

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

**SESTA SEZIONE CIVILE**

**Oggetto:** Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa Fascetto Sivillo Maria in merito alla procedura esecutiva n. 156/2016 R.G.E. promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni contro [REDACTED]

**Premessa.** Con ordinanza pronunciata nel corpo del verbale di udienza del 09/07/2018 (allegato 1) e notificato in data 23/07/2017 (allegato 2), il G.E. dott.ssa Fascetto Sivillo Maria nominava il sottoscritto dott. ing. Palermo Dario Pietro quale esperto nella procedura esecutiva in oggetto in sostituzione dell'arch. Cavalli Simona al fine di espletare il mandato conferito già al suddetto precedente esperto in data 20/02/2017 (allegato 3).

In data 27/07/2017 (allegato 4), lo scrivente ha prestato giuramento in accettazione del mandato conferitogli.

La presente relazione si articola nei seguenti paragrafi:

1. Operazioni peritali.
2. Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
3. Descrizione del bene pignorato.
4. Occupanti.
5. Provenienza e titolarità.
6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
7. Identificazione catastale del bene pignorato.
8. Conformità in materia urbanistico - edilizia.
9. Valutazione del bene pignorato.
10. Piano di vendita.

1. **Operazioni peritali.** A seguito delle comunicazioni formalmente trasmesse alle parti della



procedura in oggetto (allegati 5, 6 e 7), le operazioni peritali hanno avuto inizio il giorno 13/09/2017 alle ore 9:00 (allegato 8), quando il sottoscritto esperto, unitamente al collaboratore di studio dott. ing. Felice Silvestro si è recato presso il bene pignorato adibito a civile abitazione sito in Belpasso (CT), con ingressi da via S. Maria di Licodia / via XIX Traversa nn. 169, 171 e 173, e da via III Retta Ponente nn. 206, 208 e 210; erano altresì presenti i signori [REDACTED] quali esecutati, la quale consentivano con la massima serenità il libero accesso all'immobile oggetto della procedura in epigrafe.

Effettuato rilievo fotografico e misurazioni di sorta dello stato di fatto in cui versa ad oggi il bene pignorato, nella stessa occasione i detti esecutati dichiaravano congiuntamente che l'immobile è ad oggi occupato da loro stessi e da loro congiunti "terzi" alla procedura, cioè la loro figlia legittima e la figlia di quest'ultima; quest'ultime persone, in relazione al suddetto grado di parentela con gli esecutati, occupano ad oggi il bene pignorato in via del tutto gratuita; gli esecutati congiuntamente fornivano le generalità degli occupanti "terzi", che saranno oggetto di riservata scritta al G.E. .

Nella stessa occasione, i detti esecutati dichiaravano congiuntamente che ad oggi dalla corte interna di pertinenza esclusiva del bene pignorato, ed in particolare dall'annessa zona "deposito", si accede tramite una scaletta ad altro immobile di proprietà di "terzi" alla procedura , e che tale ingresso è l'unico in quanto l'immobile "terzo" non ha più accesso dalla pubblica via in quanto è stato oggetto di divisione e poi trasferito agli stessi terzi; ne è prova che l'altro immobile residuo dalla divisione, ha invece accesso unicamente dalla via XVIII Traversa di Belpasso (si vedano foto 53 e 54 del rilievo fotografico - allegato 9).

Le operazioni peritali sui luoghi si concludevano in pari data alle ore 12:00 .

Dal confronto tra la planimetria catastale del bene ad oggi in atti (allegato 10) e l'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato 11), si riscontravano la seguente difformità:

- all'interno della camera da letto, la realizzazione di un bagno;



- all'interno del salone, la realizzazione di un soppalco in legno, a cui si accede tramite una scala in ferro con pedate in legno.

Per le motivazioni riportate e dettagliate nel paragrafo 8. "Conformità in materia urbanistico - edilizia", la planimetria catastale del bene pignorato ad oggi in atti non può essere aggiornata se non a seguito dell'eventuale regolarizzazione urbanistica di tali difformità e di altre parti dell'immobile pignorato pur se conformi catastalmente, in quanto la variazione catastale in questione è subordinata all'ottenimento del titolo urbanistico che la autorizza formalmente.

**2. Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.**

Dall'atto di pignoramento immobiliare Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catania, rep. 1371 del 04/02/2016, trascritto in data 22/02/2016 ai nn. 6163/4711 a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa (RG) e contro gli esecutati, risulta testualmente quanto segue:

".....*la Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. per azioni*.....

