'atto di vendita dell'alloggio.

Il trasferimento della proprietà avverrà nelle condizioni di fatto, di diritto e di manutenzione in cui esso risulterà alla data di stipulazione dell'atto di vendita. Nulla potrà eccepirsi da parte dell'affittuario, o suoi eredi e successori e aventi causa, nei confronti dell'Istituto venditore, relativamente alle condizioni di stabilità, di conservazione e di manutenzione dell'alloggio e anche dell'intero stabile, gli impianti e servizi tutti, anche se fossero del tutto diversi dallo stato attuale.

Quindi riepilogando, ai fini della continuità delle trascrizioni, possiamo dire che:

1. Il debitore compra il diritto di usufrutto dell'appartamento oggi pignorato **nel 2013** dai coniugi <R.D.> e <P.G.>.
2. Il signor <R.D.> (coniuge in regime legale di comunione con la moglie <P.G.>) compra l'appartamento **nel 2008**, dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Catania, riscattando l'alloggio assegnato in locazione al padre con patto di futura vendita.
3. L'alloggio era stato infatti assegnato in locazione dall'I.A.C.P. al signor <R.G.> (padre del signor <R.D.>) per la prima volta **nel 1958**. Quindi dal 1958 al 2008 l'immobile era di proprietà dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari della Provincia di Catania.

Si riporta di seguito la **situazione degli intestati riportata nelle risultanze catastali** (visura storica per immobile eseguita in data 19/03/2024) relative ai beni pignorati a partire dall'impianto meccanografico del 1987:

APPARTAMENTO Foglio 14 Particella 2133 (ex particella 1045) Subalterno 7

- Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 il bene risulta intestato a Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania con diritto di Proprietà di 1000/1000.
- Dal 16/01/2008 al 25/01/2013 il bene risulta intestato a <R.D.> con diritto di Proprietà di 1/1 (in regime di comunione dei beni) derivante dall'atto del 16/01/2008 rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania (CT) con Repertorio 259693.
- Dal 25/01/2013 al 17/03/2016 (anno in cui è avvenuta la bonifica dell'identificativo catastale che passa dalla particella 1045 alla attuale particella 2133) fino ad oggi il bene risulta intestato al <debitore> con diritto di Usufrutto di 1/1
il bene risulta intestato a <V.G.> con diritto di Nuda Proprietà di 1/1 (in regime di separazione dei beni) derivante dall'atto del 25/01/2013 rogato dal Notaio Paolo Di Giorgi di Catania (CT) con Repertorio 44229.

e) Verifica della documentazione prodotta

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;

Tra la documentazione prodotta dal creditore procedente, ai fini di un completo accertamento, compaiono nel fascicolo i seguenti atti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 15/04/2021;
- Nota di Trascrizione del Pignoramento del 14/05/2021;
- Certificazione Notarile Ipotecaria del 14/07/2021.

f) Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

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;

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite telematicamente dalla sottoscritta in data 22-23/05/2024 a confronto di quanto già presente in atti e per la verifica di rito, a carico dell'immobile pignorato risultano elencate le seguenti Formalità (Trascrizioni o Iscrizioni) Pregiudizievoli.

Poiché la particella che identifica l'edificio, in cui ricade il bene pignorato (appartamento sub 7), ha cambiato nel tempo il suo identificativo catastale, passando dalla ex particella 1045 alla attuale particella 2133, sono state eseguite dalla sottoscritta 2 ispezioni ipotecarie, una per ciascun identificativo. Le ispezioni ipotecarie sono state richieste con l'esclusione delle ipoteche non rinnovate o cancellate e delle trascrizioni non rinnovate.

Con riferimento all'attuale **Particella 2133** NON RISULTANO FORMALITA'.

Con riferimento all'ex **Particella 1045** RISULTANO le seguenti FORMALITA' Pregiudizievoli:

- 1) **Trascrizione del 14/05/2021 Registro Particolare 16362 Registro Generale 21826**
Atto esecutivo - verbale di pignoramento immobili del 15/04/2021, con Repertorio n. 2739/2021,

Quindi le sole iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento sono:

- Pignoramento Immobiliare Trascritto il 14/05/2021 con nn. 21826/16362**
gravante sul diritto di usufrutto dell'appartamento identificato come foglio 14 Particella 1045 Sub7.

Le ispezioni ipotecarie aggiornate e le eventuali note di trascrizione corrispondenti, eseguite dalla sottoscritta, vengono allegate alla presente relazione ([AllegatoB_Documenti](#)). L'estrazione copia di tali documenti ha comportato il pagamento dei tributi la cui ricevuta è allegata alla presente relazione ([AllegatoC_SpeseSostenute](#)).

g) Identificazione catastale

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 per il 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;

Mediante consultazione telematica degli atti catastali corrispondenti ai beni oggetto di pignoramento, sono state richieste le corrispondenti copie dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico (ove presente), della planimetria catastale e della visura storica per immobile. In relazione alle risultanze dei documenti estratti telematicamente, sono stati inoltre condotti diversi accertamenti, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di eseguire le opportune verifiche. Tali documenti vengono allegati alla presente relazione, ([AllegatoB_Documenti](#) ed [AllegatoA1_ElaboratiGrafici](#)). L'estrazione copia dei documenti catastali è stata soggetta al pagamento dei tributi indicati nell'allegato corrispondente ([AllegatoC_SpeseSostenute](#)).

Per quanto riguarda i dati estrapolati dalle risultanze catastali (mappa, visura, elaborato planimetrico e planimetria) se ne riporta di seguito uno stralcio, indicando per ciascuno di essi le difformità eventualmente presenti rispetto agli atti del fascicolo ed allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo. Indicando inoltre, per ogni eventuale difformità, cosa occorre fare per provvedere alla correzione o redazione di quanto sia strettamente necessario, in previsione del trasferimento del bene.

VISURA CATASTALE

Dalla visura storica eseguita dalla sottoscritta al catasto fabbricati in data 19/03/2024, risultano le informazioni di seguito riportate, che vengono analizzate al fine di trarre utili informazioni sulla storia del bene e sulla sua corretta identificazione, evidenziando eventuali difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Bene Pignorato

APPARTAMENTO

Catasto	Fabbricati
Comune di	Catania (CT) (Codice C351)
Provincia di	CATANIA
Foglio	14
Particella	2133 (ex 1045) (*)
Sub	7
Categoria	A/3 (abitazione di tipo economico)
Classe	5
Consistenza	5 vani
Superficie Catastale	Totale: 94 m ² Totale escluse aree scoperte: 91 m ²
Rendita	Euro 464,81
Indirizzo	Via Luigi Pirandello 22, piano T

(*) Dalle risultanze degli accertamenti effettuati, è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi presente nelle visure catastali, ma fanno riferimento alla ex Particella 1045, poi rinominata in catasto con la Particella 2133.

ESTRATTO DI MAPPA

Sempre alla data del 19/03/2024, mediante il sistema informatico dell' Ufficio dell'Agenzia del Territorio, è stata richiesta copia dell'estratto di mappa catastale relativo al foglio di mappa 14 del Comune di Catania (CT) in corrispondenza della particella catastale 2133 che ospita il bene pignorato (sub 7).

In questo documento è possibile vedere come il terreno che circonda l'edificio condominiale (identificato con la particella urbana 2133) non è graffato all'edificio ma è identificato con un'altra particella (particella di terreno 1472).

ELABORATO PLANIMETRICO

L'elaborato planimetrico è un altro utile documento catastale che viene redatto, in occasione di una nuova costruzione o della variazione di un elaborato già esistente, quando si è in presenza di più unità immobiliari e di beni comuni, censibili o non censibili, a dette unità. Nella rappresentazione grafica di tale documento viene riportata la sagoma dell'intero edificio e vengono indicate (con il numero di subalterno corrispondente) tutte le unità immobiliari e le aree comuni facenti parte di quella particella catastale. All'elaborato planimetrico viene allegato l'elenco dei subalterni che vi sono rappresentati, contenente informazioni sulla destinazione d'uso e l'ubicazione di ciascuno di essi all'interno del fabbricato.

Nel caso in esame, nonostante il bene pignorato fa parte di un edificio condominiale, in cui si trovano più unità immobiliari che condividono il vano scala, l'androne di ingresso e il cortile esterno che perimetra l'edificio e che consente l'accesso, **l'elaborato planimetrico è assente** (eseguendo la ricerca sia sulla ex particella 1045 che sull'attuale particella 2133).

PLANIMETRIA CATASTALE

Mediante consultazione telematica eseguita in data 19/03/2024, presso l'Agenzia del Territorio, è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano, al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza, l'unità immobiliare oggetto di stima (appartamento sub 7).

La **Planimetria Catastale** del bene **risale al 27/04/1968**, anno in cui l'immobile veniva denunciato per la prima volta al catasto. Non ci sono nell'archivio catastale altre planimetrie disponibili.

Descrizione di quanto rappresentato nella planimetria catastale:

Con riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata con il **subalterno 7**, possiamo subito verificare che nella stessa viene rappresentato un **appartamento** sito al **piano rialzato, scala C, interno 1**.

L' altezza utile interna indicata è di 3m. Si accede all'appartamento dal vano scala condominiale interno all'edificio.

L'appartamento confina su due lati con altre unità immobiliari, a nord con appartamento identificato con interno 2 ed avente accesso dalla stessa scala C, a sud con appartamento avente accesso da altro vano scala. Sugli altri due lati (est e ovest) confina invece con spazi esterni condominiali.

