

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA

VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

Proced
Promos
G.E.: D

SESTA SEZIONE CIVILE

/2024 R.G. Es.Imm.

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale del sopralluogo;
- 2 Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali f. 47, part. 360, sub 1 e 2;
- 3 Visure Ipotecarie;
- 4 Copia atto di vendita del 10/9/2007;
- 5 5.1 Ortofoto con indicazione percorso per raggiungere le unità immobiliari;
5.2 Planimetria dei luoghi in Adrano contrada Dagala Gullotta;
5.3 Planimetria con indicazione delle modifiche apportate rispetto al catasto;
- 6 Documentazione fotografica;
- 7 7.1 Domanda di sanatoria prot. 5064 del 28/2/1995 a
7.2 Ente Parco segnalazioni illeciti;
7.3 Richiesta integrazione documenti da parte del Com
7.4 Documenti allegati alla domanda di sanatoria;
7.5 Ente Parco comunicazione di avviso diniego;
- 8 Copia certificati di residenza degli esecutati;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

Oggetto: Proc. F. n. 100/2024 R.G. Es.

Prom

G.E.:

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

PREMESSE	2
a. Acquisizione certificazioni catastali, ispezioni ipotecarie e titoli di provenienza.	6
b. Identificazione dei beni pignorati.....	7
c. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.	8
d. Verifica della proprietà dei beni in capo ai debitori eseguiti.....	9
e. Accerti l'esatta provenienza dei beni.....	9
f. Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta.....	9
g. Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	9
h. Provveda alla identificazione catastale degli immobili.	10
i. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica.....	10
k. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, DPR n. 380/2001.....	10
l. Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono.....	11
m. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile	11
n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.....	14
o. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibile all'acquirente.....	14

p. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.	14
q. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.	14
r. Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore.	14
s. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	14
t. Determini il valore di mercato di ciascun immobile	16
u. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;	18
v. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati.	18
Le unità vanno vendute in unico lotto.	18
w. Alleghi idonea documentazione.	18
x. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.	19
y. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota.	19
CONCLUSIONI.	19

PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 28/8/2025, **notificato via PEC in data 29/8/2025**, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccio con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. conferisce allo scrivente il seguente incarico: ...

"a. acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le

indagini che seguono sulla scorta degli stessi.

b. 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;

c. 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 note relative), 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;

d. 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 o uno dei suoi danti causa 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;

e. 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 ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. Civ. sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597) :

f. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della

documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

g. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi le

formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

h. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati

specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

i. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione

del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

j. Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale

epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

l. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e sanzionatorie i relativi costi.

m. in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

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

r. Accerti se i beni pignorati siano **abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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);

4/REV;

s. 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 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 utile 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

u. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

v. indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o 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 ;

w. alleggi 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;

x. 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;

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

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, termine **sino a 30 giorni prima dell'udienza 569 c.p.c.** per il deposito della relazione e per l'invio alle parti. **In data 4/9/2025 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.** In data **26/9/2025** lo scrivente, così come richiesto, ha inviato **"comunicazione resoconto al G.E. sulla completezza della documentazione ipocatastale"**.

Le operazioni peritali si sono svolte in data **25/9/2025**, alla presenza dei coniugi esecutati, del custode delegato, e di collaboratore di personale di fiducia dello scrivente, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente l'estratto di mappa, la visura delle unità immobiliari e del terreno e le planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n. 2), le visure ipotecarie (allegato n. 3), la copia dell'atto di vendita del **10/9/2007** (allegato n. 4), l'ortofoto e la planimetria delle unità immobiliari in Adrano, contrada Dagala (allegato n. 5.2), la planimetria con l'indicazione delle modifiche apportate (allegato n. 5.3), la documentazione fotografica (allegato n. 6), la documentazione acquisita all'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano (allegato n. 7), copia del certificato di residenza degli esecutati (allegato n. 8).

a. Acquisizione certificazioni catastali, ispezioni ipotecarie e titoli di provenienza.

Acquisizione certificazioni catastali.

