

**Tribunale di Catania**

**SEZIONE VI**

**Sezione esecuzioni immobiliari**

**PROCEDURA N.348/2021**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI**

**PROCEDENTE:**



**CONTRO:**

**DEBITORE ESECUTATO**

**RELAZIONE TECNICA  
FASCICOLO A**




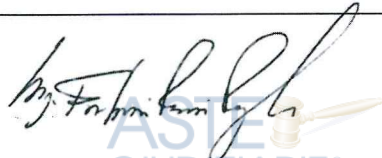
**ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI**

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: [ingpuglisifabrizio@gmail.com](mailto:ingpuglisifabrizio@gmail.com)

Pec: [fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu](mailto:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu)

<b>Tribunale di Catania</b> <i>Sesta sezione civile</i> <b>Sezione esecuzioni immobiliari</b>	
<b>Relazione Tecnica</b> Fascicolo A	
<b>Oggetto:</b> Valutazione economica di: <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ N.1 Deposito, piano terra, sita in Belpasso (CT), Via Ruggero Leoncavallo</li> <li>❖ N.1 Appartamento, piano secondo, sito in Paternò (CT), Via Sardegna n.1</li> <li>❖ N.2 Garage, piano seminterrato, siti in Aci sant'Antonio (CT), Via Lavina n.271</li> </ul>	
<b>Localizzazione</b> Belpasso, Paternò, Aci Sant'Antonio (CT)	<b>Procedura N.348/2021</b> [REDACTED] contro Debitorе esecutato
<b>G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari</b> Sezione esecuzioni Immobiliari	<b>C.T.U</b> Ing. Fabrizio Rosario Puglisi Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia Tel. 3405674922 Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu
<b>File:</b> 348_2021_PT_A	<b>Deposito:</b> Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari
<b>Data:</b> 30 Settembre 2024	<b>Timbro</b> 
<b>Firma</b> 	

Firmato Da: FABRIZIO PUGLISI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6a0f39b75adf70168772256becfb787a

Indice

<b>Premessa .....</b>	<b>2</b>
<b>Operazioni peritali.....</b>	<b>4</b>
<b>Parte I – Identificazione e descrizione dei beni.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Dati identificativi degli immobili .....</b>	<b>5</b>
1.1 <i>Dati catastali .....</i>	5
1.2 <i>Confini.....</i>	5
<b>2. Proprietà dei beni pignorati.....</b>	<b>6</b>
2.1 <i>Correttezza dati Pignoramento .....</i>	6
2.2 <i>Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio.....</i>	6
<b>3. Aspetti tecnico amministrativi .....</b>	<b>7</b>
3.1 <i>Documentazione Immobile.....</i>	7
3.2 <i>Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli .....</i>	7
3.3 <i>Conformità dati catastali .....</i>	8
3.4 <i>Destinazione urbanistica .....</i>	9
3.5 <i>Regolarità urbanistica.....</i>	9
3.6 <i>Vincoli ed oneri.....</i>	12
3.7 <i>Disponibilità dei beni .....</i>	13
<b>4. Descrizione immobile .....</b>	<b>13</b>
4.1 <i>Descrizione sintetica degli immobili .....</i>	13
4.2 <i>Consistenza commerciale .....</i>	19
4.2.1 <i>Criteri di misurazione della consistenza.....</i>	19
4.2.2 <i>Consistenza superficie commerciale .....</i>	20
<b>Parte II – Processo di valutazione degli immobili .....</b>	<b>21</b>
<b>5. Scopo della stima .....</b>	<b>21</b>
<b>6. Criterio e metodologia estimativa.....</b>	<b>22</b>
<b>7. Determinazione del giudizio di stima.....</b>	<b>23</b>
7.1 <i>Procedimento sintetico comparativo.....</i>	23
7.1.1 <i>Deposito – immobile n.1.....</i>	23
7.1.2 <i>Appartamento – immobile n.2.....</i>	26
7.1.3 <i>Garage – immobile n.3.....</i>	28
7.1.4 <i>Garage – immobile n.4.....</i>	29
<b>8 Formulazione del giudizio di stima .....</b>	<b>31</b>
<b>9 Considerazioni e piano di vendita .....</b>	<b>31</b>
<b>10 Rilievo fotografico.....</b>	<b>34</b>
<b>Conclusioni.....</b>	<b>36</b>