La qualità della attuale planimetria catastale rasterizzata d'ufficio non è chiara ma si desume quanto segue:

Entrando in casa ci si ritrova subito nel **corridoio centrale** che attraversa tutto l'appartamento, ai lati del quale si sviluppano tutti i vani. A destra del corridoio si trovano **due camere** aventi affaccio, ciascuna con una **porta**, su **balconcino** di pertinenza posto a ovest lungo il prospetto principale dell'edificio (prospetto da cui si accede al vano scala). In fondo al corridoio si trova un **ripostiglio cieco**. A sinistra del corridoio, accanto al ripostiglio, si trova la **terza camera** con affaccio, mediante **finestra**, sullo spazio esterno condominiale posto lungo il prospetto est dell'edificio. Proseguendo sempre a sinistra, si trova il **bagno** e la **cucina** con **piccola lavanderia** annessa. I tre servizi affacciano a est su un altro **balcone**. La lavanderia ed il bagno sono dotate di **finestra**, mentre la cucina ha una **porta** esterna che consente l'accesso al balcone.

Ai fini della vendita NON è necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Questo può avvenire solo dopo aver regolarizzato eventuali difformità riscontrate nello stato dei luoghi (vedasi a tale proposito il paragrafo corrispondente).

Si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione (*Allegato A1_Elaborati Grafici*) per meglio individuare su planimetria quanto descritto.

h) Indicazione della destinazione urbanistica

indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico vigente;

L' unità immobiliare pignorata fa parte di un edificio condominiale edificato sul lotto di terreno identificato in catasto con foglio di mappa 14 e particella 2133. Oggi la suddetta particella di terreno ricade all'interno della **Zona D del Piano Regolatore Generale** attualmente vigente (PRG Piccinato risalente al 1964). Trattasi di una **Zona di Espansione Urbana** in cui sono ammessi costruzioni a sistema lineare o a blocco, aventi alcune specifiche caratteristiche come (per quelli lineari): lunghezza del corpo di fabbrica 60ml, assenza di cortili chiusi, distacchi tra fronti lunghi di edifici non inferiori alla media delle altezze massime dei due fabbricati, etc etc...

Lo stralcio della tavola di PRG viene allegato alla presente relazione nella tavola relativa all'inquadramento territoriale (*Allagato A1_Elaborati Grafici*).

i) Accertamento della regolarità urbanistica

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 accertare la conformità urbanistica della unità immobiliare oggetto di pignoramento, in mancanza di dati desunti dagli atti del fascicolo, è necessario controllare la documentazione tecnica ed amministrativa presente negli archivi degli uffici comunali, relativamente all'intero edificio che ospita la suddetta unità. A tale proposito, su richiesta inviata il 03/06/2024 tramite il portale del Comune di Catania e avente protocollo in entrata 248527, l'Archivio Generale ha risposto tramite il portale, con protocollo in uscita 277645 del 20/06/2024, inviandomi alcuni documenti. Con ulteriore mail del 24/06/2024, la sottoscritta esegue un'altra richiesta di accesso agli atti presso l'Archivio Storico del Comune di Catania, che in data 25/06/2024 trasmette copia del progetto depositato presso i loro uffici.

Alcuni dei documenti prelevati in copia presso l'ufficio tecnico sono allegati alla presente relazione come elaborati grafici o documenti di testo (*AllegatoA1_ElaboratiGrafici, AllegatoB_Documenti*).

EPOCA DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, è stato **edificato negli anni 50** (1957 - 1958). Questo si evince dall'atto del 1958, con cui veniva assegnato per la prima volta in affitto (con patto di futura vendita) l'alloggio popolare, alloggio affittato dopo che la costruzione era stata eseguita. L'immobile fu poi catastato nel 1968.

PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

Prima del 1942, non essendo entrata in vigore alcuna legge urbanistica, non era necessario munirsi di un titolo edilizio per costruire un immobile.

Con l'entrata in vigore della Legge 1150/1942 (prima legge urbanistica italiana) viene introdotta la Licenza Edilizia per ogni costruzione edificata all'interno del centro abitato.

Tra il 1942 ed il 1967, per costruire un edificio non era quindi richiesta la licenza edilizia se l'immobile ricadeva fuori dal centro abitato (che oggi può essere identificato con il centro storico di ogni comune).

Dopo il 1967 con l'entrata in vigore della Legge Ponte 768, a far data dal 01/09/1967 su tutto il territorio nazionale viene richiesta la Licenza Edilizia (poi Concessione Edilizia), senza fare distinzione tra centro storico e periferia.

Per il caso in esame, l'Archivio Generale di Catania, effettuando la ricerca a nome dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania in Via Pirandello, ha trovato e mi ha inviato soltanto questi due documenti:

❖ **Provvedimento del Sindaco N°918 del 07/10/1958** con cui vengono approvati, in conformità al parere favorevole espresso dalla commissione edilizia nella seduta del 16/09/1958, vari progetti edilizi di diversi proprietari, tra cui:

6°) il progetto per nuova costruzione in via da denominarsi, di proprietà dello Istituto Autonomo Case Popolari, sub condizione che la sistemazione delle palazzine sia attuato come segnato in rosso sulla planimetria

NON E' CERTO che questo provvedimento corrisponda al fabbricato oggetto di perizia, perché è un provvedimento avente una data successiva all'assegnazione dell'alloggio in affitto.

❖ **Abitabilità del 27/07/1964** che però fa riferimento ad un altro provvedimento del Sindaco (N°911 del 07/10/1958) e che si riferisce a case di nuova costruzione, realizzate sempre dall'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania e site in Catania via Luigi Pirandello senza numero, ma la cui descrizione NON CORRISPONDE al fabbricato

oggetto della perizia. Nell'abitabilità infatti si parla di Quattro Scale (A-B-C-D) ma di edifici di cinque piani fuori terra (rialzato, primo, secondo, terzo, quarto) oltre un piano seminterrato.

Successivamente però l'Archivio Storico di Catania, effettuando la ricerca a nome dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania in Via Pirandello, ha trovato e mi ha inviato altri due documenti. Nel primo di questi documenti, venivano autorizzati altri immobili costruiti nei pressi di via Pirandello dallo stesso IACP. Tuttavia visionando i suddetti elaborati è stato possibile identificare, nella planimetria generale, il lotto di terreno su cui oggi insistono gli immobili facenti parte del condominio in cui si trova l'appartamento pignorato. Relativamente alla costruzione di questi edifici, indicati come "**Cooperativa Bellini**" l'Archivio Storico mi ha fornito solo le tavole del progetto, non essendo presente, nello stesso fascicolo, altro documento relativo alla licenza edilizia corrispondente.

Alla luce di quanto sopra esposto, non trovando documenti certi riguardanti il provvedimento edilizio inerente l'immobile oggetto di perizia, si conclude che, ai fini della regolarità urbanistica dello stesso, l'edificio che ospita il bene pignorato, **edificato tra il 1942 e il 1967 fuori dal centro storico all'epoca in cui non era previsto obbligo di licenza edilizia**, risulta comunque legittimamente realizzato, per come rappresentato nell'unico documento certo che è stato possibile recuperare presso gli uffici comunali, ovvero l'elaborato di progetto depositato presso l'archivio storico del Comune e databile tra il 1957 e il 1958.

Non sono presenti al comune, a nome del proprietario/debitore, altre pratiche edilizie inerenti le unità immobiliari pignorate, per lavori eseguiti in epoca successiva al progetto originario e assentiti con altri titoli edilizi, oppure istanze di condono per opere eseguite in assenza o difformità rispetto al progetto originariamente presentato.

La richiesta di accesso agli atti ed alcuni eventuali documenti di progetto vengono allegati alla presente relazione (AllegatoB_Documenti).

PROGETTO AUTORIZZATO

Il Progetto depositato presso gli uffici del comune dall'Istituto Autonomo delle Case Popolari di Catania, prevede la costruzione di case a favore della "Cooperativa Bellini", da sorgere su via Pirandello (già via Ingegneri). Le due costruzioni di forma rettangolare, denominate A e B, si sviluppano su tre livelli fuori terra, con distribuzione in pianta leggermente differente. La palazzina che interessa l'appartamento pignorato, indipendentemente dal nome assegnato alla stessa (A o B) poi corretto a penna sugli elaborati grafici, appare chiaramente rappresentato e facilmente individuabile all'interno delle tavole (evidenziato in rosso dalla sottoscritta negli elaborati grafici allegati). Questo edificio si compone di due distinti androni di ingresso, diciamo due vani scala, tra loro indipendenti e non comunicanti. Ogni vano scala conduce a due appartamenti per piano, per un totale di sei appartamenti per scala, e dodici appartamenti per l'intero edificio (stante che l'altro edificio, che fa parte del complesso edilizio, ne contiene allo stesso modo altri dodici).

Si nota come al piano rialzato sono presenti balconi solo sul retro del palazzo. Questo ci informa del fatto che l'attuale planimetria catastale dell'appartamento pignorato (risalente al 1968) è stata in realtà depositata facendo riferimento al generico "piano tipo" di progetto che, nei piani successivi a quello rialzato, è invece dotato di balcone anche sul prospetto principale.

L'appartamento rappresentato in progetto e che corrisponde a quello oggi pignorato, è costituito da un **corridoio centrale** su cui si accede dal vano scala, un **ripostiglio cieco** in fondo al corridoio, **due camere con finestra** aventi affaccio sul prospetto principale, una **terza camera con finestra** avente affaccio sul retro del palazzo, completano il

tutto **tre servizi con affaccio sull'unico balcone** posto sul retro del palazzo (un bagno con finestra, una cucina con porta e l'annessa lavanderia con finestra).