In allegato alla presente si riportano l'estratto di mappa catastale, le visure e le planimetrie catastali delle unità immobiliari e del terreno oggetto di Esecuzione (allegato n. 2), individuate al **N.C.E.U. di Adrano al foglio 47, particelle 360, sub 1 e 360 sub 2.**

Acquisizione ispezioni ipotecarie

In allegato alla presente si riportano le visure ipotecarie relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione (allegato n. 3).

Acquisizione titolo di provenienza.

In allegato alla presente si riporta l'atto di vendita del 10/9/2007, rep. n. 102532, racc. n. 15933, ai rogiti del [redacted] (allegato n. 4).

b. Identificazione del bene pignorato.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

"1) Unità nel Comune di Adrano, contrada Dagala Gullotta, riportata al Catasto Fabbricati, al foglio

47, part. 360, sub 1, P.T. cat. A/7, cl. 3, vani 6, rendita € 464,81;

2) Unità nel Comune di Adrano, contrada Dagala Gullotta, riportata al Catasto Fabbricati, al foglio

47, part. 360, sub 2, P.T. cat. C/6, cl. 8, mq 19, rendita € 61,82;"

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 2), dell'atto di vendita del 10/9/2007 (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 5), è possibile fornire i dati, e la consistenza nel seguito riportati, che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, la loro attuale consistenza e precisamente:

1) Unità nel Comune di Adrano, al N.C.E.U. foglio 47, part. 360, sub 1, cat. A/7, cl. 3, vani 6.

Trattasi alla data del sopralluogo di unità immobiliare a civile abitazione (allegato n. 5.2), sita nel Comune di Adrano, contrada "Dagala", piano terra, nell'insieme oggi composta di soggiorno-pranzo, due camere da letto, angolo cottura, bagno, ripostiglio, disimpegno, con tratto di terreno di pertinenza esclusiva. Si accede all'unità da portico coperto. Dalla visura catastale (allegato n. 2) si rileva che l'unità immobiliare ricade nel Comune di Adrano, **al N.C.E.U. foglio 47, part. 360, sub 1, cat. A/7, cl. 3, vani 6**, superficie catastale totale mq 101, totale escluse aree scoperte mq 96,

rendita € 464,81, contrada Dagala, piano T., in ditta ai debitori esegutati con proprietà 1/2, in regime di comunione de beni.

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente evidenzia modifiche interne rispetto alla planimetria catastale (allegato n. 2), con la demolizione della parete del corridoio e della parete di separazione tra i due vani, e con ampliamento dell'unità immobiliare con la chiusura di parte del portico (allegato n. 5.2).

2) Unità nel Comune di Adrano, al N.C.E.U. al foglio 47, part. 360, sub 2, cat. C/6, cl. 8, cons. mq 19.

La porzione con destinazione catastale garage, è limitrofa al fabbricato. L'unità immobiliare ricade nel Comune di Adrano, al N.C.E.U. al foglio 47, part. 360, sub 2, cat. C/6, cl. 8, consistenza mq 19, superficie catastale mq 19, rendita € 61,82, contrada Dagala, piano T., in ditta ai debitori esegutati con proprietà 1/2, in regime di comunione dei beni. L'unità presenta delle difformità consistenti nella fusione con l'unità immobiliare dell'appartamento e variazione della destinazione d'uso in ripostiglio e lavanderia (allegato n. 5.2 e 5.3).

Di fronte all'edificio principale è stata realizzata, all'interno del terreno di pertinenza del fabbricato, una tettoia coperta ma aperta da un lato di cui si dirà nel seguito.

Le due unità immobiliari, la tettoia ed il terreno di pertinenza nell'insieme confinano (allegato n. 2) a sud-est con la via Dagala, a nord-est con unità immobiliari di altre ditte individuate dalle **particelle catastali 950, e 428**, a nord-ovest con unità catastale individuata dalla **particella 135**, a sud-ovest con unità individuata dalla **particella 619**, salvo più esatti confini.

c. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Il Pignoramento immobiliare n. 2339, trascritto in data **24/4/2024**, ai NN. 20535/15368, a [redacted] sede in Roma, contro i debitori esegutati gravante sopra la piena proprietà delle unità immobiliari, individua i beni oggetto di esecuzione.



d. Verifica dell'...

