



**STUDIO ELLE  
INGEGNERIA**

**dott. ing. Laura Grazia PELLEGRINO**

c.f. PLLLGR77D44C351P - P.IVA. 04762600874

Email: ing.laurapellegrino@gmail.com

Pec: lauragrazia.pellegrino@ingpec.eu

Recapito Telefonico 338 5048143

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

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. **245/2023** R. G. Es.

PROMOSSO DA: [REDACTED]

NEI CONFRONTI DI: [REDACTED]

**OGGETTO**

**PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI**

**GIUDICE DELL' ESECUZIONE**

**Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

**LUOGO E DATA**

Tremestieri Etneo (CT) 30/06/2025

**L'ESPERTO**

dott. ing. Laura Grazia Pellegrino

## INDICE

<b>INCARICO E GIURAMENTO</b> .....	<b>3</b>
<b>QUESITI</b> .....	<b>3</b>
<b>INIZIO OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>5</b>
A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO .....	5
B) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE .....	6
C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.....	7
D) ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA .....	7
E) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA .....	10
F) ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	11
G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	11
H) INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
I) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA .....	14
<i>EPOCA DELLA COSTRUZIONE</i> .....	14
<i>PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI</i> .....	14
<i>PROGETTO AUTORIZZATO</i> .....	15
<i>STATO DEI LUOGHI</i> .....	16
<i>RISPONDENZA DEL CATASTALE ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO</i> .....	17
<i>RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO</i> .....	17
J) VERIFICA DEI PRESUPPOSTI DI SANATORIA.....	17
<i>ABUSO SANABILE</i> .....	18
<i>ABUSO NON SANABILE</i> .....	20
K) ACCERTAMENTO DELLA ATTUALE OCCUPAZIONE DEL BENE .....	20
L) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	20
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE</i> .....	24
M) VALORE DI CIASCUN BENE.....	24
<i>STIMA SINTETICO COMPARATIVA</i> .....	25
<i>STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</i> .....	26
<i>VALORE DEL BENE</i> .....	27
N) DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA .....	27
O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	28
P) ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO.....	28
Q) BENI PIGNORATI IN QUOTA .....	28
<b>CONCLUSIONI</b> .....	<b>29</b>
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	<b>29</b>
❖ ALLEGATO A1 (ELABORATI GRAFICI);.....	29
❖ ALLEGATO A2 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA); .....	29
❖ ALLEGATO B (GENERALITÀ, DOCUMENTAZIONE RACCOLTA); .....	29
❖ ALLEGATO C (ISTANZA LIQUIDAZIONE E SPESE SOSTENUTE).....	29

## INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto di nomina del 23/03/2025 la sottoscritta *dott. ing. Laura Grazia Pellegrino*, con studio in Tremestieri Etneo (CT) via Acireale n.5, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con N. A5700, viene nominata, dal G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli, quale "esperto per la stima dei beni pignorati" nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 245/2023. Preso atto dell'incarico ricevuto, notificato via pec, la sottoscritta provvede telematicamente a prestare giuramento presso il Tribunale di Catania ed accedere al fascicolo.

### Procedura Esecutiva n. 245/2023

Notifica del Decreto di Nomina del	24/03/2025
Giuramento del	25/03/2025

## QUESITI

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

- identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- segnali tempestivamente al giudice, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili per il trasferimento del bene in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- 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<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- 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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo della 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;**
- 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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda"

*divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

## INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Al fine di dare inizio alle operazioni peritali, previo contatto telefonico, la sottoscritta provvede ad avvisare le parti mediante invio di comunicazione scritta. Alla suddetta comunicazione viene allegata e trasmessa una copia del foglio predisposto dal Tribunale di Catania e denominato "Avvertenze per il Debitore".

La comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali viene trasmessa alle parti in data 26/03/2025 mediante invio di pec, notificata al Curatore dell'eredità giacente del debitore (in qualità dello stesso), al Creditore procedente per tramite dei suoi legali, ed anche al Custode della procedura nominato dal giudice.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 14/04/2025 presso l'immobile pignorato.

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta si reca dunque sui luoghi oggetto di perizia.

Per esigenze delle parti, concordate telefonicamente e con successive pec, l'orario proposto per il sopralluogo viene spostato dalla mattina al pomeriggio.

Sui luoghi sono presenti il Custode della procedura ed il Curatore dell'eredità giacente del debitore che ci ha permesso di accedere all'unità immobiliare pignorata. In quella occasione è stato possibile eseguire il sopralluogo congiunto con il Custode della procedura ed eseguire rilievo metrico e fotografico del bene.

Le comunicazioni di cui sopra ed i verbali di sopralluogo vengono allegati alla presente relazione ([AllegatoB\\_Documenti](#)).

### a) Identificazione del bene pignorato

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

Dall'esame degli atti e dei documenti ricevuti presso gli uffici competenti (risultanze catastali e atti della procedura), e da quanto emerso dal sopralluogo, è possibile identificare il bene pignorato che consiste in un **Appartamento** (interno 7) posto al **secondo piano** di un edificio sito nel **Comune di Viagrande (CT)** con accesso da **Via Antonello da Messina n.7**. Tuttavia, poiché l'ingresso al vano scala comune è posto a lato dell'edificio e si raggiunge procedendo lungo una corsia pedonale lievemente in salita, l'appartamento può anche considerarsi posizionato al piano primo rispetto a questo lato della costruzione.

Si segnala pertanto che nell'atto di pignoramento l'indirizzo viene correttamente riportato, là dove viene indicato che il bene che si intende sottoporre a pignoramento risulta essere posto al piano primo rispetto alla via Garibaldi ma al piano secondo rispetto alla via Antonello da Messina da cui oggi ha accesso. Tuttavia, sempre nel pignoramento (e nella sua nota di trascrizione) vengono riportati i vecchi dati catastali in cui l'immobile veniva posto al piano primo di via Garibaldi. Dalla consultazione dei più recenti dati catastali si evince infatti che c'è stata una variazione toponomastica che ha cambiato l'indirizzo da "via Giuseppe Garibaldi piano primo" a "via Antonello da Messina piano primo".

Relativamente alla presenza di eventuali pertinenze ed accessori coperti e scoperti che fanno parte del fabbricato che ospita il bene pignorato, dal sopralluogo effettuato e dalle ricerche condotte è stato possibile verificare quanto segue:

Il bene pignorato fa parte di un edificio in cui sono presenti altre unità immobiliari, con cui condivide gli **spazi interni ed esterni di accesso comuni**.

Per quanto riguarda i dati catastale possiamo dire che il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza con **foglio 8, particella 293, subalterno 8**.

Per quanto riguarda i confini, occorre precisare che l'appartamento pignorato è inserito all'interno di un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari. Tale fabbricato, di forma rettangolare, si trova all'interno del lotto di terreno identificato in catasto con la particella 293 e risulta avere prospetti liberi su tutti i lati.

- Facendo riferimento all'intero edificio, possiamo dire che lo stesso confina su tutti i lati con spazio esterno di fabbricati posti sulle particelle confinanti, mentre ad est confina con via Antonello da Messina.
- Facendo riferimento all'appartamento pignorato, che occupa lo spigolo nord-est dell'edificio, esso confina a nord con spazio esterno di fabbricato posto sulla particella confinante, a ovest e a sud con altri appartamenti dello stesso edificio, a est con via Antonello da Messina.

Per quanto riguarda la verifica di conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dagli atti, da una prima ricognizione dei luoghi è stato possibile constatare che l'immobile corrisponde a quanto indicato negli atti. Lo stesso risulta ben individuabile e corrisponde a quanto indicato in catasto e nell'atto di pignoramento.

Per una migliore comprensione dei luoghi appena descritti, si rimanda al corrispondente allegato contenente gli elaborati grafici relativi all'immobile in oggetto (*Allegato A1\_Elaborati Grafici*).

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

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

Da quanto emerge dall'atto di **Pignoramento Immobiliare del 24/03/2023** prodotto agli atti e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania con **Nota di Trascrizione del 26/04/2023** (avente numero di registro generale 19841 e registro particolare 15054) si evince che l'esecuzione immobiliare in oggetto **colpisce il diritto di proprietà della quota di possesso del debitore paria a 1/1**.