STATO DEI LUOGHI

Durante il sopralluogo del 09/04/2024, è stato possibile verificare che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita a **Catania via Luigi Pirandello n.22** ed identificata con il **subalterno 7**, è un **appartamento** sito al **piano rialzato, scala C, interno 1**. Si accede all'appartamento dal vano scala condominiale interno all'edificio. L'altezza utile interna indicata è di 2.90m.

L'appartamento confina su due lati con altre unità immobiliari, a nord con appartamento identificato con interno 2ed avente accesso dalla stessa scala C, a sud con appartamento avente accesso da altro vano scala. Sui lati est ed ovest confina invece con spazi esterni condominiali.

Entrando in casa ci si ritrova subito nel **corridoio centrale** che attraversa tutto l'appartamento e ai lati del quale si sviluppano tutti i vani. A destra del corridoio si trovano **due camere** aventi affaccio, ciascuna con una **finestra**, sullo spazio esterno condominiale posto a ovest lungo il prospetto principale dell'edificio (prospetto da cui si accede al vano scala). In fondo al corridoio si trova un **ripostiglio cieco**. A sinistra del corridoio, accanto al ripostiglio, si trova la **terza camera** con affaccio, mediante **finestra**, sullo spazio esterno condominiale posto lungo il prospetto est dell'edificio. Proseguendo sempre a sinistra, si trova il **bagno** e la **cucina** con **piccola lavanderia** annessa. I tre servizi affacciano a est sull'**unico balcone** della casa. Il bagno e la lavanderia sono dotate di **finestra**, mentre la cucina ha una **porta** esterna che consente l'accesso al balcone. Questo balcone è chiuso verticalmente da una **veranda** in alluminio e vetro, con ante scorrevoli.

Si vedano a tale proposito le tavole grafiche di rilievo e di confronto allegate alla presente perizia (*Allegato A1_Elaborati Grafici*).

RISPONDENZA DEL CATASTALE ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO

Come già anticipato la planimetria catastale attualmente presente in atti è conforme al progetto autorizzato, ma richiama la planimetria di progetto del "Piano Tipo", ovvero il piano primo dotato di balconi su ambo i lati del prospetto. In realtà l'appartamento al piano rialzato ha un solo balcone (quello su cui affacciano i servizi e la cucina).

RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO

Lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto autorizzato. L'**unica difformità** riscontrata sui luoghi, durante il sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto a quanto rappresentato nella planimetria di progetto, riguarda la presenza di **una VERANDA** in alluminio e vetro, sul balcone della cucina.

Non risultano essere state presentate istanze riguardanti la regolarizzazione delle difformità riscontrate.

j) Verifica presupposti di sanatoria

in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell' art. 36 del DPR 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presenza di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

Come abbiamo visto, l'**edificio** che ospita l'appartamento ed il garage pignorato, è stato edificato tra il 1942 ed il 1967 con presentazione al comune del relativo progetto, pertanto **non è abusivo ma regolarmente edificato** secondo le norme dell'epoca.

All'interno della unità immobiliare oggetto di perizia (**appartamento**), successivamente all'epoca di costruzione dell'edificio **sono state eseguite opere senza titolo** che occorre regolarizzare, come meglio specificato nei successivi paragrafi.

k) Abusi Sanabili

verificati, inoltre, ai fini della istanza di condono 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.

❖ Condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85

Ai sensi dell' art.40 comma 6 della Legge 47/85, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di condonabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983 poi divenute entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003), e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento diventa il 24/11/2003).

NEL CASO IN ESAME:

- *Le opere difformi sono state ultimate entro il 31/03/2003?* NO

Le opere eseguite all'interno dell' unità immobiliare pignorata sono state eseguite dopo il 2013.

- *Le ragioni del credito sono antecedenti al 21/11/2003?* NO

Le ragioni del credito del debitore risalgono al 2021 (anno del precetto e del pignoramento).

In merito alle condizioni richieste ai fini della condonabilità di opere da sanare, possiamo quindi affermare che non ricadono le condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85.

❖ Condizioni previste dall' art.46 comma 5 del D.P.R. 380/2001

Ai sensi dell' art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, nell'ambito di atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, sarà possibile presentare domanda di **permesso di costruire in sanatoria** entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. Si configurano **due casi**:

1. In caso di interventi realizzati **in assenza, in totale difformità o con variazioni essenziali** rispetto al Permesso di Costruire (**PdC**) (di cui all' *art.31 del DPR 380/2001*) o rispetto alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (**SCIA Alternativa al PdC**) (di cui all' *art.23 del DPR 380/2001*), le condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono quelle dell' *art.36 del DPR 380/2001* (Accertamento di Conformità).
2. In caso di interventi realizzati in **parziale difformità** rispetto al Permesso di Costruire (**PdC**) (di cui all' *art.34 del DPR 380/2001*) o **in assenza o in difformità** rispetto alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (**SCIA**) (di cui all' *art.37 del DPR 380/2001*), le condizioni previste per la sanatoria sono quelle dell' *art.36bis del DPR 380/2001* (Accertamento di Conformità).

I suddetti articoli del DPR 380/2001 sono stati inoltre recepiti in Sicilia dall'art.10 e dall'art.14 della LR 16/2016 e della LR 23/2021 aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023.

Tuttavia le condizioni di cui all'Accertamento di Conformità, recentemente modificate con l'entrata in vigore del DL 96/2024 (Decreto Salva Casa), vanno coordinate con le future disposizioni regionali non ancora emanate.

In entrambi i casi per ottenere la sanatoria dell'intervento è richiesta LA DOPPIA CONFORMITA', ovvero che l'intervento realizzato risulta conforme allo strumento urbanistico ed edilizio vigente al momento della sua realizzazione ed anche al momento della presentazione della domanda.

NEL CASO IN ESAME:

- *Il bene si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria?*
NO perché gli interventi difformi possono essere regolarizzati secondo altro titolo edilizio.

❖ **Condizioni previste dal D.L. 269/2003**

Ai sensi del DL 269 del 30/09/2003 (convertito con modifiche nella Legge 326 del 24/11/2003), il calcolo dell'oblazione e della anticipazione degli oneri concessori, da pagare per ottenere il rilascio della sanatoria ai sensi della Legge 47/85, viene fatta secondo le tabelle riportate nell' Allegato 1 della suddetta norma. Invece **per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui al DPR 380/2001**, il calcolo delle oblazioni sarà fatto con riferimento alle disposizioni della LR 16/2016 e successiva LR 23/2021 come aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023 (Leggi regionali che in Sicilia recepiscono con modifiche alcuni articoli del DPR 380/2001) poi aggiornate con l'entrata in vigore del DL 96/2024 (Decreto Salva Casa).

Per opere sanabili mediante "**Accertamento di Conformità Art. 36**" in caso di opere eseguite in assenza, totale difformità o variazioni essenziali dal PdC o dalla SCIA Alternativa al PdC, sarà necessario pagare al Comune, a titolo di oblazione un **contributo di costruzione in misura doppia**.

Per opere sanabili mediante "**Accertamento di Conformità Art. 36bis**" sarà necessario pagare al Comune, a titolo di oblazione due sanzioni diverse a seconda del titolo che non si possiede:

- **sanzione pecuniaria pari al triplo** del costo di produzione della parte d'opera realizzata in difformità, se ad uso residenziale, in caso di opere eseguite in parziale difformità dal PdC o dalla SCIA Alternativa al PdC (ai sensi dell' art.34 del DPR 380/2001).
- **sanzione pecuniaria pari al doppio** dell'aumento di valore dell'immobile (con un **minimo di 516,00 euro**) in caso di opere eseguite in assenza o difformità da SCIA (ai sensi dell' art.37 del DPR 380/2001);

NEL CASO IN ESAME

Le opere difformi dal titolo edilizio che ne legittima la costruzione che risultano sanabili sono quelli di seguito riportati:

A. Veranda:

Trattasi di opere eseguite sulle costruzioni esistenti che non comportano modifiche della sagoma, dei prospetti, né aumento delle superfici utili, non modificano la destinazione d'uso ed il numero delle unità immobiliari e non recano pregiudizio statico alla costruzione. Tali opere ricadono tra gli interventi subordinati a Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) (ai sensi dell'art.6-bis del DPR 380/2001 come recepito dall'art.3 della LR 16/2016 e dalla LR 23/2021 aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023).

Per ottenere la sanatoria di tali interventi, trattandosi di una Veranda installata senza preventiva comunicazione, è possibile presentare al Comune una **CILA Tardiva**, che nello specifico caso di tettoie/verande non comporta il pagamento di alcuna sanzione pecuniaria. Si deve però corrispondere al Comune (ai sensi dell' art.20 della LR 4/2003) un pagamento pari a 25 euro/mq di superficie coperta da veranda (50 euro/mq nel caso di superficie coperta da tettoia).

Pur trattandosi di un'opere esterne, non occorre richiedere il preventivo parere della Soprintendenza perché l'immobile ricade in una zona della città attualmente non vincolata.

Andranno quindi pagati al Comune i diritti di segreteria per l'espletamento della pratica. Andrà quindi aggiornata la planimetria catastale (correggendo a qual punto anche l'errore di rappresentazione del piano tipo al posto di quello rialzato) con presentazione al catasto di una pratica Docfa e successiva estrazione delle visure aggiornate. In entrambi i casi vanno poi considerate le spese relative alle Competenze Tecniche per la redazione degli elaborati tecnico amministrativi da presentare agli uffici competenti.