**DICHIARA**

*Di volere sottoporre ad esecuzione forzata i beni immobili di proprietà per la quota indivisa di due sestimi (2/6) e per la residua quota indivisa di quattro sestimi (4/6) sull'immobile sito nel Comune di Belpasso (CT) nella via Santa Maria di Licodia nn. 169, 171 e 173, con altri ingressi dalla via III Retta Ponente nn. 206, 208 e 210, meglio descritto nell'atto di finanziamento fondiario rispettivamente di:*

- 1) [REDACTED] .....
- 2) [REDACTED] .....

*di cui si fornisce la seguente descrizione:*

*Immobile sito nel Comune di Belpasso (CT) nella via Santa Maria di Licodia nn. 169, 171 e 173, con altri ingressi dalla via III Retta Ponente nn. 206, 208 e 210, e precisamente:*

*- Fabbricato terrano di antica costruzione, composto da vani catastali nove (9), con*



corte di pertinenza esclusiva estesa circa metri quadrati centosettanta (mq. 170), il tutto confinante: con la detta via ; con la via III<sup>^</sup> Retta Ponente; con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà eredi [REDACTED] loro aventi causa, salvo altri o più esatti confini.

Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Belpasso, senza indicazione di sezione urbana, al foglio 107, particella n. 883, subalterno 3 (ex subalterno 2), via Santa Maria di Licodia nn. 169, 171 e 173, via III<sup>^</sup> Retta di Ponente nn. 206, 208 e 210, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 9, rendita catastale Euro 418,33.

L'attuale particella 883, subalterno 3, deriva dalla soppressione dell'originaria particella 883, subalterno 2, giusta variazione catastale del 31 maggio 2011 n. 38749.1/2011, protocollo n. CT0289852.

..... " .

Lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presente agli atti; in particolare, il pignoramento ha colpito esattamente il bene su descritto e l'intera quota di proprietà indivisa in capo agli esecutati, trovando esatta corrispondenza nella relativa nota di trascrizione presente agli atti.

### **3. Descrizione del bene pignorato.**

**Descrizione.** Il bene oggetto di stima è ubicato all'interno d un comparto edificatorio del comune di Belpasso (CT) denominato dall' O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate quale fascia/zona B1 "Centrale/CENTRO STORICO/VIE VITT. EMANUELE III - .....", cioè appartenente ad un contesto territoriale estesamente edificato ed urbanizzato.

All'immobile pignorato si accede sia dai civici 169, 171 e 173 di via S. Maria di Licodia / via XIX Traversa, sia dai civici 206, 208 e 210 di via III Retta Ponente; dal civico 204 di quest'ultima via, si accede ad un corpo di fabbrica annesso alla corte di pertinenza esclusiva.

Per maggior chiarezza, si vedano il rilievo fotografico (allegato 9) e l'elaborato grafico dello



stato di fatto (allegato 11).

A) il fabbricato principale posto all'angolo tra via XIX Traversa e via III Retta Ponente, è adibito a civile abitazione ed è stato realizzato con struttura in muratura portante intorno alla seconda metà dell'800; lo stesso è costituito da unica elevazione f.t.; la copertura è costituita da tetto ligneo a falde con tegolato; i prospetti risultano tinteggiati con intonaco per esterni dell'epoca; il ballatoio è pavimentato con scaglietta e protetto da ringhiere in ferro.

Tale fabbricato si presenta complessivamente in condizioni accettabili in ordine alla sua vetustà, per quanto necessita di manutenzione straordinaria, come anche confermato dall'allegato compendio fotografico (allegato 9).

Allo stesso fabbricato si accede dalle dette pubbliche vie mediante porte vetrate con scuri in legno; lo stesso risulta ad oggi composto da un salone in parte soppalcato con struttura in legno; una camera da letto con annesso bagno; uno studio; due vani abitativi di uso generico (denominati "1" e "2", quest'ultimo con annesso bagno) e una cucina - pranzo.

Per le motivazioni riportate e dettagliate nel paragrafo 8. "Conformità in materia urbanistico - edilizia", il soppalco, ad oggi di fatto adibito a uso "abitativo", può essere regolarizzato dal punto di vista urbanistico solo per uso "non abitativo"; pertanto, lo stesso si esclude dal calcolo della superficie "lorda" coperta.

Le altezze interne "nette" di ciascun ambiente sono riportate nell'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato 11); il salone, la camera da letto, lo studio e la cucina hanno il soffitto a volta; i vani "1" e "2" con annesso bagno hanno soffitto piano.

