

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Proc. esecutiva immobiliare n. 1071/2013



Promossa da CREDITO SICILIANO

nei confronti di



Giudice dell'esecuzione Dott. **Francesco Lentano**

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

L'esperto

Ing. Roberto CORRADINI



Studio in Linguaglossa (CT)

Via Nello Stagnitti 17

Tel./Fax 095/643728, cell. 333/3641445

Pec: roberto.corradini2@ingpec.eu



1



ELENCO ALLEGATI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ELENCO ALLEGATI PERIZIA DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



NOME ALLEGATO

N°	DESCRIZIONE ALLEGATO	NOME ALLEGATO
1	Foto Ingresso su via Ponte	FO-01.jpg
2	Foto Ingresso su via Fragalà	FO-02.jpg
3	Foto Ingresso su via Fragalà	FO-03.jpg
4	Foto OPEN SPACE Piano Primo Sub 3	FO-04.jpg
5	Foto OPEN SAPCE Piano Primo Sub 3	FO-05.jpg
6	Foto Ingresso da Via Ponte 123 Sub 7	FO-06.jpg
7	Foto Salotto Sub 3	FO-07.jpg
8	Foto Balcone Ovest Sub 3	FO-08.jpg
9	Foto Soppalco Sub 3	FO-09.jpg
10	Foto Scala Soppalco Sub 3	FO-10.jpg
11	Foto Corridoio Sub 3	FO-11.jpg
12	Foto Particolare Cucina e decori pavimento Sub 3	FO-12.jpg
13	Foto Particolare decori pavimento Sub 3	FO-13.jpg
14	Foto Camera Sub 3	FO-14.jpg
15	Foto Bagno interno Camera Sub 3	FO-15.jpg
16	Foto 1 Bagno interno Camera Sub 3	FO-16.jpg
17	Foto 1 Camera Sub 3	FO-17.jpg
18	Foto Camera Sub 4	FO-18.jpg
19	Foto 1 Camera Sub 4	FO-19.jpg
20	Foto Balcone Camera Sub 4	FO-20.jpg
21	Foto Camera 1 Sub 4	FO-21.jpg
22	Foto Camera 1 Sub 4	FO-22.jpg
23	Foto Ingresso Corpo scala Sub 1	FO-23.jpg
24	Foto Disimpegno Sub 1	FO-24.jpg
25	Foto Camera Sub 1	FO-25.jpg
26	Foto Camera 1 Sub 1	FO-26.jpg
27	Foto Cucina Sub 1	FO-27.jpg
28	Foto Corridoio Sub 1	FO-28.jpg
29	Foto Bagno Sub 1	FO-29.jpg
30	Foto 1 Bagno Sub 1	FO-30.jpg
31	Foto Lavanderia Sub 1	FO-31.jpg



DOCUMENTAZIONE PLANIMETRIE

ELENCO ALLEGATI PERIZIA PLANIMETRIE



N°	DESCRIZIONE ALLEGATO	NOME ALLEGATO
----	----------------------	---------------

PIANO PRIMO

- 1 ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PIANO PRIMO SUB 3, SUB 8, SUB 4, SUB 7 [PL-01.gif](#)

- 2 PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO PIANO PRIMO SUB 3, SUB 8, SUB 4, SUB 7 [PL-02.gif](#)

- 3 PLANIMETRIA PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA 24/1993 PIANO PRIMO SUB 3, SUB 8, SUB 4, SUB 7 [PL-03.gif](#)

- 4 PLANIMETRIA DIFFORMITA' RILIEVO STATO DI FATTO PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA 24/1993 PIANO PRIMO SUB 3, SUB 8, SUB 4, SUB 7 [PL-04.gif](#)

- 5 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 3 [PL-05.gif](#)

PIANO RIALZATO

- 6 ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PIANO PRIMO SUB 1, SUB 8, SUB 2, SUB 7 [PL-06.gif](#)

- 7 PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO RIALZATO SUB 1, SUB 8, SUB 2, SUB 7 [PL-07.gif](#)

- 8 PLANIMETRIA PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA 24/1993 PIANO PRIMO SUB 1, SUB 8, SUB 2, SUB 7 [PL-08.gif](#)

- 9 PLANIMETRIA DIFFORMITA' RILIEVO STATO DI FATTO PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA 24/1993 PIANO PRIMO SUB 1, SUB 8, SUB 2, SUB 7 [PL-09.gif](#)

- 10 PLANIMETRIA CATASTALE SUB 1 [PL-10.gif](#)

PIANO SOTTOSTRADA

- 11 ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE PIANO SEMINTERRATOSUB 5, SUB 6, SUB 8, SUB 7 [PL-11.gif](#)

- 12 PLANIMETRIA RILIEVO STATO DI FATTO SEMINTERRATO SUB 5, SUB 6, SUB 8, SUB 7 [PL-12.gif](#)

- 13 PLANIMETRIA PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA 24/1993 PIANO SEMINTERRATO SUB 5, SUB 6, SUB 8, SUB 7 [PL-13.gif](#)



14	PLANIMETRIA DIFFORMITA' RILIEVO STATO DI FATTO PROGETTO CONCESSIONE EDILIZIA 24/1993 PIANO SEMINTERRATO SUB 5, SUB 6, SUB 8, SUB 7	PL-14.gif
15	PLANIMETRIA CATASTALE SUB 5	PL-15.gif
16	CONFRONTO PROSPETTO NORD PROGETTO E STATO DI FATTO	PL-16.gif
17	DIFFORMITA' PROSPETTO NORD	PL-17.gif
18	CONFRONTO PROSPETTO OVEST PROGETTO E STATO DI FATTO	PL-18.gif
19	DIFFORMITA' PROSPETTO OVEST	PL-19.gif
20	CONFRONTO PROSPETTO SUD PROGETTO E STATO DI FATTO	PL-20.gif
21	DIFFORMITA' PROSPETTO SUD	PL-21.gif
22	Planimetria Catastale Foglio 12 Particella 125	PL-22.gif
23	Planimetria Catastale Foglio 12 Particella 277 e 384	PL-23.gif
24	Planimetria Catastale Foglio 12 Particella 277 e 384	PL-24.gif

**ELENCO ALLEGATI PERIZIA
DOCUMENTAZIONE VARIA**

N°	DESCRIZIONE ALLEGATO	NOME ALLEGATO
1	ATTO DI VENDITA PART. 277 E 125 C n° 86207 DEL Repertorio e N. 9726 della Raccolta	AT-01
2	ATTO DI VINCOLO PART. 277 E 125 C n° 86298 DEL Repertorio	AT-02
3	Estratto per riassunto dai registri degli atti di MATRIMONIO	AT-03
4	Certificato di residenza	AT-04
5	Comunicazione Inizio operazioni Peritali al procuratore costituito del credito siciliano e alla Riscossione Sicilia S.p.a.	AT-05



6	RACCOMANDATE	AT-06
7	Verbali di Sopralluogo	AT-07
8	Avvio Procedimento di Esproprio Comune di Piedimonte Etneo particella 384 Foglio 12	AT-08
9	Notifica Procedimento di Esproprio Comune di Piedimonte Etneo particella 384 Foglio 12	AT-09
10	Frazionamento per Esproprio Comune di Piedimonte Etneo particella 384 Foglio 12	AT-10
11	Concessione edilizia seconda realizzazione e ingiunzione di pagamento Comune di Piedimonte Etneo	AT-11



VISURE CATASTALI

1	VISURA STORICA FOGLIO 12 PARTICELLA 125	VI-01
2	VISURA STORICA FOGLIO 12 PARTICELLA 277	VI-02
3	VISURA STORICA FOGLIO 12 PARTICELLA 384	VI-03
4	VISURA FOGLIO 12 PARTICELLA 277 SUB 1	VI-04
5	VISURA FOGLIO 12 PARTICELLA 277 SUB 2	VI-05
6	VISURA FOGLIO 12 PARTICELLA 277 SUB 3	VI-06
7	VISURA FOGLIO 12 PARTICELLA 277 SUB 4	VI-07
8	VISURA FOGLIO 12 PARTICELLA 277 SUB 5	VI-08
9	VISURA FOGLIO 12 PARTICELLA 277 SUB 6	VI-09
10	VISURA Ispezione Ipotecaria	VI-10
11	VISURA Ispezione Ipotecaria	VI-11



INDICE RICEVUTE

1	Ricevute Catasto	RC-01
2	Riepilogo consultazioni Ipotecarie	RC-02



ORDINANZA DI INCARICO

1

ORDINANZA DI INCARICO

OR-01



6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

PREMESSA	11
Quesito a). IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI	16
Sub 3 Appartamento al Piano Primo	16
Pertinenze ed accessori.....	16
Dati catastali	16
Confini.....	17
Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.....	17
Sub 4 Appartamento al Piano Primo in corso di costruzione.....	17
Pertinenze ed accessori.....	17
Dati catastali	18
Confini.....	18
Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti	18
Sub 1 Appartamento al Piano Rialzato.....	19
Pertinenze ed accessori.....	19
Dati catastali	19
Confini.....	19
Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti	20
Sub 2 Appartamento al Piano Primo in corso di costruzione.....	20
Pertinenze ed accessori.....	20
Dati catastali	20
Confini.....	21
Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti	21
Sub 5 Garage al Piano Interrato	21
Pertinenze ed accessori.....	21
Dati catastali	22
Confini.....	22
Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti	22
Sub 6 Garage al Piano Interrato	23
Dati catastali	23
Confini.....	23



Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti	24
QUESITO B). CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	
25	
QUESITO C). VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE	28
QUESITO D). PROVENIENZA DEL BENE	29
PUNTO F). ACCERTAMENTI SU ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI	30
PUNTO G). IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE	31
Dati Catastali Catasto terreni.....	33
Confini.....	34
PUNTO H). DESTINAZIONE DEL BENE	35
PUNTO I). CONFORMITA' URBANISTICA	36
DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO	36
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 3)	36
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 4)	39
Diffornità rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per l'appartamento piano Primo Sub 3	40
Progetto approvato	40
Dati catastali	41
Stato di fatto	41
Considerazioni.....	41
APPARTAMENTO TERRA (SUB 1)	42
Diffornità rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per l'appartamento piano Terra Sub 1	44
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 2)	45
Diffornità rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per l'appartamento piano Primo Sub 2	45
Progetto approvato	45
Dati catastali	45
Stato di fatto	45
Considerazioni.....	46
LOCALE SEMINTERRATO (SUB 5)	46
Diffornità rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per il piano seminterrato Sub 5	48
APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 4)	49
APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO (SUB 6)	49
TUTTI I PIANI (SUB 7)	49



TUTTI I PIANI (SUB 8)	49
PUNTO J). VERIFICA DELLA CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICO EDILIZIA	50
Oneri attuali a carico della ditta sulla concessione n° 24 del 14/07/1993	52
Quadro attuale, riassuntivo, degli abusi	52
Opere realizzate che possono rientrare all'interno di una eventuale sanatoria	54
PUNTO K). OCCUPAZIONE DI TERZI DEI BENI PIGNORATI	55
PUNTO L). CARATTERISTICHE DEL BENE	56
SUB 3	56
SUB 1	57
SUB 5	57
SUB 4	58
SUB 2	59
SUB 6	59
PUNTO M). DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE	61
Sub 3	62
Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 3	63
Stima con capitalizzazione del reddito Sub 3	64
Stima Sub 3	64
Sub 4	64
Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 4	65
Stima con capitalizzazione del reddito Sub 4	65
Stima Sub 4	66
Sub 1	66
Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 1	67
Stima con capitalizzazione del reddito Sub 1	67
Stima Sub 1	68
Sub 2	68
Stima Sub 2	68
Sub 5	68
Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 5	69
Stima con capitalizzazione del reddito Sub 5	69
Stima Sub 5	69
Sub 6	69
Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 3	70
Stima immobile al netto delle demolizioni	70



Riepilogo valori di stima	72
PUNTO N). SUDDIVISIONE IN LOTTI	72
PUNTO O). ALLEGAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA	73
PUNTO P)	73
PUNTO Q).	74
Conclusioni.....	74



PREMESSA

In data 20/04/2016 al sottoscritto Ing. Corradini Roberto, nato a S. Agata di Militello (ME) il 06/11/1973, residente a Linguaglossa (CT) in via Nello Stagnitti n. 17, con Studio in Linguaglossa (CT) via Nello Stagnitti, n. 17 (cod. fisc.: CRRR T73S06 I199D – part. I.v.a. n. 03014610830), in relazione alla procedura in epigrafe, l'Ill.mo Giudice Es., poneva allo scrivente, i seguenti “quesiti”:

- 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;
- 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;
- 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 expressa 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;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- 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 precedente;
- 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;
- 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;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

11



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. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota

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 (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.**).

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 trovano, 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;

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;**

12



- 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;
- 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;
- 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;
- 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

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



Preso atto dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ha provveduto a prestare giuramento in data 26 Aprile 2016 ed alla conseguente presa visione del fascicolo.

In adempimento al MOD.4/REV, ricevuto ed accettato l'incarico, il consulente, prima della convocazione ufficiale delle parti ha cercato di porsi in contatto con i debitori al fine di prospettare loro, con chiarezza, l'incarico ricevuto e lo scopo di questo (e cioè la vendita dell'immobile).

Come prima azione, l'esperto ha provveduto a reperire, presso il Comune di Piedimonte Etneo, informazioni sulla residenza dei debitori. Dagli atti del Comune di Piedimonte Etneo risultava che



13



uno dei due debitori si era trasferito a Linguaglossa e presso tale Ente, ultimo, si è richiesto il Certificato di residenza di tale Debitore.