L) ABUSI NON SANABILI

*in caso di immobili abusivi, 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.*

L'immobile che ospita l'unità immobiliare pignorata non è abusivo. **Non ci sono Abusi Non Sanabili.**

Le opere difformi presenti all'interno della unità immobiliare pignorata sono sanabili.

m) Esistenza di formalità vincoli e oneri non cancellabili

*verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Le formalità che restano a carico dell'acquirente possono essere ad esempio: atti costitutivi di servitù, pesi o limitazioni d'uso del bene, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene, vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene, costituzioni di fondi patrimoniali, atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene, contratti di locazione trascritti prima del pignoramento quindi opponibili al creditore, provvedimenti trascritti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, convenzioni matrimoniali.

Dagli accertamenti condotti e dalla lettura dei passaggi di proprietà del bene, **non si riscontrano** servitù o limitazioni d'uso, vincoli oppure oneri, gravanti sul bene oggetto di stima, che possano restare a carico dell'acquirente dopo la vendita del bene.

Lo stesso amministratore del condominio con suo riscontro del 24/06/2024 mi comunica:

- Alla data odierna non risultano vincoli condominiali iscritti soggetti a trascrizione per quanto attiene l'appartamento foglio 14, particella 2133, subalterno 7;
- Alla data odierna non risultano e non sono presenti, pendenze Giudiziarie con interesse del Condominio;

n) Esistenza di formalità vincoli e oneri cancellabili

*verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati** o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*

Relativamente a formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene oggetto di stima che possono essere cancellate con la vendita del bene, risultando non opponibili all'acquirente, **si riscontrano** quelli pregiudizievoli già indicate al paragrafo corrispondente, ed emergenti dalla ispezione ipotecaria del 23/05/2024, che qui si riportano sinteticamente.

Tali formalità risultano **iscritte sulla particella 1045** (precedente riferimento catastale del bene) e non sull'attuale particella 2133. La ricerca di formalità eseguita sull'attuale identificazione catastale del bene, porta infatti a un risultato negativo. Vanno cancellate le seguenti formalità:

- 1) **Trascrizione del 14/05/2021 nn. 21826/16362 verbale di pignoramento immobili:**
sull'appartamento (foglio 14 particella 1045 subalterno 7).

o) Esistenza di censo livello o uso civico

*verifichi se gli immobili siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli*

Per poter rispondere a tale quesito occorre innanzitutto specificare, anche sinteticamente, cosa si intenda per censo, livello e uso civico. A tale fine si definisce **concedente** il titolare di un "diritto al dominio diretto" quale **proprietario di un fondo** (terreno o edificio) che viene concesso in uso ad un **utilista** titolare del "diritto al dominio utile", il quale si impegna a mantenerlo e migliorarlo, anche sotto pagamento di un canone.

⊙ **Censo**

La definizione di Censo ci riporta al concetto di un bene soggetto al pagamento di un tributo. Il censo può considerarsi il canone da pagare annualmente al proprietario di un fondo o di un fabbricato per goderne l'utilizzo.

⊙ **Livello o Enfiteusi**

Possono essere assimilabili allo stesso tipo di vincolo che consiste nel diritto di godere di un fondo altrui con l'obbligo di migliorarlo e di pagare al concedente un canone periodico (censo). In questo caso l'utilista viene detto "enfiteuta" o "livellario".

L'utilista ha "**diritto di affrancazione**" sul bene che gli è stato concesso in uso, ovvero ha il diritto di diventare proprietario del fondo o dell'immobile, mediante il pagamento di una somma di denaro a favore del condente. Questo diritto ha prevalenza su quello del concedente e questo ultimo non vi si può opporre.

Il concedente ha "**diritto di chiedere la devoluzione del bene**" ovvero l'estinzione di tali vincoli e la restituzione del fondo, nel caso in cui l'utilista deteriora o non mantiene il bene o sia in difetto con il pagamento del canone pattuito.

Tali diritti oltre che per affrancazione e devoluzione si estinguono per decorso dei termini (se tali vincoli sono temporanei) o per prescrizione (ovvero se l'utilista non ha usato il bene per vent'anni).

Questi vincoli, che sono oggi pressoché caduti in disuso, qualora accertati, sarebbero tuttavia opponibili all'acquirente, perché se il "**diritto dell'enfiteuta o livellario**" può andare in prescrizione (*art. 970 c.c.*), non si prescrive il "**diritto del concedente**" (*ex art. 948 c.c.*) in quanto tale diritto è un diritto di proprietà. Pertanto se per più di vent'anni l'enfiteuta/livellario (o i suoi eredi o aventi causa) hanno continuato a possedere il fondo, senza pagare il canone, il diritto del concedente di ricevere il canone non si prescrive, trattandosi di una facoltà perpetua inerente il suo diritto di proprietà, e ciò non basta a rendere usucapibile il fondo da parte dell' enfiteuta/livellario.

Se risulta possibile l'acquisto del "diritto del concedente" (liberamente trasferibile senza consenso del livellario), col quale viene trasferito anche il diritto di percepire il canone, il nuovo concedente sarà comunque esposto al pericolo di affrancazione del bene a cui non può opporsi.

☉ Usi Civici

Qualora i diritti di enfiteusi o livellari sono "**diritti costituiti a favore di amministrazioni comunali o associazioni agrarie**" o ancora di un "ente ecclesiastico" la norma che disciplina tali rapporti è la *Legge n.1766 del 1927*.

In questi casi il livello o l'enfiteusi deve considerarsi ancora sussistente e per liberare i fondi da tale vincolo occorrerà un atto di affrancazione. Senza affrancazione la legge prevede l'inalienabilità dei fondi, a pena nullità degli atti.

Nell'ambito dell'esecuzione forzata occorre inoltre distinguere:

- **esecuzione forzata del diritto di enfiteusi:** quando si richiede di alienare il solo diritto di enfiteusi o livello, occorre segnalare tale peso nel relativo avviso di vendita ai soli fini della valutazione del valore del bene.
- **esecuzione forzata del diritto di proprietà:** quando si richiede di alienare la piena proprietà di un concedente, in presenza di un livello, occorre segnalare tale peso tra le formalità pregiudizievoli, indicando che lo stesso non potrà essere cancellato in forza del decreto di trasferimento. Qualora venga alienata la piena proprietà derivante da un usucapione non accertata a favore del titolare del dominio utile (ovvero l'enfiteuta/livellario) resterà in atti una discontinuità tra le trascrizioni.

Inoltre possono verificarsi diversi casi :

a) il livello non emerge dagli atti catastali e si procede alla vendita forzata del diritto di piena proprietà;

b) il livello emerge dagli atti catastali e si procede alla vendita forzata del diritto di enfiteusi;

Nei primi due casi, verificata la corrispondenza tra atto catastale e titolo di proprietà, non dovrebbero sorgere problemi.

c) il livello non emerge dagli atti catastali ma si procede alla vendita forzata del diritto di enfiteusi, perché questo diritto emerge dai titoli trascritti. In questo caso la posizione catastale potrà essere aggiornata mediante presentazione all'Agenzia del Territorio di apposita documentazione attestante la presenza del vincolo.

d) il livello emerge dagli atti catastali e si procede alla vendita forzata del diritto di proprietà. E' questo il caso in cui l'esecutato, anteriormente al ventennio, aveva acquistato la proprietà gravata da livello ma in base ad altri elementi si giunga alla conclusione che ci possa essere comunque l'alienazione della proprietà. La voltura catastale del bene verrà fatta "con riserva", in quanto non vi è concordanza tra la ditta iscritta in catasto e quella dalla quale si effettua il trasferimento, allegando dichiarazione autentica della parte cedente.

Recuperare informazioni relative al sussistere di tali di diritti e/o vincoli, appare dunque alquanto complicato, a meno di non imbattersi in certificati catastali ove permane ancora la corrispondente annotazione apposta in sede di trasferimento del bene. Allo stesso modo, non è possibile trovare informazioni in merito, a meno di non imbattersi in vecchi atti di provenienza o in visure ipotecarie con indicate ipoteche ultraventennali mai rinnovate a garanzia del pagamento dei canoni.

NEL CASO IN ESAME

Sulla base delle considerazioni appena fatte, relativamente al bene oggetto di stima, di cui alla presente relazione, possiamo quindi affermare che:

- dallo studio degli atti del fascicolo, si conferma che l'esecuzione forzata NON ha colpito un diritto di enfiteusi, ma l'oggetto del trasferimento è il diritto di usufrutto del bene pignorato (appartamento).
- dalla consultazione dei titoli di proprietà, risalenti fino alla prima alienazione del bene da parte dell' Istituto Autonomo delle Case Popolari, risulta che il bene sia stato trasferito ogni volta dalla parte venditrice, con garanzia

della piena proprietà, disponibilità e sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, e questo escluderebbe la presenza di un vincolo di enfiteusi o livello.