Le superfici "nette" degli ambienti su descritti sono di seguito indicate:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| 1. Salone:                             | 30,05 m <sup>2</sup> |
| 2. Camera da letto:                    | 19,37 m <sup>2</sup> |
| 3. Bagno annesso alla camera da letto: | 3,36 m <sup>2</sup>  |
| 4. Studio:                             | 29,43 m <sup>2</sup> |



5. Vano "1":	14,85 m <sup>2</sup>
6. Vano "2":	25,32 m <sup>2</sup>
7. Bagno annesso al vano "2":	10,90 m <sup>2</sup>
8. Cucina - pranzo:	<u>22,00 m<sup>2</sup></u>
Totale superficie "netta" coperta:	155,28 m <sup>2</sup>

Per ulteriore chiarezza, si veda anche il rilievo fotografico (allegato 9).

Per ottenere la superficie "lorda" coperta, si deve tenere debito conto delle murature esterne ed interne il cui contributo si ritiene congruo essere pari al 20%; per cui si ottiene che la superficie "lorda" coperta è pari a:

$(155,28 \times 1,20) \text{ m}^2 =$	<b>186,34 m<sup>2</sup></b>
- Soppalco:	14,64 m <sup>2</sup>
- Ballatoio (lati nord e ovest):	14,03 m <sup>2</sup>

**Rifiniture e impianti.** Come è possibile evincere anche dall'allegato compendio fotografico (allegato 9), il fabbricato principale si presenta in discrete condizioni di manutenzione in relazione alla sua vetustà, ad eccezione dello studio e del vano "2" in cui sono presenti tracce di pregresse infiltrazioni di acqua proveniente dalla copertura.

Il pavimento è in generalmente in mattonelle di cemento decorato dell'epoca, ad eccezione del bagno annesso al vano "2" ove è in maiolica. Le pareti degli ambienti sono generalmente tinteggiate con pittura, ad eccezione della zona cottura nella cucina e nei due bagni ove sono in parte piastrellate.

Ad oggi nei due bagni sono presenti i sanitari igienicamente necessari, oltre un box doccia.

Le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono con vetro semplice e scuri in legno.

Le porte interne e gli infissi esterni di tale piano sono in accettabili condizioni.

L'impianto idrico, pur interamente sottotraccia ed funzionante, necessita di adeguamento; l'impianto elettrico è esterno a "canaletta"; il quadro elettrico è fuori norma.



Non sono presenti gli impianti di riscaldamento e citofonico; è presente un boiler elettrico, che è allocato nel bagno annesso alla camera da letto ed è atto alla produzione dell'acqua sanitaria per lo stesso bagno e la cucina adiacente; è inoltre uno scaldacqua a gas in bombole, che è allocato nel ripostiglio annesso alla corte ed è atto alla produzione dell'acqua sanitaria per il bagno annesso al vano "2".

Gli impianti presenti (idrico ed elettrico) non sono ad oggi rispondenti alle prescrizioni minime della normativa vigente in materia; per tale adeguamento, si prevede un costo pari forfettariamente a € 7.000,00 (euro settemila/00).

B) Al fabbricato principale descritto al punto A), è annessa una corte scoperta di pertinenza esclusiva di superficie pari a circa 167,55 mq; da tale corte, si accede ad un ripostiglio, un deposito non commerciale assimilabile ad un locale di sgombero e un fabbricato "secondario" adibito a civile abitazione con ingresso anche dal civico 204 di via III Retta Ponente.

I detti corpi di fabbrica sono tutti in muratura portante; le altezze interne "nette" sono riportate nell'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato 11).

1) Il fabbricato "secondario" adibito a civile abitazione con ingresso dalla corte e dal civico 204 di via III Retta Ponente, risulta composto da un ingresso - soggiorno, un vano denominato "3" una cucina ed un bagno.

Le superfici "nette" degli ambienti su descritti sono di seguito indicate:

1. Ingresso - soggiorno:	22,63 m <sup>2</sup>
2. Vano "3":	11,66 m <sup>2</sup>
3. Cucina:	12,66 m <sup>2</sup>
4. Bagno:	3,66 m <sup>2</sup>

Totale superficie "netta" coperta:

50,61 m<sup>2</sup>

Per ulteriore chiarezza, si veda il compendio fotografico (allegato 9).

Per ottenere la superficie commerciale "lorda" coperta, si deve tenere debito conto delle



murature esterne ed interne il cui contributo si ritiene congruo essere pari al 20%; per cui si ottiene che la superficie "lorda" coperta è pari a:

$$(50,61 \times 1,20) \text{ m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{60,73 \text{ m}^2}$$

**Rifiniture e impianti.** Come è possibile evincere anche dal rilievo fotografico (allegato 9), tale fabbricato "secondario" si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Il pavimento è in generalmente in cotto, ad eccezione del bagno ove è in maiolica. Le pareti degli ambienti sono generalmente tinteggiate con pittura lavabile, ad eccezione della zona cottura nella cucina e nel bagno ove sono in parte piastrellate.