## Premessa

In esito al decreto di nomina datato 25 Marzo 2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 3 Aprile 2024, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

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

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

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

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

e. *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

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

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

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

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

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

2

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° 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 all'adeguamento;

m. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

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

## Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, ha inviato comunicazione di inizio operazioni peritali alle parti, a mezzo telegramma, per giorno 14 Giugno 2024 presso gli immobili pignorati siti in Belpasso, Paternò ed Aci Sant'Antonio (CT).

Il giorno stabilito, sui luoghi, non si è presentato nessuno. Il sottoscritto ha tuttavia preso contatto con il figlio del debitore esecutato, avete attività lavorativa adiacente ad una degli immobili pignorati, sito in Belpasso (CT).

Dopo varie attese, è stato dunque possibile procedere con l'accesso agli immobili in oggetto, in presenza del figlio del debitore esecutato, in data 05 Agosto 2024, per gli immobili siti in Belpasso (CT) e Paternò(CT); per gli immobili siti in Aci Sant'Antonio (CT), il figlio del debitore ha dichiarato di non possedere il possesso degli immobili pignorati; il sottoscritto ha pertanto effettuato un tentativo di accesso sugli immobili, rinvenendo l'attuale occupante, che ne ha consentito l'accesso, come da verbale di sopralluogo, in data 11 Settembre 2024.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

## Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

### Quesito a

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

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;

## 1. Dati identificativi degli immobili

### 1.1 Dati catastali

Con il pignoramento del 01/06/2021, trascritto in data 16/06/2021 ai nn. 27477/20607, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i beni di seguito elencati (allegato n.3):

#### 1-DEPOSITO

Indirizzo: Contrada Palazzolo, Belpasso  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C2) Magazzini e locali di deposito  
Dati Catastali: Foglio: 63 Particella: 463

#### 2-APPARTAMENTO

Indirizzo: Via Sardegna 1, Paternò  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (A3) Abitazione di tipo economico  
Dati Catastali: Foglio: 61 Particella: 2838 sub 4

#### 3- GARAGE

Indirizzo: Via Lavina n.271, Aci Sant'Antonio  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse; autorimesse  
Dati Catastali: Foglio: 15 Particella: 1083 Sub Part: 25

#### 4- GARAGE

Indirizzo: Via Lavina n.271, Aci Sant'Antonio  
Tipo Catasto: Urbano  
Classe/Tipologia: (C6) Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse  
Dati Catastali: Foglio: 15 Particella: 1083 Sub Part: 16

### 1.2 Confini

L'immobile n.1, confina:

- a nord con part.lla 633,629, 631;
- ad est con part.304;
- ad ovest con ferrovia;

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

- a sud con part.ile 462,464.

L'immobile n.2, confina:

- a nord con altro sub;
- ad est con Via Eritrea;
- ad ovest con altro sub;
- a sud con via Sardegna.

L'immobile n.3, confina:

- a nord con sub 15;
- ad est con corsia di manovra;
- ad ovest con terrapieno;
- a sud con sub 17.

L'immobile n.4, confina:

- a nord con corsia di manovra;
- ad est con sub 24;
- ad ovest con terrapieno;
- a sud con terrapieno.

## 2. Proprietà dei beni pignorati

### 2.1 Correttezza dati Pignoramento

#### Quesito b

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

I dati relativi agli immobili pignorati sono corretti.

### 2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

#### Quesito c

Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione 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;

#### Quesito d

Accerti l'esatta provenienza dell/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;

Non risulta depositata relazione notarile a firma di Notaio.