In particolare risulta che è stato pignorato un bene immobile facente parte dell'eredità giacente del debitore (deceduto nel 2016) e che per tale eredità giacente è stato nominato un Curatore.

Si riporta di seguito la descrizione del bene sottoposto a pignoramento, come riportato nella nota di trascrizione:

<b>Unità Negoziale n.1</b> <b>Immobile n.1</b>	Comune:	Viagrande(CT)
	Catasto:	Fabbricati
	Foglio:	8
	Particella:	293
	Subalterno:	8
	Natura:	A3 (abitazione di tipo economico)
	Consistenza:	4,5 vani
	Indirizzo:	Via G.Garibaldi



Interno: 7  
Piano: 1



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

“immobile facente parte dell'edificio sito in Viagrande, via Antonello da Messina n. 7, appreso descritto, con tutti i relativi diritti, pertinenze e accessori e precisamente: immobile di civile abitazione, al primo piano fuori terra rispetto alla Via Garibaldi da cui aveva accesso prima della nascita della Via Antonello da Messina ed al piano secondo fuori terra rispetto alla Via Antonello da Messina da cui ha oggi accesso, interno 7, composto da due vani, un salone ed accessori, confinante con proprietà [redacted] o aventi causa, con area sulla via Antonello da Messina, con area sulla scivola di accesso ai garages condominiali, e con proprietà [redacted] o aventi causa, salvo altri.

Iscritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, foglio 8- particella 293, sub. 8, via G. Garibaldi, piano 1, interno 7, cat. A3, classe 7, vani 4,5, R.C. Euro 302,13.”

Da quanto riportato nei suddetti atti (pignoramento e nota di trascrizione) facenti parte integrante del fascicolo riguardante l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni.

### c) Verifica della proprietà in capo al debitore

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

Dal certificato notarile allegato al fascicolo e redatto in data 26/04/2023 dal dott. Antonino Ferrara Notaio in Saronno (VA) e dalle visure catastali eseguite dalla sottoscritta in data 25/03/2025, risulta che **il bene pignorato era di proprietà del debitore per la quota di 1/1**. Nell'atto di compravendita del 28/11/2014, con cui il debitore è entrato in possesso del bene, lo stesso debitore dichiarava che all'epoca dell'acquisto era **di stato civile libero**.

Non risultano agli atti altri soggetti comproprietari del bene.

### d) Accertamento della esatta provenienza

*accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

Al fine di accertare l'esatta provenienza di un bene occorre eseguire, presso l'Ufficio Provinciale del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di appartenenza, una **ispezione ipotecaria** che indaghi il **ventennio antecedente la**

**data del pignoramento** (ovvero il periodo **2003-2023**). Dalla ispezione ipotecaria è possibile quindi estrarre l'elenco sintetico delle formalità iscritte sul bene pignorato e risalire ai passaggi di proprietà dell'immobile nel tempo.

Partendo quindi da questi dati, alcuni dei quali già riportati nella relazione notarile ipocatastale allegata al fascicolo, in data 14/04/2025 e 15/04/2025 la sottoscritta ha fatto richiesta di copia telematica dei titoli di provenienza del bene pignorato mediante il servizio dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Telematici Catastali e di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di Catania. Tali titoli sono stati visionati al fine di poter controllare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Dalla visione dei titoli richiesti è emerso che il debitore è entrato in possesso del bene pignorato per averlo acquistato nel 2014. L'atto non viene allegato alla presente relazione perché la sua stipula ricade nel ventennio che precede l'atto di pignoramento. Se ne riportano alcuni passaggi:

**Atto di Compravendita del 28/11/2014** Repertorio n. 9100 Raccolta n. 5795 in Notaio avv. Francesco Grassi Bertazzi di Giarre. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 02/12/2014 al numero di registro generale 45563 e particolare 32398.

Si legge nel suddetto documento che il <debitore> dichiara di essere di stato civile libero e compra dalla società ██████████ srl> la quale dichiara di vendere il diritto di piena proprietà del seguente immobile facente parte dell'edificio sito in Viagrande, via Antonello da Messina n.7 e precisamente:

Immobile di civile abitazione, al primo piano fuori terra rispetto alla via Garibaldi da cui aveva accesso prima della nascita della via Antonello da Messina ed al piano secondo fuori terra rispetto alla via Antonello da Messina da cui ha oggi accesso, interno 7, composto da due vani, un salone ed accessori, confinante con proprietà ██████████ > o aventi causa, con area sulla via Antonello da Messina, con area sulla scivola di accesso ai garage e con proprietà ██████████ > o aventi causa, salvo altri. Iscritto nel Catasto Fabbricati di detto Comune, al foglio 8, particella 293, sub 8, via G. Garibaldi, piano 1, interno 7, cat. A3, classe 7, vani 4,5, R.C. Euro 302,13. I dati di identificazione catastale, sopra riportati, riguardano l'unità immobiliare urbana raffigurata nella planimetria depositata in Catasto in data 3 febbraio 1987. Parte alienante dichiara, e la parte acquirente ne prende atto, che i dati catastali e la planimetria sono conformi allo stato di fatto. Parte alienante dichiara che non esistono nell'edificio di cui fa parte quanto oggetto del presente atto, beni comuni autonomamente censiti in Catasto e provvisti di autonoma rendita catastale.

Quanto oggetto della presente vendita viene trasferito nello stato di fatto in cui si trova, ben noto ed accettato dalla parte acquirente, con gli inerenti accessori, accessioni e pertinenze, servitù, attive e passive, e con tutti i diritti, le azioni, gli obblighi ed i vincoli, anche urbanistici, nascenti dai titoli di provenienza, ed in particolare con quanto riportato nell'atto del 5 maggio 1992, ai rogiti del notaio Carmelo Fazio già da Catania, repertorio n.90421.

La parte alienante dichiara che la costruzione dell'edificio di cui fa parte quanto oggetto del presente atto è stata realizzata giusta concessione edilizia n.300/80, rilasciata dal Comune di Viagrande in data 17 novembre 1983 e variante del 19 marzo 1986, assicurandone altresì la piena conformità alle norme di legge e di regolamento, con autorizzazione di abitabilità ed agibilità rilasciata in data 28 luglio 1987. Garantisce l'insussistenza di opere successive per le quali sarebbe stato necessario richiedere apposito provvedimento di concessione e/o autorizzativo, nonché l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori.

La parte alienante garantisce la piena, esclusiva e libera proprietà e disponibilità di quanto venduto, pervenutole in virtù dell'atto di compravendita ai miei rogiti in data 21 febbraio 2006, repertorio n.3715, registrato a Giarre il giorno 1 marzo 2006 al n.630 e trascritto a Catania il 2 marzo 2006 ai nn. 14144/7895 da potere del signor ██████████ > al quale





La documentazione prodotta dal creditore procedente e presente nel fascicolo telematico, risulta completa ai fini del presente accertamento, pertanto non si segnalano documenti mancanti.

## f) Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

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

Dagli atti allegati al fascicolo, in particolare da quanto si evince dalla Certificazione Notarile eseguita in data 26/04/2023, sul bene immobile pignorato, identificato al catasto con foglio 8 particella 293 subalterno 8, gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, **da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:**

1) **Iscrizione del 02/12/2014** con registro particolare 4518 e registro generale 45564:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 28/11/2014 con Repertorio 9101/5796.

2) **Trascrizione del 26/04/2023** con registro particolare 15054 e registro generale 19841:

verbale di pignoramento immobili del 24/03/2023 con Repertorio 3014 presso il Tribunale di Catania.

Nelle Ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente dalla sottoscritta in data 15/04/2025, a confronto di quanto già presente in atti e per la verifica di rito, sul bene pignorato risultano elencate le medesime Formalità Pregiudizievoli (Trascrizioni o Iscrizioni). Le ispezioni sono state eseguite con l'esclusione delle ipoteche non rinnovate o cancellate.

Le ispezioni ipotecarie aggiornate e le eventuali note di trascrizione corrispondenti, eseguite dalla sottoscritta, vengono allegati alla presente relazione (*AllegatoB\_Documenti*) insieme alle ricevute dei tributi pagati per l'estrazione copia di tali documenti (*AllegatoC\_SpeseSostenute*).

