



**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. **418/2022 R. G. Es.**

PROMOSSO DA: **FIRE S.P.A.** PROCURATRICE DI **POP NPLs 2019 S.R.L.**

NEI CONFRONTI DI: **[DEBITORE ESECUTATO 1][DEBITORE ESECUTATO 2]**

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

LUOGO E DATA

Tremestieri Etneo (CT) 15/04/2024

L'ESPERTO

dott. ing. Laura Grazia Pellegrino




INDICE

INCARICO E GIURAMENTO.....	3
QUESITI	3
INIZIO OPERAZIONI PERITALI	5
A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO	6
B) VERIFICA DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	7
C) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE.....	7
D) ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA	8
E) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA	10
F) ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	10
G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
H) INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA.....	13
I) EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA.....	14
J) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA.....	14
<i>EPOCA DELLA COSTRUZIONE</i>	<i>14</i>
<i>PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI</i>	<i>14</i>
<i>PROGETTO AUTORIZZATO</i>	<i>15</i>
<i>STATO DEI LUOGHI</i>	<i>17</i>
<i>RISPONDENZA DEL CATASTALE ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO.....</i>	<i>17</i>
<i>RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO</i>	<i>18</i>
K) VERIFICA DEI PRESUPPOSTI DI SANATORIA	18
<i>ABUSO SANABILE.....</i>	<i>20</i>
<i>ABUSO NON SANABILE</i>	<i>21</i>
L) ACCERTAMENTO DELLA ATTUALE OCCUPAZIONE DEL BENE.....	21
M) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO.....	22
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE.....</i>	<i>26</i>
N) VALORE DI CIASCUN BENE	27
<i>STIMA SINTETICO COMPARATIVA</i>	<i>27</i>
<i>STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</i>	<i>29</i>
<i>VALORE DEL BENE</i>	<i>30</i>
O) DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	30
P) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	31
Q) ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO	31
R) BENI PIGNORATI IN QUOTA	31
CONCLUSIONI.....	32
ELENCO ALLEGATI	32
❖ ALLEGATO A1 (ELABORATI GRAFICI);.....	32
❖ ALLEGATO A2 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA);	32
❖ ALLEGATO B (GENERALITÀ, DOCUMENTAZIONE RACCOLTA);	32
❖ ALLEGATO C (ISTANZA LIQUIDAZIONE E SPESE SOSTENUTE).	32

INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto di nomina del 20/12/2023 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. 418/2022. 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. 418/2022

Notifica del Decreto di Nomina del	21/12/2023
Giuramento del	27/12/2023

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;
- in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica**, l'esperto stimatore specifichi **se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata**, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini - Botta L. n.179 del 15 marzo 1992, se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti

indicati nella convenzione (ad es. prezzo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore della IACP etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art.31 della L. 23 dicembre 1998 n.448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidando ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione).

- j) accerti per i fabbricati la **conformità** alle vigenti norme in materia **urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- l) 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**);
- m) elenchi ed **individuï 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;
- n) 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**;
- o) 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;
- p) 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;

- q) 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;
- r) 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.

INIZIO OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver richiesto conferma sull'indirizzo di residenza dei debitori, mediante pec del 27/12/2023 indirizzata all'ufficio anagrafe del comune di appartenenza, la sottoscritta provvede ad avvisare le parti mediante invio di comunicazione scritta, al fine di dare inizio alle operazioni peritali.

La comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali viene quindi trasmessa ai debitori, presso il loro indirizzo di residenza, con raccomandata postale del 02/01/2024. Alla suddetta comunicazione viene allegata e trasmessa una copia del foglio predisposto dal Tribunale di Catania e denominato "Avvertenze per il Debitore".

I creditori vengono avvisati lo stesso giorno, con invio pec al loro avvocato.

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 17/01/2024 presso l'immobile pignorato.

Nonostante sia stata verificata l'attuale residenza dei debitori presso l'ufficio anagrafe competente, la raccomandata inviata non viene consegnata e tornerà al mittente per irreperibilità del destinatario.

Il giorno stabilito per l'inizio delle operazioni peritali, la sottoscritta si reca comunque sui luoghi oggetto di perizia. Al citofono del civico indicato nell'indirizzo di residenza non è riportato alcun cognome, tuttavia, sul posto si trova uno dei debitori, già a conoscenza dell'esistenza della procedura esecutiva nei confronti suoi e del coniuge. Lo stesso viene messo al corrente dell'invio della raccomandata che non ha ricevuto e con cui veniva fissato quel giorno per il sopralluogo. Non potendo procedere al sopralluogo quel giorno, viene concordata un'altra data, fissata per il giorno 25/01/2024 e confermata poi telefonicamente con i debitori.

Il 25/01/2024 quindi la sottoscritta si reca di nuovo sui luoghi e **da inizio alle operazioni peritali**. Sul posto sono presenti entrambi i debitori che mi consentono di accedere ai luoghi per eseguire rilievo metrico e fotografico.

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 una **Villetta a schiera** facente parte di un edificio ubicato nel **Comune di Mascalucia (CT)** in **Via Bernini n.4/4A**.

Si segnala che nell'atto di pignoramento, l'indirizzo viene correttamente riportato la dove è indicato il bene che si intende sottoporre a pignoramento e che risulta di proprietà dei debitori. Tuttavia quando viene richiamato il bene posto a garanzia del mutuo, il civico viene erroneamente indicato con il n.6.

Questo errore si riscontra anche nel titolo di provenienza del bene, nell'atto di acquisto con cui i debitori hanno comprato il bene, infatti, lo stesso viene indicato con il civico n.6.

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 complesso residenziale di villette a schiera. In particolare la villetta pignorata, posta alla estremità del complesso residenziale, è dotata di **spazi esterni di pertinenza esclusiva**, ma **condivide con la villetta adiacente la fossa settica**, la cui botola di ispezione ricade proprio nel cortile della villetta pignorata.

Per quanto riguarda i dati catastali possiamo dire che il bene risulta identificato al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza con **foglio 3, particella 1116, subalterno 1**.

Per quanto riguarda i confini, occorre precisare che la villetta pignorata è di tipo a schiera, pertanto è inserita all'interno di un fabbricato suddiviso in più unità immobiliari. Tale fabbricato si trova all'interno del lotto di terreno identificato in catasto con la particella 1116. L'intero fabbricato è suddiviso in quattro villette a schiera, ciascuna dotata di spazi esterni di pertinenza. La villetta a schiera oggetto di perizia è situata alla estremità nord-ovest del lotto, ovvero con affaccio e ingresso sulla via Bernini. Ogni villino a schiera condivide con quello adiacente la struttura portante della casa e la parete divisoria tra le unità immobiliari.