- a conferma di ciò si verifica che dagli atti catastali ed ipotecari, non emerge indicazione alcuna della presenza di livelli o usi civici gravanti sul bene, quali annotazioni iscritte in visura.
- inoltre il bene pignorato, consistente in un appartamento, facente parte di un edificio condominiale, è stato realizzato a seguito del rilascio di un titolo autorizzativo concesso dal comune di appartenenza. Questo esclude o annullerebbe qualsivoglia possibile uso civico gravante sul fondo originario, ammesso che ci fosse mai stato, per effetto dell'avvenuta intervensione del possesso in forza dell' *art.1164 c.c.* che ne giustifichi un eventuale rientro nel pieno possesso per usucapione.

p) Spese Condominiali

*accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni** anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti relativi al bene pignorato*

L' unità immobiliare oggetto di perizia, e quindi soggetto a pignoramento, risulta essere un appartamento sito al piano rialzato, facente parte di un edificio condominiali dove si trovano altre unità immobiliari.

Gli appartamenti condividono la corte esterna che circonda l'edificio e gli accessi carrabili e pedonali su strada, inoltre ogni gruppo di unità immobiliari afferenti alla propria scala, condivide l'androne di ingresso ed il vano scala che consente l'accesso alle abitazioni. **L'edificio è costituito in condomino**, pertanto le unità immobiliari sono soggette al pagamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria relative alle parti comuni, per la quota spettante a ciascun immobile secondo le tabelle millesimali.

Tali costi gravano sul bene e resteranno a carico dell'acquirente come di seguito riportato.

In caso di immobile pignorato, l'attuale proprietario dell'immobile, è tenuto al pagamento delle spese comuni/condominiali calcolate a suo carico in base alle tabelle millesimali (o altri accordi tra le parti) fino all'avvenuto trasferimento del bene.

L'acquirente sarà onerato, in maniera solidale con il proprietario del bene, del pagamento dei debiti maturati verso il condominio (costituito o meno) nell'anno precedente ed in quello nel corso del quale avviene la vendita. Facendo riferimento non tanto all'anno solare bensì all'anno contabile del bilancio comune, ovvero per le spese preventivate ed approvate, oppure maturate e rendicontate, negli ultimi bilanci vigenti alla data del trasferimento dell'immobile. Con la possibilità di rivalsa per il recupero delle somme che l'aggiudicatario del bene è chiamato a pagare.

Nel caso in esame, la sottoscritta con pec del 29/05/2024 ha trasmesso all'amministratore protempore del condominio di Via Pirandello 22, una richiesta di informazioni di carattere condominiale, con riferimento all' immobile pignorati (appartamento sub 7) in ditta al debitore per il diritto di usufrutto. Il riferimento dell'amministratore era affisso all'interno della Scala C che conduce all'appartamento. L'amministratore, con sua pec del 24/06/2024, ha comunicato quanto di seguito riportato, in merito alle **spese ordinarie e straordinarie**:

- Le spese di manutenzione ordinaria sono state approvate nell' Assemblea Condominiale Ordinaria del 23.03.2024 (allegato), dove con maggioranza tecnica e qualificata sono stati approvati i Bilanci e relativi Piani di Riparto per la Gest. Consuntivo 01-01-2023/31-12-2023 e Gest. Preventivo 01-01-2024/31-12-2024 (allegati). Da tale approvazione scaturiscono gli oneri di natura condominiale ordinaria pari ad € 445,27, suddivise in numero sei rate bimestrali di pari importo ed arrotondate in € 75,00;

- Alla data odierna non risultano : delibere assembleari, impegnativi di spesa, approvazioni e pendenze economiche. Riferite ad interventi di manutenzione straordinaria;

Per quanto riguarda invece gli **oneri ancora da pagare a carico dell'attuale usufruttuario** (debitore) dell'appartamento mi comunica quanto di seguito riportato:

- La posizione contabile dell' Esecutato : è aggiornata e riportata nell' estratto conto oggi emesso dallo scrivente (allegato) e per l' importo in debito di € 40,38. Tale importo comprende il saldo della rata bimestrale : Maggio / Giugno 2024 – Ordinaria;

Le pec e i documenti trasmessi sono allegati alla presente relazione (*AllegatoB_Documenti*).

q) Accertamento della attuale occupazione del bene

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).

Durante il sopralluogo eseguito il 09/04/2024, è stato possibile constatare che il bene pignorato, nello specifico l'appartamento sito al piano rialzato, è **attualmente occupato dal debitore senza titolo**, che vi abita da solo.

r) Descrizione del bene pignorato

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;

❖ Descrizione del Contesto

L' unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un edificio sito a **Catania (CT) in Via Pirandello n.22**. L'edificio è situato in "zona Vulcania", ovvero alla periferia nord della città, vicino lo svincolo che da via Vincenzo Giuffrida porta alla Circonvallazione (situata a nord della via Pirandello). Dalla Circonvallazione è possibile raggiungere facilmente la zona di Canalicchio o Via Passo Gavina (a ovest) o spostarsi verso Viale Ulisse (a est).

Imboccando invece la via Pirandello da via Vincenzo Giuffrida, e proseguendo verso ovest, è possibile raggiungere la via Etna. Mentre proseguendo a sud di via Pirandello si arriva a Piazza Abramo Lincoln o Piazzale Raffaello Sanzio.

La zona è **ben collegata, riccamente servita** con attività commerciali e negozi di prima necessità. Nelle vicinanze sono presenti anche **spazi verdi** (Parco Vulcania), **supermercati** (Coop), **scuole** (la Pizzigoni), e molto altro.

Il contesto risulta molto gradevole perché pur trovandosi in centro, la presenza dei molti servizi e di strade larghe e ben collegate, consente di avere attorno tutto l'occorrente.

❖ Descrizione dell'Edificio

L'edificio che ospita l'unità immobiliare pignorata (appartamento) fa parte di un **complesso condominiale di due edifici** che ospitano più unità immobiliari, **con spazio esterno comune** tra le due palazzine. I due edifici e lo spazio esterno sono identificati in catasto con tre distinte particelle. Accedendo dal civico 22 della via Pirandello, gli appartamenti sono raggiungibili dal cortile esterno comune, ai lati del quale si trovano le due palazzine. I condomini di entrambe le palazzine condividono quindi l'ingresso pedonale e carrabile, la corte esterna con corsia di manovra.

Ogni vano scala con il corrispondente androne di ingresso è comune ai soli appartamenti che lo usano (6 per ogni scala).

All'esterno delle palazzine, ai lati della corsia di manovra carrabile, sono presenti dei **posti auto** il cui utilizzo (non il possesso che rimane del condominio) è regolato da assegnazione conseguente a delibera assembleare.

Nello specifico l'appartamento pignorato e quindi il suo attuale occupate (in qualità di usufruttuario/debitore) hanno avuto **diritto all'utilizzo del posto auto N° 23**, come comunicatomi dall'amministratore del Condominio con nota del 24/06/2024 allegata alla presente, che fa riferimento al verbale di assemblea del 19/05/2015.

L'**edificio** all'interno del quale si trova il bene oggetto di stima è quello posto **a destra dell'ingresso** su strada. Trattasi di un **palazzo rettangolare di tre piani**, avente **due corpi scala senza ascensore**, ognuno dei quali serve sei appartamenti (due al piano), per un **totale di 12 appartamenti**. Il palazzo è identificato in Catasto con il **foglio 14** e la **particella 2133 (ex 1045)** e sono presenti in totale 12 subalterni (abitazioni di tipo economico A/3).

L'edificio è circondato su tutti i lati dallo spazio libero di pertinenza condominiale esterno. Il lotto di terreno su cui l'edificio insiste confina su tre lati (est-nord-ovest) con particelle edificate di altre ditte e loro spazi esterni, mentre a sud confina con la Via Pirandello da cui accede.

La struttura portante dell'edificio è in **muratura**, di forma rettangolare e regolare, si sviluppa su **tre livelli fuori terra** (piano terra/rialzato, primo e secondo) senza piani interrati. La **copertura** della costruzione è **piana**, accessibile dal torrino del vano scala che emerge dal suo piano di calpestio, delimitata perimetralmente da un parapetto di protezione verticale in muratura. Le grondaie e i pluviali in pvc corrono all'esterno del corpo di fabbrica.

Ad ogni piano e lungo ciascun prospetto, sono presenti balconi privati, dotati di ringhiera in ferro a barre verticali verniciate di grigio chiaro. La **facciata** è intonacata con finitura **color pesca**, interrotta da **marcapiani bianchi** in corrispondenza dei **frontalini** dei balconi, anch'essi **bianchi**. Sono bianchi anche i sottoballatoi e le persiane o inferriate di alcuni appartamenti. Il portoncino di ingresso al vano scala è in legno, ed è sormontato da una piccola pensilina orizzontale.

L'esterno dell'edificio si presenta in buono stato di conservazione, perché rinnovato di recente. L'interno dell'androne e del vano scala condominiale risulta invece ammalorato, soprattutto in corrispondenza della parte bassa dei muri situati al piano terra. Questi, a causa della risalita capillare, sono soggetti a umidità e risultano infatti scrostati.

L'androne è angusto perché piccolo e non illuminato naturalmente, inoltre le pareti sono per 2/3 tinte di beige mentre la restante parte sommitale dei muri ed il soffitto sono bianchi. Le scale sono rivestite con marmo tipo travertino mentre il pavimento dell'androne di ingresso e dei pianerottoli presenta mattonelle di colore beige. Le ringhiere delle scale sono in ferro.

La palazzina esternamente si trova in buone condizioni di conservazione, mentre l'interno del vano scala e dell'androne non è stato rinnovato di recente e presenta segni di ammaloramento.

❖ **Descrizione della Unità Immobiliare**

L'appartamento si trova al **piano rialzato della Scala C** e per raggiungerlo dall'androne di ingresso occorre salire una piccola rampa di scala. L'unità immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di appartenenza con **subalterno 7**.