## g) Identificazione catastale

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

Mediante consultazione telematica degli atti catastali corrispondenti al bene oggetto di pignoramento, sono state richieste le corrispondenti copie dell'estratto di mappa, dell'elaborato planimetrico, della planimetria catastale e della visura storica per immobile. In relazione alle risultanze dei documenti estratti telematicamente, sono stati inoltre condotti diversi accertamenti, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, al fine di eseguire le opportune verifiche.

Tali documenti, quando presenti, vengono allegati alla presente relazione, unitamente ai tributi pagati per la loro estrazione in copia presso gli uffici competenti (*AllegatoB\_Documenti*, *AllegatoA1\_ElaboratiGrafici*, *AllegatoC\_SpeseSostenute*).

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

**VISURE CATASTALI**

Dalla visura storica eseguita al catasto fabbricati in data 25/03/2025 risultano le seguenti informazioni:

**Bene Pignorato**

<b>Catasto</b>	Fabbricati
<b>Comune di</b>	Viagrande (Codice L828)
<b>Provincia di</b>	CATANIA
<b>Foglio</b>	8
<b>Particella</b>	293
<b>Sub</b>	8
<b>Categoria</b>	A/3 (abitazione di tipo economico)
<b>Classe</b>	7
<b>Consistenza</b>	4,5 vani
<b>Superficie Catastale</b>	Totale 115 m <sup>2</sup> (totale escluse aree scoperte 107 m <sup>2</sup> )
<b>Rendita</b>	Euro 302,13
<b>Indirizzo</b>	via Antonello da Messina n.7 interno7 piano 1

Come si evince dalle suddette informazioni, allo stato attuale, al catasto, l'indirizzo che identifica il bene pignorato è quello di via Antonello da Messina n.7 (coerente con lo stato dei luoghi). Tale indirizzo fu corretto d'ufficio, a seguito di un'ultima **variazione toponomastica avvenuta in data 01/09/2023** (Pratica CT-0132431). Inizialmente infatti l'indirizzo riportato in Catasto era "via Giuseppe Garibaldi (senza numero civico) interno 7 piano 1". Non è stato invece corretto il piano dell'immobile, che risulta ancora indicato in catasto al piano primo (oggi invece corrisponde al piano secondo di via Antonello da Messina).

Oltre alle suddette informazioni, dalla visura emerge che il bene pignorato è stato **costituito in catasto il 03/02/1987** (pratica n. D414/1987). L'appartamento inizialmente fu catastato con "categoria A/2 (abitazione di tipo civile) classe 4 consistenza 5 vani" ma fu poi modificato d'ufficio in "categoria A/3 (abitazione di tipo economico) classe 7 consistenza 4,5 vani". Tale variazione venne fatta in data 05/08/1991 in conseguenza dell'accertamento sulla correttezza del classamento automatico inserito in fase di accatastamento dell'immobile.

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e riportati nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi presente nelle visure catastali.

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

Sempre alla data del 25/03/2025, mediante il sistema informatico dell' Ufficio dell'Agenzia del Territorio, è stata richiesta copia dell'estratto di mappa catastale relativo al **Foglio di Mappa 8** del Comune di Viagrande (CT), in corrispondenza della attuale **Particella 293**. Sulla mappa, all'interno del lotto di terreno identificato con la suddetta particella, compare la sagoma di un edificio rettangolare graffiato allo spazio libero circostante. La forma e la posizione dell' edificio inserito in mappa risulta coerente con quanto riscontrato sui luoghi.

**ELABORATO PLANIMETRICO**

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

Nel caso in esame, il bene pignorato fa parte di un edificio in cui sono presenti più unità immobiliari, quattro appartamenti per piano, oltre ad alcuni locali siti al piano terra.

L'**elaborato planimetrico** quindi è presente ed è **stato redatto il 22/06/1990** in occasione dell'avvenuta catastazione degli immobili. Ci sono però delle piccole incongruenze tra l'elaborato planimetrico ed il suo corrispettivo elenco subalterni, infatti, rispetto alla via Antonello da Messina, i piani sono indicati correttamente nel disegno ma non nell'elenco. Questa incongruenza si riscontra anche nella visura e nella corrispondente planimetria catastale dove il piano dell'immobile pignorato è indicato come primo.

Nell'edificio si sono 4 abitazioni al piano primo, 4 abitazioni al piano secondo, un negozio/bottega e otto garage al piano terra. E' presente **un bene comune** (non censibile) individuato dal **subalterno 11**, che rappresenta il vano scala, lo spazio esterno di accesso carrabile posto sul alto nord dell'edificio e lo spazio esterno pedonale posto sul lato sud dell'edificio. Il bene pignorato è indicato con il numero 293/8.

### PLANIMETRIA CATASTALE

Mediante consultazione della piattaforma telematica dell'Agenzia del Territorio, in data 25/03/2025 è stato possibile estrarre copia dell'ultima planimetria catastale presente agli atti, corrispondente ai dati che identificano l'unità immobiliare pignorata ed oggetto di stima (sub 8).

La **Planimetria Catastale risale al 03/02/1987**, anno in cui l'immobile veniva denunciato per la prima volta al catasto. Non ci sono nell'archivio catastale altre planimetrie disponibili.

#### Descrizione di quanto rappresentato nella planimetria catastale:

Nella planimetria catastale del Sub8 viene rappresentata un appartamento posto al primo piano (in realtà è al piano secondo della via Antonello da Messina) composto da un **salone doppio**, una **cucina**, un **corridoio**, un **bagno**, due **camere** ed un **balcone unico** che circonda i due lati liberi (**est e nord**) dell'appartamento.

L'appartamento confina a nord con spazio esterno che circonda l'edificio, a est con spazio esterno su via Antonello da Messina, a sud con altro appartamento dello stesso edificio e con vano scala da cui accede, a ovest con altro appartamento dello stesso edificio.

Dal vano scala comune interno all'edificio, si accede all'appartamento direttamente sul **salone doppio** che viene indicato **separato dalla cucina** e dal corridoio che conduce alla zone notte. Nel salone vengono rappresentate una finestra ed una porta con affaccio sul balcone lato nord. Alla destra del salone è disegnata una porta interna che conduce al **corridoio** su cui affacciano le porte di tutte le altre camere della casa. Percorrendo il corridoio la prima porta a sinistra si apre sulla **cucina**, dotata di porta esterna avente affaccio sul balcone lato nord. Proseguendo lungo il corridoio si trova la porta che conduce alla **prima camera**, dotata di porta esterna con affaccio sul balcone lato est. Segue sulla destra del corridoio la porta che conduce alla **seconda camera**, dotata di finestra e porta esterna con affaccio sul balcone lato nord. Alla fine del corridoio si trova la porta che conduce al **bagno**, dotato di porta con affaccio sul balcone lato nord. Viene indicata in planimetria una altezza utili interna pari a 3.10m.

### **h) Indicazione della destinazione urbanistica**

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

Il bene pignorato (appartamento) fa parte di un edificio, situato fuori dal centro storico del Comune di Viagrande, che secondo le prescrizioni del vigente **PRG** ricade oggi in "**Zona B - Sottozona B3 residenziale stabile di**

**completamento**". Trattasi di parti del territorio comunale edificate o parzialmente edificate nelle immediate vicinanze del centro urbano aventi tipologia prevalentemente a edifici isolati con destinazione d'uso residenziale.

Lo stralcio della tavola di PRG corrispondente viene allegato alla presente relazione nella tavola relativa all'inquadramento territoriale (*AllagatoA1\_ElaboratiGrafici*).

## i) Accertamento della regolarità urbanistica

*accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

Per accertare la conformità urbanistica della unità immobiliare oggetto di pignoramento, in mancanza di dati desunti dagli atti del fascicolo, è necessario controllare la documentazione tecnica ed amministrativa presente negli archivi degli uffici comunali, relativamente all'intero edificio che ospita la suddetta unità. A tale proposito, su richiesta inviata via pec il 15/04/2025 e poi il 12/06/2025 è stato possibile eseguire accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Viagrande nei giorni del 13/05/2025 e del 18/06/2025 al fine di prendere visione della pratica edilizia collegata ai titoli edilizi originari e verificare con l'ufficio la presenta di eventuali altre pratiche, successive a tali titoli, presentate dal debitore o dai precedenti proprietari del bene oggi pignorato.