Con la suddetta informazione il C.T.U. ha potuto contattare, informalmente, il debitore stesso. A seguito del contatto informale telefonico (avuto con il debitore), l'Esperto, ha appreso che una porzione dell'immobile con ingresso su via Ignazio Fragalà in Piedimonte Etneo (CT) al piano terra era occupato da un Terzo e che l'occupazione consisteva in un'attività adibita a Lavaggio Auto. Ha provveduto, altresì, a consegnare a mani ai debitori esecutati copia del foglio contenente le AVVERTENZE PER IL DEBITORE.

Tali circostanze, il sottoscritto, ha provveduto, tempestivamente, in data 05 maggio 2016 a comunicarle all'Ill.mo Giudice Dott. Francesco Lentano

Ha preso contatto anche con il terzo, fornendogli le stesse indicazioni ed aggiungendo che, all'atto del sopralluogo, avrebbe dovuto esibire: copia del contratto di locazione, i documenti comprovanti l'avvenuto pagamento dei canoni e, soprattutto quando il contratto non fosse stato registrato, i documenti con data certa anteriore al pignoramento che dimostrassero l'inizio della detenzione (ad es. ricevute postali di pagamento dei canoni, bollette per la fornitura di acqua, luce, gas, certificato di residenza con indicazione della data di inizio della residenza all'indirizzo dell'immobile oggetto del pignoramento), avvisando altresì il terzo che, in mancanza di tali documenti, si potesse manifestare un disposto dal giudice, anche prima della vendita, per l'immediato sgombero del bene.

In data 04 Maggio 2016 si è provveduto ad avvisare i creditori, a mezzo fax e posta elettronica certificata e i debitori e il terzo occupante, a mezzo raccomandata (unitamente alle cd. AVVERTENZE PER IL DEBITORE di cui al punto c) del MOD. 4/ REV, dell'inizio delle operazioni peritali.

Oltre tutto al Creditore è stato comunicato tramite PEC l'elenco dei seguenti documenti (che il perito ha ritenuto necessari per la redazione della perizia o per allegarli alla stessa) in maniera tale da riceverli, se in suo possesso, prima dell'inizio delle operazioni peritali:

- Planimetrie catastali degli immobili di via Ponte 123 e via Ignazio Fragalà distinte per sub
- Visure catastali attuali degli immobili di via Ponte, 123 e via Ignazio Fragalà

14



- Copia dell'atto di provenienza degli immobili di via Ponte, 123 e via Fragala'
- Certificato di destinazione urbanistica
- Certificato di agibilità o abitabilità dell'immobile di via Ponte 123
- Stralcio del piano regolatore generale del comune di Piedimonte Etneo all'interno del quale siano individuati gli immobili in questione.
- Progetto approvato dei due immobili e eventuali varianti presenti e depositate al comune di Piedimonte Etneo per la realizzazione degli immobili
- Dichiarazione da Parte del Comune Ufficio Urbanistica dal quale si evinca il completo pagamento di tutti gli oneri dovuti dalla parte debitrice nei confronti dell'Ente per la realizzazione dell'opera .
- Concessione edilizia per l'immobile di via Ponte 123 e quello di via Ignazio Fragalà.
- Gli estremi del provvedimento autorizzatorio degli immobili oggetto del pignoramento.
- Copia delle planimetrie e sezioni del progetto depositato per entrambi gli immobili.

Nessuno di questi documenti è stato trasmesso al CTU.

In data 23 Giugno 2016 alle ore 15:30 il C.T.U. si è recato presso i luoghi oggetto del procedimento, Ubicati in Piedimonte Etneo in via Ponte 123 e via Ignazio Fragalà dando inizio alle operazioni peritali e procedendo al sopralluogo dell'immobile allo scopo di verificare la conformità dello stato dei luoghi alle risultanze documentali, di controllare le reali condizioni del bene e verificando la titolarità del terzo occupante.

Recandosi sul lato di Via Fragalà, alla ricerca del terzo occupante, l'esperto ha constatato che non era presente sui luoghi. Erano, invece, presenti i debitori, i quali hanno dichiarato che i locali su via Ignazio Fragalà erano in affitto dal 01/01/2016 e ad uso esclusivo di un'attività adibita a lavaggio auto. Gli stessi dichiaravano che non esiste alcuna scrittura o contratto di affitto fra le parti. Dalle risultanze emerse il C.T.U. ha potuto maturare la constatazione che i locali fossero occupati da *"Terzo senza titolo"*.

15



Quesito a). IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

“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”.

Il bene oggetto del pignoramento è costituito da due costruzioni realizzate in momenti diversi a partire dal 1984 fino a subire un ampliamento dopo il 1992 ed è situato a nord della piccola cittadina di Piedimonte Etneo, in un'area periferica, dove è possibile riscontrare costruzioni similari.

Gli accessi sono ubicati a Nord su via Ponte n° 123 (FO-1) e a sud su via Ignazio Fragalà n° 46 (FO-2).

La consistenza del bene interessa un edificio composto da 2 piani fuori terra (a partire dalla quota di riferimento su via Ponte) e un piano seminterrato (a quota rialzata rispetto a via Fragalà) (FO-3).

Sub 3 Appartamento al Piano Primo

Pertinenze ed accessori

Dal sopralluogo effettuato risulta che all'interno dell'immobile è stato realizzato un vano soppalcato dal quale si accede direttamente dall'interno (in corrispondenza di un ambiente open space) tramite un corpo scala in legno. Tale locale, anche se adibito a camera, non possiede alcun requisito di abitabilità data la modesta altezza di piano. A causa di un abusivismo in atto tale appartamento è realizzato in continuità con il Sub 8 (Corpo Scala Bene comune e indiviso ,Vano scala ai Sub 1,2,3,4,5,6, e corte) e il Sub 4. (PL-01, PL-02, PL-03,PL-04)



09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	277	3			A/2	4	5 Vani	Totale 152 m² Totale escluse aree scoperte: 142 m²	Euro 309,87	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo			VIA PONTE n. 123 piano : 1									
Notifica: CT0331684/2008						Partita		Mod. 58				
Annotazioni		Mod. 58 n. 2897										

16



Confini

L'appartamento in esame confina:

- a Nord con la via Ponte
- a Sud doveva confinare con il Sub 8 (Corpo Scala Bene comune e indiviso ,Vano scala ai Sub 1,2,3,4,5,6, e corte) ma in conseguenza di un abusivismo in atto prosegue in continuità al Sub 8 fino a comprendere il Sub 4.
- a Est con fabbricato altra ditta in aderenza
- a Ovest con altra Ditta terreno agricolo

Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti emergono numerose differenze sia di carattere quantitativo (misura delle superfici), sia di carattere qualitativo (divisione dei vani e abusivismi vari). Per quanto riguarda le differenze di carattere quantitativo emerge quanto segue:

Superficie catastale: 142 m² escluse aree scoperte

Superficie reale: 156 m² escluso i balconi e con annessione di un soppalco

Il rapporto dettagliato sulle varie anomalie verrà meglio specificato nei capitoli successivi.

Attualmente l'accesso all'appartamento è garantito solo dall'ingresso su via Ponte n° 123

Sub 4 Appartamento al Piano Primo in corso di costruzione

Pertinenze ed accessori

Nessuna

Dal sopralluogo effettuato risulta che tale Sub dichiarato al catasto in corso di costruzione è allo stato attuale un sistema completamente rifinito e realizzato in continuità al Sub 3 per mezzo dell'annessione (dovuta all'unificazione dei solai di piano) con il Sub 8 e il Sub 3. All'interno dell'immobile sono state realizzate due camere da letto e la continuazione di un corridoio che rende comunicanti gli ambienti di cui al Sub 8 e al Sub 4. (PL-01, PL-02, PL-03,PL-04)

17



Dati catastali

Unità Immobiliare dal 11/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		12	277	4			in corso di costruz.				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/1996 protocollo n. CT0324791 in atti dal 11/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22124.1/1996)
Indirizzo			VIA IGNACIO FRAGALA' n. 46 piano:1;								
Annotazioni		Mod. 58 n. 2897									

Confini

L'appartamento in esame confina:

- a Nord con il Sub 8 cui è annesso abusivamente
- a Sud con via Ignazio Fragalà
- a Est in piccola parte con fabbricato altra ditta in aderenza e per la restante con terreno altra Ditta

- a Ovest con altra Ditta terreno agricolo

Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti emergono numerose differenze determinate dal citato abusivismo. Non essendo presente il computo delle superfici catastali la presente si limita alle anomalie di carattere qualitativo:

DATI CATASTALI	DATI SOPRALLUOGO
Appartamento in corso di costruzione	Appartamento completamente rifinito e realizzato in continuità ai Sub 8 e Sub 3

Il rapporto dettagliato sulle varie anomalie verrà meglio specificato nei capitoli successivi.

Attualmente l'accesso all'appartamento è garantito solo dall'ingresso su via Ponte n° 123 tramite il

18



Sub 3 e il Sub 8 unificati dall'abusivismo in atto. La realizzazione della suddetta riunificazione è in totale contrasto con quanto riportato nelle concessioni edilizie.

Sub 1 Appartamento al Piano Rialzato

Pertinenze ed accessori

E' stata realizzata una veranda all'interno del Sub come ampliamento del vano lavanderia.

Dal sopralluogo effettuato risulta che tale Sub dichiarato al catasto, come in tabella successiva, è allo stato attuale un sistema completamente rifinito e realizzato in continuità al Sub 8 e 2 per mezzo dell'annessione (dovuta all'unificazione dei solai di piano). In questo caso, però, l'immobile (interamente rifinito) non prosegue rifinito con i successivi sub ma si interrompe al confine con il Sub 8 rimanendo, questi, completamente allo stato rustico assieme al Sub 2. Vale sempre la realizzazione abusiva in continuità dei solai con i sub 8 e 2. (PL-06, PL-07, PL-08,PL-09)

Dati catastali

Unità Immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	277	1			A/2	4	6 Vani	Totale 158 m ² Totale escluse aree scoperte: 149 m ²	Euro 371,95	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo				VIA PONTE n. 123 piano : T								
Notifica: CT0331684/2008				Partita		Mod. 58						
Annotazioni		Mod. 58 n. 2897										

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**
(PL-10)

Confini

L'appartamento in esame confina:

- a Nord con la via Ponte
- a Sud doveva confinare con il Sub 8 (Corpo Scala Bene comune e indiviso ,Vano scala ai Sub 1,2,3,4,5,6, e corte) ma in conseguenza di un abusivismo in atto prosegue in continuità al Sub 8 fino a comprendere il Sub 2.

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

19

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

- a Est con fabbricato altra ditta in aderenza
- a Ovest con altra Ditta terreno agricolo

Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti emergono marginali differenze di carattere quantitativo (misura delle superfici), e grosse anomalie di carattere qualitativo (divisione dei vani e abusivismo vari). Per quanto riguarda le differenze di carattere quantitativo emerge quanto segue:

Superficie catastale: 149 m² escluse aree scoperte

Superficie reale: 148 m² escluso i balconi

Il rapporto dettagliato sulle varie anomalie di carattere qualitativo verrà meglio specificato nei capitoli successivi. Attualmente l'accesso all'appartamento è garantito solo dall'ingresso su via Ponte n° 123.

Sub 2 Appartamento al Piano Primo in corso di costruzione

Pertinenze ed accessori

Nessuna

Dal sopralluogo effettuato risulta che tale Sub 2 dichiarato al catasto in corso di costruzione è effettivamente un sistema allo stato rustico realizzato, però, in continuità al Sub 1 per mezzo dell'annessione (dovuta all'unificazione dei solai di piano) con il Sub 8. All'interno dell'immobile sono state realizzate le tamponature esterne attualmente in stato rustico e l'unificazione dei solai fra il Sub 8 e al Sub 1. (PL-06, PL-07, PL-08, PL-09)



Dati catastali

Unità Immobiliare dal 11/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		12	277	2			in corso di costruz.				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/1996 protocollo n. CT0324778 in atti dal 11/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22124.1/1996)

20



Indirizzo	VIA IGNAZIO FRAGALA' n. 46 piano:T;
Annotazioni	Mod. 58 n. 2897

Confini

L'appartamento in esame confina:

- a Nord con il Sub 8 cui è annesso abusivamente
- a Sud con via Ignazio Fragalà
- a Est in piccola parte con fabbricato altra ditta in aderenza e per la restante con terreno altra

Ditta

- a Ovest con altra Ditta terreno agricolo

Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti emergono numerose differenze determinate dal citato abusivismo. Non essendo presente il computo delle superfici catastali la presente si limita alle anomalie di carattere qualitativo:

DATI CATASTALI	DATI SOPRALLUOGO
Appartamento in corso di costruzione	Appartamento completamente rifinito e realizzato in continuità ai Sub 8 e 1

Il rapporto dettagliato sulle varie anomalie verrà meglio specificato nei capitoli successivi.

Attualmente l'accesso all'appartamento è garantito solo dall'ingresso su via Ponte n° 123 tramite il Sub 1 e il Sub 8. La realizzazione della suddetta riunificazione è in totale contrasto con quanto riportato nelle concessioni edilizie.

Sub 5 Garage al Piano Interrato

Pertinenze ed accessori

Risulta in essere una parte soppalcata realizzata a deposito sul garage esterno a Ovest.

Dal sopralluogo effettuato risulta che tale Sub 5 dichiarato al catasto come garage è effettivamente un sistema allo stato semirustico realizzato, però, con alcune difformità rispetto al progetto approvato. Si interrompe la continuità con il corpo scala Sub 8 in relazione al fatto di essere a quota

21



terreno. All'interno dell'immobile sono state realizzate delle tamponature in difformità con la sagoma di progetto e quella depositata al catasto, non sanabili in funzione delle distanze da un fabbricato di confine presente sulle planimetrie di progetto.