L'appartamento è composto da un **ingresso su corridoi centrale**, un **ripostiglio** cieco, una **cucina** con annessa piccola **lavanderia**, un **bagno**, un **soggiorno**, **due camere** da letto. Non c'è una netta separazione tra zona giorno e zona notte, le camere, la cucina e i servizi affacciano tutti sul corridoio centrale. L'appartamento è dotato di un **balcone** esterno di pertinenza, posto sul lato nord-est del prospetto. La metratura delle camere è abbastanza ampia trattandosi di una costruzione degli anni cinquanta ed i soffitti raggiungono i **2.90m di altezza utile interna**, altezza costante in tutto l'appartamento perché non sono presenti controsoffitti.

La distribuzione interna, già descritta come stato dei luoghi nei paragrafi precedenti, è la seguente:

Entrando in casa ci si ritrova subito nel **corridoio centrale** che attraversa tutto l'appartamento e ai lati del quale si sviluppano tutti i vani. A destra del corridoio si trovano **due camere** aventi affaccio, ciascuna con una **finestra**, sullo spazio esterno condominiale posto a ovest lungo il prospetto principale dell'edificio (prospetto da cui si accede al vano scala). In fondo al corridoio si trova un **ripostiglio cieco**. A sinistra del corridoio, accanto al ripostiglio, si trova la **terza camera** con affaccio, mediante **finestra**, sullo spazio esterno condominiale posto lungo il prospetto est dell'edificio. Proseguendo lungo il corridoio, sempre a sinistra, si trova il **bagno** e la **cucina** con **piccola lavanderia** annessa. I tre servizi affacciano a est sull'**unico balcone** della casa. Il bagno e la lavanderia sono dotate di **finestra**, mentre la cucina ha una **porta** esterna che consente l'accesso al balcone. Questo balcone è chiuso verticalmente da una **veranda** in alluminio e vetro, con ante scorrevoli.

La cucina è rettangolare, con spazio sufficiente ad ospitare un piccolo tavolo da pranzo e pareti attrezzate su i due lati della stanza posti a sinistra della porta di ingresso. Dalla cucina si accede alla piccola lavanderia annessa, dotata di lavatoio in muratura e lavatrice. Il **bagno** è dotato di vaso, bidet, lavello a colonna e doccia. Alle finestre sono presenti **inferriate in ferro** tinteggiate di bianco.

L'appartamento presenta la seguente **Superficie utile interna** e **Superficie scoperta** desunta dalle misure di rilievo:

PIANO	Tipo di Vano	Superficie (mq)
TERRA Rialzato	CORRIDOIO	7.42
	CUCINA	8.00
	LAVANDERIA	1.50
	BAGNO	4.46
	LETTO 1	14.60
	RIPOSTIGLIO	1.96
	LETTO 2	15.78
	SOGGIORNO	15.60
	Totale Superficie Utile Interna	69.32
	BALCONE	4.42
	Totale Superficie Scoperta	4.42

L'appartamento presenta le seguenti **Finiture Interne**:

- **Pavimenti e Rivestimenti**: il pavimento del corridoio, del ripostiglio e delle camere è in graniglia di colore ocre, con soglie in marmo bianco in corrispondenza dell'ingresso delle camere. Nella cucina è stato posato un nuovo pavimento in gres porcellanato di colore chiaro sfumato di grigio, sono mattonelle quadrate posate a correre, il cui disegno geometrico però crea un effetto di posa in obliquo. Lo stesso pavimento chiaro prosegue dalla cucina verso la lavanderia ed il balcone esterno. Il battiscopa è in ceramica di colore simile. Alle pareti della lavanderia e della

cucina (solo dietro le pareti attrezzate) sono presenti mattonelle quadrate 20x20 in ceramica bianca, fino all'altezza di circa 140cm. In bagno le mattonelle posate a pavimento sono in gres porcellanato di colore beige scuro, quadrate 30x30, lucide, e proseguono lungo le pareti fino ad una altezza di 150cm.

- **Pareti e Soffitti:** le pareti dei servizi (cucina, bagno, lavanderia, ripostiglio) sono bianche, quelle del corridoio sono tinteggiate di beige. In ogni camera tre pareti sono bianche mentre la quarta è spatolata effetto marmo nei colori del grigio (in due stanze) e rosso (nella terza). Tutti i soffitti sono piani e tinteggiati di bianco.
- **Porte interne:** le porte interne sono in legno, dell'epoca di costruzione, con apertura a battente ed inserti in vetro, tranne quella del bagno i cui riquadri sono tutti di legno.

L'appartamento risulta essere stato ristrutturato dal debitore dopo il 2013, perché gli infissi esterni sono nuovi, così come la veranda. Le mattonelle che rivestono i pavimenti e le pareti della cucina, del bagno e della lavanderia sono nuove, mentre quelle presenti nel corridoio, nel ripostiglio e nelle camere sono le marmette in graniglia dell'epoca di costruzione della casa. Le porte interne sono dell'epoca di costruzione, i sanitari e la doccia sono nuovi.

Relativamente alle condizioni di conservazione dell'interno dell'appartamento, possiamo affermare che, nonostante la ristrutturazione posta in essere, sussistono problemi di umidità nella parte inferiore di alcune pareti. In particolare lungo la parete entrando a destra del corridoio (lontano dai servizi) presumibilmente trattasi di umidità di risalita causata dal piano terra umido. Lungo la parete entrando a sinistra del corridoio, invece, tale risalita di umidità è molto più accentuata e sale fino alla quota di 1 metro. Questa umidità lambisce le pareti ai lati del bagno e fanno pensare a qualche problema alle tubature di adduzione o scarico del servizio. All'interno del bagno, la presenza delle mattonelle non palesa il problema, ma nella cucina, nel corridoio e nella camera adiacente al servizio le pareti sono particolarmente ammalorate. I soffitti sono in buone condizioni, si segnala solo la presenza di condensa in bagno e tracce di infiltrazioni sul soffitto della veranda esterna (sottoballatoio) proveniente dal balcone sovrastante.

L'appartamento nel suo complesso presenta le seguenti **Finiture Esterne:**

- **Infissi Esterni:** gli infissi esterni sono nuovi, bianchi, in alluminio con doppio vetro, gli scuri interni sono presenti nelle finestre delle camere, non ci sono in cucina, nel bagno e in lavanderia (che affacciano dentro la veranda). Ogni infisso è dotato di inferriata in ferro.
- **Prospetti:** le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con finitura minerale di color pesca.
- **Pavimentazione:** il pavimento del balcone è la prosecuzione di quello della cucina, senza soglia di demarcazione tra i due ambienti interno ed esterno.
- **Ringhiere e Parapetti:** Il balcone ha ringhiera in ferro a barre verticali dal semplice disegno geometrico, color panna. Il soffitto del balcone (sottoballatoi superiore) è bianco.

Le finiture esterne dell'appartamento risultano nel complesso in buone condizioni di conservazione perché afferiscono a prospetti condominiali dell'intero edificio, ammodernato di recente.

L'appartamento nel suo complesso è dotato dei seguenti **Impianti:**

- **Elettrico:** presente (del tipo sottotraccia con interruttore differenziale);
- **Idraulico:** presente (DA VERIFICARE LA TENUTA DELLE TUBATURE IN BAGNO);
- **Citofonico:** presente;
- **Televisivo:** presente con antenna centralizzata;

- Telefonico: assente;
- Riscaldamento: assente;
- Condizionamento: assente;
- Acqua Calda Sanitaria: presente in bagno e cucina con scaldabagno alimentato con bombole a gas (posti entrambi nel balcone della cucina).

Non si hanno informazioni sullo stato di messa a norma degli impianti e sulla presenza del certificato di conformità che ne attesti la rispondenza alle vigenti normative. Gli impianti sono funzionanti ma risalgono in parte all'epoca di costruzione (anni 50) in parte alla ristrutturazione avvenuta dopo il 2013.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Il parametro tecnico che ci permette di determinare il valore dell'immobile oggetto di stima è la sua "**Superficie Commerciale**" data dalla somma della "superficie principale" e della "superficie accessoria corretta".

La superficie principale dell'intera unità immobiliare, valutata al 100%, tiene conto dei muri divisorii interni e di quelli perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno (e fino ad un massimo di 50cm), per metà quando confinano con altre unità immobiliari o con parti comuni (20cm se non si conosce lo spessore del muro adiacente e comunque fino ad un massimo di 25cm).

La superficie accessoria corretta della unità immobiliare, sarà calcolata applicando alla superficie complessiva delle aree accessorie, coperte o scoperte, opportuni coefficienti correttivi che permettano di rapportare tali superfici alla superficie principale dell'unità abitativa. Nel caso di accessori scoperti di pertinenza quali Ballatoi/Terrazze/Tettoie/Verande si considera una percentuale di ragguaglio pari al 30% fino a 25mq (in alcuni casi anche 25%) e pari al 10% per la superficie eccedente.

Secondo le indicazioni dell'Agenzia Delle Entrate, ai fini del calcolo della consistenza commerciale (o catastale) di Spazi Esterni di Terreno di esclusiva pertinenza dell'immobile (adibiti a giardino o corte), questa va calcolata nella misura del 10% fino al raggiungimento della superficie principale coperta e del 2% per la parte eccedente. Tuttavia nel caso in cui la categoria catastale dell'immobile è quella di Ville (A8) e Villini (A/7) tale superficie viene considerata, nella misura percentuale sopra riportata, solo per la quota di terreno che supera il quintuplo della superficie lorda coperta (dei vani principali e degli accessori diretti).