Alcuni dei documenti prelevati in copia presso l'ufficio tecnico sono allegati alla presente relazione come elaborati grafici o documenti di testo (*AllagatoA1\_ElaboratiGrafici, AllegatoB\_Documenti*).

### EPOCA DELLA COSTRUZIONE

L'edificio che ospita l'abitazione pignorata è stato edificato **tra il 1984 ed il 1986**.

### PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI

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

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

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

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

Nel caso in esame, l'edificio che ospita i beni pignorati è stato **edificato dopo il 1967**.

Si riportano di seguito alcuni tra i documenti relativi alla regolare edificazione dello stesso:

- ❖ Parete a condizione della Soprintendenza N.10834 del 01/10/1982;
- ❖ Atto d'Obbligo di Vincolo a Parcheggio del 11/03/1983;
- ❖ **Concessione Edilizia N.300/80 del 17/11/1983;**
- ❖ Atto d'Obbligo di Vincolo a Parcheggio del 16/12/1983;
- ❖ Inizio Lavori del 05/03/1984;
- ❖ **Variante alla Concessione Edilizia N.300/80 del 19/03/1986;**

- ❖ Fine Lavori del 23/10/1986;
- ❖ Catastazione del 03/02/1987;
- ❖ **GENIO CIVILE (Posizione n. 21096):**

Attestazione di avvenuta presentazione del progetto di due edifici (ai sensi della Legge 64/74) del 22/02/1984;

Autorizzazione Lavori (ai sensi della Legge 64/74) del 28/02/1984;

Attestazione di avvenuto deposito del progetto di un edificio (ai sensi della Legge 1086/1971) del 14/03/1984;

Relazione a Struttura Ultimata del 04/03/1985 (ultimazione strutture del 11/02/1985).

Certificato di Collaudo Strutturale del 17/04/1985.

Certificato di Regolare Esecuzione del 05/12/1986.

- ❖ **Autorizzazione di Abitabilità del 28/07/1987.**

### **PROGETTO AUTORIZZATO**

Il progetto proposto nella sua **versione iniziale** prevedeva la realizzazione di **due edifici (A e B) per civile abitazione**, tra loro indipendenti, da sorgere su lotto di terreno sito in Viagrande (CT) con accesso da via Garibaldi. Tuttavia il parere propedeutico della Soprintendenza veniva espresso a condizione che venisse soppresso l'intero fabbricato (A) evidenziato in rosso nelle originarie tavole di progetto (quello avente proprio accesso dalla via Garibaldi). Pertanto **il progetto che alla fine fu autorizzato riguarda solo uno dei due edifici**, ovvero il fabbricato (B) che oggi ospita il bene pignorato. Questo edificio venne autorizzato con C.E. N.300/80 e successiva Variante.

L'edificio in cemento armato, veniva rappresentato nelle tavole di progetto facendo riferimento alla quota della via Garibaldi (più alta della quota dell'attuale via Antonello da Messina), questo ha generato la differente e duplice indicazione negli atti del piano dell'immobile pignorato. **Rispetto alla via Garibaldi** l'edificio in progetto era quindi così composto:

- **un piano seminterrato** (oggi piano terra rispetto alla via Antonello da Messina) all'epoca progettato come un unico ambiente destinato ai garage e servito dal vano scala comune interno all'edificio;
- **un piano rialzato** rispetto alla via Garibaldi (oggi piano primo rispetto alla via Antonello da Messina) in cui trovano posto quattro appartamenti situati, in posizione simmetrica, ai quattro spigoli del fabbricato;
- **un piano primo** rispetto alla via Garibaldi (oggi piano secondo rispetto alla via Antonello da Messina) in cui trovano posto altri quattro appartamenti situati, in posizione simmetrica, ai quattro spigoli del fabbricato;
- **un piano copertura** dove vengono rappresentate le falde del tetto.

L'ingresso allo stabile avviene dal **prospetto sud**, che è interno al lotto quindi non affaccia su strada. Dal disegno di questo prospetto è possibile vedere la diversa quota dei piani ed il dislivello tra le due strade.

Il **vincolo a parcheggio** viene posto in corrispondenza degli spazi esterni che circondano l'edificio (evidenziati nelle planimetrie allegare agli atti d'obbligo stipulati a favore del Comune di Viagrande e trascritti presso la conservatoria dei registri).

Per quanto riguarda la **fossa settica**, di tipo Imhoff, questa risulta segnata nella planimetria generale di progetto, in corrispondenza dello spazio esterno situato a est dell'edificio, posto al piano seminterrato rispetto la via Garibaldi (ovvero al piano terra della via Antonello da Messina).

Dal certificato di **Abitabilità** rilasciato dal Comune di Viagrande, a seguito dell'ispezione dell'ufficiale sanitario avvenuta in data 15/07/1987, risultano autorizzati, ad ogni piano, n.4 appartamenti di 3 vani utili e n.2 o 3 vani accessori.

Descrizione di quanto rappresentato nel progetto autorizzato:

Nelle tavole di progetto, l'appartamento pignorato è visibile nella pianta del piano primo, in corrispondenza dello spigolo nord-est dell'edificio, con accesso diretto dal vano scala.

In essa viene rappresentato un appartamento composto da un **salone doppio**, una **cucina**, un **corridoio**, un **bagno**, due **camere** ed un **balcone unico** che circonda i due lati liberi (**est e nord**) dell'appartamento.

L'appartamento confina a nord con spazio esterno che circonda l'edificio, a est con spazio esterno su via Antonello da Messina, a sud con altro appartamento dello stesso edificio e con vano scala da cui accede, a ovest con altro appartamento dello stesso edificio.

Dal vano scala comune interno all'edificio, si accede all'appartamento direttamente sul **salone doppio** che viene indicato **separato dalla cucina** e dal corridoio che conduce alla zone notte. Nel salone vengono rappresentate una finestra ed una porta con affaccio sul balcone lato nord. Alla destra del salone è disegnata una porta interna che conduce al **corridoio** su cui affacciano le porte di tutte le altre camere della casa. Percorrendo il corridoio, la prima porta a sinistra si apre sulla **cucina**, dotata di porta esterna avente affaccio sul balcone lato nord. Proseguendo lungo il corridoio si trova la porta che conduce alla **prima camera**, dotata di porta esterna con affaccio sul balcone lato est. Segue sulla destra del corridoio la porta che conduce alla **seconda camera**, dotata di finestra e porta esterna con affaccio sul balcone lato nord. Alla fine del corridoio si trova la porta che conduce al **bagno**, dotato di porta con affaccio sul balcone lato nord. Viene indicata in sezione una altezza utile interna pari a 3.00m.

**STATO DEI LUOGHI**Descrizione di quanto riscontrato sui luoghi

(rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale e nel progetto autorizzato):

Per quanto riguarda l'unità immobiliare individuata con il Sub 8, durante il sopralluogo avvenuto il 14/04/2025, è stato possibile constatare che quanto ritrovato sui luoghi non corrisponde esattamente a quanto rappresentato nella corrispondente planimetria catastale e nel progetto autorizzato, ma **c'è qualche differenza**.

L'appartamento pignorato è posizionato in corrispondenza dello spigolo nord-est dell'edificio, con accesso diretto dal vano scala ed è composto da un **salone doppio**, una **cucina**, un **corridoio**, due **bagni**, due **camere** ed un **balcone unico** che circonda i due lati liberi (**est e nord**) dell'appartamento. E' presente una **veranda** sul balcone lato nord.

L'appartamento confina a nord con spazio esterno che circonda l'edificio, a est con spazio esterno su via Antonello da Messina, a sud con altro appartamento dello stesso edificio e con vano scala da cui accede, a ovest con altro appartamento dello stesso edificio.

