



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZ.E.I. – G.E. Dott. ssa MARIA ANGELA CHISARI

PROCEDURA N.252/2020 R.G. Es

POP NPLs 2020 SRL e per essa FIRE SPA

(già BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA)

Contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Con ordinanza del G.E. Dott.ssa M.A. Chisari del 11/02/2022, fu disposta la nomina della scrivente a Consulente Tecnico d'Ufficio.

Dall'analisi del fascicolo, la scrivente ha riscontrato la mancanza di documenti utili all'espletamento del mandato; pertanto, in data 16/05/2022 si è recata presso gli Uffici della Direzione Provinciale di Catania dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio per reperire la necessaria documentazione.

In data 19/05/2022 e in data 20/02/2022 la sottoscritta si è recata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande (Catania) per rinvenire le necessarie informazioni.

In data 15/09/2022 la scrivente fissava il sopralluogo alle ore 16:00, avendone avvisato le parti a mezzo PEC. La sottoscritta il giorno stabilito si è recata all'appuntamento nel Comune di Viagrande (Catania), Via Don Luigi Sturzo SN, qui ha trovato il Sig. [REDACTED] (esecutato).

In sua presenza ha eseguito l'ispezione dei luoghi. Eseguite le necessarie operazioni peritali per lo sviluppo delle indagini, la sottoscritta ha chiuso il verbale alle ore 18:10 sottoscrivendolo con l'esecutato.



*Procedura N.252/2020 - Relazione di Consulenza Tecnica
Dott. Ing. Sabina Taormina*



In data 02/02/2023 la sottoscritta si è recata presso gli Uffici del Servizio di Pubblicità Immobiliare di Catania dell'Agenzia delle Entrate per reperire i documenti di rito.

In data 02/02/2023 la sottoscritta si è recata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate-Territorio per reperire la documentazione ipo-catastale necessaria all'espletamento del mandato.

Avendo, quindi, raccolto tutti i dati necessari, la sottoscritta ha intrapreso l'esame delle questioni proposte dal G.E., dopo di che ha redatto il presente rapporto articolandolo nei seguenti punti:

1. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E COERENZE DEGLI IMMOBILI
2. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEI BENI DA PARTE DELL'ESECUTATO
3. CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA
4. VALUTAZIONE E MODALITÀ DI STIMA
5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
6. CONCLUSIONI
7. ALLEGATI



1. IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE, CONSISTENZA E COERENZE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Viagrande (Catania), in Via Don Luigi Sturzo.

Sono censiti all'NCEU del Comune di Viagrande (Catania) al Foglio 6 part. 496:

- sub 1, Via Don Luigi Sturzo SN piano T-S1-1 cat F/3;
- sub 2, Via Don Luigi Sturzo SN piano T cat F/3;

Si precisa che al Catasto dei Terreni è stata inserita in mappa la sagoma del corpo di fabbrica, ma non sono presenti planimetrie in quanto gli immobili sono stati dichiarati agli atti del Catasto dei Fabbricati nella categoria "F/3 - IN CORSO DI COSTRUZIONE".

Si precisa altresì che il compendio immobiliare trasferito nell'atto di compravendita, comprende anche il sub 3:

- sub 3, Via Don Luigi Sturzo SN piano T categoria "F/1 - AREA URBANA", mq 104;

tuttavia, dall'analisi della documentazione si riscontra che esso non fa parte degli immobili oggetto del Verbale di Pignoramento, ma è presente nell'Ipoteca Giudiziale (Allegato N.5) Si precisa, inoltre, che la suddetta area urbana (sub 3) dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Viagrande in quanto trattasi di area vincolata a parcheggio pubblico.

Gli immobili in oggetto sorgono in una zona periferica del Comune di Viagrande (Catania) in un contesto urbano a vocazione residenziale.

In sede di sopralluogo la scrivente ha riscontrato nei luoghi in contestazione un fabbricato (abitazione in villino) ultimato nei due piani fuori terra e nel piano mansarda ed un piano cantinato in corso di costruzione.

Al villino si accede a mezzo di due ingressi siti sulla Via Don Luigi Sturzo: uno carrabile ed uno pedonale al N.34/A (foto N.1, N.2).

Il villino è inserito in una zona a verde di circa 1300 mq discretamente curata. (foto NN 3-13).

Il lotto che comprende anche il sub 3 (come si evince dall'elaborato planimetrico), si presenta interamente recintato (sub 3: area vincolata a parcheggio pubblico da cedere al Comune).

Nel Catasto dei Terreni del Comune di Viagrande, il lotto è identificato al Foglio 6, particella 496, qualità Ente Urbano, superficie 1359 mq.

Il corpo di fabbrica presenta una struttura portante in c.a. con interposti solai realizzati in c.a., laterizi di alleggerimento e soletta collaborante in c.l.s.. Ha copertura a falde, è chiuso da murature laterizie di tamponamento e tramezzature, non è fornito di ascensore.

Il lotto ove insiste il fabbricato confina a Nord con Via Don Luigi Sturzo, a Sud, Est, e Ovest con altri terreni salvi migliori confini.

Il *piano terra*, in cui vi è l'ingresso principale (prospetto Est), si compone di da un soggiorno-cucina, un ripostiglio, una lavanderia, un bagno e la scala di accesso al primo piano (foto NN.14-27).

Esso presenta una superficie commerciale (superficie lorda vendibile) di 95 mq circa, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Al *primo piano* è presente la zona notte articolata in due camere da letto ed un bagno. Tutti gli ambienti sono disimpegnati. Sono presenti tre balconi ed



un terrazzino coperto da una tettoia con struttura in legno e copertura con manto di tegole. (foto NN.28-40).

Il primo piano presenta una superficie commerciale (superficie lorda vendibile) di 64 mq circa, calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98.

Al *piano mansarda* si accede attraverso un'apertura praticata nel solaio di copertura del primo piano, per mezzo di una scala in ferro posta nell'ambiente di disimpegno del piano primo; la scala non è in allineata verticalmente con il corpo scala in muratura del fabbricato (foto N.29).

Tale piano si articola in una camera da letto matrimoniale provvista di due finestre per tetti, un bagno con una finestra per tetti, ed un locale di sgombero, provvisto di una piccola finestra posta sul prospetto Nord del fabbricato.

Si sviluppa su una superficie di 20 mq circa, presenta altezza massima di 2,15 m e minima di 1,30 m (foto NN.41-47).

Ai fini della presente valutazione la superficie del piano mansarda è stata opportunamente ragguagliata applicando un coefficiente pari al 50% (accessorio diretto). Pertanto, la superficie commerciale del piano mansarda (superficie lorda vendibile), calcolata ai sensi del D.P.R. 138/98, risulta pari a 10 mq circa.

Il *piano cantinato* si presenta in corso di costruzione; vi si accede dall'esterno a mezzo di una rampa carrabile (non prevista dagli elaborati di progetto) posta sul prospetto Nord dell'edificio (foto NN.48, 49).

Il corpo scala che assicura il collegamento verticale con il piano terra non risulta ultimato ed il varco risulta chiuso.



Il piano cantinato è stato ampliato rispetto agli elaborati di progetto mediante annessione dell'intercapedine ispezionabile, la cui funzione originaria sarebbe stata quella di garantire la salubrità degli ambienti a contatto con il terrapieno. Sono state realizzate, inoltre, tre finestre a "bocca di lupo" al fine di garantire areazione e luce al suddetto piano interrato (foto NN.51-60). E' presente, inoltre, in aderenza alla precedente porzione anzi descritta, un locale deposito, interrato per tre lati con accesso dalla medesima rampa carrabile. Detto locale è privo di finiture, impianti, parete di chiusura ed infissi. (foto NN.49-50).

Ai fini del calcolo della consistenza immobiliare da considerare nella presente valutazione, la superficie al piano cantinato pari a circa 130 mq è stata opportunamente ragguagliata al 50%; inoltre, per tenere conto del grado di ultimazione dei lavori, si ritiene congruo applicare un coefficiente riduttivo del 20%:

$$S_{\text{CANTINATO}} = (130 \text{ mq} \times 0,50 \times 0,80) = 52 \text{ mq}$$

Pertanto, la superficie lorda vendibile del piano cantinato risulta pari a 52 mq circa.

Occorre, infine, omogeneizzare la superficie della pertinenza esclusiva a giardino o area a verde, che per gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino), ai sensi del citato DPR 138/98, viene assunta pari al 10% della superficie dell'unità immobiliare:

$$S_{\text{AREA_ESTERNA}} = (1170 \text{ mq} \times 0,10) = 117 \text{ mq}$$

La superficie commerciale complessiva del compendio risulta:

$$S_{\text{TOTALE}} = (S_{\text{PT}} + S_{\text{P1}} + S_{\text{MANSARDA}} + S_{\text{CANTINATO}} + S_{\text{AREA-ESTERNA}}) =$$

$$S_{\text{TOTALE}} = (95 + 64 + 10 + 52 + 117) \text{ mq} = 338 \text{ mq}$$

Per quanto attiene le opere di finitura dei piani terra e primo, si rileva che l'immobile presenta pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica/gres porcellanato (camere, servizi e accessori); pareti delle camere e degli accessori tinteggiate, pareti del bagno rivestite in parte in piastrelle in ceramica, in parte tinteggiate; infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio provvisti di persiane in alluminio.

L'immobile, inoltre, è provvisto di predisposizione per un impianto di riscaldamento autonomo, è presente una caldaia per piano, non sono presenti radiatori. È dotato di una pompa di calore allocata nel bagno del piano terra.

Le condizioni manutentive nel complesso sono buone.

In merito alle opere di finitura del piano cantinato, esso risulta al grezzo, sono presenti: murature di tamponamento esterne, tramezzature interne, pavimentazione solo in una piccola parte; infissi esterni in alluminio, predisposizione degli impianti idrico ed elettrico.

Si allegano estratto di mappa, visura catastale storica ed elaborato planimetrico (Allegati N.2, 3 e 4).

2. TITOLARITÀ E PROVENIENZA DEI BENI DA PARTE DELL'ESECUTATO

Gli immobili in oggetto sito nel Comune di Viagrande (Catania), in Via Don Luigi Sturzo SN.

Sono censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Viagrande (Catania) al Foglio 6 part. 496 sub 1,2 – categoria F/3 risultano:

di proprietà dell'esecutato nato [REDACTED],
pervenuto per ATTO DI COMPRAVENDITA del 31/05/2010 a rogito del

Notaio Patrizia Patanè - Acireale (Catania), Repertorio N.11400 Raccolta N.6709, trascritto a Catania il 07/06/2010 Registro Generale 34001, Registro Particolare 19910.

Dalle evidenze del sopralluogo, il suddetto immobile risulta occupato dal figlio dell'esecutato Sig. [REDACTED] e famiglia.

Si allegano visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (Allegato N.5).

3. CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

In merito alla conformità in materia urbanistico-edilizia, dall'esame della documentazione reperita, dalle evidenze in sede di sopralluogo, dagli accertamenti commessi presso gli uffici competenti: Comune di Viagrande – Ufficio Tecnico, si conclude quanto segue.

Per gli immobili in oggetto siti in Viagrande (Catania), Via Don Luigi Sturzo SN (oggi 34/A), censiti nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Viagrande (Catania) al Foglio 6 part. 496 sub 1,2 – categoria F/3

Presso l'Ufficio tecnico del comune di Viagrande esiste:

- Concessione edilizia N.26/2001 del 13/04/01, Pratica Edilizia N. 1127
- Concessione edilizia in variante N.26/2001 del 16/07/07, Pratica Edilizia N. 1127
- Proroga della Concessione edilizia N.26/2001 del 22/02/2010, Pratica Edilizia N. 1127.

Non è stata presentata documentazione attestante la fine dei lavori. Non risultano attestazioni di agibilità e/o conformità.

Il lotto su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento ricade ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Viagrande in "Zona

*Procedura N.252/2020 - Relazione di Consulenza Tecnica
Dott. Ing. Sabina Taormina*

BCS Residenziale di completamento”, “Sottozona omogenea BCS2 Stagionale di completamento”, con:

- indice di fabbricabilità fondiaria: pari a 0,30 mc/mq;
- altezza massima: non superiore ai 6 m.

In sede di sopralluogo, rispetto alla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico, la scrivente ha rilevato che il fabbricato ha conservato nella parte fuori terra solo la sagoma di progetto, risultando difforme nei seguenti punti:

- 1) nei prospetti (distribuzione e numero di aperture);
- 2) nel cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare di cui al sub. 2 (attuale categoria catastale “in corso di costruzione”) da garage ad abitazione, con ampliamento del locale soggiorno-cucina al piano terra;
- 3) nell'articolazione degli spazi interni;
- 4) nella realizzazione di una rampa di accesso al vano cantinato;
- 5) nella realizzazione di un ampliamento considerevole del vano cantinato assentito mediante annessione dell'intercapedine ispezionabile;
- 6) nella realizzazione di un nuovo locale indipendente al piano cantinato, interrato per tre lati, con solaio di copertura in tavelloni e cls e sovrastante terrazzo pertinenziale al piano terra;
- 7) nella realizzazione di tre finestre a “bocca di lupo” nel vano cantinato (apertura di aerazione per locali interrati ricavata in una delle pareti perimetrali dell'edificio; utilizzata per prendere aria e luce dall'intercapedine, che al piano stradale è provvista di aperture)
- 8) nell'innalzamento della quota della linea di colmo del tetto di copertura, nonché nell'innalzamento della quota della linea di gronda oltre il limite consentito dalle previsioni urbanistiche (Hmax= 6 m), con conseguente aumento di volume e trasformazione del sottotetto in locale mansarda con servizio igienico;

9) nella copertura del terrazzino al piano primo con una tettoia.

Successivamente al rilascio della proroga della concessione edilizia non esistono rilasciati altri provvedimenti.

Per quanto concerne il punto 9) poiché trattasi di opere che costituiscono un aumento del volume superiore a quello massimo realizzabile, superamento dell'altezza massima consentita, queste, non sono suscettibili ad approvazione in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36 del DPR 380/2001; pertanto, l'immobile in oggetto non risulta conforme alla normativa in materia urbanistico-edilizia.

Il fabbricato non si trova nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della Legge 47/85, né dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001.

Si allegano copie elaborati di progetto (Allegato N.6) e Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Viagrande (Allegati N. 7).

4. VALUTAZIONE E MODALITÀ DI STIMA

Il criterio di stima che si ritiene più idoneo utilizzare per la tipologia degli immobili oggetto di pignoramento è "criterio del valore di mercato", poiché tiene conto delle caratteristiche degli immobili, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dello stato di conservazione, nonché delle particolari condizioni del mercato immobiliare.

Criterio del valore di mercato

Tenuta presente la consistenza e l'ubicazione dell'immobile descritto; considerati i prezzi praticati in precedenti vendite di immobili simili e fatte le dovute proporzioni; effettuate, inoltre, accurate ricerche presso

agenzie immobiliari per quanto riguarda immobili aventi le stesse caratteristiche di quelli descritti in oggetto ed ubicati nella stessa zona, tenuto conto delle condizioni di manutenzione, si ritiene che il valore venale in comune commercio da attribuirsi all'immobile sia pari:

Immobile: 960,00 €/mq e pertanto:

Valore = $(960,00 \text{ €/mq} \times 338 \text{ mq}) = 324.480,00 \text{ €}$

(trecentoventiquattromilaquattrocentoottanta/00 euro)

Tuttavia, tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi: abuso non sanabile (punto 3 della consulenza) si ritiene congruo considerare una riduzione del valore stimato nella misura del 20%, per tenere in conto delle opere necessarie al ripristino della linea di gronda del tetto mediante demolizione e ricostruzione del tetto nelle condizioni ante abuso ed in subordine alla regolarizzazione urbanistica di tutti gli altri abusi edilizi riscontrati.

Pertanto, il valore finale risulta pari a:

$V_{\text{FINALE IMMOBILE}} = \text{€ } 324.480,00 - \text{€ } 64.896,00 = \text{€ } 259.584,00$

in cifra tonda 260.000,00 € (diconsi duecentosessantamila/00 euro).

Riferimenti Osservatorio del Mercato Immobiliare

Allo scopo di verificare il procedimento estimativo in precedenza esposto, si riporta di seguito il range dei valori apprezzato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia delle Entrate.

L'immobile in oggetto è ubicato in Viagrande (CT), Zona R1, "Zona rurale: Monte Gorna – Monterosso – Sanbuco – Blandano – Monte Serra". Per il primo semestre 2022 (ultimo semestre pubblicato),

- per la tipologia edilizia: vile e villini stato conservativo: normale, sono

riportati i seguenti valori di mercato riferiti alla superficie lorda:

$V_{\min} = \text{€} / \text{mq } 950,00$

$V_{\max} = \text{€} / \text{mq } 1400,00$

Pertanto, si rileva che il valore unitario in precedenza assunto pari ad €/mq 960,00 per l'immobile in oggetto rientra nell'intervallo anzidetto.

5. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Le formalità (Trascrizioni ed Iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento sono:

- **ISCRIZIONE del 07/06/2010 Reg. Part. 8777 – Reg. Gen.34002**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con
sede in Ragusa;
- **TRASCRIZIONE del 16/06/2020 Reg. Part. 13154 – Reg. Gen.22907**
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI – UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE
D'APPELLO DI CATANIA, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in
Ragusa
- **ISCRIZIONE del 31/07/2020 - Reg. Part. 3109 - Reg. Gen. 30091**
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO –
TRIBUNALE DI CATANIA

Si allegano visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (Allegato N.5).



6. CONCLUSIONI

La sottoscritta avendo ottemperato al mandato ricevuto, fa presente quanto segue: in seguito ai rilevamenti effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di identificazione, descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e le coerenze, sono riportati nel punto 1 della consulenza.

L'immobile in oggetto alla data 02/02/2023 risulta di proprietà dell'esecutato (punto 2 della consulenza).

La conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia è riportata nel punto 3 della consulenza.

Il valore totale degli immobili oggetto di pignoramento con riferimento agli attuali prezzi di mercato è di 260.000,00 € (diconsi duecentosessantamila/00 euro) (punto 4 della consulenza).

Le iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento sono riportate nel punto 5 della consulenza.



ALLEGATI

- 1) N.60 fotografie
- 2) Estratto di mappa, scala 1:2000;
- 3) Visura catastale storica;
- 4) Elaborato planimetrico
- 5) Visure presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania;
- 6) Planimetria piano terra, piano primo, piano cantinato; sezione fabbricato;
(Concessione edilizia in variante)
- 7) Certificazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico, Comune di Viagrande;
- 8) Ricevuta visura presso Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania;
- 9) Ricevute tributi speciali catastali;
- 10) Verbale di sopralluogo;
- 11) Ricevute invio PEC

Con la presente la scrivente ha evaso l'incarico conferitole,
ritenendosi a disposizione della S.V. Ill.ma per ogni eventuale chiarimento.

Catania,

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sabina Taormina



La sottoscritta dichiara che ha trasmesso in data 27/02/2023 copia informatica a:

- POP NPLs 2020 SRL e per essa FIRE SPA presso:

Avv. Alessandro Barbaro: avvalessandro.barbaro@puntopec.it;

Avv. Andrea Aloï: avv.andrea.aloi@pec.it;

- Avv. Dario Sanfilippo: dario.sanfilippo@pec.ordineavvocaticatania.it;

- [REDACTED] presso Avv. Lombardo Marina Rosaria Laura:
avv.lombardomarina@pec.ordineavvocaticatania.it.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Sabina Taormina