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE

ore pervenuto per atto d

documentazione prodotta

ASTE GIUDIZIARIE®

g. Accerti se sul b

Aziende
GIUDIZIARIE®

- ASTE GIUDIZIARIE®**

- ACTE

sopra la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto di esecuzione.

h. Provveda alla identificazione catastale degli immobili.

I dati riportati nell'atto di pignoramento coincidono con i dati catastali e la planimetria catastale depositati al N.C.E.U. Le due unità immobiliari presentano le difformità riportate nelle planimetrie dello stato dei luoghi allegate alla presente. E' stata rilevata una tettoia realizzata senza autorizzazione. Trattandosi di immobile con pratica di sanatoria presentata, ma con difformità rispetto alle planimetrie presentate e con altra tettoia non dichiarata, non è possibile presentare variazioni catastali fino a quando non viene espresso parere positivo al rilascio da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano.

i. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,

Al momento dell'atto di vendita del 10/9/2007, rep. n. 102532/15933, ai rogiti del notaio [redacted] presentata [redacted] domanda di Sanatoria per abusi edilizi .. con prot. 5064 del 28/2/1995, a [redacted] relative ad unità immobiliari in contrada Dagala Gullotta, individuate al N.C.E.U. al foglio 47, part. 360, sub. 1 e 2" (allegato n. 7.1).

k. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, DPR n. 380/2001.

All'interno del terreno pertinenziale del fabbricato principale esiste una tettoia coperta ma aperta realizzata in posizione frontale (allegato 5.2). Proseguendo verso la parte terminale del lotto di terreno (foto n. 13, 14, 15, 16) esiste altro piccolo fabbricato con attigua tettoia precaria in legno (allegato n. 5.2). Dette tettoie e porzione di fabbricato (foto n. 5, 9, 13 14, 15, 16), non risultano tra i documenti depositati all'Ufficio Tecnico e quindi costruite dopo l'atto di vendita del 10/9/2007, pertanto non sanabili e quindi devono essere demoliti.

l. Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono.

m. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile

Lo scrivente ha proceduto a richiedere all'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano la documentazione relativa alla pratica di Sanatoria per l'immobile in oggetto. Dalla documentazione acquisita emerge quanto segue:

- [redacted] da di Sanatoria per abusi edilizi .. "con **prot. 5064 del 28/2/1995**, a [redacted] relativa ad unità immobiliari in contrada Dagala Gullotta, individuate al [redacted] N.C.E.D. al foglio 47, part. 360, sub. 1 e 2" (allegato n. 7.1).
- In data 9/8/1996 il Corpo Forestale – Comando Distaccamento Forestale di Adrano, trasmette al Sindaco del Comune di Adrano, acquisita al prot. n. 6379 del 13/8/1996, "**Segnalazione illecito urbanistico-edilizio**" relativa al fabbricato in c.da "Dagala" del Comune di Adrano al foglio 47, part. 360, consistente .. "**costruzione di un fabbricato delle dimensioni di mq 100 circa, ad una elevazione fuori terra con copertura a terrazzo.**" (allegato n. 7.2). Nel documento si segnala che "i lavori sono stati realizzati in assenza di Concessione urbanistico edilizia, nonché di nulla osta competenza del Genio Civile oltre che di autorizzazione da parte dell'Ente parco dell'Etna, posto che la località in questione già sottoposta a vincolo paesistico ai sensi della L. 29/6/1939, n. 1497, con D.P.R.S. 12/12/1973 ricade in zona del Parco Regionale istituito con D.P.R.S del 17 Marzo 1987 N. 37, sottoposta pertanto a vincolo panoramico-paesistico art. 1 lettera f) della L. 8/8/1985, n. 431. Autori di tale illeciti sono [redacted]" Per le contestazioni delle violazioni amministrative al Decreto di istituzione del Parco dell'Etna si è proceduto ad elevare e notificare i verbali **n. 107 del 7/8/1996**, già trasmessi all'Ente Parco con note n. 981 de 9/8/1996" (allegato n. 7.2).

[redacted] **prot. 12505** il Comune di Adrano richiede integrazione documenti alla ditta [redacted] (allegato n. 7.3). Nella richiesta di documenti si specifica"**L'opera abusiva**

costruzione del fabbricato abusivo che risulta necessario ai fini del rilascio del Nulla Osta. La richiesta non risulta ancora riscontrata ai fini della definizione della pratica."

- Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, lo scrivente ha acquisito anche la comunicazione

[REDACTED] **2008, prot. 2427/2008** (allegato n. 7.5), indirizzata alle
[REDACTED] **più proprietario**), avente al oggetto: Comunicazione

preavviso di diniego ai sensi dell'art. 11 bis della Legge Regionale 30 Aprile 1991, n. 10. in detta

nota si legge a pagina 3, rigo 1**"VISTO** che i lavori di costruzione sono stati dichiarati realizzati

nell'anno 1976 stante la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà del richiedente resa

contestualmente nella domanda di sanatoria edilizia in copia prodotta e recante il visto di

conformità all'originale depositato all'U.T.C. di Adrano in data 2/8/2006; ...**CONSIDERATO** che

sulla carta tematica regionale in scala 1:10.000 elaborata sulla base della ripresa aerea di

Settembre 1985 non risulta la costruzione; **CONSIDERATO** pertanto che la destinazione d'uso

per civile abitazione, determina le condizioni di incongruità che non giustificano la permanenza

della porzione di immobile in oggetto dovendosene quindi disporre un provvedimento di diniego

alla sanatoria edilizia per questa sola parte a cui si riferisce". Il provvedimento citato conclude

..."**SI COMUNICA** che vi sono motivi che ostano all'accoglimento della domanda con riferimento

alla destinazione per civile abitazione del fabbricato oggetto della domanda di sanatoria....

L'epoca dell'abuso risulta posteriore alla data di istituzione del Parco **La destinazione d'uso**

della porzione di fabbricato per civile abitazione non consentita per le motivazioni di cui sopra...

ai sensi dell'art. 11 bis entro il termine di dieci giorni dal ricevimento della presente nota gli

istanti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni , eventualmente corredate

di documenti". La presente comunicazione interrompe i termini per concludere il procedimento

che iniziano nuovamente a decorrere dalla data di presentazione delle osservazioni o, in

manca, dalla scadenza del termine di giorni 10, di cui sopra."

n. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Per gli immobili oggetto di Esecuzione ed il terreno pertinenziale non esistono formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale.

o. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibile all'acquirente.

In seno all'atto di vendita del 10/9/2007 si legge a pagina 2, rigo 35 ...*"Quanto venduto è trasferito nello stato di fatto e di diritto attuale, con ogni azione e ragione, accessione e pertinenza, e con le servitù attive e passive in atto esistenti."*

p. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

In seno all'atto di vendita ... *" il sig. vende e trasferisce con ogni garanzia di legge e con effetti utili ed onerosi decorrenti dal giorno di oggi, ai sigg. I quali accettano ed acquistano la piena proprietà di quanto segue ..."*.

g. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione.

Trattandosi di immobili di singoli proprietari non esistono spese di gestione o di manutenzione.

r. Accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore.

Le unità immobiliari come accertato e rilevato nel corso del sopralluogo effettuato sono abitati stabilmente dai debitori esegutati. Lo scrivente ha acquisito il certificato di residenza dei debitori esegutati (allegato n. 8) da cui si evince che entrambi i coniugi risultano residenti in Adrano, contrada Dagala Gullotta.

s. Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono nel Comune di Adrano, in zona agricola all'interno del Parco dell'Etna, raggiungibile dall'arteria che si diparte dalla SS 284, in prossimità del Deposito della F.C.E. realizzato sulla strada per Bronte all'uscita di Adrano. Il percorso è indicato in rosso nell'Ortofoto tratta da Google unita all'allegato 5.1 alla presente. Il tratto di strada per raggiungere le

unità immobiliari è alquanto tortuoso con tratti della carreggiata in forte pendenza ed i parte dissestata. Il lotto di terreno, contenente le due unità immobiliari oggetto di esecuzione ed altre due pertinenze adibite a tettoie e ripostiglio, che non risultano catastate e costruite dopo l'acquisto da parte dei debitori, risulta recintato e delimitato su tutto il confine. L'ingresso alla proprietà è privo di numero civico ma identificabile dal cancello in ferro e dalle rifiniture dei muri laterali (foto grande allegato n. 6).