(PL-06, PL-07, PL-08, PL-09)

Dati catastali

Unità Immobiliare 09/11/
2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Sezion Urbana	Fogli o	Partice lla	Sub	Zon cens.	Micr Zona	Catego ria	Classe	Consist enza	Superficie Catastale	
1		12	277	5			C/6	3	103 m ²	Totale: 134 m ²	Euro 143,63 VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Indirizzo			VIA PONTE n. 123 piano: S1;								
Notifica: CT0331684/2008					Partita		Mod.				
Annotazioni		Mod. 58 n. 2897									

Confini

Il locale in esame confina:

- a Nord con la parte interrata su via Ponte
- a Sud con il portico e l'accesso da via Ignazio Fragalà
- a Est con fabbricato altra ditta in aderenza e per la restante con terreno altra Ditta
- a Ovest con altra Ditta terreno agricolo + fabbricato (rudere presente solo in progetto).

Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti emergono due sostanziali differenze elencate di seguito:

- Realizzazione di un soppalco nel garage a Ovest (difformità di piccolo conto)
- Variazione della sagoma a Ovest dell'edificio non sanabili poiché la sagoma da progetto era imposta dalla distanza rispetto ad un fabbricato adiacente (Distanza minima 10 m)



Il rapporto dettagliato sulle varie anomalie verrà meglio specificato nei capitoli successivi.

Attualmente l'accesso a questi locali è garantito solo ed esclusivamente dalla via Ignazio Fragalà essendo stato murato l'ingresso dal corpo scala Sub 7.

Sub 6 Garage al Piano Interrato

Dal sopralluogo effettuato risulta che tale Sub 6 è effettivamente in corso di costruzione e quindi allo stato rustico. Si interrompe la continuità con il corpo scala Sub 8 in relazione al fatto di essere a quota terreno. All'interno dell'immobile sono state realizzate delle tamponature in difformità con la sagoma di progetto e quella depositata al catasto non sanabili in funzione del fatto che invadono l'attuale sagoma del corpo scala SUB 8.

(PL-06, PL-07, PL-08,PL-09)

Dati catastali

Unità Immobiliare dal 11/07/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	
1		12	277	6			In corso di Costruzione				VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 05/09/1996 protocollo n. CT0324778 in atti dal 11/07/2008 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22124.1/1996)
Indirizzo				VIA PONTE n. 123 piano: S1;							
Annotazioni		Mod. 58 n. 2897									



Il locale in esame confina:

- a Nord con la parte interna del corpo scala Sub 8
- a Sud con l'accesso da via Ignazio Fragalà
- a Est con fabbricato altra ditta in aderenza e per la restante con terreno altra Ditta
- a Ovest con area di ingresso stessa Ditta.

23



Conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti

Dai dati rilevati in sede di sopralluogo e quelli emersi dai certificati in atti emerge semplicemente una difformità dovuta ad una variazione di sagoma sulle tompagnature a ridosso del corpo scala Sub



QUESITO B). CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

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

Dall'esame della documentazione prodotta emerge che il pignoramento ha colpito le due quote, di $\frac{1}{2}$ ciascuna, appartenenti ai due debitori esecutati, investendo, quindi, l'intero immobile .

Dal controllo dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione emerge che tra gli stessi c'è corrispondenza, come evidenziato per ogni unità immobiliare nel seguente specchietto

	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	VERIFICA CORRISPONDENZA
	Appartamento sito in Piedimonte Etneo, Via Ponte 123 Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 12, particella 277, Sub 1, Cat. A/2, vani 6, Piano T	<i>Comune</i> PIEDIMONTE ETNEO (CT); <i>Catasto</i> FABBRICATI <i>Sezione Urbana:</i> Foglio 12; Particella 277, Subalterno 1, <i>Natura:</i> A2 – ABITAZIONE TIPO, <i>Consistenza:</i> 6 vani, Indirizzo: Via Ponte N Civico: 123 <i>Piano</i> T	Soddisfatta
	Appartamento sito in Piedimonte Etneo, Via Ponte n° 123 Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 3, Cat. A/2 vani 5, piano 1	<i>Comune</i> PIEDIMONTE ETNEO (CT); <i>Catasto</i> FABBRICATI <i>Sezione Urbana:</i> Foglio 12; Particella 277, Subalterno 3, <i>Natura:</i> A2 – ABITAZIONE TIPO, <i>Consistenza:</i> 5 vani, Indirizzo: Via Ponte N Civico: 123 <i>Piano</i> 1	Soddisfatta
	Garage sito in Piedimonte Etneo, Via Ponte n° 123	<i>Comune</i> PIEDIMONTE ETNEO (CT); <i>Catasto</i> FABBRICATI	Soddisfatta

25



	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	VERIFICA CORRISPONDENZA
	Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 5, Cat. C/6, m ² 103, piano S1;	<i>Sezione Urbana: Foglio 12; Particella 277, Subalterno 5,</i> <i>Natura: C6 – STALLE,SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE</i> <i>Consistenza: 103 metri quadri,</i> <i>Indirizzo: Via Ponte</i> <i>N Civico: 123</i> <i>Piano S1</i>	
	Fabbricato in corso di Costruzione sito in Piedimonte Etneo, Via Ignazio Fragalà. Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 2, Cat. C, piano T;	<i>Comune PIEDIMONTE ETNEO (CT); Catasto FABBRICATI</i> <i>Sezione Urbana: Foglio 12; Particella 277, Subalterno 2,</i> <i>Natura: C – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE</i> <i>Consistenza: 103 metri quadri,</i> <i>Indirizzo: Via Ignazio Fragalà</i> <i>N Civico:</i> <i>Piano T</i>	Soddisfatta
	Fabbricato in corso di Costruzione sito in Piedimonte Etneo, Via Ignazio Fragalà. Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 4, Cat. C, piano 1;	<i>Comune PIEDIMONTE ETNEO (CT); Catasto FABBRICATI</i> <i>Sezione Urbana: Foglio 12; Particella 277, Subalterno 4,</i> <i>Natura: C – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE</i> <i>Consistenza:</i> <i>Indirizzo: Via Ignazio Fragalà</i> <i>N Civico:</i> <i>Piano 1</i>	Soddisfatta
	Fabbricato in corso di Costruzione sito in Piedimonte Etneo, Via	<i>Comune PIEDIMONTE ETNEO (CT); Catasto FABBRICATI</i>	Soddisfatta



	ATTO DI PIGNORAMENTO	NOTA DI TRASCRIZIONE	VERIFICA CORRISPONDENZA
	<p>Ignazio Fragalà. Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 6, Cat.C, piano S1;</p>	<p><i>Sezione Urbana: Foglio 12; Particella 277, Subalterno 6,</i> <i>Natura: C – FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE</i> <i>Consistenza:</i> <i>Indirizzo: Via Ignazio Fragalà</i> <i>N Civico:</i> <i>Piano S1</i></p>	

Non si riscontra, quindi, alcuna differenza fra i dati del pignoramento e quanto emerge dalla nota di trascrizione. Si precisa, però, che per quanto riguarda i Sub 4, 6 e 2 la Categoria catastale riportata nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, pur corrispondendo a quella risultante dalle visure catastali è errata, poiché dovrebbe risultare F/3, trattandosi di beni in corso di costruzione.



27



QUESITO C). VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

“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”

Dall’esame della relazione notarile in atti e dalle ricerche effettuate dallo scrivente CTU presso la Conservatoria e il comune di Piedimonte Etneo, è emerso che i beni pignorati appartengono ai due debitori per ½ ciascuno e che gli stessi sono coniugati in regime patrimoniale di comunione dei beni, come si evince dall’estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio sul quale non c’è alcuna annotazione e che si allega.



28



QUESITO D). PROVENIENZA DEL BENE

“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”.

Le ricerche effettuate dallo scrivente CTU presso i vari Uffici competenti e l'esame degli atti ivi reperiti permettono di affermare che vi è corrispondenza dei dati in essi contenuti con la certificazione contenuta nella relazione Notarile versata in atti dal creditore precedente per quanto concerne la provenienza dei beni.

Infatti, il fabbricato pignorato e attualmente identificato al catasto al fg. 12, particella n. 277, sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, è stato costruito dagli esecutati su un terreno che è pervenuto loro in parte per atto di compravendita dell'08/03/1984 a rogito del Notaio Leonardo Barbagallo, trascritto in data 26/03/1984 ai nn. 13847/11460, avente per oggetto terreno di are 3.96 , identificato al catasto al fg. 12, particella 125/c e in parte per atto di compravendita dell'08/03/1984 a rogito del Notaio Leonardo Barbagallo, trascritto in data 26/03/1984 ai nn. 13848/11460, avente per oggetto terreno di are 3.14 , identificato al catasto al fg. 12, particella 277.

In relazione alle suddette particelle 277 e 125c che hanno dato luogo all'attuale particella 277, occorre fare delle precisazioni. Infatti, come da planimetrie catastali allegate, (PL-22,PL-23,PL-24) la particella 125 c deriva dal frazionamento della 125 e successivamente ha preso il nome di 384. Sulla 277 e sulla 125c è stato posto Atto di vincolo contro i debitori per il rilascio delle successive due concessioni edilizie. Successivamente con Procedura di Esproprio da parte del comune di Piedimonte Etneo, conseguente all'allargamento della via Ignazio Fragalà, la particella 384 veniva ridimensionata da 394 m² a 24 m² ed espropriata per gli stessi 24 m². La restante parte della particella 384 veniva ceduta per variazione geometrica (come da registrazione catastale) alla particella 277 che passava (nel 1996) da 314 m² a 686 m². Ulteriori variazioni geometriche dovute ad a correzioni strumentali portavano la particella 277 a 698 m² in data 28/08/1996.

PUNTO F). ACCERTAMENTI SU 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”.

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Catania è emerso che sui beni, nel ventennio anteriore al pignoramento e fino alla data del 19/09/2016, gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- 1) ISCRIZIONE CONTRO del 25/01/1997 - Registro Particolare 273 Registro Generale 3207

Pubblico ufficiale PATTI FILIPPO Repertorio 168326 del 23/01/1997

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;

- 2) ISCRIZIONE CONTRO del 19/12/2006 - Registro Particolare 23396 Registro Generale 81908

Pubblico ufficiale SERIT SICILIA SPA Repertorio 331236/2006 del 01/12/2006

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73

- 3) ISCRIZIONE CONTRO del 13/05/2011 - Registro Particolare 3852 Registro Generale 26628

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4393 del 11/06/2010

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

- 4) TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2013 - Registro Particolare 40887 Registro Generale 50919

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4763 del 09/07/2013

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



30



PUNTO G). IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

“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”

Dal raffronto tra quanto emerge dall’atto di pignoramento e i dati catastali aggiornati all’attuale periodo emerge che:

- a. Appartamento sito in Piedimonte Etneo, Via Ponte 123

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 12, particella 277, Sub 1, Cat. A/2, vani 6, Piano T;

Dati catastali di raffronto

L’unica differenza con quanto riportato nell’atto deriva da una Variazione del 09/11/2015 dovuta all’inserimento in visura dei dati di superficie (**Totale 158 m² Totale escluse aree scoperte 149 m²**)

- b. Appartamento sito in Piedimonte Etneo, Via Ponte n° 123

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 3, Cat.A/2 vani 5, piano 1;

Dati catastali di raffronto



L’unica differenza con quanto riportato nell’atto deriva da una Variazione del 09/11/2015 dovuta all’inserimento in visura dei dati di superficie (**Totale 152 m² Totale escluse aree scoperte 142 m²**)

- c. Garage sito in Piedimonte Etneo, Via Ponte n° 123

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 5, Cat.C/6, m² 103, piano S1;

Dati catastali di raffronto

L’unica differenza con quanto riportato nell’atto deriva da una Variazione del 09/11/2015 dovuta all’inserimento in visura dei dati di superficie (**Totale 134 m²**)

- d. Fabbricato in corso di Costruzione sito in Piedimonte Etneo, Via Ignazio Fragalà.

31



Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 2, Cat.C,
piano T;

Dati catastali di raffronto

Le differenze con quanto riportato nell'atto derivano da un errore di identificazione nella categoria

Catastale:

Dati riscontrati al catasto

Atto	Riscontro dati catastali	Verifica Corrispondenza
Foglio 12	Foglio 12	Ok
Particella 277	Particella 277	Ok
Sub 2	Sub 2	Ok
Categoria C	In corso di costruzione	NO

Nei dati catastali è presente l'indirizzo Via Ignazio Fragalà n° 46 Piano terra

e. Fabbricato in corso di Costruzione sito in Piedimonte Etneo, Via Ignazio Fragalà.

Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 4, Cat.C,
piano 1;

Dati catastali di raffronto



Le differenze con quanto riportato nell'atto derivano da un errore di identificazione nella categoria

Catastale:

Dati riscontrati al catasto



Atto	Riscontro dati catastali	Verifica Corrispondenza
Foglio 12	Foglio 12	Ok
Particella 277	Particella 277	Ok
Sub 4	Sub 4	Ok
Categoria C	In corso di costruzione	NO

Nei dati catastali è presente l'indirizzo Via Ignazio Fragalà n° 46 Piano 1

f. Fabbricato in corso di Costruzione sito in Piedimonte Etneo, Via Ignazio Fragalà.



32



Al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 12, Particella 277, Sub 6, Cat.C, piano S1;

Dati catastali di raffronto

Le differenze con quanto riportato nell'atto derivano da un errore di identificazione nella categoria

Catastale:

Dati riscontrati al catasto

Atto	Riscontro dati catastali	Verifica Corrispondenza
Foglio 12	Foglio 12	Ok
Particella 277	Particella 277	Ok
Sub 6	Sub 6	Ok
Categoria C	In corso di costruzione	NO

Nei dati catastali è presente l'indirizzo Via Ignazio Fragalà n° 46 Piano 1

Fanno parte dello stesso fabbricato come beni comuni non censibili i seguenti sub:

- Foglio 12 particella 277 SUB 8 Bene comune non censibile (Vano scala ai SUB 1,2,3,4,5,6 e corte)
- Foglio 12 particella 277 SUB 7 Bene comune non censibile (Vano scala ai SUB 1,3,5, e corte)

Dati Catastali Catasto terreni

Sono state richieste le Visure Storiche per le particelle 277, 125 e 384 che derivano dalle informazioni ricevute dalla relazione notarile e dalle ricerche effettuate al Comune di Piedimonte Etneo. Si evidenzia un riscontro essenziale per quanto riguarda le particelle 277 e 384 riguardo una variazione geometrica nascente da espropriazione da parte del Comune di Piedimonte Etneo per come esposto precedentemente.

In data 23/04/2004 con nota Prot. 3913 / 681 del Comune di Piedimonte Etneo Settore Tecnico Servizio Lavori Pubblici ed Espropriazioni veniva comunicato ai proprietari l'avvio di un procedimento di Esproprio Riguardante il terreno di cui al Foglio 12 Particella 384.

33



Tale espropriazione diventava efficace con nota di cui al Prot. 2388/474 del 04/03/2008 con cui veniva comunicato ai proprietari l'esproprio di 24 m² del terreno di cui al Foglio 12 Particella 384.

In seguito all'esproprio il successivo frazionamento faceva variare la particella 277 Foglio 12 da 314 m² a 686 m² e la particella 384 Foglio 12 da 396 m² a 24 m².

L'indennità per questo terreno espropriato ammontava ad € 1202,40 ad oggi ancora non riscossi dalla ditta proprietaria.

L'esproprio riguardava la parte finale della 384 al fine dell'allargamento della via Ignazio Fragalà.

In data 28/08/1986 con migliore precisazione di superficie la particella 277 passava da 686 m² a 698 m². L'indennità di esproprio ad oggi non è stata, ancora, richiesta dai creditori.

Confini

L'intero immobile confina:

- A Nord con la Via Ponte
- A Sud con la via Ignazio Fragalà
- Ad Ovest con Terreno di altra Ditta
- Ad Est con un fabbricato in aderenza di altra Ditta



34



PUNTO H). DESTINAZIONE DEL BENE

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

Dato che si tratta di fabbricati catastati con regolare concessione edilizia non si è ritenuto necessario reperire tale documento.



35



PUNTO I). CONFORMITA' 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”.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 3)

L’appartamento oggetto del procedimento esecutivo occupa una superficie lorda (considerando l’abusivismo di unione con il Sub 8 e 4) di 230,47 m² ed ha accesso dal corpo scala su via Ponte (FO-06). Tutti gli ambienti sono rifiniti in maniera pregevole. Gli infissi sono ovunque in legno e doppi con aperture interne in vetrocamera e veneziane esterne; mentre per i serramenti interni si nota una stato di conservazione discreto stessa cosa non si può dire per le veneziane alcune delle quali necessitano un immediato ripristino.

L’impianto elettrico è di vecchia realizzazione, non è presente alcun certificato di conformità, ma risulta in sufficiente stato di conservazione; alcuni corpi illuminanti sono installati in maniera precaria e non a norma.

Per l’impianto idrico e di scarico a servizio di tutto l’immobile non è presente il certificato di conformità.

Per l’impianto di riscaldamento si ha una caldaia autonoma a metano e un termocamino, non è presente il certificato di conformità di tutto l’impianto, e gli elementi radianti sono di particolare valore poiché interamente in ghisa.

Le porte interne sono in legno massiccio e godono di un buono stato di conservazione.

E’ composto dai seguenti ambienti:

- un grande open space, comprendente:
 - un ingresso soggiorno di 30,27 m² (FO-05);
 - una cucina 27,16 m² (FO-04);
 - un salotto 29,58 m² (FO-07);

36



esposto per un lato a nord, una parte a sud e un lato a ovest. Sul lato (via Ponte) un balcone con due aperture 150X230 di superficie totale di 12,36 m², sul lato sud (limitato sola alla cucina) tre aperture di cui una porta balcone 230X150 e le restanti due finestre rispettivamente di 110X130 e 70X 130; sul lato ovest 3 aperture di cui una porta balcone 150X230 e due finestre rispettivamente di 65X130 e 30X130; il ballatoio esposto a ovest ha una superficie totale di 54,50 m² di cui, strettamente connessi all'ambiente 17,51. Lo spazio connesso al soggiorno è stato soppalcato con una struttura portante in travi di legno lamellare ed ha un'altezza pari 2,67 m; lo spazio dedicato alla cucina presenta un'altezza variabile che va dai 4,22 m lato sud ai 3,05 lato nord; lo spazio dedicato a soggiorno presenta un'altezza variabile che va dai 4,22 m lato sud ai 2,90 . all'ambiente soppalcato si accede tramite una scala in legno di larghezza pari a 0,88 m (FO-09). Alla fine del salotto, lato sud una parete di 12 cm divide l'ambiente dagli altri e lo spazio di comunicazione diventa un corridoio largo circa 1,24 m. (FO-11).

- La cucina è interamente realizzata in muratura con particolare cura del dettaglio; ai mattoni refrattari smaltati (che compongono la muratura dei vari componenti) si sovrappongono, alla stessa altezza, i decori romboidali orizzontali perimetrati da listelli a creare un cromatismo di particolare pregio. Parte della parete è ricoperta da piastrelle montate in basso a scacchiera verticale e in alto a scacchiera obliqua e separate verticalmente da tre fasce rispettivamente a quota pavimento con uno zoccoletto in cotto, a quota di circa 1,10 con fasce orizzontali in cotto e superiormente con una fascia di piastrelle in ceramica romboidali perimetrale da listelli orizzontali. Le pareti sono rifinite in stucco veneziano. La pavimentazione (particolarmente pregiata) è in cotto antico di produzione artigianale e uguale per tutto l'ambiente. Particolare enfasi viene posta sui disegni della pavimentazione che per la cucina si intervallano attraverso parti montate a scacchiera orizzontale e parti a scacchiera obliqua. Ogni particolare del mosaico è sempre contornata da decori di diversa tipologia e perimetrato con diversità di dettaglio a marcire la particolare cura nella realizzazione. La copertura è obliqua e controsoffittata in cartongesso con rifinitura in pittura bianca. (FO-12)

- Il soggiorno possiede pavimentazione di tipologia identica alla precedente e in particolare modo è stato creato un tappeto rettangolare con ai vertici delle realizzazioni raffiguranti quarti di

37



sole con raggi a forma triangolare di colore grigio. Al centro del tappeto una stella dello stesso colore. Le pareti proseguono la rifinitura della cucina.

- Il salotto, sul lato sud, è perimetrato da un altro pavimento disegnato a tappeto rettangolare (sempre uguale tipologia e produzione delle precedenti) con al centro un sole con raggi triangolari in marmo bianco contornato da una circonferenza e riempito in grigio. (FO-13) Di particolare fattura è la realizzazione del camino presente sul lato sud dell'ambiente e interamente rifinito in muratura con fregi di interessante valore artigianale. La copertura è obliqua con falda di inclinazione opposta rispetto ai due ambienti precedenti e controsoffittata in cartongesso con rifinitura in pittura bianca
- Corridoio; dal soggiorno si accede a un lungo corridoio a C di 19,30 m² con lato lungo di 11,45 m e lati corti rispettivamente a sud di 3,62 m e a nord di 2,63 m e larghezza media di 1,19 m, che introduce alle restanti parti dell'appartamento. Con esposizione (lato confinante con altro stabile) lungo il suo sviluppo possiede solo due punti luce naturali sul lato lungo proveniente da lucernai installati sulla copertura. La pavimentazione è sempre in cotto antico del medesimo tipo, mentre le pareti sono in stucco veneziano con prevalenza di color panna e diverso cromatismo delle rifiniture dei pilastri tendente al rosa. Lo stesso colore dei pilastri viene richiamato sul lato corto della parete a contrastare la precedente coloritura. La copertura a tetto spiovente è sempre in legno con rifinitura in perline di abete e cambia pendenza con lo sviluppo dell'ambiente a seguire i vari corpi di fabbrica.(FO-11)
- Camera 1. La prima ala della C del corridoio conduce alla camera matrimoniale con Cabina armadio e bagno annessi. La superficie dell'ambiente è di circa 27,30 m²; il pavimento è sempre della stessa tipologia e le rifiniture delle pareti di colore rosa. L'esposizione è per il maggior sviluppo a ovest 4,54 m con due aperture finestrate sull'ambiente camera da letto 50X130 e a sud per uno sviluppo di 2,54 m con un'apertura a balcone 150X230. La superficie del ballatoio corrispondente all'ambiente è di 8,80 m². Il bagno, annesso alla camera, è decorato con piastrelle di diversa tipologia e cromatismo fino ad un'altezza di circa 2,00 m; vasca idromassaggio e sanitari di buona qualità; la pavimentazione in gres porcellanato tendente al panna; esposizione totalmente a ovest con un'apertura finestrata 50X130. (FO-14, FO-15, FO-16)

38



Le parti successive vengono descritte ma non documentate fotograficamente poiché parte dell'abusivismo edilizio e non sanabili. L'ambiente è mantenuto totalmente uguale, come rifiniture, al precedente.

- Lavanderia. Il secondo ambiente sulla destra cui conduce il corridoio è una lavanderia con una superficie di 7,60 m² ed esposizione a ovest. La pavimentazione è in gres porcellanato e la copertura inclinata in legno con perline d'abete. Sono presenti una cabina doccia e sanitari della stessa tipologia del bagno annesso alla camera da letto. L'unica apertura verso il ballatoio è data da una porta balcone 80X230; la superficie di ballatoio strettamente connessa all'ambiente è di 6,37 m².
- Bagno 2. Sempre a destra del corridoio sul lato lungo della C un secondo bagno con pavimentazione in gres di superficie totale pari a 8,72 m² ed esposizione a sud con apertura finestrata 80X130. Sono presenti una cabina doccia e sanitari della stessa tipologia elencata precedentemente.

Gli ambienti corridoio per uno sviluppo di 5,11 m, bagno annesso alla camera da letto, lavanderia e Bagno 2 fanno parte di quella riunificazione abusiva dei solai corrispondente al corpo scala e per questo sono da intendersi totalmente abusivi e non sanabili dal punto di vista edilizio. Infatti, sanando gli ambienti di cui all'oggetto, il corpo scala inferiore rimarrebbe coperto e quindi computabile come volume edificato; essendo stato, il volume edificabile, sfruttato quasi per intero con la seconda concessione edilizia non rimane volume utile per procedere alla pratica di sanatoria. Pertanto tali ambienti dovranno essere scomputati dal costo e considerati a detrarre dallo stesso some oneri di demolizione.

Le parti di seguito vengono descritte in maniera dettagliata ma debbono essere considerate come facenti parte del sub 4.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 4)

- Camera 2. Si accede dal lato corto della C del corridoio nella parte a sud ed è totalmente esposta a sud. La superficie totale è di 11,90 m² con pavimentazione in cotto antico della stessa tipologia di quella dominante nell'immobile e copertura inclinata in legno. La superficie di ballatoio corrispondente all'ambiente è di circa 6,00 m² con un'unica apertura a balcone di 150X230. (FO-18, FO-19, FO-20).

39



- Camera 3 Si accede dal lato corto della C del corridoio nella parte a Ovest ed è esposta parte a sud e parte a Ovest. La superficie totale è di 16,64 m² con pavimentazione in cotto antico della stessa tipologia di quella dominante nell'immobile e copertura inclinata in legno. La superficie di ballatoi corrispondente all'ambiente è di circa 18,30 m² con due aperture una a balcone a sud di 150X230 ed una a finestra a ovest di 110X130. (FO-21, FO-22).

Difformità rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per l'appartamento piano Primo Sub 3

L'appartamento in questione risulta identificato al Foglio 12 Particella 277 Sub 3 Categoria A/2 Classe 4 con una consistenza di 5 vani e una superficie totale di 152,00 m² che escluse le aree scoperte diviene di 142,00 m².

L'ultima variazione è del 09/11/2015 con l'inserimento in visura dei dati di superficie. Rispetto ai dati presenti nell'Atto di pignoramento la visura viene, quindi, variata del dato corrispondente alla superficie.

Emergono numerose difformità sia fra i dati catastali ed il progetto sia fra lo stato di fatto, il progetto e i dati catastali.

Progetto approvato

Dal corpo scala si accede all'appartamento attraverso due possibili ingressi (uno laterale ed uno frontale) che introducono a due distinti corridoi. L'appartamento è diviso in cinque stanze di cui le prime due con esposizione Nord (soggiorno e camera) rese comunicanti da un primo corridoio a L con ingresso laterale dal corpo scala; da quest'ultimo corridoio si accede al vano cucina e da questi all'ulteriore corridoio che ha ingresso frontale dal corpo scala (quasi a separare la zona giorno dalla zona notte); il corridoio con ingresso frontale dal corpo scala ha sviluppo a C (Comprendendo l'abusivismo del sub 8) con lato lungo ad Est che introduce rispettivamente in successione al vano cucina, ad una lavanderia e un bagno; sui lati corti dal lato nord ingresso cucina (posizionata sul lato ovest dell'appartamento) e dal lato sud alla camera da letto e un bagno che ha ingresso anche dalla camera stessa.(PL-03)

I ballatoi corrispondono, grossomodo, ai dati catastali e ai dati reali. (PL1, PL2, PL3, PL4)

40



Dati catastali

Un unico ingresso dal corpo scala frontale conduce ad un corridoio a c. Sui lati corti a Nord un soggiorno, un vano generico e un accesso ad un ripostiglio a Ovest; sul lato lungo un vano a Ovest; sul lato corto a sud un bagno, una lavanderia e un vano. Non vi è la presenza dell'ambiente soppalcato presente nello stato di fatto. (PL-05)

Stato di fatto

Il corpo scala introduce al grande open space e la descrizione prosegue come dettagliato nel capitolo precedente. (PL-02)

Considerazioni

Nonostante le difformità presenti, limitando l'estensione dell'appartamento alla prima concessione edilizia, non si riscontrano dati fortemente discordanti con le superfici; le sagome esterne e i ballatoi.

La grossa discordanza, che sembra risolversi nell'unica soluzione di una demolizione forzata e ricostruzione di alcune parti dell'immobile ai vari impalcati, si ha nella parte Sud a partire dal ballatoio corrispondente alla prima concessione edilizia. (PL1, PL2, PL3, PL4)

Infatti, al piano primo questo ballatoio è stato reso un corpo unico con il corpo scala della seconda concessione edilizia prolungando lo stesso e facendo proseguire l'appartamento fino alla fine della seconda costruzione (Sub 8 e 4). Il risultato dell'eliminazione del corpo scala ha prodotto un locale molto grande dando maggiore valore all'appartamento ma, nello stesso tempo, l'impossibilità di poter sanare le parti abusive create rende necessario l'obbligo di effettuare una demolizione e la successiva ricostruzione secondo il progetto approvato.



I locali che sono interessati dagli interventi di demolizione e ricostruzione al piano primo sono i seguenti:

- Parte del Bagno della camera da letto per una superficie di 2,32 m²
- Lavanderia, tutta, per una superficie di 8,87 m²
- Il secondo bagno per una superficie di 9,45 m²
- Il corridoio lato Est per una superficie di 6,1 m²



41



La demolizione dovrà riguardare lo smantellamento della copertura degli ambienti elencati, gli stessi ambienti i quali dovranno essere trasformati secondo i requisiti di progetto e la dismissione delle tompagnature e delle tramezzature. Oltre tutto dovranno essere tagliati di netto gli elementi ballatoi resi comunicanti dalle opere abusive; il taglio dovrà riguardare anche il solaio realizzato abusivamente per l'inserimento del corpo scala.

La ricostruzione dovrà prevedere la realizzazioni dei giunti fra le due costruzioni in prossimità dei ballatoi corrispondenti alla prima realizzazione e sul corpo scala della seconda e la costruzione del corpo scala.

Riguardo all'ambiente ammezzato ricavato abusivamente sopra l'open space si precisa che non può essere valutato come ambiente abitabile perché non possiede i requisiti di altezza necessaria ad avere il rilascio del parere di abitabilità. Tale ambiente soppalcato sarà valutato non come vano abitabile ma come eventuale volume tecnico o accessorio adibito a deposito.

APPARTAMENTO TERRA (SUB 1)

Ben diversa la consistenza di questo a appartamento rispetto al precedente. Senza dubbio, benché costruiti in periodi vicini, cura e dettaglio nelle rifiniture cambiano drasticamente e sono presenti difformità sia rispetto al progetto che rispetto ai dati catastali. (PL-06, PL-07, PL-08, PL-09, PL-10)

L'appartamento oggetto del procedimento esecutivo occupa una superficie lorda di circa 150 m² e ha accesso dal corpo scala su via Ponte. Tutti gli ambienti sono rifiniti con elementi di normale produzione industriale. Gli infissi sono, ovunque, in alluminio del tipo normale (non a taglio termico) con aperture interne a vetro singolo e veneziane esterne sempre in alluminio (non a taglio termico), esistono anche alcune parti dell'immobile che possiedono, come schermatura esterna, le tradizionali avvolgibili in materiale plastico; tutto sommato sia i serramenti interni che quelli esterni godono uno stato di conservazione discreto. L'impianto elettrico è di vecchia realizzazione, non è presente alcun certificato di conformità, ma risulta in sufficiente stato di conservazione. Stessa cosa dicono per l'impianto idrico e di scarico a servizio di tutto l'immobile. Per l'impianto di riscaldamento si ha una caldaia autonoma a metano e non è presente il certificato di conformità di tutto l'impianto; gli elementi radianti sono in alluminio del tipo tradizionale. Le porte interne sono in legno tamburato e godono di un buono stato di conservazione. I ballatoi hanno lo stesso sviluppo di

42



quelli al piano superiore per i lati esposti a Ovest e a Sud mentre sul lato Nord insiste un piccolo balcone di circa 3 m² a servizio di un solo vano. Le pavimentazioni sono, per tutto l'ambiente, in gres porcellanato con zoccoletti in legno. La pittura delle pareti è monocromatica con predominanza di bianco in tutti gli ambienti.(FO-23)

E' composto dai seguenti ambienti:

- un piccolo disimpegno con ingresso laterale dal corpo scala che introduce a due vani esposti a nord e a un corridoio a C con sviluppo del lato lungo sulla parte Est dell'appartamento (ingresso e corridoio di superficie pari a 23,50 m²). L'unico punto luce per l'ambiente è una porta balcone 70X130 esposta totalmente a sud e sul lato corto della C. L'altezza media degli ambienti è pari a 2,92 m.

La pavimentazione gres porcellanato. (FO-24).

- Il primo vano adiacente l'ingresso ha esposizione a Nord ed è servito da un balcone di circa 3 m²; la porta balcone è di 130X230 e l'area del vano di 19,24m². L'ambiente che inizialmente doveva essere un unico vano soggiorno ad oggi risulta diviso da una parete rivestita con perline di abete e probabile cartongesso. (FO-25)
- Il secondo ambiente a nord, frutto della precedente divisione, ha accesso dal disimpegno e a Nord è servito da una finestra 208X130. (FO-26)
- Alla cucina si accede sempre dal disimpegno e la stessa è servita da una porta balcone 130X235 esposta ad Ovest ed ha una superficie di 12,86 m². Le pareti sono rivestite in piastrelle in gres porcellanato fino ad un'altezza di circa 2 m. (FO-27)
- Sul lato lungo del corridoio, lato est, non si ha accesso ad alcun ambiente. (FO-28)
- Bagno. Si ha accesso dal lato corto della C del corridoio (Parte a sud) ed ha una superficie totale di 6,89 m² con punto luce da 1 ballatoio tramite una finestra 107X140. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica con cromatismo sfumato tendente al panna. (FO-29, FO-30))
- Lavanderia. È adiacente al bagno ed è stata prolungata sul ballatoio creando una difformità rispetto al progetto e ai dati catastali ma potrebbe essere regolarizzata in diversi modi (piano casa, art.20 comma 4 della L.R. 4 del 2003 "strutture temporanee e amovibili"). Lo sviluppo reale



43



dell'ambiente è di circa 4,75 m². Sul lato ballatoio ad Ovest è caratterizzata da una veranda chiusa in alluminio e vetro. (FO-31)

- Vano 3 e 4 rispettivamente di 13,52 e 13,83 m² sono con esposizione a ovest e accesso al ballatoio tramite una finestra di 140X140 e una porta balcone di 130X240. (FO-32, FO-33)

Subito dopo questi vani il ballatoio esposto ad ovest dovrebbe comunicare con il corpo scala ma, anche per questo piano, sussiste l'abusivismo creato dalla riunificazione dei due corpi e dalla soppressione del corpo scala. Il solaio superiore è quello corrispondente all'appartamento Sub 3 legato dalla stessa tipologia di abusivismo. L'ambiente sul versante Sud limitatamente alla seconda costruzione e al ballatoio della prima rimane nello stato di rustico totale senza rifiniture di alcun genere.

Diffidenza rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per l'appartamento piano Terra Sub 1

L'appartamento in questione risulta identificato al Foglio 12 Particella 277 Sub 1 Categoria A/2 Classe 4 con una consistenza di 6 vani e una superficie totale di 158,00 m² che escluse le aree scoperte diviene di 149,00 m².

L'ultima variazione è del 09/11/2015 con l'inserimento in visura dei dati di superficie. Rispetto ai dati presenti nell'Atto di pignoramento la visura viene, quindi, variata del dato corrispondente alla superficie. (PL-06, PL-07, PL-08, PL-09, PL-10)

In generale mantenendo l'impianto dello stato di fatto strettamente connesso alla prima realizzazione non emergono grosse diffidenze sia fra i dati catastali ed il progetto e sia fra lo stato di fatto, il progetto e i dati catastali. Si evidenziano invece problemi di evidente abusivismo quando si passa dai ballatoi della prima concessione edilizia alla seconda realizzazione (Lato Sud). Come per l'appartamento al piano superiore gli ambienti sono stati resi comunicanti tramite la riunificazione dei ballatoi delle costruzioni con i solai del corpo scala e la soppressione dello stesso. Attualmente la parte riunificata, per quanto riguarda il piano terra, è allo stato totale di rustico e si rendono necessarie le seguenti opere di demolizione e ricostruzione: (PL-18, PL-19)

- Taglio dei ballatoi del sub 1 e ricostruzione dei giunti di separazione fra i due corpi di fabbrica.

44



- Demolizione del solaio e conseguente ricostruzione del corpo scala secondo i parametri presenti nel progetto approvato

La demolizione dovrà proseguire contestualmente a quella effettuata al piano superiore come anche la ricostruzione del corpo scala. Necessaria per la ricostruzione sarà la realizzazione dei giunti di dilatazione fra le due costruzioni in prossimità dei ballatoi corrispondenti alla prima realizzazione e sul corpo scala della seconda. (PL-06 fino PL-09)

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 2)

- Totalmente allo stato rustico con realizzazione di pareti perimetrali non rifinite. (FO-34, FO-35).

Completamente circondato da ballatoi allo stato rustico è la testimonianza delle previsioni di progetto a partire dalla trave sulla tompagnatura lato nord che doveva essere il supporto per il corpo scala del sub 8.

Difformità rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per l'appartamento piano Primo Sub 2

L'appartamento in questione risulta identificato al Foglio 12 Particella 277 Sub 1 ed è attualmente in corso di costruzione

Progetto approvato



Il progetto approvato prevedeva un'unica stanza con un corpo servizi.

I ballatoi corrispondono, grossomodo, ai dati progettuali. (PL6 fino PL9)

Dati catastali



Appartamento in corso di costruzione.

Stato di fatto

Non può avere accesso da nessun corpo (se non altrimenti dal Sub 1) se non prima vengono messe in atto le demolizioni. Infatti il corpo scala (Sub 8) attualmente possiede solai riunificati con il Sub 1 e l'accesso al Sub 1 proviene dal Sub 7 (corpo scala su via Ponte 123).

45



Considerazioni

La grossa discordanza, che sembra risolversi nell'unica soluzione di una demolizione forzata e ricostruzione di alcune parti dell'immobile ai vari impalcati, si ha nella parte Sud a partire dal ballatoio corrispondente alla prima concessione edilizia. (PL1, PL2, PL3, PL4)

Infatti, al piano primo questo ballatoio è stato reso un corpo unico con il corpo scala della seconda concessione edilizia prolungando lo stesso e facendo proseguire l'appartamento fino alla fine della seconda costruzione (Sub 8 e 1). Il risultato dell'eliminazione del corpo scala ha prodotto un locale molto grande dando maggior valore all'appartamento ma, nello stesso tempo, l'impossibilità di poter sanare le parti abusive create rende necessario l'obbligo di effettuare una demolizione e la successiva ricostruzione secondo il progetto approvato.

I locali che sono interessati dagli interventi di demolizione e ricostruzione al piano primo sono i seguenti:

- Parte dei solai resa comunicante in maniera da rendere ricostruibile il corpo scala da progetto del Sub 8
- Arretramento dei ballatoi per restituire la conformazione ad U prevista da progetto

La demolizione dovrà riguardare lo smantellamento dei solai dell'ambiente elencato e la conseguente trasformazione secondo i requisiti di progetto. Oltre tutto dovranno essere tagliati di netto gli elementi ballatoi resi comunicanti dalle opere abusive; il taglio dovrà riguardare anche il solaio realizzato abusivamente per l'inserimento del corpo scala.

La ricostruzione dovrà prevedere la realizzazioni dei giunti fra le due costruzioni in prossimità dei ballatoi corrispondenti alla prima realizzazione e sul corpo scala della seconda e la costruzione del corpo scala.

LOCALE SEMINTERRATO (SUB 5)

La consistenza dei locali corrispondenti al Sub in questione è quella di semirustico con rifiniture esterne totalmente completate e interne, per la maggior parte, allo stato grezzo (semplicemente intonacate o addirittura mancanti pure di intonaco). Attualmente una parte dell'ambiente risulta

46



adibita a lavaggio auto di proprietà di un terzo occupante “senza titolo”. Insistono, anche in questa parte, difformità evidenti dello stato di fatto rispetto al progetto e ai dati catastali.

All’ambiente si aveva accesso sia dal corpo scala su via Ponte 123 sia da via Fragalà tramite il cortile esterno al fabbricato. Ad oggi risulta praticabile solo l’accesso da via Fragalà rimanendo murato quello dal corpo scala su via Ponte.(FO-03)

Sul prospetto di via Ponte l’ambiente riceve luce da due aperture inferriate poste sul piano del cortile, ingresso al piano terra, di dimensione rispettivamente 95X300 e 95X200 (FO-01).

L’ambiente interno lato Nord risulta diviso in due spazi, separati da un tramezzo, di cui uno adibito a deposito di superficie 34,50 m² e l’altro a garage con una superficie totale di 22,86 m² (PL11 fino PL15). L’ambiente più piccolo è a sua volta soppalcato ad un’altezza di 2,20 m; quest’ultimo è dotato di un’apertura a saracinesca sul lato Sud che affaccia direttamente sul cortile di via Fragalà. Il deposito invece è separato dal restante garage su via Fragalà da una porta di alluminio e legno di dimensioni 190X200. La restante parte è adibita ad attività di lavaggio auto da un’ulteriore parete (FO-37). La superfici dell’ambiente adibito a lavaggio auto è in totale di 65,20 m² cui vanno sommati altri due locali di dimensioni ridotte di cui, rispettivamente, uno adibito ad ufficio 4,76 m² e uno a servizio sanitario di 5,32 m² (FO-39).

- Garage adibito a lavaggio Auto: è totalmente pavimentato e costa di un ingresso dal lato del cortile di via Fragalà 295X345; sul lato Ovest a ridosso dell’apertura è arredato con un camino rivestito parzialmente; Sempre sul lato ovest un’apertura 110X240 e una finestra 130X135; la planimetria è a L con lato corto di 7,47 m che stringe dopo una lunghezza di 5,08 m per passare a una larghezza di 5,03, la riduzione è dovuta alla presenza dei due locali (wc e ripostiglio); il lato lungo della L è di 10,15. (FO-40)
- Locale Ripostiglio: attualmente adibito a ufficio dell’attività dotato di ingresso con porta avente telaio in alluminio a vista, pavimentato con elementi identici a quelli del garage e pilastri non rifiniti.
- Bagno. E’ presente solo un gabinetto e un punto luce sul lato sud 80X50. Sul lato alto uno scalda acqua accessibile da uno scasso praticato sulla tramezzatura.



47



Gli impianti sono totalmente fatiscenti a partire da quello elettrico e la fornitura di corrente sembra pervenire all'autolavaggio dal contatore a servizio dell' abitazione al piano terra. Nella parte esterna al garage corrispondente al corpo scala di progetto è stata realizzata una piccola area a stoccaggio che contiene su un pianerottolo (ancora esistente del corpo scala) un serbatoio d'acqua a servizio dell'attività.

Difformità rispetto ai dati catastali e al progetto approvato individuate per il piano seminterrato Sub 5

L'appartamento in questione risulta identificato al Foglio 12 Particella 277 Sub 5 Categoria C/6 Classe 3 con una consistenza 103 m² e una superficie totale di 134,00 m² l'ultima variazione è del 09/11/2015 con l'inserimento in visura dei dati di superficie. Rispetto ai dati presenti nell'Atto di pignoramento la visura viene, quindi, variata del dato corrispondente alla superficie.

In generale mantenendo l'impianto dello stato di fatto strettamente connesso alla prima realizzazione le difformità emerse riguardano una risega sulla parte Ovest Presente in progetto ma non contemplata nello stato di fatto e nella planimetria catastale. La difformità rispetto al progetto è stata quantificata per una superficie pari a 12 m² e per un volume pari a 47,4 m³ non sanabile rispetto alla concessione per la presenza del vincolo sulle distanze minime da un fabbricato confinante presente in progetto.

Non emergono ulteriori grosse difformità fra i dati catastali e il progetto e lo stato di fatto.I due locali a servizio del garage principale sono stati realizzati in difformità al progetto ma facilmente sanabili dal punto di vista normativo. Si evidenzia invece il solito problema dovuto al corpo scala della nuova realizzazione che rimanendo coperto dal solaio soprastante genera volume coperto e quindi ulteriore abusivismo sanabile, però tramite la demolizione e ricostruzione del corpo scala identicamente uguale a quella trattata al paragrafo precedente.

- Taglio dei ballatoi del sub 1 e ricostruzione dei giunti di separazione fra i due corpi di fabbrica.
- Demolizione del solaio e conseguente ricostruzione del corpo scala secondo i parametri presenti nel progetto approvato

La demolizione dovrà proseguire contestualmente a quella effettuata al piano superiore come anche la ricostruzione del corpo scala. Necessaria per la ricostruzione sarà la realizzazione dei giunti di

48



dilatazione fra le due costruzioni in prossimità dei ballatoi corrispondenti alla prima realizzazione e sul corpo scala della seconda.

APPARTAMENTO PIANO PRIMO (SUB 4)

Catastralmente in corso di costruzione risulta riunificato con il sub 1 ed è stato per questo descritto al paragrafo di cui al SUB1.

APPARTAMENTO PIANO SEMINTERRATO (SUB 6)

Catastralmente in corso di costruzione risulta parte non collegata come le precedenti ed è un locale allo stato rustico con sole tomppagnature attualmente adibito a deposito.

TUTTI I PIANI (SUB 7)

Bene comune non censibile propriamente Corpo Scala ai sub 1,3,5,e, corte. Finemente rifinito con pavimentazione in marmo e ringhiera in ferro battuto.

TUTTI I PIANI (SUB 8)

Bene comune non censibile propriamente Corpo Scala ai sub 1, 2, 3 , 4, 5, 6 e corte attualmente esistente solo in forma di struttura con ballatoio collegati ai vari impalcati alla precedente realizzazione. È l'elmento di continuità che rende evidente il grosso abusivismo e dovrà essere ripristinato secondo i dettami della concessione edilizia.



49



PUNTO J). VERIFICA DELLA CONFORMITA' IN MATERIA URBANISTICO EDILIZIA

“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^acomma 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota”

Fermo restando quanto precedente mente espresso in termini di identificazione degli abusi riscontrati nell’immobile e non sanabili si riporta in maniera sintetica uno specchietto riassuntivo precisando il quadro economico delle spese necessarie per riportare il sistema alla conformità urbanistica prevista dalla norma e dalle concessioni edilizie ottenute.

DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI CORPO SCALA Sub 8	
DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI PIANO PRIMO (Sub 3 e Sub 4)	
DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI PIANO RIALZATO (Sub 1 e 2)	
DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI SUB 5	
RICOSTRUZIONE CORPO SCALA	Coef.
unità immobiliare sub 1 (146,70 mq)	Ripartizione
unità immobiliare sub 2 (40,25 mq)	26,33% € 3.535,05
unità immobiliare sub 3 (146,24 mq)	7,18% € 969,91
unità immobiliare sub 4 (40,25 mq)	52,14% € 7.047,93
	14,35% € 1.939,82
RINFORZO ADEGUAMENTO SISMICO CORPO SCALA	€ 10.000,00
Piano rialzato	€ 5.000,00
Piano primo	€ 5.000,00
GIUNTI CORPO SCALA	€ 3.000,00
Piano rialzato	€ 1.500,00
Piano primo	€ 1.500,00
DEMOLIZIONE PIANO PRIMO	€ 4.188,85
RICOSTRUZIONE PIANO PRIMO	€ 12.590,12
ONERI DERIVANTI DA ABUSIVISMO E CERTIFICAZIONI	€ 22.968,00
Oblazioni	€ 4.000,00
Bolli	€ 288,00
Diritti sanitari	€ 480,00
Diritti di segreteria	€ 1.200,00
Certificato di idoneità statica	€ 5.000,00
Genio civile	€ 2.800,00
Calcoli di verifica ed adeguamento alle nuove norme tecniche	€ 5.000,00

50



Relazione Geologica	€ 2.000,00
Variazione catastale	€ 1.200,00
Attestato di certificazione energetica (APE)	€ 1.000,00
	Totale importo
	€ 66.239,67
Arretramento ballatoi lato Ovest (Sub 3 e 1)	€ 6.000,00

Si riportano di seguito le tabelle per la previsione delle detrazioni ai costi su ogni subalterno.

COSTI IN DETRAZIONE AD OGNI SUBALTERNO

	Coef. Ripartizione	Totali
UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 1 (A/2)	€ 15.066,78	
Ricostruzione corpo scala		€ 3.535,05
Rinforzo adeguamento sismico	26,33%	€ 2.633,13
Giunti corpo scala	26,33%	€ 789,94
Oneri derivanti da abusivismo e certificazioni (escluso var. catastale)		€ 5.108,67
UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 2 (F/3=>A/2)	€ 6.511,40	
Ricostruzione corpo scala		€ 969,91
Rinforzo adeguamento sismico	7,18%	€ 717,56
Giunti corpo scala	7,18%	€ 215,27
Oneri derivanti da abusivismo e certificazioni (escluso var. catastale e APE)		€ 4.608,67
UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 3 (A/2)	€ 35.492,63	
Ricostruzione corpo scala		€ 7.047,93
Rinforzo adeguamento sismico	52,14%	€ 5.214,20
Giunti corpo scala	52,14%	€ 1.564,26
Demolizioni piano primo		€ 3.284,77
Ricostruzione piano primo		€ 9.872,80
Oneri derivanti da abusivismo e certificazioni		€ 5.508,67
UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 4 (F/3=>A/2)	€ 12.435,53	
Ricostruzione corpo scala		€ 1.939,82
Rinforzo adeguamento sismico	14,35%	€ 1.435,12
Giunti corpo scala	14,35%	€ 430,54
Demolizioni piano primo		€ 904,08
Ricostruzione piano primo		€ 2.717,32
Oneri derivanti da abusivismo e certificazioni (escluso APE)		€ 5.008,67
UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 5 (C/6)	€ 4.866,67	
Demolizioni piano primo		€ 0,00
Ricostruzione piano primo		€ 0,00
Oneri derivanti da abusivismo e certificazioni (solo var. catastale; rel. Geologica; verifica strutturale)		€ 1.566,67
Oneri apertura vano scala da via Ponte		€ 700,00
Oneri demolizione e ricostruzione tamponature secondo sagoma di progetto		€ 2.600,00
UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 6 (F/3=>C/6)	€ 3.646,67	
Demolizioni Tompagni		€ 980,00
Ricostruzione piano primo		€ 1.500,00

51



COSTI IN DETRAZIONE AD OGNI SUBALTERNO

	Coef. Ripartizione	Totali
Oneri derivanti da abusivismo e certificazioni (solo rel. Geologica; verifica strutturale)		€ 1.166,67
	Totale	€ 78.019,67

Oneri attuali a carico della ditta sulla concessione n° 24 del 14/07/1993

Dall'esame degli atti presenti al Comune di Piedimonte Etneo si evince che la Ditta Proprietaria dell'immobile ad oggi non ha ancora provveduto al pagamento degli oneri concessori di cui alla Concessione Edilizia n° 24 del 14/07/1993. L'ultima nota di ingiunzione da parte dell'Ente risale al 29/10/2010 per i seguenti importi:

- Per il debito principale di cui alla Concessione Edilizia n° 24 del 14/07/1993 € 1237,08
- Per sanzioni ed interessi legali maturati € 636,74
- Totale € 1873,82

Le somme di cui sopra ad oggi non sono state ancora riscosse e sono state riportate per intero nel quadro economico a scomputo del valore dell'immobile e riguardano la seconda concessione edilizia ottenuta sui sub .

Quadro attuale, riassuntivo, degli abusi

Sub 3 e 4

Corpo scala coperto



I locali che sono interessati dagli interventi di demolizione e ricostruzione al piano primo sono i seguenti:

- Parte del Bagno della camera da letto per una superficie di 2,32 m²
- Lavanderia, tutta, per una superficie di 8,87 m²
- Il secondo bagno per una superficie di 9,45 m²
- Il corridoio lato Est per una superficie di 6,1 m²

La demolizione dovrà riguardare lo smantellamento della copertura degli ambienti elencati, gli stessi ambienti i quali dovranno essere trasformati secondo i requisiti di progetto e la dismissione delle



52



tompagnature e delle tramezzature. Oltre tutto dovranno essere tagliati di netto gli elementi ballatoi resi comunicanti dalle opere abusive; il taglio dovrà riguardare anche il solaio realizzato abusivamente per l'inserimento del corpo scala.

La ricostruzione dovrà prevedere la realizzazioni dei giunti fra le due costruzioni in prossimità dei ballatoi corrispondenti alla prima realizzazione e sul corpo scala della seconda e la costruzione del corpo scala. PL-04.gif Sub 3 e 4

Sub 1 e 2

opere di demolizione e ricostruzione:

- Taglio dei ballatoi del sub 1 e ricostruzione dei giunti di separazione fra i due corpi di fabbrica.
- Demolizione del solaio e conseguente ricostruzione del corpo scala secondo i parametri presenti nel progetto approvato

La demolizione dovrà proseguire contestualmente a quella effettuata al piano superiore come anche la ricostruzione del corpo scala. Necessaria per la ricostruzione sarà la realizzazione dei giunti di dilatazione fra le due costruzioni in prossimità dei ballatoi corrispondenti alla prima realizzazione e sul corpo scala della seconda. PL-09.gif

Sub 5

- Demolizione per difformità sagoma fabbricato lato Ovest non sanabile in relazione alle norme sulle distanze minime.

Dovrà essere ripristinata la sagoma di progetto approvato in concessione edilizia. L'attuale sagoma del fabbricato, lato ovest in corrispondenza del garage, invece che risegare a L prosegue in linea retta. L'area da eliminare è di circa 13,00 m² ed interessa una semplice tramezzatura con pavimentazione interna.

Abaco degli interventi:

- Demolizione tramezzatura
- Demolizione pavimenti
- Ricostruzione tramezzature ad U secondo sagoma di progetto

Conseguentemente a queste operazioni sarà necessario:

53



- L'aggiornamento delle planimetrie catastali secondo le previsioni di progetto
- L'adeguamento in sanatoria dell'attuale fabbricato secondo le sagome di progetto

PL-14

Opere realizzate che possono rientrare all'interno di una eventuale sanatoria

Difformità Sub 3

- Aggiornamento delle planimetrie catastali secondo le attuali divisioni
- Aggiornamento delle planimetrie catastali per il Soppalco non abitabile e conseguente dichiarazione al comune per la realizzazione del volume tecnico interno al sub.
- Aggiornamento dei prospetti con migliore definizione delle aperture su tutti i prospetti che differiscono rispetto a quanto riportato nella concessione edilizia.

Allegati da PL- 16 a PL-21

Difformità Sub 1

- Aggiornamento delle planimetrie catastali secondo le attuali divisioni
- Aggiornamento delle planimetrie catastali e richiesta di autorizzazione per la veranda esistente sull'attuale bagno lavanderia come struttura temporanea e amovibile.
- Aggiornamento dei prospetti con migliore definizione delle aperture su tutti i prospetti che differiscono, nello stato di fatto, rispetto a quanto riportato nella concessione edilizia.

PL- 16 a PL-21

Difformità Sub4

- Aggiornamento delle planimetrie catastali secondo le divisioni da progetto
- Realizzazione servizi igienici

Difformità Sub2

- Aggiornamento delle planimetrie catastali secondo le attuali divisioni
- Realizzazione servizi igienici

54



PUNTO K). OCCUPAZIONE DI TERZI DEI BENI PIGNORATI

“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**)”.

Come comunicato con atto depositato telematicamente in data 05/05/2016 esiste all’interno del Sub 5 un’attività adibita a lavaggio auto occupata da “Terzo senza Titolo”.



55



PUNTO L). CARATTERISTICHE DEL BENE

“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 trovano, 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”;

SUB 3

Tipologia	Residenziale
Ubicazione	Piedimonte Etneo (CT), via Ponte 123, Piano Primo
Accesso e confini	Accesso da Via Ponte123; confine ad est e ovest con proprietà privata; a sud con unità immobiliare sub 4 e b.c.n.c. sub 8; a nord con b.c.n.c. sub 7
Dati catastali	Foglio 12 Particella 277 sub 3 Categoria A/2 Classe 4 Vani 5
Pertinenze e accessori	Sottotetto
Millesimi di parti comuni	0
Caratteristiche e destinazione della zona	
Altezza interna utile	Varie (2,50 mt – 4,20 mt)
Composizione interna	
Superficie netta	163,07 mq
Area a parcheggio	75,90 mq
Coefficiente di adeguamento	1,00 per i vani; 0,25 per i balconi (0,10 per l'eccedenze superiori a 25 mq); 0,40 per sottotetti con altezza media inferiore a 2,00 mt.; 0,20 per area a parcheggio
Superficie commerciale	174,41 mq
Esposizione	Nord,Ovest e Sud
Anno di costruzione	1984
Stato di conservazione	Buono
Caratteristiche strutturali	Struttura in cemento armato, pilastri, travi e solai in latero-cemento

Coefficienti di merito

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Fattori posizionali	1,50
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	-11,30
Caratteristiche intrinseche dell'unità	9,40
Costruttore	0,00
	56



SUB 1

Tipologia	Residenziale
Ubicazione	Piedimonte Etneo (CT), via Ponte 123, Piano Rialzato
Accesso e confini	Accesso da Via Ponte123; confine ad est e ovest con proprietà privata; a sud con unità immobiliare sub 2 e b.c.n.c. sub 8; a nord con b.c.n.c. sub 7
Dati catastali	Foglio 12 Particella 277 sub 1 Categoria A/2 Classe 4 Vani 6
Pertinenze e accessori	NO
Millesimi di parti comuni	NO
Caratteristiche e destinazione della zona	
Altezza interna utile	2,90 mt
Composizione interna	
Superficie netta	164,74 mq
Area a parcheggio	73,29 mq
Coefficiente di adeguamento	1,00 per i vani; 0,25 per i balconi (0,10 per l'eccedenze superiori a 25 mq); 0,60 per verande; 0,20 per area a parcheggio
Superficie commerciale	168,33 mq
Esposizione	Nord,Ovest e Sud
Anno di costruzione	1984
Stato di conservazione	Discreto
Caratteristiche strutturali	Struttura in cemento armato, pilastri, travi e solai in latero-cemento

Coeffienti di merito

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Fattori posizionali	1,50
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	-11,30
Caratteristiche intrinseche dell'unità	5,40
Costruttore	0,00
Coefficiente	-4,40

**SUB 5**

Tipologia	Garages
Ubicazione	Piedimonte Etneo (CT), via Ponte 123, Piano Sottostrada
Accesso e confini	Accesso da Via Ponte123 e dalla Via Ignazio Fragalà n. 46; confine ad est e ovest con proprietà privata; a sud con b.c.n.c. sub 8; a nord con b.c.n.c. sub 7 e terrapieno
Dati catastali	Foglio 12 Particella 277 sub 5 Categoria C/6 Classe 3
Pertinenze e accessori	NO
Millesimi di parti comuni	NO
Caratteristiche e destinazione della zona	

57



Altezza interna utile	3,80 mt
Composizione interna	
Superficie netta	126,71 mq
Area a parcheggio	0
Coefficiente di adeguamento	1,00 per i vani; 0,25 per i balconi (0,10 per l'eccedenze superiori a 25 mq); 0,60 per verande; 0,20 per area a parcheggio
Superficie commerciale	152,12 mq
Esposizione	Nord,Ovest e Sud
Anno di costruzione	1984
Stato di conservazione	Discreto
Caratteristiche strutturali	Struttura in cemento armato, pilastri, travi e solai in latero-cemento

Coefficienti di merito

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Fattori posizionali	1,50
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	-11,30
Caratteristiche intrinseche dell'unità	3,20
Costruttore	0,00
Coefficiente	-6,60

SUB 4

Tipologia	Residenziale
Ubicazione	Piedimonte Etneo (CT), via Ponte 123, Piano Sottostrada
Accesso e confini	Accesso da Via Ignazio Fragalà n. 46; confine ad est e ovest con proprietà privata; a sud con stessa ditta; a nord con b.c.n.c. sub 8
Dati catastali	Foglio 12 Particella 277 sub 4 Incorso di costruzione
Pertinenze e accessori	NO
Millesimi di parti comuni	NO
Caratteristiche e destinazione della zona	
Altezza interna utile	2,90-3,57 mt
Composizione interna	
Superficie netta	72,99 mq
Area a parcheggio	21,30
Coefficiente di adeguamento	1,00 per i vani; 0,25 per i balconi (0,10 per l'eccedenze superiori a 25 mq); 0,60 per verande; 0,20 per area a parcheggio
Superficie commerciale	50,28 mq
Esposizione	Nord,Ovest e Sud
Anno di costruzione	1984
Stato di conservazione	Discreto
Caratteristiche strutturali	Struttura in cemento armato, pilastri, travi e solai in latero-cemento

Coefficienti di merito



58



DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Fattori posizionali	1,50
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	-11,30
Caratteristiche intrinseche dell'unità	3,80
Costruttore	0,00
Coefficiente	-6,00

SUB 2

Tipologia	Residenziale
Ubicazione	Piedimonte Etneo (CT), via Ponte 123, Piano Sottostrada
Accesso e confini	Accesso da Via Ignazio Fragalà n. 46; confine ad est e ovest con proprietà privata; a sud con stessa ditta; a nord con b.c.n.c. sub 8
Dati catastali	Foglio 12 Particella 277 sub 2 Incorso di costruzione
Pertinenze e accessori	NO
Millesimi di parti comuni	NO
Caratteristiche e destinazione della zona	
Altezza interna utile	2,90 mt
Composizione interna	
Superficie netta	72,99 mq
Area a parcheggio	21,30
Coefficiente di adeguamento	1,00 per i vani; 0,25 per i balconi (0,10 per le eccedenze superiori a 25 mq); 0,60 per verande; 0,20 per area a parcheggio
Superficie commerciale	50,28 mq
Esposizione	Nord,Ovest e Sud
Anno di costruzione	1984
Stato di conservazione	Discreto
Caratteristiche strutturali	Struttura in cemento armato, pilastri, travi e solai in latero-cemento

Coefficienti di merito

Incorso di costruzione valutato al 40% del Sub 4

Tipologia	Residenziale
Ubicazione	Piedimonte Etneo (CT), via Ponte 123, Piano Sottostrada
Accesso e confini	Accesso da Via Ignazio Fragalà n. 46; confine ad est e ovest con proprietà privata; a sud con stessa ditta; a nord con b.c.n.c. sub 8
Dati catastali	Foglio 12 Particella 277 sub 6 Incorso di costruzione
Pertinenze e accessori	NO
Millesimi di parti comuni	NO
Caratteristiche e destinazione della zona	
Altezza interna utile	4,00 mt
Composizione interna	
Superficie netta	15,80 mq

59



Area a parcheggio	0
Coefficiente di adeguamento	1,00 per i vani; 0,25 per i balconi (0,10 per l'eccedenze superiori a 25 mq); 0,60 per verande; 0,20 per area a parcheggio
Superficie commerciale	18,34 mq
Esposizione	Nord,Ovest e Sud
Anno di costruzione	1984 in corso di costruzione
Stato di conservazione	Discreto
Caratteristiche strutturali	Struttura in cemento armato, pilastri, travi e solai in latero-cemento

Coefficienti di merito

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Fattori posizionali	1,50
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	-11,30
Caratteristiche intrinseche dell'unità	-3,50
Costruttore	<u>0,00</u>
Coefficiente	-13,30



60



PUNTO M).DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

“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”;

Valutata la consistenza dei luoghi ed esaminato lo stato dell’ immobile si è proceduto alla stima partendo in prima battuta da una valutazione appropriata del prezzo di mercato per immobili similari.

Si è proceduto diversamente con l’analisi poiché l’immobile all’ultimo piano presenta, sicuramente, un valore che in termini di rifiniture è poco assimilabile a tutto il resto del complesso.

I dati per la ricerca della stima più probabile sono stati ricavati:

- Mediante le valutazioni sintetiche comparative dirette sull’ immobile stesso elaborate dalle Agenzie Immobiliari della zona. A causa della assenza di agenzie nel Comune di Piedimonte Etneo è stato necessario rivolgersi alle agenzie del vicino Comune di Linguaglossa. Un’altra parte dei dati è stata reperita dai siti web di diverse agenzie che avessero annunci di vendita a Piedimonte Etneo.
- Agenzia delle Entrate Banca dati delle quotazioni immobiliari

Quotazione Agenzia del territorio

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	640	900	L	2,1	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	480	700	L	1,8	2,6	L
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1,4	2,1	L
Box	NORMALE	450	650	L	1,8	2,7	L
Ville e Villini	NORMALE	700	950	L	2,3	3,2	L

- Per gli appartamenti assimilabili al Sub 3 il prezzo di mercato trovato dalla media fra tutti è pari a € 1250,00 al m².
- Per gli altri appartamenti il prezzo di mercato trovato dalla media fra tutti è pari a € 900,00 al m²



UNITA' IMMOBILIARE (Subalterno 3)

COMUNE	Piedimonte Etneo
	(CT)
VIA	Ponte N.
	123
PIANO	Primo
FOGLIO	12
	Sub
PARTICELLA	277
CATEGORIA	A/2
CLASSE	4
CONSISTENZA	5 vani
	€
RENDITA	309,87

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie(a)	Coef.(b)	Sup. Commercia le
Ingresso-Soggiorno	30,28 mq	1,00	30,28 mq
Cucina	27,35 mq	1,00	27,35 mq
Salotto	35,28 mq	1,00	35,28 mq
Disimpegno (porzione rientrante nella sagoma di progetto)	9,15 mq	1,00	9,15 mq
Camera 01	22,16 mq	1,00	22,16 mq
Bagno (porzione rientrante nella sagoma di progetto)	3,70 mq	1,00	3,70 mq
Superficie occupata dalle tamponature esterne calcolata per muri con spessore <= 50 cm in caso di pareti non condivise e <= 25 per pareti condivise. In ogni caso la superficie occupata dai muri non deve superare il 10% della superficie calpestabile	18,40 mq		12,79 mq
 Balconi su via Ponte	 12,35 mq		
su area interna (superficie da progetto)	<u>36,55 mq</u>		
Superficie balconi	48,90 mq		
superficie sino a 25 mq con coefficiente 0,25%	25,00 mq	0,25	6,25 mq
superficie eccedente i 25 mq	23,90 mq	0,10	2,39 mq
superficie in difformità	1,50 mq	0,10	0,15 mq
 Sottotetto (altezza media <= 2,00 mt.)	 15,00 mq	0,40	6,00 mq

Valore superficie a parcheggio

62



Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia	191,80 mq
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 3	39,59%
Valore superficie da destinare al Sub 3	75,94 mq
	0,20
	15,19 mq

Corte e cortile

Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia	309,06 mq
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 3	27,84%
Valore superficie da destinare al Sub 3	86,04 mq
Area entro i 25 mq	25,00 mq
Area eccedente i 25 mq	61,04 mq
	0,10
	2,50 mq
	0,02
	1,22 mq

Superficie totale 174,41 mq

Note:

(a)-superficie comprensiva di tramezzature interne; (b)-coefficiente di omogenizzazione superficie;

DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE DI MERITO

Fattori posizionali	1,50
Caratteristiche intrinseche dell'edificio	-11,30
Caratteristiche intrinseche dell'unità	9,40
Costruttore	0,00
Coefficiente	-0,40

Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 3

Superficie commerciale (SC)	174,41 mq
Valore Stimato	€ 1.250,00
Coefficiente di merito	-0,40%
Valore di stima (V1)	€ 217.142

63



Stima con capitalizzazione del reddito Sub 3

STIMA CON CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Reddito medio mensile	€	488,35
<u>Descrizione</u>		
Reddito annuo lordo presunto	€	5.860
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€	1.465
Reddito annuo netto presunto (Rn)	€	4.395
Tasso capitalizzazione (r)		2,8%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto (V ₂ =Rn/r)	€	155.662

Stima Sub 3

VALORE DI STIMA

Valore di stima (V₁+V₂)/2 € **186.402,00**

Sub 4



UNITA' IMMOBILIARE (Subalterno 4)

COMUNE Piedimonte Etneo
VIA (CT)
PIANO Fragalà 46
FOGLIO Primo
12
PARTICELLA 277 Sub
CATEGORIA 4
CLASSE F/3
CONSISTENZA
RENDITA

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Superficie(a)	Coef.(b)	Sup. Commercial e
		64



Vano come da progetto	28,50 mq	1,00	28,50 mq
Bagno	4,06 mq	1,00	4,06 mq
Superficie occupata dalle tamponature esterne calcolata per muri con spessore <= 50 cm in caso di pareti non condivise e <= 25 per pareti condivise. In ogni caso la superficie occupata dai muri non deve superare il 10% della superficie calpestabile	8,35 mq		3,26 mq
Balconi (porzione rientrante nella sagoma di progetto)			
superficie da progetto	40,43 mq		
superficie sino a 25 mq con coefficiente 0,25%	25,00 mq	0,25	6,25 mq
superficie eccedente i 25 mq	15,43 mq	0,10	1,54 mq

Valore superficie a parcheggio

Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia	191,80 mq
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 4	11,10%
Valore superficie da destinare al Sub 4	21,30 mq
	0,20

Corte e cortile

Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia	309,06 mq
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 4	7,81%
Valore superficie da destinare al Sub 4	24,13 mq
Area entro i 25 mq	24,13 mq
Area eccedente i 25 mq	0,00 mq
	0,10
	0,02
	2,41 mq
	0,00 mq
	Superficie totale
	50,28 mq

Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 4



Superficie commerciale (SC)	50,28 mq
Valore Stimato	€ 1.250,00
Coefficiente di merito	-6,00%
Valore di stima (V1)	€ 59.080

Stima con capitalizzazione del reddito Sub 4

STIMA CON CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO



65



Reddito medio mensile	€	140,00
<u>Descrizione</u>		
Reddito annuo lordo presunto	€	1.680
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione		
straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€	420
Reddito annuo netto presunto (Rn)	€	1.260
Tasso capitalizzazione (r)		2,8%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto (Rn/r)	€	44.625

Stima Sub 4

VALORE DI STIMA

Valore di stima (v1+v2)/2	€	51.852,75
----------------------------------	---	------------------

Sub 1

UNITA' IMMOBILIARE (Subalterno 1)

COMUNE	Piedimonte Etneo (CT)
VIA	Ponte N. 123
PIANO	Rialzato
FOGLIO	12
PARTICELLA	277
CATEGORIA	A/2
CLASSE	4
CONSISTENZA	6 vani
RENDITA	€ 371,85



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie(a)	Coef.(b)	Sup. Commercial e
Cucina	14,21 mq	1,00	14,21 mq
Vano 01	19,73 mq	1,00	19,73 mq
Vano 02	27,35 mq	1,00	27,35 mq
Vano 03	13,96 mq	1,00	13,96 mq
Vano 04	18,65 mq	1,00	18,65 mq
Disimpegno	24,06 mq	1,00	24,06 mq
Bagno	7,50 mq	1,00	7,50 mq
Lavanderia	2,63 mq	1,00	2,63 mq
Lavanderia (estensione in veranda)	2,77 mq	0,60	1,66 mq

66



Superficie occupata dalle tamponature esterne calcolata per muri con spessore <= 50 cm in caso di pareti non condivise e <= 25 per pareti condivise. In ogni caso la superficie occupata dai muri non deve superare il 10% della superficie calpestabile

	18,24 mq	12,98 mq
--	----------	----------

Balconi			
su via			
Ponte	1,50 mq		
superficie da progetto (al netto della veranda)	<u>32,38 mq</u>		
Superficie balconi	33,88 mq		
superficie sino a 25 mq con coefficiente 0,25%	25,00 mq	0,25	6,25 mq
superficie eccedente i 25 mq	8,88 mq	0,10	0,89 mq
superficie in difformità	1,50 mq	0,10	0,15 mq

Valore superficie a parcheggio

Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia (n.24/1993 del 14-07-93)	191,80 mq		
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 1	38,20%		
Valore superficie da destinare al Sub 1	73,26 mq	0,20	<u>14,65 mq</u>

Corte e cortile

Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia	309,06 mq		
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 1	26,86%		
Valore superficie da destinare al Sub 1	83,00 mq		
Area entro i 25 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq
Area eccedente i 25 mq	58,00 mq	0,02	1,16 mq

Superficie totale 168,33 mq

Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 1

Superficie commerciale (SC)	168,33 mq	
Valore Stimato	€ 900,00	
Coefficiente di merito	-4,40%	
Valore di stima (V1)	€ 144.829	

Stima con capitalizzazione del reddito Sub 1

STIMA CON CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Reddito medio mensile	€ 471,32	
<u>Descrizione</u>		
Reddito annuo lordo presunto	€ 5.656	
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.414	

67



Reddito annuo netto presunto (Rn)	€	4.242	
Tasso capitalizzazione (r)			2,8%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto ($V_2=R_n/r$)	€	150.233	

Stima Sub 1

VALORE DI STIMA

Valore di stima (V_1+V_2)/2	€	147.530,90
---	---	-------------------

Sub 2

Viene stimato al costo di costruzione della realizzazione del Sub 4

Stima Sub 2

VALORE DI STIMA

Valore di stima	€	20.741,10
------------------------	---	------------------

Sub 5

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie(a)	Coef.(b)	Sup. Commercial e
Garages	123,68 mq	1,00	123,68 mq
Bagno	6,00 mq	1,00	6,00 mq
Ripostiglio	5,30 mq	1,00	5,30 mq
Superficie occupata dalle tamponature esterne calcolata per muri con spessore <= 50 cm in caso di pareti non condivise e <=25 per pareti condivise. In ogni caso la superficie occupata dai muri non deve superare il 10% della superficie calpestabile	16,41 mq		13,50 mq
Corte e cortile			
Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia	309,06 mq		
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 5	26,58%		
Valore superficie da destinare al Sub 5	82,15 mq		
Area entro i 25 mq	25,00 mq	0,10	2,50 mq
Area eccedente i 25 mq	57,15 mq	0,02	1,14 mq
			68



Superficie
totale 152,12 mq

Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 5

Superficie commerciale (SC)	152,12 mq
Valore Stimato	€ 450,00
Coefficiente di merito	-6,60%
Valore di stima (V1)	€ 63.936

Stima con capitalizzazione del reddito Sub 5

STIMA CON CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Reddito medio mensile	€ 273,82
<u>Descrizione</u>	
Reddito annuo lordo presunto	€ 3.286
Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 821
Reddito annuo netto presunto (Rn)	€ 2.464
Tasso capitalizzazione (r)	2,8%
Valore ricavato con la capitalizzazione del reddito netto presunto (V2=Rn/r)	€ 87.279

Stima Sub 5



VALORE DI STIMA

Valore di stima (V1+V2)/2 € 75.607,94



DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

	Superficie a)	Coef.(b)	Sup. Commercia le
Ripostiglio	15,80 mq	1,00	15,80 mq
Superficie occupata dalle tamponature esterne calcolata per muri con spessore <= 50 cm in caso di pareti non condivise e <=25 per pareti condivise. In ogni caso la superficie occupata dai muri non deve superare il 10% della	4,23 mq	1,58 mq	69



superficie calpestabile

Corte e cortile

Area totale destinata a parcheggio da concessione edilizia	309,06 mq
Valore percentuale proporzionalmente destinato al Sub 6	3,11%
Valore superficie da destinare al	
Sub 6	9,62 mq
Area entro i 25 mq	9,62 mq
Area eccedente i 25	0,10
mq	0,96 mq
0,00 mq	0,02
0,00 mq	0,00 mq
	Superficie totale 18,34 mq

Stima con il metodo sintetico comparativo Sub 3

Superficie commerciale (SC)	18,34 mq
Valore Stimato	€ 850,00
Coefficiente di merito	-13,30%
Valore di stima (V1)	€ 13.517

Stima immobile al netto delle demolizioni

DATI RIEPILOGATIVI

Comune di Piedimonte Etneo (CT)
Foglio 12 Particella 277



Unità immobiliare sub 1, via Ponte 123, Piano Rialzato

Tipologia:	residenziale
Superficie linda	147,99 mq
Verande / portici	2,77 mq
Balconi e terrazze	35,38 mq
Area a parcheggio	73,26 mq
Corte e cortile	83,00 mq
Superficie commerciale	168,33 mq
	Valore commerciale= € 147.530,90
	Lavori di Demolizione a Scomputo= -€ 15.066,78
VALORE DEL BENE	€ 132.464,12

Unità immobiliare sub 2, via Fragalà 46, Piano Rialzato

Tipologia:	in corso di costruzione
Superficie linda	40,91 mq
Verande / portici	0,00 mq
Balconi e terrazze	40,43 mq

70



Area a parcheggio	21,30 mq	
Corte e cortile	24,13 mq	
Superficie commerciale	50,28 mq	
	Valore commerciale= €	20.741,10
	Lavori di Demolizione a Scompto= -€	6.511,40
VALORE DEL BENE	€	14.229,70

Unità immobiliare sub 3, via Ponte 123, Piano Primo

Tipologia:	residenziale	
Superficie linda	146,32 mq	
Verande / portici	0,00 mq	
Balconi e terrazze	50,40 mq	
Area a parcheggio	75,94 mq	
Corte e cortile	86,04 mq	
Superficie commerciale	174,41 mq	
	Valore commerciale= €	186.402,00
	Lavori di Demolizione a Scompto= -€	35.497,63
VALORE DEL BENE	€	150.904,37

Unità immobiliare sub 4, via Fragalà 46, Piano Primo

Tipologia:	residenziale	
Superficie linda	40,91 mq	
Verande / portici	0,00 mq	
Balconi e terrazze	40,43 mq	
Area a parcheggio	21,30 mq	
Corte e cortile	24,13 mq	
Superficie commerciale	50,28 mq	
	Valore commerciale= €	51.852,75
	Lavori di Demolizione a Scompto= -€	12.435,53
VALORE DEL BENE	€	39.417,22

Unità immobiliare sub 5, via Ponte 123, Piano Sottostrada

Tipologia:	autorimessa	
Superficie linda	134,98 mq	
Verande / portici	0,00 mq	
Balconi e terrazze	0,00 mq	
Area a parcheggio	0,00 mq	
Corte e cortile	82,15 mq	
Superficie commerciale	152,12 mq	
	Valore commerciale= €	75.607,94
	Lavori di Demolizione a Scompto= -€	4.866,67
VALORE DEL BENE	€	70.741,27

Unità immobiliare sub 6, via Fragalà 46, Piano Sottostrada

Tipologia:	ripostiglio	
Superficie linda	20,03 mq	

71



Verande / portici	0,00 mq	
Balconi e terrazze	0,00 mq	
Area a parcheggio	0,00 mq	
Corte e cortile	9,62 mq	
Superficie commerciale	18,34 mq	
	Valore commerciale= €	13.516,85
	Lavori di Demolizione a Scomputo= -€	3.646,67
VALORE DEL BENE	€	9.870,18
TOTALE	€	417.626,85

Riepilogo valori di stima

Unità immobiliare sub 1, via Ponte 123, Piano Rialzato	€ 132.464,12
Unità immobiliare sub 2, via Fragalà 46, Piano Rialzato	€ 14.229,70
Unità immobiliare sub 3, via Ponte 123, Piano Primo	€ 150.904,37
Unità immobiliare sub 4, via Fragalà 46, Piano Primo	€ 39.417,22
Unità immobiliare sub 5, via Ponte 123, Piano Sottostrada	€ 70.741,27
Unità immobiliare sub 6, via Fragalà 46, Piano Sottostrada	€ 9.870,18
TOTALE	€ 417.626,85



PUNTO N). SUDDIVISIONE IN LOTTI

“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”;

Per quanto riguarda il piano di vendita del bene si sono esplorate diverse soluzioni giungendo alla fine a quella più opportuna per una capacità di vendita più probabile.

72



Partendo dal prezzo totale del bene è difficile che in una realtà come quella del comune in esame si riesca a vendere per l'intero importo in unica soluzione. In definitiva viene espresso un parere negativo per la vendita del bene come unico Lotto.

Meno ancora opportuna è la scelta di vendere i singoli sub come riportato nell'impianto catastale. Infatti l'acquirente si troverebbe davanti beni di normale consistenza quali il sub 3, il sub 1 e il sub 5 e beni di ingombro ridotto quali il sub 4, il sub 2 e il sub 6. Oltre tutto rimane fermo il discorso delle demolizioni e ricostruzioni che dovrebbero essere compiute in quota proporzionale a tutti i Sub e che se non eseguite negherebbero l'accesso agli impalcati rialzato e primo. Esiste anche un problema più grosso per il Sub 6 che verrebbe ad essere eccessivamente ridotto poiché dotato di portico.

La soluzione più plausibile è quella di accorpore i lotti omogenei a parità di impalcato operando su un piano di vendita il più vicino possibile all'attuale configurazione.

Sempre tenendo conto delle demolizioni e ricostruzioni e partendo dal ripristino delle condizioni progettuali il piano di vendita suggerito è quello che prevede l'accorpamento dei Sub come riportato di seguito:

• Lotto 1	Sub 3 e Sub 4	Totale vendita	€ 190.321,59
• Lotto 2	Sub 1 e Sub 2	Totale vendita	€ 146.693,81
• Lotto 3	Sub 5 e Sub 6	Totale vendita	€ 80.611,45

I suddetti lotti avranno assegnate le aree a parcheggio e a verde già computate nel ricavo della superficie commerciale. L'accesso da via Fragalà è già una servitù di passaggio per il bene in esame poiché all'interno della concessione edilizia è riportata l'area a parcheggio corrispondente ai singoli



PUNTO O). ALLEGAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRICA

Si rimanda agli allegati e elenco allegati Documentazione Fotografica.

PUNTO 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”;



73



PUNTO 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 condividente, in modo che le porzioni dell’altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

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

Non si ritiene di dover rispondere ai quesiti precedenti, considerato che i beni pignorati appartengono esclusivamente in proprietà dei debitori.

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V: Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente:

- Verbali di sopralluogo
- Ispezioni Ipotecarie
- Stralci visure catastali e planimetrie
- Planimetrie e prospetti dell’intero immobile per come riportate nell’elenco allegati.

Catania li

24/09/2016

Il C.T.U.

Ing. Corradini Roberto

74