Dal vano scala comune interno all'edificio, si accede all'appartamento direttamente sul **salone doppio** che è **collegato alla cucina**. Nel salone, che adesso è collegato all'adiacente cucina, sono presenti, con affaccio sul balcone lato nord, una finestra (1 anta fissa) e due porte (quella del salone con 2 ante a battente e quella della cucina con 2 ante scorrevoli). **La cucina è stata rimpicciolita** in modo da poter realizzare un **secondo bagno cieco**, a servizio di questa **zona giorno open-space**, avente accesso laterale dal disimpegno che si è creato rimpicciolendo il corridoio. La porta del corridoio che quindi conduce alla zone notte è stata infatti spostata in avanti, lungo il corridoio, il quale si riduce alla sola porzione antistante le camere ed il bagno. Il resto della casa è rimasto invariato. Troviamo quindi, lungo il corridoio, una **prima camera** dotata di porta esterna (2 ante a battente di cui una anche a ribalta) con affaccio sul balcone lato est. Segue una **seconda camera** dotata di due aperture esterne, una finestra (1 anta fissa) e una porta (2 ante a battente di cui una anche a ribalta), entrambe le aperture hanno affaccio sul balcone lato nord. Alla fine del corridoio si trova il **primo bagno**, dotato di finestra (1 anta a vasistas priva di oscurante) (in origine era una porta) con affaccio sul balcone lato nord. Sono presenti **controsoffitti** ad altezze diverse.

Viene misurata sui luoghi un'altezza utile interna pari a 3.00m nelle stanze da letto e nel secondo bagno, 2.80 m nel salone e nel primo bagno, 2.60 m in cucina e nel corridoio.

#### **RISPONDENZA DEL CATASTALE ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO**

La planimetria catastale presente in atti risulta conforme al progetto autorizzato (ma non allo stato dei luoghi).

#### **RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO**

Sussistono delle difformità tra quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo effettuato all'interno dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento e quanto rappresentato nelle tavole del progetto autorizzate. Trattasi di:

- A. **Opere Esterne** (modifica della porta del bagno in finestra);
- B. **Opere Interne** (diversa distribuzione degli spazi interni della casa con realizzazione di un secondo servizio);
- C. **Veranda** (chiusura di una porzione di balcone con veranda in alluminio e vetro).

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

Si vedano a tale proposito le tavole grafiche di rilievo e di confronto allegate alla presente perizia ([Allegato A1 Elaborati Grafici](#)).

#### **j) Verifica dei presupposti di sanatoria**

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

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

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

NEL CASO IN ESAME:

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

Le opere difformi sono successive a tale data perché eseguite presumibilmente dal debitore dopo l'acquisto del bene (2014) o dal precedente proprietario (dal 2006 al 2014).

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

Le ragioni del credito risalgono al 2014 (richiesta di mutuo) e 2023 (anno del precetto e del pignoramento).

In merito alle condizioni sopra richieste possiamo quindi affermare che **le opere difformi** dal progetto autorizzato **NON ricadono nelle condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85**. Pertanto per tali opere **NON è possibile presentare domanda di condonabilità** entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile derivante dalla procedura esecutiva.

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

Ai sensi dell' art. 46 comma 5 del D.P.R. 380/2001, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, nell'ambito di atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, sarà possibile presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria. **Si configurano i seguenti casi** contemplati dal D.P.R. 380/2001 per come oggi aggiornato dal *Decreto Salva Casa (Legge 105 del 24/07/2024)*.

1. In caso di interventi realizzati in assenza o in totale difformità rispetto al Permesso di Costruire (PdC) (art.31 ) oppure alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA Alternativa al PdC) (art.23), le condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono quelle dell' **Accertamento con Doppia Conformità (art. 36)**: ovvero è possibile ottenere i suddetti titoli in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente SIA al momento della realizzazione dello stesso, SIA al momento della presentazione della domanda.
2. In caso di interventi realizzati come Variazioni Essenziali (art-32) oppure in parziale difformità rispetto al Permesso di Costruire (PdC) ed alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA Alternativa al PdC) (art.34 ) oppure in assenza o in difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) (art.37) le condizioni previste per la sanatoria sono quelle dell' **Accertamento di Conformità (art. 36-bis)**: ovvero è possibile ottenere i suddetti titoli in sanatoria se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti previsti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione dello stesso.

NEL CASO IN ESAME:

- *Il bene si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria?*

SI per l'intervento sul prospetto, di cui alla lettera A);

NO per gli interventi di cui alla lettera B) C) che invece sono sanabili secondo altra prassi burocratica.

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

Ai sensi del DL 269 del 30/09/2003 (convertito con modifiche nella Legge 326 del 24/11/2003), il calcolo dell'oblazione e della anticipazione degli oneri concessori, da pagare per ottenere il rilascio della sanatoria ai sensi della Legge 47/85, viene fatta secondo le tabelle riportate nell' Allegato 1 della suddetta norma.

Per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui al DPR 380/2001 (per come recepito dalle vigenti Leggi Regionali) il calcolo delle oblazioni sarà fatto con riferimento agli articoli 36 e 36-bis relativi all'accertamento di conformità.

**ABUSO SANABILE**

Le opere eseguite senza titolo sul bene pignorato, che possono ritenersi sanabili sono quelli di seguito riportati:

- A. **Opere Esterne** (modifica della porta del bagno in finestra);
- B. **Opere Interne** (diversa distribuzione degli spazi interni della casa con realizzazione di un secondo servizio);
- C. **Veranda** (chiusura di una porzione di balcone con veranda in alluminio e vetro).

In particolare:

- A. **Opere Esterne** (modifica della porta del bagno in finestra)

Tale modifica di prospetto, interessa un lato della casa non visibile dalla strada, e l'entità dell'opera si è limitata alla sostituzione dell'infilso-porta con un infisso-finestra sotto al quale è stata realizzata una muratura lasciata intonacata

grezza. Dal balcone esterno su cui questa apertura è visibile, si nota ancora la sagome dal precedente infisso e si capisce che l'intervento è stato fatto parzialmente ovvero non completato e integrato nell'intero prospetto della suddetta unità immobiliare. Pertanto si potrebbe pensare di mettere in pristino lo stato dei luoghi, ovvero ripristinando la porta esterna, per renderlo di nuovo conforme al progetto.

Se invece si decidesse di regolarizzare questo intervento, poiché la modifica di un prospetto (anche se lieve) deve essere autorizzato con una SCIA (previo nulla osta della soprintendenza), occorrerà **presentare una SCIA in Sanatoria** secondo l'accertamento di conformità (*art.36-bis*), pagando una **sanzione pecuniaria** di circa **1000 euro**.

Trattandosi di un'opera esterna occorre in questo caso **richiedere preventivamente alla Soprintendenza la compatibilità paesaggistica** dell'intervento da sanare con pagamento della relativa sanzione. Andranno quindi pagati sia al Comune che alla Soprintendenza i diritti di segreteria per l'espletamento della pratica. Andrà quindi aggiornata la planimetria catastale con presentazione al catasto di una pratica Docfa e successiva estrazione delle visure aggiornate. In entrambi i casi vanno poi considerate le spese relative alle Competenze Tecniche per la redazione degli elaborati tecnico amministrativi da presentare agli uffici competenti.

Relativamente invece alle opere:

- B. **Opere Interne** (diversa distribuzione degli spazi interni della casa con realizzazione di un secondo servizio);
- C. **Veranda** (chiusura di una porzione di balcone con veranda in alluminio e vetro).

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

Per ottenere la sanatoria di tali interventi bisognerà quindi **presentare una CILA Tardiva** pagando una **sanzione pecuniaria** pari a **1000 euro**.

Anche la Veranda installata senza preventiva comunicazione può essere sanata a posteriori con la CILA Tardiva, ma per essa non serve pagare una sanzione pecuniaria. Si deve però corrispondere al Comune un pagamento, pari a 25 euro/mq di superficie coperta da veranda ai sensi dell' *art.20 della LR 4/2003*. Trattandosi di un'opera esterna occorre in questo caso **richiedere preventivamente alla Soprintendenza la compatibilità paesaggistica** dell'intervento da sanare con pagamento della relativa sanzione. Andranno quindi pagati sia al Comune che alla Soprintendenza i diritti di segreteria per l'espletamento della pratica. Andrà quindi aggiornata la planimetria catastale con presentazione al catasto di una pratica Docfa e successiva estrazione delle visure aggiornate. In entrambi i casi vanno poi considerate le spese relative alle Competenze Tecniche per la redazione degli elaborati tecnico amministrativi da presentare agli uffici competenti.