NEL CASO IN ESAME abbiamo un appartamento in condominio catastato A/3 (abitazione di tipo economico)

Livello	Tipologia di Superficie	Superficie Lorda (mq)	Percentuale di Correzione	Superficie Corretta (mq)
PIANO TERRA Rialzato	Principale Coperta	91	100%	91.00
	Accessoria Scoperta (un balcone)	4.42	30% (fino a 25 mq) $4.42 \times 0.30 = 1.33$	1.33
	Totale coperta e scoperta			92.33
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)			arrotonda a	92.00

Si noti come nella visura catastale, viene riportata una superficie totale di 94mq, di cui escluso aree scoperte 91mq. Questi 2mq in più (94mq invece di 92mq) nascono presumibilmente dalla presenza, nella planimetria catastale, del secondo balcone che nella realtà non esiste.

s) t) Valore di ciascun bene

determini il **valore di mercato** di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art 568 c.p.c. nuova formulazione);

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;

Per determinare il valore del bene oggetto di stima, si è deciso di utilizzare come primo metodo quello della "**Stima Sintetico Comparativa**" che consiste nel comparare i beni pignorati ad altri beni simili, ubicati nella stessa zona, dei quali si conosce il prezzo di mercato. Il valore medio al m² di abitazioni simili a quella oggetto di stima, andrà modificato per tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie del bene in esame, valutate sia in senso positivo che negativo, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dovuta a vizi del bene venduto. Oltre al metodo precedentemente descritto, verrà utilizzato anche il metodo di stima per "**Capitalizzazione del Reddito**" al fine di ottenere un congruo valore finale che nasce dalla media delle due stime.

STIMA SINTETICO COMPARATIVA

Il più recente valore medio di mercato di immobili simili a quello oggetto di stima, ubicato nella stessa zona, viene determinato dopo aver eseguito ricerche di mercato presso i più noti Portali delle Agenzie Immobiliari e dopo aver consultato la Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate relativa all' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Interrogazione	Anno 2023- Semestre 2
Provincia	CATANIA
Comune	CATANIA
Fascia / Zona	SEMICENTRALE: Lincoln, Torino, A.Moro, Canfora, Provincie, Piazza R.Sanzio, Giuffrida ...
Codice zona	C5
Microzona	11
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione	Residenziale

VALORE DI MERCATO da Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Medio (Vmm) (euro/mq)
		min	max		
Abitazioni di Tipo Economico	normale	€ 950,00	€ 1.300,00	L	€ 1.125,00

La Stima Sintetico Comparativa si esegue partendo dal valore unitario medio di riferimento (Vmm) desunto dalle precedenti tabelle, che andrà modificato con dei coefficienti correttivi derivanti dalle caratteristiche proprie della unità immobiliare oggetto di stima. Tali coefficienti dipendono dalle caratteristiche della zona in cui si trova l'edificio, dalle caratteristiche dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare, ed in ultimo dalle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare. Partendo dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si perviene alla definizione di un unico coefficiente correttivo (cc) che andrà a modificare (in positivo o in negativo) o manterrà costante, il valore medio di mercato precedentemente determinato, per renderlo più aderente alla realtà.

Il valore medio di mercato diventerà quindi un valore di mercato corretto ($V_{mc} = V_{mm} \times cc$).

A questo punto, per ottenere il valore del bene oggetto della stima, occorre moltiplicare il valore di mercato corretto per la superficie commerciale dell'immobile, precedentemente calcolata ($V = V_{mc} \times S_c$).

Per tenere conto infine della **riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia**, dovuta ad eventuali vizi propri del bene pignorato che deve essere messo in vendita e che non possono essere previsti o quantificati preventivamente, si applica una riduzione che si aggira tra il 15% e il 20% del suo valore.

NEL CASO IN ESAME il bene pignorato si trova in una zona residenziale molto tranquilla pur essendo in piena città, l'edificio all'esterno si trova in buone condizioni di conservazione, all'interno richiede qualche manutenzione di carattere condominiale, l'appartamento all'interno potrebbe richiedere degli interventi di manutenzione al momento non quantificabili (rientranti nella decurtazione dovuta a vizi). Pertanto si ritiene di utilizzare un coefficiente correttivo pari a 1 per non deprezzare ulteriormente il bene, rispetto al valore medio di mercato già utilizzato come riferimento.

Stima Sintetico Comparativa

Superficie commerciale	$S_c =$	92	m ²
Valore medio di mercato	$V_{mm} =$	1.125,00	€/ m ²
Coefficiente correttivo	$cc =$	1,00	
Valore di mercato corretto	$V_{mc} = V_{mm} \times cc =$	1.125,00	€/ m ²
Valore di mercato del bene	$V = S_c \times V_{mc} =$	103.500,00	€
Riduzione per assenza di garanzia (tra 15% e 20% di V)	15% =	- 15.525,00	€
Valore di Stima	$V - 15% =$	87.975,00	€

Valore del Bene (per Stima Sintetico Comparativa)

€ 87.975,00

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Questa metodologia estimativa valuta il valore di un immobile tramite la capitalizzazione del suo reddito netto, ottenuta mediante l'utilizzo di un saggio di interesse, variabile a seconda del tipo di immobile.

Tenuto conto che un immobile non è altro che un cespite di produzione, vanno fatte le seguenti operazioni:

1. Esaminare i fattori intrinseci ed estrinseci dell'oggetto in esame;
2. Determinare il reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, tipico della zona di appartenenza dell'immobile oggetto di stima;
3. Determinare le spese medie annue (S);
4. Scegliere il tasso di capitalizzazione (r), che normalmente oscilla tra 0,025 e 0,045 (ovvero tra il 2,5% ed il 4,5%) in base al tipo di unità immobiliare da stimare;
5. Determinare la capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo questo ultimo per il tasso r);
6. Applicare al valore di stima delle detrazioni, dovute a possibili spese (come gli sfiti, le spese di manutenzione o di ammortamento, le spese assicurative, quelle di amministrazione, le spese generali ed altre imposte).

Tradotto in formule possiamo determinare il seguente valore di capitalizzazione: $V = (R - S) / r$.

Tenuto conto quindi del tipo di immobile pignorato, della sua ubicazione e del suo stato di conservazione, da indagini di mercato si ricava uno specifico valore medio di locazione mensile al metro quadrato che, moltiplicato per la corrispondente superficie commerciale, restituisce un valore di locazione mensile.

VALORE DI MERCATO da Agenzia delle Entrate - Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Locazione Medio Vlmm (euro/mq)
		min	max		
Abitazioni di Tipo Economico	normale	€ 3,20	€ 4,30	L	€ 3,75

valori medi da considerare per immobili in affitto

Stima per Capitalizzazione del Reddito

Superficie Commerciale	Sc =	92	m ²
Valore di locazione mensile medio	Vlmm =	3,75	€/ m ²
Valore di locazione mensile	Vlm = Sc x Vlmm =	345,00	€
Reddito Lordo Annuo	R = 12 x Vlm =	4.140,00	€
Spese Medie Annue	S = 10% R =	414,00	€
Reddito Netto Annuo	Rn = R - S =	3.726,00	€
Tasso di Capitalizzazione	r = 3,5% =	0.035	
Valore di Stima	V = Rn / r =	106.457,14	€

Valore del Bene (per Capitalizzazione del Reddito)

€ 106.457,00

VALORE DEL BENE

I valori ottenuti dai metodi di stima sopra utilizzati, possono essere comparati tra loro al fine di giungere ad un valore univoco del bene, come approssimazione della loro media.

Valore per Stima Sintetico Comparativa

€ 87.975,00

Valore per Capitalizzazione del Reddito

€ 106.457,00

Valore Medio di Stima (media delle precedenti stime):

€ 97.216,00

COSTI DA SOSTENERE:

Come già anticipato, poiché occorre rimettere in pristino quanto non sanabile e/o regolarizzare lo stato dei luoghi delle opere sanabili (meglio specificate nei paragrafi precedenti) bisogna considerare orientativamente i seguenti costi:

Si stimano circa € 160,00 per la pratica edilizia da presentare al Comune (CILA per Verande/Tettoia) + € 110,50 (ovvero 4.42 mq x 25,00 euro/mq) come somma da pagare al Comune per sanare la veranda + € 640,00 per eseguire con Pratica Docfa l'aggiornamento della planimetria catastale (competenze tecniche e tributi da pagare all'agenzia del territorio) + € 1.000,00 come competenze tecniche per l'espletamento delle pratiche (al comune).

Questi costi possono essere stimati complessivamente intorno a **€ 1.910,50**.

In definitiva, **il più probabile valore di mercato del bene**, tenuto conto dei valori medi di riferimento del mercato immobiliare, delle sue reali condizioni e delle decurtazioni nascenti da vizi e difformità da regolarizzare, è il seguente:

€ 97.216,00 (Totale Valore Medio di Stima) - € 1.910,50 (Spese) = € 95.305,50 che approssimiamo a:

Valore del Bene (nella sua totalità)

€ 95.300,00

VALORE DEL DIRITTO DI USUFRUTTO

Come anticipato nei paragrafi precedenti, il creditore ha pignorato il diritto di usufrutto dell'immobile, chiedendo di mettere in vendita il diritto immobiliare sottoposto a pignoramento.

L'usufrutto su un immobile è un diritto reale di godimento sopra un bene di proprietà di altri, che ne detengono quindi la nuda proprietà.

Il nudo proprietario infatti conserva la proprietà del bene ma ne concede il possesso e l'utilizzo all'usufruttuario. Se il nudo proprietario vende il bene, tale atto non estingue l'usufrutto e chi acquista mantiene la nuda proprietà fino alla scadenza dell'usufrutto, quindi non può utilizzarla o viverci fino a quel momento.

Viceversa quando viene ceduto o messo in vendita il diritto di usufrutto, colui che compra tale diritto, potrà godere del bene (senza averne la proprietà) per tutta la durata originaria dell'usufrutto. La durata dell'usufrutto acquistato dipenderà dalla permanenza in vita del primo usufruttuario. Con l'acquisto dell'usufrutto il nuovo proprietario subentra nelle vesti di nuovo usufruttuario e gode degli stessi diritti e doveri del suo predecessore:

Chi possiede il diritto di usufrutto sopra un immobile, ne acquisisce il possesso ed il diritto di trarne ogni utilità. Può quindi utilizzare il bene, viverci e beneficiare dello stesso, con l'obbligo di non mutarne la destinazione economica. L'usufruttuario può anche affittare il bene e godere dei suoi canoni, o può cedere il diritto di usufrutto a terzi, notificandolo al proprietario.

Sono a carico dell'usufruttuario le spese condominiali ordinarie o il pagamento dell'IMU (se dovuta come seconda casa) e tutte le spese relative alla ordinaria manutenzione e gestione della abitazione da lui utilizzata.

La durata dell'usufrutto, se non altrimenti specificata nel contratto di acquisto o stipula di tale diritto sul bene, è legata alla vita dell'usufruttuario. Tale diritto non viene trasmesso agli eredi dell'usufruttuario. Alla morte dell'usufruttuario infatti il bene passa in piena proprietà all'attuale nudo proprietario o suoi aventi causa. L'usufrutto può estinguersi prima dei termini per particolari casi dettati dal codice civile (come il perimento del bene, il suo mancato uso ventennale, l'abuso del diritto di usufrutto, o la scadenza temporale dello stesso se specificato nell'atto).

Il valore dell'usufrutto di un immobile, è una percentuale del valore totale del bene, e viene calcolato tenendo conto dell'età dell'usufruttuario al momento della costituzione dell'usufrutto, sulla base di tabelle predisposte ed aggiornate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Per calcolare il valore dell'usufrutto occorre innanzitutto moltiplicare il valore dell'intera proprietà dell'immobile, per il tasso di interesse legale vigente. Il valore che si ottiene è una rendita annua dell'immobile, che va poi moltiplicata per un coefficiente, desunto dalle tabelle ministeriali in base all'età dell'usufruttuario.

In questo modo si ottiene il valore dell'usufrutto che, sottratto dal valore iniziale dell'immobile, consente di determinare, per differenza, il valore della corrispondente nuda proprietà.

Facendo ad esempio riferimento al tasso del 5% vigente nel 2023 ed al coefficiente corrispondente all'età del debitore nel 2023 (ovvero 36 anni essendo nato nel 1987) si ottiene un coefficiente moltiplicativo di 17.

Nella tabella seguente vengono riportati i coefficienti applicabili a partire dal 1° gennaio 2023 per il calcolo dell'usufrutto.

Età del beneficiario per fasce	Coefficienti da applicare dal 1° gennaio 2023 al tasso del 5%
0 – 20 anni compiuti	19
21 – 30 anni compiuti	18
31 – 40 anni compiuti	17
41 – 45 anni compiuti	16

Valore del Diritto di Usufrutto

al 2023

Valore totale del bene stimato	V =	95.300,00	€
Tasso interesse legale vigente	i =	5,00	%
Rendita annua dell'immobile	Ra = V x i =	4.765,00	€
Età del debitore usufruttuario	Età =	36	anni
Coefficiente	C =	17	
Valore dell'Usufrutto nel 2023	Vu = Ra x C =	81.005,00	€

Le tabelle ministeriali possono essere espresse anche direttamente in termini di percentuale tra usufrutto e nuda proprietà, indipendentemente dal tasso legale annuo (che ad esempio nel 2023 era del 5% e nel 2024 è sceso al 2,50%).

Usando pertanto le tabelle sotto riportate possiamo ricalcolare il valore dell'usufrutto come segue:

Età usufruttuario	Valore usufrutto	Valore nuda proprietà
da 0 a 20	95%	5%
da 21 a 30	90%	10%
da 31 a 40	85%	15%
da 41 a 45	80%	20%
da 46 a 50	75%	25%

Valore del Diritto di Usufrutto

al 2024

Valore totale del bene stimato	V =	95.300,00	€
Tasso interesse legale vigente	i =	2,50	%
Età del debitore usufruttuario	Età =	37	anni
Percentuale relativo all'Usufrutto	P% =	0.85	(85%)
Valore dell'Usufrutto nel 2024	Vu = V x P% =	81.005,00	€

In definitiva, posto che il valore del bene nella sua totalità è stato stimato in € 95.000,00 (come valore medio tra la stima sintetica comparativa e quella per capitalizzazione del reddito), possiamo affermare che il valore dell'usufrutto corrisponde al 85% del valore del bene (ovvero a € 81.005,00) mentre la nuda proprietà corrisponde al 15% del valore del bene (ovvero a € 14.295,00).

Ai fini della procedura pertanto possiamo dire che il Valore del Diritto di Usufrutto, sottoposto a pignoramento e da mettere in vendita ammonta a:

Valore del Diritto di Usufrutto	€ 81.005,00
--	--------------------

u) Definizione dei lotti di vendita

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;

Il pignoramento colpisce il diritto di usufrutto di un appartamento sito all'interno di un complesso condominiale.

Si può procedere alla vendita in un unico lotto.

- ▶ **LOTTO UNICO: Vendita del Diritto di Usufrutto di un Appartamento al piano rialzato di un edificio condominiale dotato di spazi esterni comuni, sito in Catania (CT) Via Luigi Pirandello n. 22, censito al Catasto Fabbricati con Foglio 14 Particella 2133, Subalterno 7.** L'appartamento possiede l'uso esclusivo di un posto auto, di proprietà del condominio, posto all'interno del cortile comune. L'appartamento è composto da un corridoio centrale, un ripostiglio, tre camere, cucina, bagno, lavanderia, un balcone verandato (con veranda da regolarizzare). Superficie utile interna 69mq, commerciale 92mq.

Valore del Bene 95.300,00 euro. Valore del Diritto di Usufrutto 81.005,00 euro.

v) Documentazione fotografica

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;

Per la documentazione fotografica dei beni, che ne descriva l'aspetto internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato ([Allegato A2_Documentazione Fotografica](#)) quale parte integrante della presente relazione.

w) Accertamento del bene indiviso

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;

Il bene pignorato non è indiviso, ma **sull'intera quota il debitore ne ha acquistato l'usufrutto.**

x) Più beni pignorati in quota

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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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'apportionamento 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.

Siamo in presenza di **un solo bene pignorato per l'intera quota di usufrutto del debitore**, pertanto non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura che tenga conto di quote appartenenti ad altri comproprietari esterni alla procedura.

CONCLUSIONI

In conclusione del mandato ricevuto, riassumendo quanto esposto sino ad ora, possiamo dire che l'oggetto della procedura esecutiva immobiliare è così definito:

- ⊙ **Appartamento** al piano rialzato facente parte di un edificio condominiale;
- ⊙ Situato in **Catania (CT) Via Luigi Pirandello n.22;**
- ⊙ **Il condominio** è costituito da due edifici con corte comune, all'interno della quale sono stati ricavati dei **posti auto** di proprietà del condominio ma **in uso esclusivo a ciascun condomino.**
- ⊙ **L'appartamento** è costituito da ingresso su corridoio centrale, un ripostiglio, tre camere, una cucina, un bagno, una lavanderia, un balcone verandato. Superficie Utile Interna 69mq. Altezza Utile Interna 2.90m.
- ⊙ Censito al **Catasto** Fabbricati del proprio comune con **Foglio 14, Particella 2133, Subalterno 7** (Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 94m² di cui escluse aree scoperte 91mq, Rendita € 464,81).
- ⊙ La **superficie lorda commerciale** desunta dalle misure di rilievo ed usata per la stima è di **92mq**
- ⊙ **L'edificio risale al 1957 / 1958** (non è stato possibile reperire la licenza edilizia e l'abitabilità ma le tavole del progetto sono presenti presso l'archivio storico del comune).
- ⊙ Lo **stato dei luoghi è conforme** al progetto presentato ma va regolarizzata la VERANDA presente sul balcone.
- ⊙ La **planimetria catastale** internamente è conforme ma esternamente rappresenta la pianta del piano tipo di progetto invece che quella del piano rialzato (per cui sono presenti due balconi invece che uno). La planimetria **va aggiornata** ma dopo la regolarizzazione della veranda in modo da inserire anche quella.
- ⊙ Il bene è attualmente **occupato dal debitore;**
- ⊙ Il bene è **intestato al debitore per l'intera quota di usufrutto;**
- ⊙ Viene **pignorato e messo in vendita il diritto di usufrutto del bene;**
- ⊙ **Valore del Bene 95.300,00 euro.**
- ⊙ **Valore del Diritto di Usufrutto 81.005,00 euro**

ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:

- ❖ **Allegato A1** (Elaborati Grafici);
- ❖ **Allegato A2** (Documentazione Fotografica);
- ❖ **Allegato B** (Generalità, Documentazione Raccolta)
- ❖ **Allegato C** (Istanza Liquidazione e Spese Sostenute).