Ad oggi nel bagno sono presenti i sanitari igienicamente necessari, oltre un box doccia.

Le porte interne sono in tamburato; gli infissi esterni sono con vetro semplice e scuri in legno.

Le porte interne e gli infissi esterni di tale piano sono in buone condizioni.

L'impianto idrico ed elettrico sono interamente sottotraccia ed funzionanti.

E' presente l'impianto di riscaldamento a radiatori che risulta alimentato da una caldaia a metano allocata all'esterno che produce anche acqua sanitaria per il bagno e la cucina; è presente l'impianto citofonico.

Si è accertato che gli impianti presenti sono rispondenti alle prescrizioni minime della normativa vigente.

2) Gli altri corpi annessi alla corte, dei quali si riportano le superfici, sono i seguenti:

- Deposito: 115,00 m<sup>2</sup>
- Ripostiglio: 14,85 m<sup>2</sup>

**Rifiniture e impianti.** Le condizioni manutentive del deposito e del ripostiglio sono minimali in relazione alla loro destinazione d'uso; negli stessi non sono presenti impianti.

**Confini.** L'immobile pignorato confina a nord con via S. Maria di Licodia / via XIX Traversa; a ovest con via III Retta Ponente; a sud ed a est con altre unità immobiliari di terzi.

Si veda a tal fine anche l'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato 11).





**4. Occupanti.**

L'appartamento ad oggi è occupato "senza titolo" dagli esecutati, nonché da congiunti "terzi" in via del tutto gratuita.

Le generalità degli occupanti saranno oggetto di riserva al G.E. .

**5. Provenienza e titolarità.** Dalla verifica telematica all'attualità ove possibile (allegato 12) della documentazione presente agli atti della procedura, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si riporta di seguito la descrizione della provenienza e titolarità dell'immobile pignorato alla data del pignoramento immobiliare:

a [REDACTED] (esecutato), in ragione di 2/6, e [REDACTED] (esecutato), in ragione di 4/6, l'immobile è pervenuto:

- in parte in ragione di 2/6 ciascuno, in uno ad altro bene non oggetto di esecuzione, per acquisto fattone in regime di comunione legale, con atto di compravendita del 28/07/2011 a rogito Notaio Andrea Ruggeri Cannata di Paternò (CT), rep. 1126/852, trascritto l' 01/08/2018 ai nn. 41084/29185, da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]

- in parte (ex particella 883 sub 2) alla sola [REDACTED] (esecutato) in ragione di 2/6, unitamente a [REDACTED] e [REDACTED] sopra generalizzate, in ragione di 2/6 ciascuno, in dipendenza della successione a [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto il [REDACTED] (dichiarazione di successione del 02/11/2004 Uff. Registro di Catania numero 41 volume 166, trascritta il 03/01/2008 ai nn. 499/341, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta l' 01/08/2011 ai nn. 41083/29184 .

Al de cuius [REDACTED] l'immobile (ex particella 883 sub 2) quale bene personale era pervenuto in dipendenza della successione a [REDACTED] nata a [REDACTED] il

[REDACTED] e deceduta il [REDACTED] (dichiarazione di successione del 24/04/1987 Uff.



Registro di Catania numero 37 volume 2339), trascritta il 06/06/1994 ai nn. 18751/13841, regolata dal testamento pubblicato con verbale del 05/05/1986 a rogito notaio Daniela Corsaro di Belpasso (CT) rep. 9364, trascritto il 06/06/1986 ai nn. 18894/14775, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 17/03/2016 ai nn. 9991/7791 .

**6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Dalla verifica telematica all'attualità ove possibile (allegato 12) della documentazione presente agli atti della procedura, è emerso che le formalità pregiudizievoli gravanti sul bene pignorato da cancellare con il decreto di trasferimento sono le seguenti:

***- Iscrizioni pregiudizievoli.***

1) iscrizione del 27/02/1998 ai nn. 5737/638, per ipoteca volontaria derivante da atto di consenso ad iscrizione di ipoteca del 06/02/1998, rep. 35291, a rogito notaio Daniela Corsaro di Belpasso (CT), a **favore** di BANCA POPOLARE DI Belpasso S.p.A. con sede in Belpasso (CT), e **contro** il de cuius [redacted] nato a [redacted] il [redacted] sorte capitale di lire 180.000.000,00; montante ipotecario di lire 180.000.000,00; gravante sull'intera quota di proprietà del bene pignorato (ex particella 883 sub 2).