1) Unità nel Comune di Adrano, al N.C.E.U. foglio 47, part. 360, sub 1.

2) Unità nel Comune di Adrano, al N.C.E.U. al foglio 47, part. 360, sub 2.

Le due unità immobiliari sono riprodotte nell'attuale consistenza (allegato n. 5.2), unificate, con modifiche interne e con un ampliamento con inclusione del portico (foto n. 3, 13, 24). Le modifiche apportate rispetto alle planimetrie catastali sono meglio indicate nell'elaborato allegato n. 5.3. Il fabbricato si compone di portico coperto (foto n. 42, 43) da cui si accede al soggiorno-pranzo (foto n. 37, 40, 41), angolo cottura (foto n. 35), due camere da letto (foto n. 36, 38, 39), bagno (foto n. 33, 34) ripostiglio (foto n. 31, 32), altro ripostiglio (foto n. 28), lavanderia (foto n. 27, 29, 30). Le due unità immobiliari si presentano in buone condizioni, con pavimenti in Klinker, pareti rifinite con pittura, controsoffitti e cornici, bagno e lavanderia rifinite con maiolica alle pareti e pittura ai soffitti, aperture esterne con doppio infisso esterno in alluminio ed interno in vetro camera, impianto di riscaldamento con caldaia a pellet. Il fabbricato ha struttura portante in cemento con copertura piana a cui si accede da scala in ferro in precarie condizioni (foto n. 17, 18, 20).

In posizione frontale al fabbricato vi è una **tettoia** coperta ma aperta da un lato, realizzata, senza autorizzazione, in muratura e copertura in tegole (foto n. 5, 9, 26). Procedendo verso la fine del lotto sono realizzati un **deposito** con struttura in muratura e solaio di copertura piano, ed una **tettoia precaria** in legno (foto n. 13, 14, 15, 16).

Il terreno circostante il fabbricato è in parte con battuto di cemento (foto n. 3, 5, 6, 8, 20), in parte

coltivato con alberi di ulivo, frutti e ortaggi.

La superficie utile interna della civile abitazione, allo stato attuale, non considerando l'ampliamento del vano con annessione del portico è di circa mq 79,00, considerando l'ampliamento è di circa mq 90,00; la superficie lorda, non considerando l'ampliamento è di circa mq 104,00; la superficie lorda considerando l'ampliamento è di circa mq 116,00; quella del portico è di circa 12,39, l'altezza utile interna è di circa ml 2,80. La superficie lorda del locale con destinazione garage è di circa mq 20, l'altezza utile di circa ml 2,50. La superficie utile della tettoia coperta ma aperta è di circa mq 21,15 quella lorda di circa mq 25,15, con altezza di circa ml 3,10 nella parte alta e ml 2,20 nella parte bassa. La superficie utile dell'altro deposito è di circa mq 13,77, quella lorda circa mq 18,24, con altezza di circa ml 2,70. La superficie della tettoia precaria in legno di circa mq 21,25, con altezza di circa ml 2,70.

La superficie del terreno di pertinenza delle unità immobiliari, incluso l'ingombro dei fabbricati, è pari a mq 1.430, come si rileva dalla visura della particella 360 (allegato n. 2).

t. Determini il valore di mercato di ciascun immobile

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato.

Preliminarmente si rileva, dagli accertamenti condotti all'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, relativamente alla pratica di Sanatoria presentata per le unità immobiliari in oggetto, la comunicazione del 1/3/2008, prot. 2427/2008 (allegato n. 7.5), indirizzata al [redacted] (più proprietario), che recita ..." vi sono motivi che ostano all'accoglimento della domanda con riferimento alla destinazione per civile abitazione del fabbricato", e all'epoca della realizzazione.

Inoltre non risulta presentato ricorso avverso la comunicazione di preavviso di diniego del Parere di competenza del Parco dell'Etna.

Alla luce di quanto sopra la Sanatoria delle unità immobiliari verrà denegata.