- Facendo riferimento all'intero edificio rettangolare che ospita il complesso edilizio, possiamo dire che lo stesso confina a nord e a sud con terreni di pertinenza di altri edifici posti sulle particelle confinanti, a est con via Giovanni Cimabue ad ovest con via Gian Lorenzo Bernini.
- Facendo riferimento invece al villino pignorato, questo confina a nord con spazio esterno di pertinenza esclusiva della villetta a schiera ad essa adiacente, a sud con spazio esterno dell'edificio posto su altra particella, a est con la villetta a schiera adiacente e ad ovest con via Gian Lorenzo Bernini.

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 notificato il 31/05/2022** prodotto agli atti e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania con **Nota di Trascrizione del 06/07/2022** (avente numero di registro generale 30192 e registro particolare 22874) si evince che l'esecuzione immobiliare in oggetto **colpisce il diritto di proprietà della intera quota del villino**. Stante che **i debitori ne possiedono la proprietà per la quota di 1/2 ciascuno**.

Nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione (come ulteriore informazione posta in calce alla stessa) viene indicato che i debitori sono proprietari ciascuno della quota di 1/2 quali coniugi in regime di comunione legale dei beni. Questo risulta in contrasto con quanto riscontrato dalla sottoscritta e come indicato nel paragrafo successivo.

Si riporta di seguito la descrizione dei beni come riportato nella nota di trascrizione:

Unità Negoziale n.1	Comune:	Mascalucia (CT)
Immobile n.1	Catasto:	Fabbricati
	Foglio:	3
	Particella:	1116
	Subalterno:	1
	Natura:	A2 (abitazione di tipo civile)
	Consistenza:	4 vani
	Indirizzo:	Via Lorenzo Bernini n. 4/4A
	Piano:	S1-T

Si riporta di seguito la descrizione dei beni come riportato nell'atto di pignoramento, dove vengono sottoposti a pignoramento gli immobili di proprietà dei debitori e precisamente:

HO PIGNORATO

Tutta e l'intera piena proprietà in ditta a :

ciascuno per la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale dei beni, della seguente unità immobiliare:

- *Villetta a schiera indipendente su due livelli in Mascalucia (CT), identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Mascalucia (CT) al foglio 3, mappale 1116 sub 1, cat. A/2, classe 7, vani 4, R.C. € 382,18, via Lorenzo Bernini n. 4-4A, Piano S1-T;*

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, redatto in data 29/07/2022 dalla dott.ssa Francesca Romana Giordano Notaio in Milano (MI), dalle visure catastali eseguite dalla sottoscritta in data 27/12/2023 e dal titolo di proprietà visionato dalla sottoscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18/01/2024 risulta che, nella sua totalità, **il bene pignorato è di proprietà dei debitori per la quota di 1/2 ciascuno senza che vi sia indicato il regime patrimoniale di entrambi.**

Nell'atto di compravendita, con cui i debitori hanno acquistato il bene oggi oggetto di pignoramento, viene infatti dichiarato che gli stessi **all'epoca dell'acquisto erano di stato civile libero.**

Da una verifica condotta presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune Mascalucia (CT), ove entrambi i debitori risultano oggi residenti, risulta che gli stessi hanno contratto matrimonio nel Comune di Tremestieri Etneo (CT). Dall'estratto di matrimonio risulta che i debitori si sono sposati il 07/05/2011 (quindi dopo aver acquistato, da nubi, il bene pignorato con atto del 24/06/2010) **scegliendo il regime di separazione dei beni.**

Non risultano agli atti altri soggetti comproprietari del bene.

Le comunicazioni di cui sopra ed i certificati forniti dagli uffici vengono allegati alla presente relazione ([AllegatoB_Documenti](#)).

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 indagli il **ventennio antecedente la data del pignoramento** (ovvero il periodo **2002-2022**). 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, previa prenotazione via pec, in data 18/01/2024 la sottoscritta si è recata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare, per prendere visione dei titoli di provenienza del bene pignorato. La conservatoria dei registri non permette di estrarre copia dei titoli cartacei richiesti, ma consente solo di prenderne visione. Pertanto quando è stato possibile accedere ai registri cartacei, gli stessi sono stati visionati e ricopiati a penna nelle parti più significative, al fine di poter controllare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento.

Dalla visione dei titoli richiesti è emerso che i debitori sono entrati in possesso del bene pignorato per averlo acquistato nel 2010. L'atto non viene allegato alla presente relazione perché rientra nel ventennio che precede l'atto di pignoramento.

Atto di Compravendita del 24/06/2010 Repertorio n. 45733 Raccolta n. 26851 in Notaio Marco Cannizzo di Catania.

Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 28/06/2010 al numero di registro generale 37791 e particolare 22520.

Si legge nel suddetto documento che i <debitori> comprano dal signor <G.A.> titolare della omonima impresa individuale. Il signor <G.A.> dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni. I <debitori> dichiarano di essere di stato civile libero. Il signor <G.A.> vende ai signori <debitori> che comprano, la piena proprietà della seguente unità immobiliare sita in Mascalucia via Luigi Bernini n.6 e precisamente: **Villetta a schiera indipendente** su due livelli, composta da quattro vani catastali, confinante con proprietà <I.G.>, con proprietà <N.>, con proprietà <S.O.> e con via Bernini, salvi altri e più attuali confini. In catasto foglio 3, particella 1116, sub 1, categoria A3, classe 8, via G.L. Bernini n.6, vani 4, R.C. 237,57 euro.

Si nota come il civico riportato nell'atto di acquisto del 2010 è sbagliato, in quanto la suddetta villetta oggi corrisponde al civico 4/4A. Inoltre la categoria catastale, la classe e la rendita catastale riportate nell'atto sono quelle proposte in sede di accatastamento dell'immobile, poi modificate d'ufficio per come attualmente presenti in atti.

Quanto oggetto della vendita è trasmesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, noto alla parte acquirente, con le inerenti servitù attive e passive, accessori, pertinenze e parti condominiali e con tutti i diritti e obblighi quali risultano dai titoli di provenienza. Parte venditrice dichiara e garantisce la piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità di quanto venduto, ad essa pervenuto per averlo edificato su terreno acquistato con atto rogato dal Notaio Francesco Mazzullo di Catania il 14/11/2007, registrato al n. 26286 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania il 21/11/2007 ai nn. 77252/45227. Parte venditrice garantisce che quanto oggetto della presente vendita è libero da pesi, vincoli, oneri, arretrati di imposte e tasse, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Parte venditrice dichiara che le opere relative alla realizzazione dell'immobile oggetto del presente atto sono state eseguite giusta C.E. n. 38080 rilasciata dal Comune di Mascalucia il 20/11/2008 e successiva Variante n.4921 del 11/02/2010.

I numeri della Concessione Edilizia e della Variante riportati nell'atto del 2010 rappresentano il numero di protocollo e non il numero identificativo delle stesse. Questi dati sono riportati più avanti nel corso della presente perizia, nel capitolo corrispondente alla regolarità urbanistica dell'immobile.