N.B.: la suddetta iscrizione riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

2) iscrizione dell'01/08/2011 ai nn. 41085/6149, per ipoteca volontaria a garanzia di atto di mutuo fondiario concesso con atto del 28/07/2011, rep. 1127/853, a rogito Notaio Andrea Ruggeri Cannata di Paternò (CT), a **favore** di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa (RG), e **contro** :

[redacted] (debitore ipotecario esecutato), per la quota di 2/6 ;

[redacted] (terza datrice di ipoteca esecutata), per la quota di 4/6 (2/6 in comunione legale e 2/6 quale bene personale).

Sorte capitale di euro 120.000,00; montante ipotecario di euro 180.000,00; durata 15 anni; gravante sull'intera quota di proprietà del bene pignorato.



**- Trascrizioni pregiudizievoli.**

- trascrizione del 22/02/2016 ai nn. 6163/4711, nascente da verbale di pignoramento immobiliare Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catania, rep. 1371 del 04/02/2016, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC. COOP. PER AZIONI con sede in Ragusa (RG), e contro [REDACTED] (esecutato) per la quota di 2/6 di proprietà del bene pignorato e [REDACTED] (esecutata) per la quota di 4/6 di proprietà del bene pignorato.

**7. Identificazione catastale dei beni pignorati.**

Comune di **Belpasso (CT)** - foglio: **107** / particella: **883** subalterno: **3** (ex subalterno 2) / categoria: **A/2** / classe: **3** / consistenza: **9 vani** / superficie catastale totale: **289 m<sup>2</sup>** / rendita catastale: **€ 418,33** / Indirizzo: **VIA SANTA MARIA DI LICODIA n. 169 n. 171 n. 173, VIA TERZA RETTA DI PONENTE n. 206 n. 208 n. 210 piano: T.**

Si rimanda alla visura catastale storica del bene pignorato (allegato 13) .

**8. Conformità in materia urbanistico - edilizia.**

Dalle ricerche effettuate dallo scrivente presso il Settore Urbanistica di Belpasso (CT), si è accertata l'assenza di titolo "abilitativo" (licenza ovvero concessione edilizia) che ha autorizzato la realizzazione del bene pignorato, il che era urbanisticamente consentito in quanto è stato accertato che lo stesso immobile è stato inizialmente edificato in epoca certamente antecedente il 1942, cioè l'anno di entrata in vigore della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150 che ha introdotto l'obbligo della cosiddetta "licenza edilizia" in approvazione di un progetto formalmente presentato, che ha costituito il primo provvedimento di autorizzazione urbanistica ad edificare nel territorio comunale "urbanizzato".

Inoltre, pur mancanza di documentazione urbanistica afferente il bene pignorato per come accertato, è fondato ritenere che l'anno di costruzione ricade nella seconda metà dell'800 .

- Per quanto sopra esposto, l'originaria planimetria catastale del bene presentata in data 31/01/1940 (allegato 14) costituisce di "fatto" l'unica documentazione che ha



"urbanisticamente" assentito l'edificazione del bene pignorato.

Dal confronto tra l'originaria planimetria catastale presentata in data 31/01/1940 (allegato 14) e l'elaborato grafico dello stato di fatto (allegato 11), si sono riscontrate le seguenti difformità:

- in corrispondenza del fabbricato abitativo "principale":

- a) la realizzazione di un bagno all'interno della camera da letto;
- b) la realizzazione di un soppalco in legno sovrastante una parte del salone, con accesso tramite una scala in ferro con pedate in legno, e ad oggi destinato "di fatto" ad uso abitativo;
- c) la realizzazione di un bagno con accesso dal vano "2" in luogo di un ripostiglio.

- in corrispondenza della corte interna:

- d) la realizzazione di un ripostiglio in luogo di una cucina;
- e) la realizzazione di una zona unica e coperta adibita a "deposito a servizio" mediante l'unificazione di una dispensa, un vano con bagnetto, un locale di sgombero e un diruto;
- f) la realizzazione del corpo di fabbrica "secondario" con ingressi sia dal civico 204 di via III Retta Ponente e sia dalla corte di pertinenza esclusiva, ad oggi adibito ad uso abitativo, mediante l'unificazione e la trasformazione degli originari e limitrofi "orto" e "magazzino".