Considerato inoltre che le unità immobiliari sono state oggetto di ulteriori abusi, consistenti in modifiche interne, ampliamento dell'abitazione, fusione e variazione di destinazione d'uso del garage, realizzazione di tettoia aperta, di deposito e struttura precaria in legno, il metodo da utilizzare per la stima dei beni pignorati è il "valore d'uso", che consiste nel determinare il periodo di utilizzo degli immobili e la loro quantificazione economica, fino a quando non verrà emesso un provvedimento di demolizione. Sommare al valore trovato, la stima del terreno agricolo, privo di fabbricati e decurtare le spese per la demolizione dei fabbricati realizzati.

Il periodo di utilizzo degli immobili fino a quando non verranno demoliti si pone pari **7 anni**;

La quantificazione economica si pone pari al canone locativo che si può determinare, con riferimento alla superficie lorda di tutti i corpi di fabbrica esistenti, pari a:

$$L_{\text{lorda}} = S_{\text{immobile}} + S_{\text{garage}} + S_{\text{tettoia}} + S_{\text{deposito}} + S_{\text{struttura precaria}} = \text{mq } (116,00 + 20,00 + 25,15 + 18,24 + 21,25) = \text{mq } 200,64 \text{ ed in c.t. mq } 201,00$$

Essendo le superfici lorde quelle riportate al superiore paragrafo s.

Il canone locativo desumibile da valori tratti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenendo conto del terreno pertinenziale di circa mq 1.430 è pari a:

$$C_{\text{locativo}} = 201,00 * \text{€/mq} * \text{mese } 2,8 * \text{mesi } 12 = \text{€ } 6.753,60 \text{ annue}$$

Per il periodo di anni sette, considerato il periodo che si stima per arrivare alla demolizione si ha:

Reddito per il periodo di utilizzo pari a:

$$R_{\text{utilizzo}} = \text{€ } 6.753,60 * \text{anni } 7 = \text{€ } 47.275,20$$

Il valore del terreno agricolo dopo la demolizione dei fabbricati ha il seguente valore:

$$V_{\text{Terreno}} = \text{mq } 1.430 * \text{€/mq } 13,00 = \text{€ } 18.590,00$$

I ricavi finali sono pari a:

$$R_{\text{finali}} = \text{€ } 47.275,20 + \text{€ } 18.590,00 = \text{€ } 65.865,20$$

Le spese di demolizione dei fabbricati esistenti ad esito della procedura di diniego della sanatoria si pongono pari a:

Sic24 1.3.3 Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o residui di fabbricati in ambito extraurbano, , da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, incluso il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e gli oneri di accesso in discarica, compreso l'onere delle cautele per l'esecuzione dei lavori in sicurezza: cubature fabbricati da demolire :

$$Mc [116,00 * 3,10 + 20,00 * 2,80 + 25,15 * (3,10 + 2,20)/2 + 18,24 * 2,90 + 21,15 * 2,90] = mc [359,60 + 56,00 + 66,65 + 52,90 + 61,33] = mc 596,48 * €/mc 14,00 = \text{€ } 8.350,00$$

Il "valore d'uso" finale si pone pari a:

$$V_{uso} = \text{€ } 65.865,20 - \text{€ } 8.350,00 = \text{€ } 57.515,20$$

u. Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15%.

Il valore di vendita dell'unità immobiliari risulta:

$$V_v = \text{€ } 57.515,20 - \text{€ } 57.515,20 \times 0.15 = \text{€ } 48.887,92$$

Ed in c.t. € 49.000,00

v. Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati.

Le unità vanno vendute in unico lotto

w. Alleggi idonea documentazione.

La documentazione fotografica è riportata nell'allegato n. 6 unito alla presente Relazione. Nel rilievo dei luoghi (allegato n. 5.2) è riportata l'ubicazione delle foto sui rilievi eseguiti.

x. Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.

I beni oggetto di esecuzione sono in capo ad entrambi i debitori eseguiti.

y. Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota.

I beni oggetto di esecuzione sono in capo ad entrambi i debitori eseguiti con quota 1/2 ciascuno.

CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nei paragrafi superiori sono riportati le descrizioni secondo l'elenco richiesto dal G.E. a cui si rimanda

per la trattazione dei singoli capitoli.