Poiché il titolo più alto consente di regolarizzare anche opere inferiori, nel caso si decida di regolarizzare tutto (opere esterne, opere interne, veranda) basterà presentare una unica pratica edilizia in sanatoria.

Si prospettano tre casi di possibile regolarizzazione. Si ritiene che tra queste ipotesi sotto riportate, quella più conveniente sia la n°1).

**IPOTESI 1°)****Regolarizzare opere esterne (la finestra nel bagno), opere interne e veranda**

SCIA in Sanatoria (per opere esterne e interne) 150 Euro + Sanzione SCIA 1000 Euro + CILA (per veranda) 100 Euro + Oneri Veranda (25euro/mq x 4.10mq) 102.50 Euro + Soprintendenza (per opere esterne e veranda) 250 Euro + Aggiornamento Catastale 70 Euro + Competenze Tecniche (per pratica al Comune, alla Soprintendenza, al Catasto) 1.200 Euro. **TOTALE 2.872,50 Euro**

**IPOTESI 2°)****Ripristinare opere esterne (la porta nel bagno) + Regolarizzare opere interne e veranda**

Ripristino porta esterna 500 Euro + CILA Tardiva (per opere interne e veranda) 100 Euro + Sanzione CILA 1000 Euro + Oneri Veranda (25euro/mq x 4.10mq) 102.50 Euro + Soprintendenza (per veranda) 250 Euro + Aggiornamento Catastale 70 Euro + Competenze Tecniche (per pratica al Comune, alla Soprintendenza, al Catasto) 1.200 Euro.

**TOTALE 3.222,50 Euro**

**IPOTESI 3°)****Ripristinare opere esterne (la porta nel bagno) + Eliminare la Veranda + Regolarizzare opere interne**

Ripristino porta esterna 500 Euro + Eliminare la veranda 200 Euro + CILA Tardiva (solo opere interne) 100 Euro + Sanzione CILA 1000 Euro + Aggiornamento Catastale 70 Euro + Competenze Tecniche (per pratica al Comune, alla Soprintendenza, al Catasto) 1.200 Euro. **TOTALE 3.070,00 Euro**

**ABUSO NON SANABILE**

Gli abusi non sanabili sono quelli comunque in contrasto con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie che non possono essere sanati in alcun modo. Non riguarda il caso in esame.

**k) Accertamento della attuale occupazione del bene**

*accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).*

Durante il sopralluogo del 14/04/2025 eseguito presso l'unità immobiliare pignorata è stato possibile constatare che **il bene non è occupato dal debitore o da terzi**. L'appartamento è sfitto e disabitato. Al momento del sopralluogo all'interno della casa erano ancora presenti mobili ed elettrodomestici, condizionatori completi di unità interna ed esterna, caldaia con termostato ed altri oggetti di arredamento. Poiché il debitore è deceduto, il bene è attualmente custodito dal curatore dell'eredità giacente, pertanto al momento della vendita si dovrà stabilire a chi spetta l'onere dello sgombero di quanto ivi presente.

**l) Descrizione del bene pignorato**

*elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali*

nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale **stato di manutenzione** e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i **costi necessari al loro adeguamento**;

#### ❖ **Descrizione del Contesto**

Il bene pignorato consiste in un appartamento facente parte di un immobile situato nel Comune di **Viagrande (CT)**, in **via Antonello da Messina n.7** che si trova alla **periferia nord del paese, non lontana dal centro cittadino**.

La piazza principale di Viagrande (Piazza S.Mauro) dove si trova la Chiesa Madre e l'ufficio tecnico, ed il Viale della Regione dove si trovano una scuola e tanti servizi di prima necessità come bar, tabacchi, fruttivendoli, farmacia e negozi, sono raggiungibili in auto e distano poco più di un km.

**La zona è residenziale**, molto tranquilla e caratterizzata da costruzioni singole circondate da spazi verdi, strade larghe e di collegamento. Nelle immediate vicinanze dell'edificio si trova un Boutique Hotel, la Tenuta Monte Serra dei Viticoltori Benanti, un **piccolo centro commerciale ed un supermercato**, raggiungibile anche a piedi. Poco più in là si trovano anche il **PalaViagrande ed il Campo Sportivo**, con campo di calcio e di tennis, l' **Isola Ecologica** e anche il centro "**Viagrande Studios**", un centro multidisciplinare per la formazione artistica in Sicilia.

#### ❖ **Descrizione dell'Edificio**

L'edificio che ospita l'appartamento pignorato ricade sopra un lotto di terreno identificato in catasto con il **foglio 8** e la **particella 293**. Esso confina a nord con edifici di altre ditte e spazi esterni di confine, a sud e ovest confina con il Boutique Hotels, mentre a est confina con la via Antonello da Messina da cui ha accesso.

La costruzione è **in cemento armato** ed ha una forma pressoché rettangolare che si sviluppa su **tre livelli fuori terra** dal lato della via Antonello da Messina. Al piano terra sono presenti i locali di una palestra e i garage, mentre al piano primo e secondo sono presenti quattro appartamenti per piano. L' **androne di ingresso** agli appartamenti si trova **sul lato sud** della costruzione e **non è visibile dalla strada**, vi si accede dal portoncino pedonale con civico n.7, percorrendo una lieve rampa in salita. Il portone di ingresso al vano scala è in ferro e vetro ed è sormontato da una pensilina in muratura. **Non c'è ascensore**. Il vano scala risulta illuminato da una finestra, posta in corrispondenza del pianerottolo intermedio, le scale sono rivestite in marmo bianco con venature grigie e i pianerottoli hanno mattonelle coordinate effetto marmo. Le pareti sono tinteggiate di bianco mentre le ringhiere sono verniciate di grigio chiaro con corrimano in legno.

L'edificio è dotato anche di una rampa carrabile, che conduce ai locali garage, con accesso dal civico n.7b della stessa strada. La copertura dell'edificio è a falde inclinate con manto di tegole, lo sporto orizzontale della mantovana copre i balconi dell'ultimo piano ed è in soletta piena, lasciata a cemento faccia vista. Anche i balconi sono in soletta piena lasciata a cemento faccia vista, ed hanno ringhiera in ferro verniciata di grigio. Le facciate esterne sono intonacata e rifinite con una rivestimento plastico tipico degli anni ottanta di colore beige. La grondaia posta sulla mantovana di copertura è in muratura mentre i pluviali sono in pvc e scendono all'esterno delle pareti di facciata.

❖ **Descrizione del Bene Pignorato**

L'appartamento si trova **al secondo piano** rispetto alla via Antonello da Messina, ed occupa lo spigolo nord-est del fabbricato. Affaccia dunque sulla strada (a est) e sulla corsia carrabile comune (a nord). L'appartamento **non ha alcun garage di pertinenza**. Accedendo dal civico n.7 e percorrendo la rampa pedonale esterna, si raggiunge il portone di ingresso all'edificio da cui è possibile recarsi al secondo ed ultimo piano (senza ascensore). La porta che individua l'appartamento oggetto di perizia è quella posta di fronte a destra rispetto al pianerottolo di sbarco.

L'unità immobiliare è composta da un **salone doppio**, una **cucina**, un **corridoio**, due **bagni**, due **camere** ed un **balcone unico** con affaccio sui lati est e nord. E' presente una **veranda** sul balcone lato nord.

L'appartamento confina a nord con spazio esterno che circonda l'edificio, a est con spazio esterno su via Antonello da Messina, a sud con altro appartamento dello stesso edificio e con vano scala da cui accede, a ovest con altro appartamento dello stesso edificio.