Per quanto concerne il soppalco di cui al punto b), l'attuale destinazione "di fatto" ad uso abitativo costituisce un abuso edilizio in quanto l'altezza tra il calpestio dello stesso soppalco e il punto massimo dell'intradosso del soffitto a volta è pari a 2,50 mt (vedasi elaborato grafico dello stato di fatto - allegato 11), cioè inferiore a quella minima consentita per l'uso abitativo (2,70 mt). Si esclude anche la possibilità di regolarizzare il detto soppalco assimilando a "sottotetto abitabile", in quanto l'altezza media è certamente inferiore a quella minima consentita (2,40 mt); pertanto, il soppalco si potrebbe eventualmente regolarizzare dal punto di vista urbanistico solo per uso "non abitativo".

- Le dette difformità di cui ai precedenti punti a), b), c), d), ed e), non costituiscono aumento



di superficie abitativa, né variazione di sagoma, né aumento di volume edilizio; pertanto, le stesse difformità possono essere regolarizzate dal punto di vista edilizio - urbanistico potrebbero essere regolarizzate con permesso di costruire con "accertamento di conformità" ai sensi dell' art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 oggi recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016 , precisandosi che la doppia conformità urbanistica (ad oggi e al momento dell'abuso indipendentemente dall'epoca in cui è avvenuto), è assentita per le motivazioni già dette unitamente all'invariata destinazione d'uso delle parti che compongono l'immobile, compreso il salone su cui insiste il detto soppalco, essendo l'altezza tra l'intradosso di quest'ultimo e il piano di calpestio di detto vano circa uguale a quella minima consentita per l'uso abitativo (2,70 mt) dal regolamento edilizio.

L'ottenimento di detto titolo abilitativo è in ogni caso subordinato a:

- 1) Pagamento della sanzione amministrativa pari a: € 1.000,00 .
- 2) Pagamento del doppio degli oneri per il costo di costruzione, di seguito quantificati:
  - Costo "base" di costruzione ad oggi vigente nel comune di Belpasso: € / mq 228,93
  - Considerato che le difformità di cui ai punti **a), c), d), ed e)** non comportano aumento di superficie di alcun tipo, la superficie di calcolo per il costo di costruzione è data solo da quella del soppalco che deve essere considerata al 60% in quanto superficie "non residenziale".

Pertanto, gli oneri complessivi per il costo di costruzione sono pari a:

$$€ (2 \times 0,60 \times 14,64 \text{ mq} \times 228,93 \text{ €/mq} \times 0,07) = € 281,53$$

che si arrotondano a: € 300,00

- 3) Spese tecniche per l'istruzione della pratica edilizia, l'ottenimento dei pareri degli enti preposti per il solo soppalco

(previa redazione di progetto architettonico e strutturale): € 3.000,00

4) Spese varie (per diritti, bollo, etc.): € 200,00

Somma: € 4.500,00



In definitiva, il costo per l'istruzione della pratica urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 oggi recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016, al fine della regolarizzazione edilizio - urbanistica delle opere abusive realizzate, è complessivamente pari a € 4.500,00 (euro quattromilacinquecento/00).

Si precisa doverosamente che i progetti (architettonico e strutturale) del soppalco finalizzati all'ottenimento dei pareri degli enti preposti, e quindi alla definizione della pratica edilizia - urbanistica, possono essere redatti e regolarmente presentati solo da chi ne ha titolo, precisandosi a tal fine che lo scrivente non può (e non deve) redigere alcun progetto in quanto egli non è incaricato a tal fine da alcuno, né autorizzato in stretto adempimento del mandato conferitogli, né in ogni caso a conoscenza delle fasi costruttive dell'opera.

In conclusione, non potendosi stabilire con certezza la regolarizzazione di tale soppalco comunque destinato ad uso non abitativo, a garanzia del "rischio" in cui fondatamente può incorrere l'eventuale aggiudicatario del bene pignorato a seguito della vendita giudiziaria, lo scrivente ritiene di preventivare i costi di una eventuale demolizione di tale soppalco, che sono quantificati "a corpo" in € 1.000,00 (euro mille/00).

Per quanto concerne la difformità di cui al punto f), essendo l'immobile pignorato ricadente ad oggi in zona urbanistica "A" (Centro storico") in cui non sono previsti aumento di superficie abitativa né di volume edilizio in adempimento delle dell'art. 17 delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente nel Comune di Belpasso (allegato 15), il corpo di fabbrica ad oggi ad uso "abitativo", con ingressi sia dal civico 204 di via III Retta Ponente e sia dalla corte di pertinenza esclusiva, non può essere regolarizzato e quindi *dovrebbe* essere oggetto di ripristino dei luoghi mediante le seguenti opere strettamente necessarie:

- zona destinata ad ingresso - soggiorno e bagno (ex orto): demolizione della pavimentazione e della copertura a tetto ligneo a falda; dismissione del bagno, compresa la porta di ingresso dalla cucina e il ripristino della finestra; dismissione della finestra prospiciente la corte



interna; dismissione della porta di ingresso dal civico 204 di via III Retta Ponente; eventuale realizzazione di porta di ingresso dalla corte interna; ricostruzione della muratura in corrispondenza del varco di accesso alla cucina; dismissione di arredi.