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (*allegato n.4*), e dagli atti di compravendita reperiti (*allegato n.6*):

- La proprietà degli *immobili n.1* è pervenuta al debitore esecutato, originaria particella di terreno (**per la quota di 1/1**), per atto di compravendita del 22/03/1999, rogato da notaio G.Vacirca e trascritto il 08/04/1999, da potere di [REDACTED]
- La proprietà dell'*immobile n.2* è pervenuta al debitore esecutato (**per la quota di 1/1**), per atto di donazione del 26/04/1979, rogato da notaio Luigi Lo Iacono rep 13927e trascritto il 13/05/1979, da potere di [REDACTED]
- La proprietà degli *immobili n.3-4* è pervenuta al debitore esecutato (**per la quota di 1/1**), per atto di compravendita del 02/12/1986, rogato da notaio Francesco Doria e trascritto il 19/12/1986 ai nn. 41528/32070, da potere di [REDACTED]

### 3. Aspetti tecnico amministrativi

#### 3.1 Documentazione Immobile

##### *Quesito e*

*Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

#### 3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

##### *Quesito f*

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

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

1. ISCRIZIONE del 08/04/2016 - Registro Particolare 1505 Registro Generale 12743 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI RAGUSA Repertorio 1991 del 02/12/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 15/01/2018 - Registro Particolare 185 Registro Generale 1702 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE LAVORO Repertorio 28/2018 del 09/01/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA
3. TRASCRIZIONE del 26/05/2020 - Registro Particolare 11449 Registro Generale 20393 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 409/2020 del 18/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

NB: procedura esecutiva n.258/2020, estinta in data 08/12/2020

4. TRASCRIZIONE del 16/06/2021 - Registro Particolare 20607 Registro Generale 27477 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 885/2021 del 01/06/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 3.3 Conformità dati catastali

#### Quesito g

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

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia si evidenziano numerose difformità.

Nello specifico:

1. L'immobile n.1, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, con realizzazione di un ulteriore piano, adibito a due unità abitative; su parte della particella, ricade un ulteriore

fabbricato, adibito probabilmente ad uso residenziale (non visionato), non occupato dal debitore

2. L'immobile n.2, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni;
3. L'immobile n.3, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, con parte della zona Sud non più accessibile

### **3.4 Destinazione urbanistica**

#### **Quesito h**

*Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente*

Per ciò che riguarda gli immobili in oggetto, non si è ritenuto opportuno richiedere il certificato suddetto.

### **3.5 Regolarità urbanistica**

#### **Quesito i**

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

#### **Quesito 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° 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*

#### **Immobilabile n.1**

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Belpasso (CT), l'immobile n.1, risulta edificato in virtù di concessione edilizia n.5/2004 del 23/01/2004.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- a) diversa distribuzione degli spazi interni e modifica dei prospetti (foto 1);
- b) realizzazione di un ulteriore piano, con solaio in c.a, abbassando di fatto l'altezza originaria del piano terra, costituendo due unità abitative, di cui una in corsa di rifinitura; l'accesso ai locali avviene tramite due scale in c.a poste nelle zone Est ed Ovest (foto 2);
- c) realizzazione di un ulteriore fabbricato, adibito probabilmente ad uso residenziale (non visionabile), non occupato dal debitore, in aderenza alla particella 304, in uso al figlio del debitore esecutato (foto 3);



Foto 1 – Vista sul prospetto modificato



Foto 2 – Vista sull'unità abitativa realizzata da frazionamento verticale



Foto 3 – Vista su fabbricato abusivo realizzato su area di corte

Da confronto con il tecnico di riferimento, Dott. Scandurra, è stato inoltre possibile accertare che, trattandosi di area agricola,

- le modifiche relative al punto a), sono regolarizzabili tramite SCIA tardiva, prevedendo costi per circa € 5.000,00;
- le modifiche del punto b), non sono suscettibili di regolarizzazione, pertanto sarà necessaria la demolizione ed il ripristino dei luoghi, in termini di consistenza, come da progetto autorizzato, prevedendo costi non inferiori a € 10.000,00;
- il fabbricato evidenziato al punto c), non catastato, non risulta in alcun modo sanabile, pertanto sarà necessaria la demolizione ed il ripristino dei luoghi, prevedendo costi non inferiori a € 15.000,00;

I costi totali di regolarizzazione, ammontano a circa € 30.000,00.

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi

Il sottoscritto evidenzia inoltre che

- **L'accesso al lotto, non avviene direttamente da strada, ma è necessario attraversare particelle di altra ditta, non incluse nel pignoramento, e di cui non si dispone della servitù di passaggio**

### **Immobile n.2**

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Paternò e dall'analisi dei titoli di provenienza, l'immobile n.2 (piano secondo) risulta edificato su fabbricato esistente, quest'ultimo costituito da piano terra e primo, con n.o alla costruzione del 08/08/1968 pratica n.600.

Per l'edificazione del piano secondo e del piano lastrico (non incluso nella procedura), è stato presentato un primo progetto con parere positivo il 03/08/1983, e successivamente è stata presentata domanda di condono edilizio, ai sensi della L.47/85, ancora in itinere.

Dal confronto con gli elaborati progettuali, le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi, non si rilevano difformità.

Rispetto il completamento della pratica di sanatoria, ancora in itinere, sarà necessario integrare la planimetria catastale aggiornata e circa € 4.000,00, relativi ai diritti, ed alle oblazioni maggiorate degli interessi legali.

### **Immobili n.3-4**

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Sant'Antonio, gli immobili n.3-4 sono stati edificati in virtù di progetto approvato il 23/03/1984 e successiva variante del 13/01/1989, con rilascio autorizzazione di abitabilità in data 11/12/1989.

Rispetto la planimetria agli atti del comune di Aci Sant'Antonio, si evidenzia:

- L'immobile n.3, presenta una diversa distribuzione degli spazi interni, con parte della zona Sud non più accessibile; si stimano costi di regolarizzazione urbanistico/catastale, pari a circa € 2.000,00.

L'immobile n.4 non presenta difformità.

### **3.6 Vincoli ed oneri**

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

### **3.7 Disponibilità dei beni**

#### **Quesito 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.

E' stato possibile accedere a tutti gli immobili, come da verbale di sopralluogo, tramite il debitore esecutato. Nello specifico:

L'immobile n.1, risulta occupato dal figlio del debitore esecutato, in assenza di contratti registrati.

L'immobile n.2 non risulta occupato.

Gli immobili n.3-4, risultano occupati da terzo in assenza di regolare contratto; tuttavia, l'occupante, ne dichiara il possesso da più di trent'anni, come da verbale di sopralluogo.

## **4. Descrizione immobile**

#### **Quesito 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 alloro adeguamento;

### **4.1 Descrizione sintetica degli immobili**

#### **Inquadramento territoriale immobile n.1**

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Belpasso (CT), precisamente in Via Ruggero Leoncavallo sn. La zona è caratterizzata in prevalenza da tessuto urbano commerciale/industriale, con diversi complessi nelle vicinanze.

La zona risulta di facile accesso, con modesta disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale; diversamente per le attività commerciali.

Si evidenzia che l'accesso al lotto, non avviene direttamente da strada, ma è necessario attraversare particelle di altra ditta, non incluse nel pignoramento, e di cui non si dispone della servitù di passaggio; pertanto, ad oggi, lo stesso non risulta accessibile.



Figura 1 – Inquadramento territoriale immobile 1

### Descrizione degli immobili

Il fabbricato rappresentato da un capannone industriale, costituito da un piano terra adibito a deposito/lavorazioni, ed un piano primo adibito ad uso abitativo (da demolire).

Esternamente, il fabbricato è rifinito con tonachina color giallo.

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. Ing. Fabrizio Puglisi