L'**ingresso** all'appartamento avviene direttamente sul **soggiorno doppio con cucina a vista**, un unico ambiente open-space separato dal resto della casa da una porta interna che mantiene separata la zona giorno dalla zona notte. In questa zona giorno sono presenti una finestra (1 anta fissa), una porta (con 2 ante a battente) e una porta (con 2 ante scorrevoli) aventi affaccio sul balcone lato nord. Alle spalle della cucina si trova un **bagno cieco** con accesso laterale dal disimpegno, nel bagno tuttavia è presente una apertura a giorno senza infisso, posta sulla parete confinante con l'altro bagno che invece è dotato di finestra. Il **disimpegno** conduce al corridoio su cui affacciano le camere ed il bagno della zona notte. Lungo il **corridoio** troviamo quindi, una **prima camera** dotata di porta esterna (2 ante a battente di cui una anche a ribalta) con affaccio sul balcone lato est, una **seconda camera** dotata di due aperture esterne, una finestra (1 anta fissa) e una porta (2 ante a battente di cui una anche a ribalta), entrambe le aperture hanno affaccio sul balcone lato nord. Alla fine del corridoio si trova un **altro bagno**, dotato di finestra (1 anta a vasistas priva di oscurante, cassonetto e avvolgibile) (in origine era una porta) con affaccio sul balcone lato nord. Nelle stanze da letto e nel bagno della zona giorno c'è un'altezza utile interna pari a 3.00m, mentre nel bagno della zona notte l'altezza è pari a 2.80 m perché il pavimento è rialzato di un gradino. Nelle altre camere sono presenti **controsoffitti** ad altezze diverse. Pertanto, nel salone l'altezza è pari a 2.80 m, in cucina e nel corridoio l'altezza è pari a 2.60 m. Dove è presente il controsoffitto l'illuminazione interna è a faretti.

Sul balcone lato nord è presente una **VERANDA** (di mq 4.10) con struttura portante in alluminio, pannelli opachi nella parte bassa dietro la ringhiera, pannelli scorrevoli o fissi in vetro satinato nella parte alta sopra la ringhiera. All'interno della veranda, che confina con la parete del bagno della zona notte, si trova montata la caldaia a metano e sono presenti anche attacchi di luce e acqua per utilizzo esterno come lavanderia. Ci sono alcune tubazioni di acqua lasciare a vista lungo le pareti esterne dell'appartamento.

Come si evince anche dalle tavole grafiche allegate alla presente, la superficie interna di rilievo dei locali è la seguente:

PIANO	Tipo di Vano	Superficie Utile Interna (mq)
SECONDO	SOGGIORNO	31.30
	CUCINA	9.92
	DISIMPEGNO	2.63
	WC zona giorno	5.27
	CORRIDOIO	5.93
	LETTO 1	17.48
	LETTO 2	14.72
	WC zona notte	5.24
	<b>Totale Superficie Interna</b>	<b>92.49</b>
	BALCONE	33.47
	<b>Di cui veranda</b>	<b>4.10</b>

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

- **Pavimenti e Rivestimenti**: Sul pavimento di tutte le stanze (ad esclusione dei bagni) è stato posato un rivestimento effetto legno con battiscopa coordinato. Sulla parete attrezzata della cucina è presente una striscia di rivestimento in piastrelle bianche quadrate 10x10. Nel bagno della zona giorno invece, a pavimento ci sono mattonelle quadrate 20x20 di colore marrone scuro e posate a 45°, mentre lungo tutte le pareti è presente un rivestimento di mattonelle effetto mosaico nei colori cangianti del giallo ocra, che sale fino all'altezza di circa 2m. Nel bagno della zona notte invece, a pavimento si trovano le stesse mattonelle quadrate 20x20 di colore marrone scuro e posate a 45°, mentre lungo tutte le pareti è presente un rivestimento di mattonelle effetto mosaico di colore arancione, che sale fino all'altezza di circa 1.60m.
- **Pareti e Soffitti**: tutte le pareti e i soffitti della casa sono tinteggiati di bianco.
- **Porte interne**: le porte interne sono in legno di colore scuro e senza riquadri, sono tutte con apertura a battente

*Relativamente alle condizioni di conservazione delle finiture interne dell'appartamento, possiamo affermare che porte, pavimenti e piastrelle, soffitti e pareti sono ancora in buone condizioni e non necessitano di interventi di manutenzione di particolare rilievo, a parte eventualmente una ritinteggiatura delle camere per rinfrescare gli ambienti. Non sembrano esserci problemi di particolare rilievo.*

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

- **Infissi Esterni**: gli infissi sono in alluminio con vetro singolo da 1cm, di colore bianco panna e con apertura a battente sul lato interno e a ribalta in alcune porte. La finestra del salone e quella di una camera sono ad anta fissa, mentre la porta della cucina è ad anta scorrevole. Gli infissi sono montati all'interno di monoblocchi in ferro, tinteggiati di bianco dentro casa e di nero all'esterno, i monoblocchi contengono avvolgibili in legno. Le porte hanno soglie in marmo bianco solo all'esterno, mentre le finestre hanno davanzali in ferro facenti parte del monoblocco.
- **Prospetti**: Le pareti sono rifinite con intonaco plastico di colore beige.
- **Pavimentazione e Rivestimenti**: il balcone è rivestito con mattonelle rettangolari 7x15 nei colori cangianti del marrone e del giallo ocra, risalenti all'epoca di costruzione (anni ottanta), con zocchetto coordinato realizzato con la stessa mattonella. Il perimetro esterno del balcone è rivestito con una soglia in marmo bianco con venature grigie, come le soglie delle porte esterne.
- **Parapetti e Ringhiere**: Le ringhiere sono in ferro a sbarre verticali dal semplice disegno geometrico e verniciate di grigio. I sottobalconi e i frontalini sono in cemento faccia vista.

*Le finiture esterne dell'intero edificio risultano nel complesso in discrete condizioni di conservazione per quanto concerne le facciate mentre la mantovana condominiale posta in copertura e i sottobalconi privati presentano tracce di umidità e degrado lungo il frontalino, e necessitano di interventi di futura manutenzione.*

L'appartamento è dotato dei seguenti **Impianti**

- **Idraulico**: presente;
- **Citofonico**: presente;
- **Telefonico**: presente;
- **Televisivo**: presente (è presente anche una parabola sul balcone);

- Condizionamento: presente (con tre pompe di calore);
- Acqua Calda Sanitaria: presente (con caldaia a metano);
- Riscaldamento: presente (con caldaia a metano e termosifoni anche nei bagni)
- Elettrico: presente (del tipo sottotraccia con interruttore differenziale salvavita ma senza luci di emergenza);

Non si hanno informazioni sullo stato attuale e messa a norma degli impianti, pertanto, non conoscendo il loro stato di conservazione, se ne prescrive comunque la verifica e l'adeguamento (se necessario).

### **SUPERFICIE COMMERCIALE**

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

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

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

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

NEL CASO IN ESAME ci troviamo di fronte ad un appartamento catastato A/3 (abitazione di tipo economico) la cui superficie commerciale risulta dalla seguente tabella:

Livello	Tipo di Superficie	Superficie Lorda (mq)	Percentuale di Correzione	Superficie Corretta (mq)
PIANO SECONDO	Principale Coperta	107.00	100%	107.00
	Accessoria Scoperta (Balcone)	33.47	di cui 25 mq al 30% = 7.50 di cui 8.47 mq al 10% = 0.85	8.35
	<b>Totale SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>			<b>115.35</b>

### **m) Valore di ciascun bene**

determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo della 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;

Per determinare il valore dei beni oggetto di stima, si è deciso di utilizzare come primo metodo quello della "**Stima Sintetica Comparativa**" che consiste nel comparare i beni pignorati ad altri beni simili, ubicati nella stessa zona, dei quali si conosce il prezzo di mercato. Il valore medio al m<sup>2</sup> di abitazioni simili a quella oggetto di stima, andrà

modificato per tenere conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche proprie del bene in esame, valutate sia in senso positivo che negativo, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia dovuta a vizi del bene venduto. Oltre al metodo precedentemente descritto, verrà utilizzato anche il metodo di stima per "**Capitalizzazione del Reddito**" al fine di ottenere un congruo valore finale che nasce dalla media delle due stime.

### STIMA SINTETICO COMPARATIVA

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

Interrogazione	Anno 2024- Semestre 2
Provincia	CATANIA
Comune	VIAGRANDE
Fascia / Zona	PERIFERICA: Vie Viscaroli, Velardi, A.Moro, Poio, Garibaldi, Anfuso....
Codice zona	D1
Microzona	2
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione	Residenziale

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

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Medio (Vmm) (euro/mq)
		min	max		
Abitazioni di tipo Economico	normale	€ 580,00	€ 750,00	L	€ 665,00

*valori medi da considerare per immobili in vendita*

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

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

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

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

Nel caso in esame ci troviamo di fronte ad una abitazione catastata A/3 pertanto dobbiamo considerare i valori di mercato relativi alle Abitazione di tipo economico (A/3).

Il bene pignorato si trova in una zona residenziale molto tranquilla e l'edificio, sia all'esterno che all'interno, si trova in discrete condizioni di conservazione, pertanto si ritiene di utilizzare un coefficiente correttivo pari a 1 per non deprezzare ulteriormente il bene, rispetto al valore medio di mercato già utilizzato come riferimento.

## Stima Sintetico Comparativa

Superficie commerciale	Sc =	115	m <sup>2</sup>
Valore medio di mercato	Vmm =	665,00	€/ m <sup>2</sup>
Coefficiente correttivo	cc =	1,00	
Valore di mercato corretto	Vmc = Vmm x cc =	665,00	€/ m <sup>2</sup>
Valore di mercato del bene	V = Sc x Vmc =	76.475,00	€
Riduzione per assenza di garanzia (tra 15% e 20% di V) 15% =		- 11.471,25	€
Valore di Stima	V - 15% =	65.003,75	€

<b>Valore del Bene (per Stima Sintetico Comparativa)</b>	<b>€ 65.003,75</b>
--	--------------------

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

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

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

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

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

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

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

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Locazione Medio Vmm (euro/mq)
		min	max		
Abitazioni di tipo Economico	normale	€ 2,10	€ 2,60	L	€ 2,35

valori medi da considerare per immobili in affitto

## Stima per Capitalizzazione del Reddito

Superficie Commerciale	Sc =	115	m <sup>2</sup>
Valore di locazione mensile medio	Vlmm =	2,35	€/ m <sup>2</sup>
Valore di locazione mensile	Vlm = Sc x Vlmm =	270,25	€
Reddito Lordo Annuo	R = 12 x Vlm =	3.243,00	€
Spese Medie Annue	S = 15% R =	486,45	€
Reddito Netto Annuo	Rn = R - S =	2.756,55	€

Tasso di Capitalizzazione	$r = 3.5\% = 0.035$	
Valore di Stima	$V = Rn / r =$	78.758,57 €

**Valore del Bene (per Capitalizzazione del Reddito)**

€ 78.758,57

### VALORE DEL BENE

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

<b>Bene Pignorato</b>	SUB 8
Valore per Stima Sintetica Comparativa	€ 65.003,75
Valore per Capitalizzazione del Reddito	€ 78.758,57
<b>Valore Medio di Stima (media delle precedenti stime):</b>	<b>€ 71.881,16</b>

Come già anticipato, poiché occorre regolarizzare le opere eseguite senza titolo (meglio specificate nei paragrafi precedenti) bisogna considerare orientativamente i seguenti **COSTI DA SOSTENERE** (nella IPOTESI 1°) **per regolarizzare opere esterne (la finestra nel bagno), opere interne e veranda:**

Si stimano € 150,00 per la pratica edilizia da presentare al Comune per sanare le opere esterne e interne (SCIA in Sanatoria) + € 1000,00 come sanzione da pagare al Comune per le opere in SCIA + € 100,00 per la pratica edilizia da presentare al Comune per sanare la veranda (CILA) + € 102,50 (ovvero 4.10 mq x 25,00 euro/mq) come oneri da pagare al Comune per la veranda + € 250,00 per sanare le opere esterne e la veranda alla Soprintendenza + € 70,00 per presentare con Pratica Docfa l'aggiornamento della planimetria catastale + € 1.200,00 come competenze tecniche per l'espletamento delle pratiche (al comune, alla soprintendenza ed al catasto). Questi costi possono essere stimati complessivamente intorno a € **2.872,50**.

In definitiva, **il più probabile valore di mercato con cui mettere in vendita l'unità immobiliare pignorata**, tenuto conto dei valori medi di riferimento del mercato immobiliare, delle reali condizioni del bene e delle decurtazioni nascenti da vizi e difformità da regolarizzare, è il seguente:

€ 71.881,16 (Totale Valore Medio di Stima) - € 2.872,50 (Spese) = € 69.008,66 che approssimiamo a:

**Valore del Bene (da mettere all'asta)**

**€ 69.000,00**

### n) Definizione dei lotti di vendita

*indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Il pignoramento colpisce un appartamento facente parte di un edificio plurifamiliare, pertanto **è possibile procedere alla vendita di un unico lotto** così definito:

► **LOTTO UNICO:** Vendita di un appartamento al secondo piano di un edificio plurifamiliare (senza ascensore), sito a Viagrande (CT) Via Antonello da Messina n.7. L'appartamento ha ingresso su zona giorno open-space (composto da soggiorno, cucina a vista e disimpegno) con annesso bagno di pertinenza, una zona notte con corridoio, due camere da letto e un secondo bagno. All'esterno è presente un unico balcone che si sviluppa lungo due lati dell'appartamento è ospita una piccola verandata (da regolarizzare) con lavanderia. Non ci sono garage o posti auto di pertinenza. Censito al Catasto Fabbricati con foglio 8, particella 293, subalterno 8, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 115m<sup>2</sup> di cui 107m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte.

**Importo Complessivo (a base d'asta): € 69.000,00.**

### o) Documentazione fotografica

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

Per la documentazione fotografica del bene, che ne descriva l'aspetto internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato quale parte integrante della presente relazione ([Allegato A2\\_Documentazione Fotografica](#)).

### p) Accertamento del bene indiviso

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

Il bene pignorato messo in vendita **NON è INDIVISO** (ovvero la titolarità del bene non è in comune a più soggetti).

Esso era di proprietà del <debitore> per la quota di pertinenza di 1/1. Il bene **NON E' DIVISIBILE** fisicamente.

### q) Beni pignorati in quota

*nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 procedente.*

Il pignoramento ha colpito un solo bene per l'intera quota di possesso del debitore pari ad 1/1, pertanto non è necessario predisporre un progetto di divisione che tenga conto delle singole quote di eventuali comproprietari.

## CONCLUSIONI

In conclusione del mandato ricevuto, si riassume quanto esposto sino ad ora circa l'oggetto del pignoramento:

- ⊙ **Appartamento al secondo piano** di un edificio plurifamiliare (senza ascensore).
- ⊙ Situato a **Viagrande (CT) Via Antonello da Messina n.7**.
- ⊙ Composto da una zona giorno open-space (soggiorno, cucina a vista e disimpegno) con annesso bagno di pertinenza, una zona notte con corridoio, due camere da letto e un secondo bagno. All'esterno è presente un unico balcone che si sviluppa lungo due lati dell'appartamento e ospita una piccola verandata (da regolarizzare) con lavanderia.
- ⊙ Censito al Catasto Fabbricati con **foglio 8, particella 293, subalterno 8**, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 115m<sup>2</sup> di cui 107m<sup>2</sup> escluse le aree scoperte. Rendita 302,13.
- ⊙ La catastazione del bene e la sua **planimetria catastale** risalgono al 03/02/1987.
- ⊙ La planimetria catastale è conforme al progetto ma non allo stato dei luoghi.
- ⊙ L'immobile è stato costruito con **Concessione Edilizia N.300/80 del 17/11/1983 e Variante del 19/03/1986**.
- ⊙ L'immobile **possiede** il certificato di **Abitabilità del 28/07/1987**.
- ⊙ La Superficie Utile Interna è di 92 mq.
- ⊙ La Superficie Lorda Commerciale è 115 mq (valore usato per la stima).
- ⊙ Rispetto al progetto approvato sussistono delle **difficoltà da regolarizzare**: opere esterne (finestra del bagno) ed opere interne (diversa distribuzione degli spazi).
- ⊙ Sul balcone è presente una **veranda da regolarizzare**.
- ⊙ Il bene pignorato **non è indiviso**.
- ⊙ Il bene pignorato è **intestato al debitore** per la **quota di possesso di 1/1**.
- ⊙ Il bene pignorato è **pignorato per l'intera quota** di possesso del debitore.
- ⊙ Il bene pignorato è **libero da persone** (ma ancora parzialmente ammobiliato).
- ⊙ Viene messa **in vendita l'intera quota** del bene pignorato come **Lotto Unico**.
- ⊙ **Valore di Stima** (da mettere a base d'asta): **Euro 69.000,00**.

## ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione i seguenti allegati:

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