- zona destinata a cucina e vano "3" (ex magazzino): demolizione di tramezzo tra gli ambienti in questione, compreso la porta insistente sullo stesso divisorio; dismissione della finestra prospiciente la corte interna; dismissione di arredi.

Pertanto, si preventivano doverosamente gli oneri per tale ripristino dei luoghi se eseguito, che si possono quantificare forfettariamente tuttavia in via congrua in € 4.000,00 (euroquattromila/00).

A tali costi si aggiungono inoltre gli eventuali ulteriori oneri:

- Spese tecniche e oneri amministrativi per l'ottenimento di autorizzazione alla demolizione e al ripristino dei luoghi, previo ottenimento di pareri se necessari:

a corpo: € 1.500,00

- Sanzione minima ai sensi dell'ex art. 13 della L.R. 37/85 e della L.N. 47/85 oggi artt. 36 e 37 del DPR 380/2001: € 516,00

Pertanto i costi preventivati per il ripristino dei luoghi sono complessivamente pari a:

€ (4.000,00 + 1.500,00 + 516,00) = € 6.016,00

Che si arrotondano a € 6.000,00 (diconsi euroseimila/00) .

- Inoltre, nel caso di regolarizzazione urbanistica (se istruita e formalmente conseguita) delle difformità di cui ai precedenti punti a), b), c), d), ed e), si può procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento mediante pratica "DOCFA"; in ogni caso, è doveroso preventivare gli oneri per l'eventuale aggiornamento catastale che si possono quantificare forfettariamente in € 500,00 (eurocinquecento/00).

Inoltre, nel caso di detta regolarizzazione urbanistica (se istruita e conseguita), previo l'eventuale adeguamento alla normativa vigente degli impianti presenti e quant'altro necessita,

si potrebbe conseguire l'abitabilità/agibilità dell'immobile pignorato con l'istruzione della pratica edilizia non onerosa "S.C.A." ("Segnalazione Certificata di Agibilità"), con allegata attestazione redatta sotto la piena responsabilità di un professionista abilitato; in ogni caso, è doveroso prevederne le relative spese tecniche, che si possono quantificare forfettariamente in € 2.000,00 (euroduemila/00).

#### **9. Valutazione dei beni pignorati.**

La determinazione dell'attuale valore di mercato del bene pignorato può ottenersi tenendo conto del contesto territoriale urbanistico in cui lo stesso è inserito, dello stato manutentivo in cui effettivamente versa, e di tutte le altre proprie caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafo 3. "Descrizione del bene pignorato").

La quantificazione definitiva si otterrà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima "sintetico" e "analitico", di seguito esposti:

**Valutazione a mezzo metodo sintetico:** Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala.

Per tenere conto del ballatoio lati nord ed ovest, quest'ultima si trasformerà in superficie "utile coperta raggugiata", moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari a 0,25 essendo la stessa inferiore a 25 mq . Per tenere conto della superficie della corte di pertinenza esclusiva, quest'ultima si trasformerà in superficie "utile coperta raggugiata", moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari al 0,10 sino a 25 mq, l'eccedenza di superficie per un coefficiente riduttivo pari al 0,02. Per tenere conto delle superfici del ripostiglio, del "deposito" (quest'ultimo assimilabile a locale di servizio) e del soppalco (quest'ultimo assimilabile a locale di sgombero), dette estensioni si trasformeranno in superficie "utile coperta raggugiata", moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari al 0,15 .

**Valutazione a mezzo metodo analitico:** Questo metodo consente di pervenire al giudizio di



stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dal bene pignorato. Valutando il valore mensile del canone di locazione alla data di redazione della presente perizia sulla base di una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito lordo medio annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per dodici. Il reddito netto annuo si ricava decurtando dal reddito lordo medio annuo così determinato, le spese per i lavori periodici, per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, le imposte, le spese di sfritto e le inesigibilità. Si stima che tali spese ammontino a circa il 20% del reddito lordo. Successivamente si assume un tasso di capitalizzazione che è congruo considerare pari a 0,03. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il valore venale **analitico** dell'immobile.

Il valore di stima del bene sarà poi dato dalla media dei due valori su descritti.

Si procede all'applicazione dei suddetti criteri di stima.

- Superficie "lorda" coperta **nelle attuali condizioni**:

a) Fabbricato abitativo "principale": 186,34 m<sup>2</sup>

b) Fabbricato abitativo "secondario": 60,73 m<sup>2</sup>

c) Superfici utili **scoperte** "ragguagliate":

- Ballatoio (lati nord ed ovest):

14,03 m<sup>2</sup> x 0,25 = 3,51 m<sup>2</sup>

- Corte:

[25,00 x 0,10 + (167,55 - 25,00) x 0,02] m<sup>2</sup> = 5,35 m<sup>2</sup>

- Deposito, ripostiglio e soppalco:

(115,00 + 14,85 + 14,64) m<sup>2</sup> x 0,15 = 21,67 m<sup>2</sup>

**Totale superficie "commerciale" nelle attuali condizioni del bene:** 277,60 m<sup>2</sup>

In seguito ad indagini di mercato effettuate per comparazione con altri immobili similari per tipologia edilizia; in relazione all'ubicazione territoriale, all'attuale stato manutentivo e alle



caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si è accertato che il prezzo unitario attuale del bene può considerarsi mediamente pari a € 900,00 al metro quadrato di superficie "commerciale".

Applicando il metodo **sintetico** si ha quindi, si ottiene il valore **sintetico** dell'immobile:

$$V_s = 277,60 \text{ m}^2 \times 900,00 \text{ €/m}^2 = € 249.840,00 \text{ che si arrotonda a } \underline{€ 250.000,00} .$$

Dalle stesse indagini di mercato effettuate dallo scrivente, si è pervenuto ad un valore del reddito lordo medio annuo pari a € 9.600,00 (cioè pari a € 800,00 al mese).

Per quanto detto sopra si ha che:

$$\text{Reddito netto annuo: } R_n = (\text{€ } 9.600,00 - 0,20 \times \text{€ } 9.600,00) = \text{€ } 7.680,00$$

Per un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 , si ottiene il valore **analitico** dell'immobile:

$$V_a = \text{€ } 7.680,00 / 0,03 = \underline{\text{€ } 256.000,00} .$$

**Stima del valore attuale:** Alla stima attuale dell'immobile pignorato, si perviene mediando i due valori precedentemente ottenuti con i due metodi di stima:

$$V = (V_s + V_a) / 2 = (\text{€ } 250.000,00 + 256.000,00) / 2 = \text{€ } 253.000,00$$

(diconsi euroduecentocinquantatremila/00).

A tale stima vanno destratti gli oneri già preventivati e di seguito riepilogati:

- adeguamento degli impianti alla normativa vigente:	€ 7.000,00
- istruzione pratica edilizio - urbanistica:	€ 4.500,00
- Costi per <u>l'eventuale</u> demolizione del soppalco:	€ 1.000,00
- Costi per <u>l'eventuale</u> ripristino dei luoghi in corrispondenza del fabbricato "secondario" ad oggi "abitativo" (compresa pratica edilizia):	€ 6.000,00
- <u>l'eventuale</u> aggiornamento "DOCFA" della planimetria catastale in atti (previo ottenimento della regolarizzazione urbanistica):	€ 500,00
- <u>l'eventuale</u> istruzione della pratica edilizia "S.C.A" (previo ottenimento della regolarizzazione urbanistica):	<u>€ 2.000,00</u>
<b>Sommano:</b>	<b>€ 21.000,00</b>



Per cui il valore "commerciale" del bene pignorato nelle "attuali" condizioni è effettivamente pari a:

€ (253.000,00 - 21.000,00) = € 232.000,00 (diconsi euroduecentotrentaduemila/00).

**10. Piano di vendita.** Accertata la piena proprietà (1/1) dell'immobile pignorato così raggiunta delle singole quote in capo agli esecutati (2/6 e 4/6), ai fini della vendita del bene si procederà con un unico lotto.

Il valore "commerciale" del bene è risultato pari a: € 232.000,00

(diconsi euroduecentotrentaduemila/00)

In risposta al punto m. del mandato conferito allo scrivente, a fini della vendita il prezzo di "commerciale" del bene pignorato deve essere ridotto "per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto" in una misura che lo scrivente ritiene congrua essere pari al 15 % per le accertate condizioni in cui versa il bene stesso; per cui si ottiene che:

€ (232.000,00 - 0,15 x 232.000,00) = € 197.200,00

(diconsi eurocentonovantasettemiladuecento/00), cioè il valore del lotto con cui si può procedere alla vendita.

Quanto doveva il sottoscritto al fine di far conoscere all'ill.mo Giudice Esecutore la verità.

Catania, lì 20/11/2018

**L'esperto**

**(dott. ing. Palermo Dario Pietro)**