I dati principali che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione sono:

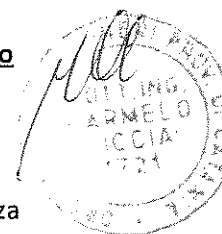
Le unità immobiliari ricadono nel Comune di Adrano, in zona agricola all'interno del Parco dell'Etna, raggiungibile dall'arteria che si diparte dalla SS 284, in prossimità del Deposito della F.C.E. realizzato sulla strada per Bronte all'uscita di Adrano. Il percorso è indicato in rosso nell'Ortofoto tratta da Google unita all'allegato 5.1 alla presente.

Le unità immobiliari indicate nel pignoramento completi dei dati catastali sono:

1) Unità nel Comune di Adrano, al N.C.E.U. foglio 47, part. 360, sub 1, cat. A/7, cl. 3, vani 6,
superficie catastale totale mq 101, totale escluse aree scoperte mq 96, rendita € 464,81, contrada
Dagala, piano T., in ditta ai debitori eseguiti con proprietà 1/2, **in regime di comunione de beni.**

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente evidenzia modifiche interne rispetto alla planimetria
catastale (allegato n. 2), con la demolizione della parete del corridoio e della parete di separazione
tra i due vani, e con ampliamento dell'unità immobiliare con la chiusura di parte del portico
(allegato n. 5.2).

2) Unità nel Comune di Adrano, al N.C.E.U. al foglio 47, part. 360, sub 2, cat. C/6, cl. 8, consistenza
mq 19, superficie catastale mq 19, rendita € 61,82, contrada Dagala, piano T., in ditta ai debitori
eseguiti con proprietà 1/2, **in regime di comunione dei beni.**



L'unità presenta delle difformità consistenti nella fusione con l'unità immobiliare dell'appartamento e variazione della destinazione d'uso in ripostiglio e lavanderia (allegato n. 5.2 e 5.3).

All'interno del terreno sono realizzati abusivamente **una tettoia** coperta ma aperta da un lato, **un deposito** con struttura in muratura e solaio di copertura piano, ed **una tettoia precaria** in legno (foto n. 13, 14, 15, 16).

Le due unità immobiliari, la tettoia ed il terreno di pertinenza nell'insieme confinano (allegato n. 2) a sud-est con la via Dagala, a nord-est con unità immobiliari di altre ditte individuate dalle **particelle catastali 950, e 428**, a nord-ovest con unità catastale individuata dalla **particella 135**, a sud-ovest con unità individuata dalla **particella 619**, salvo più esatti confini.

Per gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica si rimanda al superiore paragrafo I.

Si evidenzia che le unità immobiliari non possono essere sanate per il diniego da parte del Parco dell'Etna e per le altre opere abusive realizzate.

Il terreno circostante il fabbricato è in parte con battuto di cemento (foto n. 3, 5, 6, 8, 20), in parte coltivato con alberi di ulivo, frutti e ortaggi.

Il metodo utilizzato per la stima dei beni pignorati è il "valore d'uso"

Il "valore d'uso" finale si pone pari a:

$$V_{uso} = € 65.865,20 - € 8.350,00 = € 57.515,20$$

Valore di vendita.

Il valore di vendita dell'unità immobiliari risulta:

$$V_v = € 57.515,20 - € 57.515,20 \times 0.15 = € 48.887,92$$

Ed in c.t. € 49.000,00

Con la presente che si compone di n. 21 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:



1) Verbale del sopralluogo;

2) Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali f. 47, part. 360, sub 1 e 2;

3) Visure Ipotecarie;

4) Copia atto di vendita del 10/9/2007;

5) 5.1 Ortofoto con indicazione percorso per raggiungere le unità immobiliari;

5.2 Planimetria dei luoghi in Adrano contrada Dagala Gullotta;

5.3 Planimetria con indicazione delle modifiche apportate rispetto al catastale;

6) Documentazione fotografica;

7) 7.1 Domanda di sanatoria prot. 5064 del 28/2/1995

7.2 Ente Parco segnalazioni illeciti;

7.3 Richiesta integrazione documenti da parte del Comune di Adrano;

7.4 Documenti allegati alla domanda di sanatoria;

7.5 Ente Parco comunicazione di avviso diniego;

8) Copia certificati di residenza degli esecutati;

Catania 30/01/2026

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccia