

*INDICE*



PREMESSA .....	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO .....	2
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	6
RISPOSTA AL QUESITO a).....	8
RISPOSTA AL QUESITO b).....	9
RISPOSTA AL QUESITO c).....	9
RISPOSTA AL QUESITO d).....	10
RISPOSTA AL QUESITO e).....	11
RISPOSTA AL QUESITO f).....	11
RISPOSTA AL QUESITO g).....	12
RISPOSTA AL QUESITO h).....	13
RISPOSTA AL QUESITO i).....	14
RISPOSTA AL QUESITO j).....	16
RISPOSTA AL QUESITO k).....	17
RISPOSTA AL QUESITO l).....	17
RISPOSTA AL QUESITO m).....	23
RISPOSTA AL QUESITO n).....	25
RISPOSTA AL QUESITO o).....	26
RISPOSTA AL QUESITO p).....	26
RISPOSTA AL QUESITO q).....	26
CONCLUSIONI .....	27
ALLEGATI.....	30



**RISPOSTA AL QUESITO a)**

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

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dall'atto di provenienza, l'immobile oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare indipendente di tipo unifamiliare sita nel Comune di Giarre, frazione Macchia, via Risorgimento n. 27 – 29, ubicata al piano terra primo e sottostrada, di complessivi sei vani catastali con cortile di pertinenza, confinante con via Risorgimento, con torrente, con via dei Garofani e con proprietà aventi causa Catalano;  
censita al N.C.E.U. del comune di Giarre al foglio n. 56, particella 448 sub 1, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, vani 4, piani T, 1, S1, R.C. € 464,81, superficie totale: 168 mq (escluse aree scoperte 139 mq);  
Detto immobile è stato originato dal precedente foglio 56 mappale 443 sub 1, graffato al mappale 448 (variazione del 22.07.2008 n. 15757.1/2008 – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – variazione toponomastica – v. Allegato n. 7).



Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti, rilevando la presenza di numerosi abusi edilizi ed in particolare:

- esecuzione di opere interne al piano terra con accorpamento di una porzione del cortile interno e conseguente aumento di cubatura e demolizione della scala di collegamento alla terrazza di copertura esistente, nonché realizzazione di ulteriore terrazza soprastante il vano chiuso in assenza di titolo edilizio;
- realizzazione di nuova scala per l'accesso alla terrazza di copertura;
- realizzazione di un ulteriore vano abusivo adibito a locale forno accessibile attraverso un cortile con copertura in lamiera e scala di collegamento;
- esecuzione di opere interne al piano cantinato.

**RISPOSTA AL QUESITO b)**

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

Il pignoramento del 16.06.2021 rep. 4779 ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori esegutati; i dati riportati nell'atto di pignoramento, notificato a mani in data 25.06.2021, e nella relativa nota di trascrizione registrata il 29.07.2021 ai nn. 35448/26730 sono congruenti.

**RISPOSTA AL QUESITO c)**

*«verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime*



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

I debitori esecutati, coniugati in regime di comunione legale dei beni, risultano essere proprietari, in ragione di ½ ciascuno, dell'immobile oggetto di pignoramento, giusto atto di compravendita del 11.08.2008 rep. n. 37961/20399 in Notaio Giuseppe Reina in Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11.08.2008 ai nn. 49650/32507.

#### RISPOSTA AL QUESITO d)

«**accerti l'esatta provenienza del/i beni**, 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»

Come si è detto al punto precedente, il bene oggetto di pignoramento è di proprietà esclusiva dei debitori esecutati in virtù dell'atto di compravendita del 11.08.2008 rep. n. 37961/20399 in Notaio Giuseppe Reina in Catania, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 11.08.2008 ai nn. 49650/32507.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura.



### RISPOSTA AL QUESITO e)

*«segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente»*

La documentazione prodotta è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il mandato.

### RISPOSTA AL QUESITO f)

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

Sul bene oggetto di pignoramento gravano le seguenti formalità:

1. Iscrizione n. 43213/14603 del 24.06.2005: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del 24.06.2005 rep. 10776/3515 Notaio Sgroi Leonarda Antonella in Giarre (CT)) a favore di Banca di Palermo s.p.a. Sede Palermo (PA), C.F. 04474710821 – Domicilio ipotecario eletto in Via Villareale, 2 Palermo (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro i dante causa dei debitori esecutati, capitale € 65.000 – Totale € 130.000 – Durata 15 anni gravante sull'immobile sito in Giarre (CT), Via Risorgimento n. 27, distinto al catasto fabbricati al foglio 56 particella 443 sub 1 – foglio 56 particella 448 graffati, A/3 consistenza 4,5 vani – piano T.
2. Iscrizione n. 49651/9577 del 11.08.2008: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario (atto notarile pubblico del



07.08.2008 rep. 37962/20400 Notaio Reina Giuseppe in Catania (CT)) a favore di Banca Popolare di Lodi s.p.a. sede Lodi (LO), C.F. 05754690963 – Domicilio ipotecario eletto presso la propria sede centrale in Lodi, via Polenghi Lombardo, 13 (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) contro i debitori eseguiti in ragione di ½ ciascuno, capitale € 135.000 – Totale € 270.000 – Durata 30 anni gravante sull'immobile sito in Giarre (CT), Via Risorgimento n. 27, distinto al catasto fabbricati al foglio 56 particella 448, A/4 consistenza 6 vani.

3. Trascrizione n. 35448/26730 del 29.07.2021 Verbale di pignoramento immobili (atto giudiziario del 25.06.2021 numero di repertorio 4779 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania C.F. 80010390872 sede Catania (CT) a favore di Leviticus SPV s.r.l., sede Roma (RM), C.F. 14978561000 per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 contro entrambi i debitori eseguiti in ragione di ½ ciascuno gravante sull'immobile sito in Giarre (CT), Via Risorgimento n. 27, distinto al catasto fabbricati al foglio 56 particella 448, A/3 consistenza 6 vani.

#### RISPOSTA AL QUESITO g)

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

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre al foglio n. 56, particella 448 sub 1 categoria A/3 (abitazione di tipo



economico), classe 4, vani 4, piani T, 1, S1, R.C. € 464,81, superficie totale: 168 mq (escluse aree scoperte 139 mq);

Detto immobile è stato originato dal precedente foglio 56 mappale 443 sub 1, graffato al mappale 448 (variazione del 22.07.2008 n. 15757.1/2008 – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – variazione toponomastica – v. Allegato n. 7).

I medesimi dati sono riportati nell'atto di pignoramento.

La planimetria ed il certificato catastale sono riportati negli Allegati n. 3 e n. 4.

Si precisa che allo stato di fatto la planimetria effettiva presenta delle difformità rispetto a quella catastale per l'esecuzione delle seguenti opere:

- diversa distribuzione al piano terra con accorpamento di una porzione del cortile interno e conseguente aumento di cubatura e demolizione della scala di collegamento alla terrazza di copertura esistente, nonché realizzazione di ulteriore terrazza soprastante il vano chiuso in assenza di titolo edilizio;
- realizzazione di nuova scala per l'accesso alla terrazza di copertura;
- realizzazione di un ulteriore vano abusivo sottomesso adibito a locale forno accessibile attraverso il cortile, con copertura in lamiera e scala di collegamento;
- esecuzione di opere interne al piano cantinato.

#### **RISPOSTA AL QUESITO h)**

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

Trattandosi di fabbricati non è stato acquisito il certificato di



destinazione urbanistica. È stato tuttavia accertato che l'immobile ricade in Z.T.O. "A" (centro storico – v. Allegato n. 6).

#### RISPOSTA AL QUESITO 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»*

Come specificato nell'atto di compravendita del 07.08.2008 all'art. 6, le opere di costruzione dell'immobile oggetto di esecuzione hanno avuto inizio in data anteriore al 01.09.1967 e successivamente a tale data non sono intervenute modifiche richiedenti licenza, concessione o autorizzazione; pertanto, sotto il profilo urbanistico, esso è legittimato dall'essere stato edificato prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte. Si precisa inoltre che, sulla base delle caratteristiche tipologiche rilevate in sede sopralluogo, l'epoca di realizzazione dell'immobile risulta antecedente all'entrata in vigore della legge n. 1150 del 17.08.1942.

In particolare, con riferimento alla storia urbanistica dell'immobile oggetto della presente, sulla base dei rilievi effettuati, lo stesso è stato edificato, nella sua consistenza originaria, in data antecedente all'entrata in vigore della n. L. 1150/1942, come peraltro la maggior parte degli immobili ubicati in centro storico, ove lo stesso ricade. In data 22.07.2008 è stato



presentato un atto di aggiornamento catastale (variazione del n. 15757.1/2008 – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – variazione toponomastica – v. Allegato n. 7). Attraverso opportune ricerche effettuate presso il N.C.E.U. si è accertato che, poiché non viene indicato un numero di partita non vi è in atti alcuna “busta” che contenga la planimetria di impianto; inoltre i dati di superficie pubblicati nel 2015 (v. Allegato n. 3) sono stati tratti dall’atto di aggiornamento catastale del 22.07.2008. Esso ha come oggetto – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – variazione toponomastica, ma trattasi di causale catastale e non urbanistica; peraltro al punto B del modello 1NB – Riferimenti temporali del fabbricato – è evidenziato che l’anno di costruzione risulta antecedente al 1942, mentre l’anno di ristrutturazione totale è il 1958, epoca in cui tale intervento non necessitava di alcun titolo edilizio; in particolare l’ultimazione dei lavori è avvenuta in data 10.10.1958.

Durante il corso delle operazioni peritali, è stata accertata, rispetto all’elaborato catastale, che costituisce per i motivi sopra specificati il titolo di legittimazione urbanistica dell’immobile in quanto ne certifica la data di realizzazione, la presenza dei seguenti abusi edilizi:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano cantinato e demolizione della scala di collegamento alla terrazza di copertura esistente, nonché realizzazione di ulteriore terrazza soprastante il vano chiuso in assenza di titolo edilizio;
2. realizzazione di nuova scala per l’accesso alla terrazza di copertura, previa demolizione di quella esistente;
3. accorpamento del cortile chiuso su tre lati al fabbricato principale



mediante la costruzione di un solaio di copertura in latero – cemento e di una parete in mattoni, nonché realizzazione di ulteriore terrazza soprastante lo stesso;

4. realizzazione di un ulteriore vano abusivo adibito a locale forno accessibile attraverso un cortile, con copertura in lamiera e scala di collegamento.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di SCIA per opere già eseguite, mentre le difformità di cui ai punti 3 e 4 non sono in alcun modo sanabili in quanto determinano un aumento di cubatura non consentito in Z.T.O. “A” e pertanto dovrà essere effettuata la riduzione in pristino in conformità all’elaborato catastale, demolendo i due corpi abusivamente realizzati.

Non esiste in atti alcuna domanda di condono e/o sanatoria.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l’assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, dopo la presentazione della SCIA per la regolarizzazione delle difformità rilevate e la demolizione dei due corpi abusivamente realizzati, si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell’immobile ubicato in Giarre, via Risorgimento n. 27.

#### RISPOSTA AL QUESITO j)

*«verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40, 6<sup>^</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell’art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del*



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

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo di cui ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di SCIA per opere già eseguite, con una spesa complessivamente stimata in € 3.000.

Le spese per la demolizione dei due vani abusivamente realizzati si stimano invece in complessivi € 10.000.

#### **RISPOSTA AL QUESITO k)**

*«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»*

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che il bene ubicato in Giarre, via Risorgimento n. 27, è occupato dai debitori esecutati che ivi risiedono insieme alla propria figlia ed un ulteriore parente.

#### **RISPOSTA AL QUESITO l)**

*«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»*

Il bene pignorato consiste in una unità immobiliare indipendente di tipo unifamiliare, destinata a civile abitazione, costituita da una parte principale sita a piano terra, con accesso diretto dalla pubblica via, con soprastante piano ammezzato e terrazze di copertura, e sottostante cantina con cortile di pertinenza, ubicata nel centro storico di Macchia (frazione Ovest del Comune di Giarre – v. FO-1), con accesso dal civico 27 della Via Risorgimento.

Come già accennato, sotto il profilo urbanistico, l'immobile ricade in Z.T.O. A, in un contesto fortemente urbanizzato, caratterizzato da un tessuto urbano in cui si rileva la presenza di stradine sulle quali prospettano prevalentemente abitazioni costituite da una o due elevazioni fuori terra, costituite principalmente da immobili indipendenti costruiti intorno agli anni '40, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca.

L'accesso al fabbricato avviene dal civico n. 27 della via Risorgimento (v. FO-2, FO-3 e FO-4), attraverso il quale si perviene all'interno del salone (v. FO-5, FO-6 e FO-7), collegato ad un corridoio – disimpegno (v. FO-8 e



FO-9) che consente l'accesso ad una camera (v. FO-10 e FO-11), ad una ulteriore camera dotata di cabina armadio e W.C. (v. FO-12, FO-13 e FO-14), ad un ripostiglio (v. FO-15), e al soggiorno (v. FO-16 e FO-17), abusivamente ricavato dalla parziale chiusura del cortile interno sul quale prospetta (v. Allegato n. 7), attraverso la realizzazione di una parete portante e di un solaio in c.a., sul quale è stata ricavata una terrazza sormontata da termocopertura installata, anch'essa, in assenza di titolo edilizio. Il soggiorno è collegato con la cucina (v. FO-18 FO-19 e v. FO-20), all'interno della quale è stato ricavato un piccolo W.C. (v. FO-21), e consente l'accesso all'esterno in un terrazzo a livello in latero cemento (v. FO-22 e FO-23), abusivamente realizzato per portare il terreno sottostante alla stessa quota dell'abitazione, sul quale insiste la scala in ferro con base in c.a. che conduce alla terrazza che copre il soggiorno v. (FO-24 e FO-25), parzialmente sormontata da una termocopertura, dalla quale si accede al piano ammezzato, costituito da un vano adibito a ripostiglio (v. FO-26 e v. FO-27), collegato ad un ulteriore terrazzino che costituisce la copertura del W.C. e di parte della sottostante cucina (v. FO-28). Sulla suddetta terrazza insiste una ulteriore scala in c.a. (v. FO-29), di forma semicircolare abusivamente realizzata, che conduce alla terrazza di copertura del resto dell'immobile (v. FO-30 e FO-31). Sono state realizzate una serie di coperture in lamiera coibentata in assenza di titolo edilizio, presumibilmente per limitare le infiltrazioni meteoriche, che dovranno essere rimosse (v. FO-32 e FO-33). Dal terrazzo al livello prospiciente il soggiorno si accede anche, attraverso una scala in cemento, ad un vano sottomesso rispetto a piano strada, abusivamente realizzato, adibito a locale forno (v. FO-34, FO-35, FO-36 e FO-37) e, percorrendo due piccole



rampe di scale (v. FO-38 e FO-39) al piano cantinato, all'interno del quale sono state realizzate alcune tramezzature che lo suddividono in due ambienti distinti (v. foto da FO-40 a FO-44). La porzione rimanente del lotto sul quale insiste l'immobile oggetto della presente relazione è in parte pavimentato e in parte sistemato a giardino (v. FO-45 e FO-46).

Sotto il profilo strutturale l'immobile principale è caratterizzato da strutture verticali in muratura portante, costituite da muri in pietra dello spessore di 40 cm e solai in ferro e laterizio, con copertura di tipo piano; la chiusura di una porzione di cortile è stata realizzata con pareti in poroton e solaio in c.a., mentre il locale forno ha pareti in laterizio e copertura in lamiera; terrazzino a livello in c.a., scale di collegamento in c.a. e ferro o interamente in c.a.

Il cortile esterno è in parte coperto da strutture di tipo precario (termocopertura) realizzate in assenza di titolo edilizio, in parte pavimentato ed in parte sistemate a giardino ed è direttamente collegato alla via dei Garofani alla quale si accede attraverso un cancello in ferro.

ambiente	salone	disimpegno -corridoio	letto	letto	cabina armadio	W.C.
sup. (mq)	19,14	5,58	18,85	15,27	5,05	4,12
ambiente	rip	soggiorno * (ex cortile)	cucina	W.C.	terrazzo a livello *	rip. (ammezzato)
sup. (mq)	4,61	13,96	14,26	2,58	15,11	8,56
ambiente	terrazza piano 1° *	terrazza piano 1°	lastrico solare	cantina	locale forno * <sup>1</sup>	cortile
sup. (mq)	14,76	7,30	76,21	19,19	28,56	168,82 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> \* da demolire perché realizzati in assenza di titolo edilizio

<sup>2</sup> da utilizzarsi ai fini della determinazione della superficie commerciale



Le superfici nette dei singoli ambienti ed accessori sono riportate nella tabella soprastante:

Ai fini del calcolo della superficie commerciale occorre riferirsi alle superfici lorde dell'immobile principale, degli accessori e delle superfici esterne un volta effettuata la riduzione in pristino, con eliminazione delle porzioni abusivamente realizzate, che sono pari a:

- piano terra: superficie lorda 117,08 mq, con un'altezza interna variabile da m 2,30 a 4,00 m;
- piano ammezzato: superficie lorda 12,83 mq, altezza interna 1,90 m;
- piano cantinato: superficie lorda 28,03 mq, altezza interna 2,60 m;

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari alla somma di:

- |   |                  |
|---|------------------|
| • 100% della superficie lorda abitabile piano terra   | 117,08 mq        |
| • 25% della superficie lorda dei piani ammezzato e cantinato, in quanto accessori non comunicanti con i vani principali | 3,21 mq          |
|   | 7,01 mq          |
| • 15% della superficie di terrazza e lastrico solare fino a 25 mq, 5% per la quota eccedente                            | 6,68 mq          |
| • 10% della superficie del cortile fino alla concorrenza della superficie piano terra, 2% per la quota eccedente        | 12,74 mq         |
| <b>superficie commerciale</b>   | <b>146,72 mq</b> |

Per quanto riguarda le rifiniture dell'immobile, piuttosto datate, si redige la seguente scheda tecnica:

- pavimentazione del soggiorno in mattonelle tipo cotto, mattonelle in ceramica 20 × 20 cm nei servizi igienici, 30 × 30 cm in tutti gli altri



- ambienti del piano terra;
- pavimentazione del piano ammezzato in mattonelle in ceramica 10 × 20 cm, del piano cantinato e del locale forno (da demolire) in mattonelle in ceramica 20 × 20 cm;
  - parete sud ed ovest (in parte) della cucina rivestite in gres porcellanato 10 × 10 cm;
  - servizi igienici rivestiti in mattonelle in ceramica 20 × 20 cm fino ad un'altezza di 2,00 metri;
  - terrazze pavimentate con piastrelle 20 × 20 cm;
  - superfici esterne in parte grezze ed in parte pavimentate con piastrelle di varia pezzatura;
  - pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
  - infissi esterni in parte in legno (piano terra ad esclusione del vano abusivo), secondo la tradizione vigente all'epoca di realizzazione dell'immobile) ed in parte in ferro;
  - infissi interni in legno;
  - impianto idrico del tipo incassato, sprovvisto di dichiarazione di conformità;
  - impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia, sprovvisti di dichiarazione di conformità;

Il costo stimato per l'adeguamento degli impianti dell'immobile al D.M. 37/08 è pari a € 4.000.

Le condizioni manutentive dell'immobile sono mediocri a causa del infiltrazioni di umidità presenti in tutto l'immobile ed in particolare nella camera lato via Risorgimento e nel locale ammezzato.



### RISPOSTA AL QUESITO m)

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

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale dell'unità di cui trattasi.

Atteso che la superficie commerciale è già stata calcolata al punto l) della presente relazione, si adotteranno i seguenti criteri di stima: stima sintetico comparativa e per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetico comparativa – Si valuterà l'immobile in esame paragonandolo ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito, strutture e condizioni manutentive, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio e su opportuni siti web di compravendita di immobili, in funzione delle descritte condizioni manutentive e di quanto specificato in seno al quesito.

Dalle ricerche effettuate, relativamente ad unità immobiliari similari a quella in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, è emerso che il valore unitario per



metro quadrato di superficie commerciale risulta pari a 700 €/mq.

Al valore ottenuto andranno evidentemente detratte le spese da sostenere per la sua regolarizzazione e per l'adeguamento degli impianti, separatamente quantificate.

Si ottiene quindi:

$$V_M = 146,72 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq} = 99.904 \text{ €}$$

Stima per capitalizzazione del reddito – Il valore degli immobili si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il valore è:  $V = (R - S) / r$

Da questa stima scaturisce il probabile valore di mercato del fabbricato.

Il tasso di capitalizzazione viene assunto pari a 0,035.

L'affitto medio per uso residenziale per unità similari può essere assunto complessivamente pari a 400 € mensili.

Assumendo una percentuale di spese pari al 30% si ottiene il valore di



mercato. Si ottiene quindi:

reddito lordo mensile	400 €	tasso di capitalizzazione	0,035
reddito lordo annuo R	4.800 €	$V = Rn/r$ (valore di mercato)	96.000 €
spese medie annue S (30%)	1440 €	Valore stima sintetica	99.904 €
reddito netto annuo	3.320 €	Media	97.952 €

Si sottolinea che i risultati ottenuti con i due criteri di stima sono congrui essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del più o meno 10%.

Al fine di dimezzare eventuali errori si ritiene equo assegnare quale valore finale della piena proprietà quello ottenuto come media delle predette stime, pari a € 97.957. Al valore così ottenuto occorre detrarre il costi relativi a:

- regolarizzazione immobile 13.000 €
- adeguamento degli impianti: 4.000 €

Il valore finale risulta pari a € 80.952.

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a € 69.000.

#### RISPOSTA AL QUESITO n)

*«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»*

L'immobile pignorato è unico e indivisibile e si procederà alla vendita in un unico lotto:



Lotto n° 1: Unità abitativa indipendente di tipo unifamiliare ubicata nel centro storico della frazione di Macchia del Comune di Giarre, composta da tre vani ed accessori, oltre a piano ammezzato, cantina, terrazza e cortile di esclusiva pertinenza, con accesso dal civico 27 della via Risorgimento: €.

69.000



#### **RISPOSTA AL QUESITO o)**

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

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'Allegato n° 2, mentre la planimetria catastale dell'immobile pignorato è riportata nell'Allegato n° 3.

#### **RISPOSTA AL QUESITO p)**

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

L'unico bene oggetto della procedura esecutiva è pignorato per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto p).

#### **RISPOSTA AL QUESITO q)**

*«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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente»*

L'unico bene oggetto della procedura esecutiva è pignorato per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto q).

### CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

- L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare indipendente di tipo unifamiliare sita nel Comune di Giarre, frazione Macchia, via Risorgimento n. 27 – 29, ubicata al piano terra primo e sottostrada, di complessivi sei vani catastali con cortile di pertinenza, confinante con via Risorgimento, con torrente, con via dei Garofani e con proprietà aventi causa Catalano, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre al foglio n. 56, particella 448 sub 1 categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 4, vani 4, piani T, 1, S1, R.C. € 464,81, superficie



totale: 168 mq (escluse aree scoperte 139 mq); detto immobile è stato originato dal precedente foglio 56 mappale 443 sub 1, graffato al mappale 448 (variazione del 22.07.2008 n. 15757.1/2008 – ampliamento – diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione – variazione toponomastica).

- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori eseguiti; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.
- L'immobile risulta essere interamente di proprietà dei debitori eseguiti che ivi risiedono insieme ai propri figli minori, come personalmente accertato durante il corso del sopralluogo.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza dell'immobile pignorato, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nei punti da a) ad h) della presente consulenza.
- Dalle indagini compiute presso l'U.T.C. del Comune di Giarre e come confermato in seno all'atto di compravendita del 11.08.2008, l'immobile, che ricade in Z.T.O. A, è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967 ed inoltre, in base a quanto riportato nell'ultimo atto di aggiornamento catastale i lavori per cui lo stesso è stato elaborato sono stati ultimati in data 10.10.1958; pertanto, sotto il profilo urbanistico, esso è legittimato dall'essere stato edificato prima dell'entrata in vigore della Legge Ponte. Tuttavia, durante il corso delle operazioni peritali, è stata rilevata la presenza di alcune opere realizzate in assenza di titolo edilizio



e precisamente:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e piano cantinato e demolizione della scala di collegamento alla terrazza di copertura esistente, nonché realizzazione di ulteriore terrazza soprastante il vano chiuso in assenza di titolo edilizio;
  2. realizzazione di nuova scala per l'accesso alla terrazza di copertura, previa demolizione di quella esistente;
  3. accorpamento del cortile chiuso su tre lati al fabbricato principale mediante la costruzione di un solaio di copertura in latero – cemento e di una parete in mattoni, nonché realizzazione di ulteriore terrazza soprastante lo stesso;
  4. realizzazione di un ulteriore vano abusivo adibito a locale forno accessibile attraverso un cortile, con copertura in lamiera e scala di collegamento;
- Le difformità di cui ai punti 1 e 2 possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di SCIA per opere già eseguite con una spesa complessivamente stimata in € 3.000, mentre le difformità di cui ai punti 3 e 4 non sono in alcun modo sanabili in quanto determinano un aumento di cubatura non consentito in Z.T.O. “A” e pertanto dovrà essere effettuata la riduzione in pristino in conformità all’elaborato catastale, demolendo i due corpi abusivamente realizzati, le cui spese si stimano in complessivi 10.000 €.
  - Non risulta agli atti alcuna sanatoria presentata per l’abuso rilevato.
  - La vendita sarà effettuata in unico lotto:  
Lotto n° 1: Unità abitativa indipendente di tipo unifamiliare ubicata nel



centro storico della frazione di Macchia del Comune di Giarre, composta da tre vani ed accessori, oltre a piano ammezzato, cantina, terrazza e cortile di esclusiva pertinenza, con accesso dal civico 27 della via Risorgimento: €. 69.000

- Il pignoramento non ha colpito quote indivise.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall' Ill.mo G.E.

#### ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetria catastale
- 4) Certificato catastale
- 5) Estratto di mappa
- 6) Atto di aggiornamento catastale del 10.10.2008 (Docfa)
- 7) Planimetria immobile allo stato di fatto

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 21.1.2022

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)