Il precedente atto risale al 2007:

Atto di Compravendita del 14/11/2007 Repertorio n. 25180 Raccolta n. 12308 in Notaio Francesco Mazzullo di Catania. Trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 21/11/2007 al numero di registro generale 77252 e particolare 45227.

Con il suddetto atto il signor <G.A.> coniugato in regime di separazione dei beni, compra una quota indivisa di 1/2 dal signor <T.N.> coniugato in regime di comunione legale dei beni, ed una quota indivisa di 1/2 dalla signora <T.C.> nubile. Viene trasferito un **Terreno edificabile** sito in Mascalucia via Cimabue (già contrada Gonnella) esteso are 9.43, confinante a nord con proprietà <I.>, a est con via Cimabue, a sud con proprietà <N.>, a ovest con via Bernini.

Al catasto terreni foglio 3, particella 446, di are 9.43, incolto produttivo di classe I, R.D. 0.54 euro, R.A. 0.29 euro.

Quanto venduto è **pervenuto alla parte venditrice per atto di vendita** rogato dal Notaio Aldo Musumeci di Catania il **28/12/1972**, registrato il 12/01/1973 al n.99000187 e trascritto presso la Conservatoria di Catania il 28/02/1973 ai nn. 13383/11814.

Parte venditrice garantisce che l'immobile venduto è libero da pesi, oneri, privilegi, ipoteche e trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi, e lo trasferisce nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trova, con ogni accessorio e pertinenza e con ogni servitù attiva e passiva risultante dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza.

Parte venditrice dichiara che il terreno venduto ricade in "Zona C1 di espansione con edilizia estensiva" come risulta dal certificato urbanistico di Mascalucia del 06/09/2007 prot. 28280.

Pertanto, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento, è possibile concludere che **esiste continuità nel trasferimento dei beni oggetto di stima dal 1972 al 2010**, anno in cui è divenuto di proprietà dei debitori per la quota di possesso di 1/2 ciascuno.

Si riporta di seguito la situazione degli intestati riportata nelle risultanze catastali:

(visura storica per immobile eseguita dalla sottoscritta in data 27/12/2023):

Foglio 3 Particella 1116 Subalterno 1

- Dal 23/02/2010 al 24/06/2010

i beni risultano intestati a <G.A.>.

con diritto di proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

derivante da COSTITUZIONE del 23/02/2010 Pratica n. CT0092883 (n.1235.1/2010).

- Dal 24/06/2010

i beni risultano:

intestati a <debitore1> con diritto di proprietà per 1/2.

intestati a <debitore2> con diritto di proprietà per 1/2.

derivante da Atto del 24/06/2010, Notaio Marco Cannizzo di Catania, Repertorio n. 45733, in atti dal 29/06/2010.

e) Verifica della documentazione prodotta

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;

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 29/07/2022, sul bene immobile pignorato, identificato al catasto con foglio 3 particella 1116 subalterno 1, gravano le seguenti Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli, **da cancellare a seguito del decreto di trasferimento**:

1) Iscrizione del 28/06/2010 con registro particolare 9424 e registro generale 37792:

ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo del 24/06/2010 con Repertorio 45734/26852

a carico di <entrambi i debitori> ciascuno per la quota di proprietà di 1/2.

- 2) **Iscrizione del 16/05/2018** con registro particolare 2656 e registro generale 18740:
ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/08/2017 avente Repertorio 2623
a carico del <debitore 1> per la sua quota di proprietà di 1/2.
- 3) **Trascrizione del 05/09/2018** con registro particolare 25828 e registro generale 34338:
verbale di pignoramento immobili del 12/07/2018 con Repertorio 7422 presso il Tribunale di Catania,
a carico del <debitore 1> per la sua quota di proprietà di 1/2.
- 4) **Trascrizione del 06/07/2022** con registro particolare 22874 e registro generale 30192:
verbale di pignoramento immobili del 31/05/2022 con Repertorio 5774 presso il Tribunale di Catania,
a carico di <entrambi i debitori> ciascuno per la quota di proprietà di 1/2.

Nelle Ispezioni Ipotecarie eseguite telematicamente dalla sottoscritta in data 07/03/2024, a confronto di quanto già presente in atti e per la verifica di rito, risultano elencate le medesime Formalità Pregiudizievoli (Trascrizioni o Iscrizioni) sul bene pignorato (sub1). 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 allegate alla presente relazione ([AllegatoB_Documenti](#)). L'estrazione copia di tali documenti ha comportato il pagamento dei tributi la cui ricevuta è allegata alla presente relazione ([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 ai beni 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](#)).

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.

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 27/12/2023 risultano le seguenti informazioni:

Bene Pignorato

SUB 1

Catasto	Fabbricati
Comune di	Mascalucia (Codice F005)
Provincia di	CATANIA
Foglio	3
Particella	1116
Sub	1
Categoria	A/2 (abitazione di tipo civile)
Classe	7
Consistenza	4 vani
Superficie Catastale	Totale 96 m ² (totale escluse aree scoperte 78 m ²)
Rendita	Euro 382,18
Indirizzo	via Lorenzo Bernini 4-4A piano S1-T

Vediamo di analizzare quanto riportato in Visura, al fine di trarre utili informazioni sulla storia del bene e sulla sua corretta identificazione, evidenziando eventuali difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Dalla visura emerge che i beni pignorati sono stati **costituiti in catasto il 23/02/2010** (pratica CT0092883 n.1235.1/2010). Al momento della catastazione, il classamento e la rendita proposti erano: categoria A/3, classe 8, rendita 237,57 euro. Questi dati catastali sono infatti riportati nell'atto di compravendita del 24/06/2010. Successivamente alla catastazione proposta, l'ufficio esegue invece una **variazione del classamento in data 03/06/2010** (pratica CT0300520 n.13752.1/2010 del 03/06/2010 notificata con protocollo CT0307874 del 07/06/2010) che modifica categoria, classe e rendita, per come oggi risultante in visura. Dopo quella data non ci sono state ulteriori variazioni dei dati catastali sopra riportati.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

Sempre alla data del 27/12/2023 mediante il sistema informatico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio è stata richiesta copia dell'estratto di mappa catastale relativo al **Foglio di Mappa 3** del Comune di Mascalucia (CT), in corrispondenza della attuale **Particella 1116**. Sulla mappa, all'interno del lotto di terreno identificato con la suddetta particella, compare la sagoma di due edifici rettangolari tra loro adiacenti e sfalsati, che contengono in totale quattro villette a schiera (due villette per ogni edificio), una delle quali è la villetta pignorata. La forma e la posizione degli edifici inseriti 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 complesso edilizio di villette a schiera, distribuite in due edifici tra loro adiacenti e sfalsati, pertanto siamo in presenza di più unità immobiliari. All'interno dei due edifici ci sono in totale quattro abitazioni con cortili esterni di pertinenza (due per ogni edificio).

L'**elaborato planimetrico** quindi è presente ed è **stato redatto il 23/02/2010** in occasione dell'avvenuta catastazione degli immobili. All'interno dello stesso sono rappresentate tutte le unità immobiliari (4 abitazioni con relative corti esterne). **Non ci sono** subalterni che rappresentano **beni comuni** (censibili o non censibili). Il bene pignorato è indicato con il numero 1.

PLANIMETRIA CATASTALE

Mediante consultazione della piattaforma telematica dell'Agenzia del Territorio, in data 27/12/2023 è stato possibile estrarre copia dell'ultima planimetria catastale presente agli atti, corrispondente ai dati che identificano l'unità immobiliare oggetto di stima (sub 1).

La **Planimetria Catastale** dell'abitazione pignorata **risale al 23/02/2010**, 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 Sub1 viene rappresentata una **abitazione a schiera con annessa corte di pertinenza**. Il villino si sviluppa tra il **piano terra** ed il **piano primo sottostrada**, i due livelli sono collegati da una scala interna.

Al piano terra è presente un **balcone a livello** che circonda l'abitazione su tre lati (nord ovest sud) ed una **corte esterna** posta lungo il prospetto ovest dell'edificio. Una scala esterna conduce al piano sottostrada, dove è presente **un'altra corte esterna** di pertinenza posta lungo il prospetto sud dell'edificio.

Nella planimetria vengono rappresentati:

Al piano terra: un **ingresso** con **angolo cottura** e **scala interna**, un **disimpegno**, un **bagno**, una **camera**.

Al piano sottostrada: un **disimpegno**, un **ripostiglio**, un locale di **sgombero**, una **intercapedine** perimetrale.

Si intuisce dalla planimetria che il villino confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, mentre confina con spazio esterno di pertinenza a sud e a ovest.

L'accesso alla unità immobiliare è indicato al piano terra in corrispondenza del balcone posto a ovest sul prospetto principale lato strada. L'ingresso avviene direttamente su soggiorno/cucina. Questo vano, dotato anche di finestra, è collegato al piano sottostrada mediante scala interna. Dall'ingresso si accede anche al disimpegno mediante porta interna. Dal disimpegno si accede poi al bagno ed alla camera. Il bagno è dotato di finestra. La camera è dotata di porta e finestra.

Al piano sottostrada, alla base della scala interna che collega i due livelli, si trova rappresentato un disimpegno, collegato ad un ripostiglio e ad un locale di sgombero, entrambi i locali sono dotati di porta esterna con affaccio sulla corte di esclusiva pertinenza posta allo stesso livello. Questa corte è collegata alla corte di pertinenza situata al piano terra, mediante scala esterna, rappresentata in planimetria. All'interno dell'abitazione, lungo il lato ovest della costruzione è segnata in planimetria una intercapedine perimetrale che funge da volume tecnico.

Su entrambi i piani viene indicata in planimetria una altezza utili interna pari a 2.70m.

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 (abitazione con corti esterne) fa parte di un complesso di due edifici a schiera suddivisi in quattro appartamenti, situato fuori dal centro storico del Comune di Mascalcucia, che secondo le prescrizioni del vigente PRG ricade oggi in “**Zona C1 di espansione con edilizia estensiva**”. All’epoca di realizzazione l’edificio ricadeva in “Zona C1 e Zona C2 di espansione con edilizia estensiva e semiestensiva”. Trattasi di parti del territorio comunale parzialmente edificate che non hanno caratteristiche di zona B e sono destinate a nuovi insediamenti abitativi, da realizzare con edilizia estensiva o semi-estensiva, a completamento e ricucitura del tessuto edilizio esistente.

Lo stralcio della tavola di PRG corrispondente viene allegato alla presente relazione nella tavola relativa all’inquadramento territoriale (*AllagatoA1_ElaboratiGrafici*).

i) Edilizia Convenzionata e Agevolata

in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l’esperto stimatore specifichi se l’unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta L. n.179 del 15 marzo 1992, se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore della IACP etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell’art.31 della L. 23 dicembre 1998 n.448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n.119; l’esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell’affrancazione dai vincoli, liquidando ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n.151 del Ministero dell’Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione)

L’edificio che ospita l’abitazione pignorata NON è stato edificato in regime di edilizia convenzionale e agevolata.

j) 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 31/01/2024 è stato possibile eseguire accesso agli atti presso l’ufficio tecnico del Comune di Mascalcucia in data 29/02/2024.

Alcuni dei documenti prelevati in copia presso l’ufficio tecnico sono allegati alla presente relazione come elaborati grafici o documenti di testo (*AllegatoA1_ElaboratiGrafici, AllegatoB_Documenti*).

EPOCA DELLA COSTRUZIONE

L’edificio che ospita l’abitazione pignorata è stato edificato **tra il 2009 ed il 2010**.

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 a seguito del rilascio dei seguenti titoli autorizzativi:**

- ❖ Parete della Soprintendenza N.1571/08 del 11/06/2008;
- ❖ Dichiarazione di Vincolo a Parcheggio del 03/10/2008;
- ❖ **Concessione Edilizia N.89/08 del 20/11/2008** (*Pratica Edilizia n. 04/2008*);
- ❖ Parete della Soprintendenza N.5439/09 del 12/11/2009 (per la Variante);
- ❖ Strutture ultimate il 10/12/2009 (come indicato nel certificato di collaudo);
- ❖ Dichiarazione di Vincolo a Parcheggio del 08/02/2010 (per la Variante);
- ❖ **Concessione Edilizia in Variante N.09/10 del 11/02/2010** (*Variante n. 102/2009*);
- ❖ Fine Lavori del 22/02/2010 (come indicato nella comunicazione del committente al comune);
- ❖ GENIO CIVILE Posizione n. 95028:
Denuncia Lavori (ai sensi della Legge 64/74) e Deposito (ai sensi della Legge 1086/71) del 19/10/2010;
Relazione a Struttura Ultimata del 27/09/2013;
Certificato di Collaudo Strutturale del 27/12/2013.
- ❖ Abitabilità ed Agibilità ASSENTE.

PROGETTO AUTORIZZATO

Il progetto autorizzato nel 2008, nella sua **versione iniziale** prevedeva la realizzazione di una **villetta bifamiliare**, da sorgere su lotto di terreno sito in Mascalucia (CT) tra Via Bernini e Via Cimabue, all'epoca censito in catasto con foglio 3 e particella 446. Il progetto veniva autorizzato con C.E. N.89/2008. Si trattava di due edifici tra loro adiacenti e sfalsati, ognuno dei quali ospitava una villetta familiare distribuita tra il **piano terra** ed il **piano sottostrada**, con annesso spazi esterni, corsia carrabile e locale garage al piano sottostrada. L'impianto originario di ogni villetta prevedeva al piano terra un soggiorno, una cucina, un disimpegno, due bagni, due camere da letto. Il piano terra veniva collegato, mediante scala interna, al piano sottostrada dove si trovavano un ampio locale di sgombero, un bagno, una lavanderia, un disimpegno ed un locale garage collegato dall'interno al resto del piano sottostrada ma avente anche accesso carrabile esterno dalla corte di pertinenza dotata anche di scivola carrabile. Era prevista in progetto una intercapedine perimetrale lungo i lati nord-ovest del piano sottostrada e non accessibile.

Il progetto autorizzato nel 2010, come **progetto di variante** prevedeva la realizzazione di un **edificio composto da 4 mini appartamenti**, come trasformazione della villetta bifamiliare in corso di costruzione sul tratto di terreno sito in Mascalucia (CT) con doppio ingresso da Via Bernini e da Via Cimabue. Il progetto veniva autorizzato con C.E. N.09/2010. Con questa variante ogni edificio ospita due miniappartamenti distribuiti tra il piano terra ed il piano sottostrada, con annessi spazi esterni (manca la scivola carrabile ed il locale garage). Per ogni mini appartamento, il nuovo impianto prevede, al piano terra un ingresso su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno rettangolare, un bagno, una camera da letto. Il piano terra è collegato, mediante scala interna, al piano sottostrada dove è previsto un disimpegno, un locale di sgombero e un ripostiglio collegati alla corte esterna di pertinenza posta al piano sottostrada. I due cortili, posti a quote differenti (piano terra e piano sottostrada) sono collegati esternamente da un rampa di scala.

Il **vincolo a parcheggio** viene riorganizzato e posto in corrispondenza delle corti esterne, i prospetti subiscono lievi modifiche per quanto riguarda la disposizione e la forma di alcuni infissi, pertanto viene richiesto ed ottenuto nuovo Nulla Osta della Soprintendenza. La sistemazione esterna degli spazi viene riorganizzata, mediante realizzazione di nuovi cancelli pedonali e carrabili, in modo da rendere ogni mini appartamento indipendente. Come dichiarato e rappresentato nelle tavole del progetto di Variante, viene vincolata a parcheggio una superficie maggiore di 1/10 del volume dell'immobile.

In particolare per l'abitazione oggetto di pignoramento viene vincolata una superficie pari a 27.62mq

Per quanto riguarda la **fossa settica** di tipo Imhoff, questa rimane invariata rispetto al progetto originario, per quanto concerne le dimensioni e la sua ubicazione, con l'avvertenza che l'impianto posto dal lato della Via Cimabue continuerà a servire i due mini appartamenti aventi accesso da Via Cimabue, mentre la fossa settica posta dal lato della Via Bernini continuerà a servire i due mini appartamenti aventi accesso da Via Bernini (dove si trova il bene pignorato).

Pertanto l'abitazione oggetto di pignoramento condivide la fossa settica con l'abitazione adiacente. La posizione della fossa ricade nel cortile di pertinenza sito al piano sottostrada dell'abitazione pignorata.

Con riferimento alla Certificazione di **Abitabilità e/o Agibilità** questa **non risulta rilasciata**, nonostante ne sia stata fatta richiesta dal costruttore in data 14/06/2011, per l'intero edificio. Lo stesso allegava alla istanza i certificati di conformità degli impianti (elettrico, idrico e termico), i formulari dei rifiuti prodotti e la ricevuta di avvenuta catastazione degli appartamenti. L'ufficio con nota avente protocollo n.26371 del 09/09/2011, richiedeva ulteriore integrazione di documenti, la quale è rimasta disattesa e quindi non ha portato al rilascio dell'Abitabilità. Successivamente, alcune delle unità immobiliari facenti parte dell'intero edificio (escluso il bene pignorato) hanno autonomamente provveduto al completamento del loro iter burocratico, mediante presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Abitabilità).

Per l'abitazione oggetto di pignoramento, non è stata presentata altra documentazione, pertanto la stessa è rimasta sprovvista di abitabilità.

Descrizione di quanto rappresentato nel progetto autorizzato:

Facendo riferimento al bene pignorato, questo fa parte della porzione di edificio prospiciente Via Bernini, posto quindi alla estremità ovest del corpo di fabbrica. Il progetto a cui fare riferimento per la verifica della regolarità urbanistica è quindi quello della Variante del 2010.

Nella planimetria di progetto viene rappresentato un miniappartamento distribuito tra il piano terra ed il piano sottostrada, con annessi spazi esterni, uno a livello del piano terra ed uno posto a livello sottostrada (senza scivola carrabile e senza garage). Al piano terra è previsto un ingresso su soggiorno con angolo cottura, un disimpegno rettangolare, un bagno, una camera da letto. Il piano terra è collegato, mediante scala interna, al piano sottostrada dove è previsto un disimpegno, un locale di sgombero e un ripostiglio collegati alla corte esterna di pertinenza posta al piano sottostrada. I due cortili, posti a quote differenti (piano terra e piano sottostrada) sono collegati esternamente da una rampa di scala. L'accesso alla unità immobiliare posta dal lato dei Via Bernini è di tipo pedonale e carrabile. Lo spazio esterno vincolato a parcheggio è posto in corrispondenza della porzione di corte esterna pavimentata antistante l'accesso carrabile. La fossa Imhoff è situata nel cortile posto a livello sottostrada, cortile di esclusiva pertinenza dell'abitazione pignorata ma con servitù relativa all'utilizzo e manutenzione della fossa che risulta comune con l'abitazione adiacente.

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 1, durante il sopralluogo avvenuto il 25/01/2024, 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**.

Ci troviamo di fronte ad una abitazione di tipo a schiera, dotata di una corte esterna di pertinenza sita al piano terra ed una corte esterna di pertinenza sita al piano sottostrada. I due spazi esterni di pertinenza sono collegati da una scala esterna. L'abitazione si sviluppa tra il piano terra ed il piano primo sottostrada, i due livelli sono collegati internamente da una scala. Al piano terra è presente un terrazzo/balcone che circonda l'abitazione su tre lati (nord-ovest-sud). Il piano terra in realtà è un piano rialzato rispetto alla strada, pertanto tra il balcone ed il cortile esterno posto lungo il prospetto ovest sulla strada sono presenti alcuni gradini.

Il cortile prospiciente la strada è in parte pavimentato, in parte carrabile ed in parte lasciato a giardino, queste finiture esterne in genere non vengono riportate nelle planimetrie catastali, ma sono ben rappresentate nella planimetria di progetto. Il cortile posto a quota più bassa è completamente pavimentato ed attualmente, lungo il perimetro sud, si trova una **tettoia** in legno lamellare. Altra struttura esterna (non prevista in progetto e non presente in planimetria catastale) si trova al piano terra, trattasi di una **veranda** con struttura in legno e finestre che chiude la porzione di balcone a livello, posto lungo il prospetto nord dell'edificio.

L'abitazione confina a nord e ad est con altra unità immobiliare, mentre confina con spazio esterno di pertinenza a sud e a ovest (sulla strada).

Per quanto riguarda l'interno dell'abitazione, nella realtà troviamo:

Al piano terra la Zona Giorno: un **ingresso su open-space** (cucina e sala) con **scala interna**, un **disimpegno più piccolo**, un **bagno**, un **ripostiglio**.

Al piano sottostrada la Zona Notte: un **disimpegno**, un **ripostiglio sottoscala**, una **cameretta**, una **camera con cabina armadio** ed un **bagno**.

Rispetto a quanto previsto in progetto e rappresentato anche nella planimetria catastale, si nota come al piano terra, *la parete divisoria tra ingresso con angolo cottura e camera è stata demolita*, per dare vita ad un unico ambiente open space dove la cucina abitabile si trova al posto della camera. *Il disimpegno rettangolare è stato diviso in due, ricavando un piccolo ripostiglio*, con accesso dal disimpegno stesso.

Al piano sottostrada, *è stato creato un piccolo ripostiglio sottoscala, l'intercapedine perimetrale è stata utilizzata in parte come nuovo bagno, in parte come cabina armadio ed in parte è servita per allargare l'ex ripostiglio oggi adibito a camera da letto. Il locale di sgombero è diventato una cameretta*. Per attuare queste modifiche interne è stata demolita la parete divisoria tra l'ex ripostiglio e l'ex intercapedine, ampliando quindi questo vano per adibirlo a camera. Una porta è stata aperta nella parete tra disimpegno e intercapedine per accedere al nuovo bagno. Nuovi tramezzi sono stati inseriti per creare la cabina armadio e il ripostiglio sottoscala.

Sia al piano terra che al piano sottostrada, le aperture esterne sono uguali a quelle previste in progetto e viene misurata sui luoghi una altezza utili interna pari a 2.70m.

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.

Queste difformità possono essere così riepilogate:

- A. Opere Interne** (diversa distribuzione dei vani al piano terra);
- B. Veranda** (sul balcone nord del piano terra);
- C. Tettoia** (sul cortile sud del piano sottostrada);
- D. Vani Abitabili al Piano Sottostrada** (entro il perimetro del fabbricato);
- E. Vani Abitabili al Piano Sottostrada** (oltre il perimetro del fabbricato);

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*).

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

La costruzione dell'edificio e le opere difformi sono successive a tale data (2009)..

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

Le ragioni del credito risalgono al 2022 (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 **due casi**:

1. In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità rispetto al Permesso di Costruire (PdC) o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire (SCIA Alternativa al PdC) di cui all' art.23 del DPR 380/2001 le condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria sono quelle dell' art.36 del DPR 380/2001 (Accertamento di Conformità).
2. In caso di interventi realizzati in assenza o in difformità rispetto invece ad una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) di cui all' art.22 del DPR 380/2001, le condizioni previste per la sanatoria sono quelle dell'art.37 del DPR 380/2001.

I suddetti articoli del DPR 380/2001 sono stati recepiti in Sicilia dall'art.10 e dall'art.14 della LR 16/2016 e della LR 23/2021 aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023.

In entrambi i casi per ottenere la sanatoria dell'intervento è richiesta LA DOPPIA CONFORMITA', ovvero che l'intervento realizzato risulta conforme allo strumento urbanistico ed edilizio vigente al momento della sua realizzazione ed anche al momento della presentazione della domanda.

NEL CASO IN ESAME:

- *Il bene si trova nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria?*
SI per gli interventi di cui alla lettera A) B) C) D).

❖ **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. Invece per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria di cui al DPR 380/2001, il calcolo delle oblazioni sarà fatto con riferimento alle disposizioni della LR 16/2016 e successiva LR 23/2021 come aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023 (Leggi regionali che in Sicilia recepiscono con modifiche alcuni articoli del DPR 380/2001). Per opere sanabili mediante "Accertamento di Conformità", ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, al fine del rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria sarà necessario pagare al Comune, a titolo di oblazione, un contributo sul costo di costruzione in misura doppia (o standard nel caso di gratuità dell'opera). Tale contributo di costruzione, nel caso di interventi eseguiti su edifici esistenti, va valutato in relazione al costo degli interventi eseguiti e quindi in base al progetto presentato ed al computo metrico estimativo allegato (non valutabile in seno alla presente perizia).

ABUSO SANABILE

Gli abusi sanabili sono quelli di cui alle lettere A) B) C) D) del paragrafo precedente.

Relativamente alle opere:

A. Opere Interne (diversa distribuzione dei vani al piano terra);

B. Veranda (sul balcone nord del piano terra);

C. Tettoia (sul cortile sud del piano sottostrada);

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 dall'art.3 della LR 16/2016 e dalla LR 23/2021 aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023).

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

Anche la Tettoia e 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 o 50 euro/mq di superficie coperta da tettoia, ai sensi dell'art.20 della LR 4/2003. Trattandosi di un'opera esterna occorre **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 alle opere:

D. Vani Abitabili al Piano Sottostrada (entro il perimetro del fabbricato);

Trattasi di opere che hanno comportato il **recupero ai fini abitativi** di pertinenze, locali accessori, locali interrati o seminterrati o ammezzati, aventi altezza minima di 2,20m e facenti parte di costruzioni esistenti realizzate in forza di un regolare titolo edilizio. Il progetto di recupero delle pertinenze va comunque sviluppato nel rispetto delle prescrizioni tecniche, contenute nel regolamento edilizio vigente.

Nel caso in esame, in corrispondenza della Zona C1 del PRG è prescritto che eventuali piani interrati o seminterrati devono mantenersi all'interno del perimetro del fabbricato soprastante, inteso come costruzione delimitata dai muri perimetrali esterni con esclusione delle parti aggettante di balconi, sporti di copertura e simili.

Pertanto è possibile recuperare ai fini abitativi e quindi regolarizzare, solo i vani posti al piano sottostrada che ricadono entro il perimetro del piano terra, ovvero la cameretta, il ripostiglio sottoscala ed una parte della camera matrimoniale.

Tali opere ricadono tra gli **interventi subordinati a Permesso di Costruire (PdC)** (ai sensi dell'art.10 del DPR 380/2001 come recepito dall'art.5 della LR 16/2016 e della LR 23/2021 aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023) **oppure** subordinato a **Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa (SCIA Alternativa al PdC)** (ai sensi dell'art.23 del DPR 380/2001 come recepito dall'art.10 della LR 16/2016 e della LR 23/2021 aggiornata con la Circolare 263/2023 vigente alla data del 09/05/2023).

In caso di interventi eseguiti in assenza o difformità dal Permesso di Costruire (ex Concessione Edilizia) o eseguiti in assenza o in difformità da Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al PdC, è possibile ottenere la sanatoria di tali interventi, verificando la doppia conformità e richiedendo l'Accertamento di Conformità mediante **presentazione di una SCIA in Sanatoria** pagando una **sanzione pecuniaria** pari a **500 euro** oltre al pagamento a titolo di oblazione, di un **contributo di costruzione in misura doppia**.

In questo caso, trattandosi di un'opere interne e parzialmente interrato, non occorre richiedere preventivamente alla Soprintendenza la compatibilità paesaggistica dell'intervento da sanare. Andranno comunque pagati al Comune i diritti di segreteria per l'espletamento della relativa pratica urbanistica. 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.

Presentando la SCIA in Sanatoria sarà possibile, a discrezione del comune, regolarizzare anche le opere soggette a CILA, presentando in questo caso una unica pratica per sanare contestualmente tutte le opere (A,B,C,D), secondo il principio che il titolo edilizio di maggiore rilievo sana anche le opere di minore rilievo.

ABUSO NON SANABILE

Gli abusi non sanabili sono quelli comunque in contrasto con le prescrizioni del regolamento edilizio, ovvero:

E. Vani Abitabili al Piano Seminterrato (oltre il perimetro del fabbricato);

Non è possibile recuperare ai fini abitativi e quindi regolarizzare, i vani posti al piano sottostrada che ricadono oltre il perimetro del piano terra, ovvero il bagno, la cabina armadio e una parte della camera matrimoniale. In pratica tutti quei vani abitabili realizzati all'interno della intercapedine perimetrale posta al piano sottostrada in corrispondenza dello sporto del balcone del piano soprastante. In questo caso occorre ripristinare lo stato dei luoghi conforme al progetto autorizzato con la Concessione Edilizia ovvero ricreare l'intercapedine perimetrale.

l) 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 25/01/2024 eseguito presso l'unità immobiliare pignorata è stato possibile constatare che **il bene è occupato da entrambi i debitori (tra loro coniugi) con i figli**.

m) 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 abitazione facente parte di un complesso edilizio di abitazioni a schiera, tra loro adiacenti ma con ingresso indipendente, inserite all'interno di un lotto di terreno compreso **tra la Via Giovanni Cimabue e la Via Gian Lorenzo Bernini del Comune di Mascalucia (CT)** che si trova alla periferia nord del paese (Contrada Torre-Ombra).

La zona è residenziale ma periferica rispetto al centro, pertanto non ci sono nelle immediate vicinanze servizi di prima necessità come negozi, supermercati, farmacie, panifici, bar, tabacchi.... Per ogni esigenza occorre dirigersi **verso il centro del paese** che comunque risulta situato a circa **4 km (10 minuti in auto)**. La strada di collegamento verso la piazza principale di Mascalucia (alla fine di Corso San Vito), nei pressi del quale si trova anche il comune, è abbastanza lineare, dalla via Bernini infatti basta ricongiungersi alla via Pulei (SP10) strada di collegamento tra Mascalucia e Nicolosi, proseguire a sud verso la Via Alcide De Gasperi fino a incrociare Corso San Vito. Queste ultime risultano due strade ricche di attività commerciali di ogni genere. Volendo invece spostarsi verso nord-est, si raggiungono facilmente i comuni di Nicolosi, Pedara e Tremestieri.

❖ Descrizione dell'Edificio

L'edificio che ospita il bene pignorato fa parte di un complesso di due edifici tra loro adiacenti e sfalsati che in totale ospitano 4 abitazioni con relativi spazi esterni di pertinenza (due appartamenti per ogni edificio). Il lotto di terreno ricade nella particella catastale identificata con **foglio 3 e particella 1116**.

La porzione di edificio che ospita l'abitazione pignorata è quella posta sul confine ovest del lotto, con affaccio ed **accesso diretto dalla Via Bernini** in prossimità del **civico 4**. Il bene pignorato confina quindi a ovest con la via Bernini, a nord e ad est confina con l'abitazione a schiera adiacente e suo spazio esterno di pertinenza, a sud confina con terreno di pertinenza di abitazione di altra ditta.

I due edifici che ospitano le quattro abitazioni a schiera **non sono costituite in condominio ma hanno in comune la struttura portante della casa e la fossa settica**. Ogni edificio ha una fossa settica che serve i due appartamenti in cui è suddiviso. Pertanto l'abitazione pignorata condivide la fossa settica con l'appartamento immediatamente adiacente e la fossa è situata nella corte di pertinenza posta al piano sottostrada della casa pignorata. L'edificio è in cemento armato con copertura a due falde rivestita da manto di tegole. Le falde sporgono oltre il perimetro del fabbricato. Grondaie e pluviali, in lamiera pre-verniciata di colore scuro, sono esterni al corpo di fabbrica.

Ogni alloggio si sviluppa tra **piano terra/rialzato e piano sottostrada** e possiede una porzione di **terreno di pertinenza** antistante l'ingresso ed uno posto lateralmente alla casa ed ha **ingresso pedonale e carrabile indipendente**.

Gli spazi esterni che circondano gli edifici e che sono di pertinenza di ogni alloggio sono tra loro adiacenti ma allo stesso tempo separati da muretti e ringhiere.

❖ **Descrizione del Bene Pignorato**

Il bene pignorato consiste in una **abitazione a schiera con accesso da via Bernini 4** mediante un **cancelletto pedonale** in ferro posto lungo il muretto di cinta che delimita la proprietà. Il muretto, rivestito lungo la strada con pietra chiara, è sormontato da una **ringhiera in ferro**, a barre verticali e piccole punte di lancia poste su perimetro superiore curvilineo. Lungo questo muretto sono presenti e ben visibili i contatori di acqua luce e gas, alcuni dei quali servono anche le abitazioni a schiera adiacenti. Alla destra dell'ingresso pedonale, lungo il muro di cinta, è presente anche un **cancello carrabile** di esclusiva pertinenza che conduce ad uno spiazzo esterno a livello, pavimentato ed adibito a parcheggio per le auto.

Oltrepassato il portoncino pedonale, un piccolo **violetto pavimentato** conduce, attraverso la corte esterna di pertinenza, all'abitazione che rispetto alla strada si trova a un livello rialzato. Ai lati del vialetto di ingresso, la parte di corte adibita a giardino è attualmente rivestita con bancali in legno che creano delle pedane rialzate su cui è stato posto un rivestimento sintetico effetto prato. Le pedane non sono fisse e possono essere rimosse per ripristinare la pre-esistente pendenza del terreno da lasciare a verde. Lungo il tutto perimetro del piano rialzato ed a livello dello stesso, è presente invece un **camminamento pavimentato** come il vialetto, che verso sud diventa balcone con affaccio sulla corte di pertinenza posta al piano sottostrada. Alla estremità di questo balcone, una **rampa di scala** conduce dall'esterno al **piano sottostrada** dove si trova una corte di pertinenza pavimentata, delimitata su tutti i lati dai muri perimetrali e su cui affacciano i locali posti a quel piano. Il sottoscala è chiuso da ante in alluminio e viene utilizzato come **ripostiglio**. Lungo una delle pareti che delimitano questo spazio esterno sito al piano sottostrada è stata realizzata una **tettoia in legno** lamellare con copertura in tegole portoghesi, dotata di grondaia e pluviale, che copre e protegge un angolo cottura esterno adibito a zona barbeque.

Altra struttura in legno si trova al piano rialzato, sul camminamento esterno posto tra la casa ed il muretto perimetrale nord che la divide dallo spazio esterno del vicino. Questo spazio esterno è stato chiuso con **veranda** avente struttura portante in legno con manto di copertura in tegole e finestre a vetro fisse posate sulla propria metà del muro perimetrale. Questo spazio è adibito a ripostiglio a vi si accede solo dall'esterno mediante porticina in alluminio con profili e pannelli aventi finitura in legno.

L'appartamento si distribuisce tra il **piano terra/rialzato** dove si trova la **zona giorno** ed il piano sottostrada dove si trova la **zona notte**.

L'**ingresso** all'appartamento avviene al piano rialzato direttamente sul **soggiorno / cucina**, un unico ambiente dove oltre alla porta di ingresso sono presenti anche una porta a due ante ed una finestra ad anta singola che affacciano sul prospetto ovest lato strada ed un'altra finestra a due ante con affaccio sul prospetto sud verso il proprio cortile. Su un lato di questo vano si trova la **scala interna** che conduce al piano sottostrada. Dal soggiorno si accede direttamente ad un piccolo **disimpegno**, collegato da un lato ad un piccolo ripostiglio cieco adibito a **lavanderia** e dall'altro al **bagno**, questo è dotato di finestra con affaccio sul prospetto nord della casa in corrispondenza della veranda. Nel bagno sono presenti solo **vaso, bidet e lavabo** integrato nel mobile. L' **altezza interna** dei locali posti al piano terra è di **2.70m** con zone in cui è presente un **controsoffitto** che ne riduce l'altezza a **2.60m** (in bagno nel disimpegno e in cucina).

Al piano sottostrada si accede dalla scala interna posta nel soggiorno del piano terra, sotto la scalinata in muratura/clt è presente un **ripostiglio cieco** con accesso dal **disimpegno**. Sono presenti **due camere da letto**, dotate di porta esterna con affaccio diretto sulla corte di pertinenza posta a livello. La camera matrimoniale si allarga verso quella che doveva essere l'**intercapedine perimetrale sottostrada**, ovvero un volume tecnico di aerazione atto a garantire salubrità contro la parete umida a contatto con il terrapieno. Una parte di questa intercapedine è stata anche utilizzata per creare una **piccola cabina armadio** di pertinenza esclusiva della camera da letto matrimoniale, con porta di ingresso del tipo scorrevole ma esterna alla parete. La restante parte dell'intercapedine invece è stata utilizzata per

realizzare il **secondo bagno** della casa, dotata di finestra a nastro (attualmente non funzionante) che avrebbe dovuto garantire aria e luce al servizio. In bagno sono presenti una **doccia**, un **lavabo**, **vaso e bidet**.

L' **altezza interna** dei locali posti al piano sottostrada è di **2.70m** tranne in bagno e in una porzione della camera matrimoniale dove è presente un **controsoffitto** che ne riduce l'altezza a **2.45m**.

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)
TERRA	SOGGIORNO (esclusa scala)	11.33
	CUCINA	13.77
	DISIMPEGNO	1.56
	LAVANDERIA	1.68
	BAGNO	4.34
	Totale	32.68
SOTTOSTRADA	DISIMPEGNO	5.30
	RIPOSTIGLIO	1.44
	LETTO 1	11.55
	LETTO 2	13.61 (*)
	CABINA ARMADIO	3.12 (*)
	BAGNO	5.40 (*)
	Totale	40.42
TOTALE Superficie Utile di RILIEVO		73.10

Come già anticipato nei precedenti capitoli, solo i vani del piano sottostrada che ricadono all'interno della sagoma dell'edificio del piano terra possono essere recuperati ai fini abitativi e pertanto possono essere considerati come validi nell'ambito delle superfici usate ai fini della stima. Pertanto, con questa premessa, le superfici utili (*) indicate nella tabella precedente non sono utilizzabili ai fini della stima e si riducono come segue.

PIANO	Tipo di Vano	Superficie Utile Interna (mq)
TERRA	SOGGIORNO	11.33
	CUCINA	13.77
	DISIMPEGNO	1.56
	RIPOSTIGLIO	1.68
	BAGNO	4.34
	Totale	32.68
SOTTOSTRADA	DISIMPEGNO	5.30
	RIPOSTIGLIO	1.44
	LETTO 1	11.55
	LETTO 2 diventa VANO	7.31 (**)
	CABINA ARMADIO	0.00 (**)
	BAGNO	0.00 (**)
	Totale	25.60
TOTALE Superficie Utile REGOLARE		58.28

Si noti come gli ambienti con superfici utili (**) posti al piano sottostrada si sono praticamente persi, non è possibile recuperare ai fini abitativi il secondo bagno e la cabina armadio. Inoltre la camera da letto matrimoniale (LETTO 2) si riduce a tal punto da non avere più nemmeno le caratteristiche prescritte per una camera da letto singola (minimo 9mq). Sulla base di queste considerazioni la stima verrà comunque condotta in base a quanto regolarizzabile tenendo presente che sarà sempre possibile per chi acquisterà il bene apportare eventuali ulteriori modifiche interne per meglio ridistribuire gli spazi su entrambi i livelli di piano, per adattare l'abitazione a quello che è in realtà, ovvero un mini appartamento.

L'interno dell'appartamento si trova in discrete condizioni di conservazione, perché di recente costruzione (2009-2010) ed è rifinito in ogni sua parte, dal pavimento alle pareti, dai rivestimenti interni agli infissi ed alle dotazioni impiantistiche (che risalgono all'epoca di costruzione), con materiali e finiture che non necessitano di particolari interventi di manutenzione. Si nota tuttavia che al piano sottostrada, proprio in corrispondenza dei vani realizzati all'interno dell'intercapedine sono presenti tracce di umidità proveniente dalla parete a contatto con il terreno.

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

- **Pavimenti e Rivestimenti:** In tutte le stanze del piano terra, sul pavimento esistente risalente all'epoca di costruzione, è stato posato un laminato a doghe rettangolari di colore chiaro nei toni sfumati del beige, con battiscopa coordinato al laminato e sovrapposto a quello esistente. Le mattonelle preesistenti sono come quelle ancora presenti nel disimpegno e nelle camere del piano sottostrada. Trattasi di mattonelle quadrate 45x45 di colore chiaro con fughe di colore più scuro e battiscopa in ceramica coordinato. Nel secondo bagno posto al piano sottostrada il pavimento è rivestito con mattonelle quadrate 20x20 posate a 45° e di colore rosso scuro. Le stesse mattonelle, ma di colore grigio, si trovano nel bagno del piano terra (sotto il laminato). Alle pareti di entrambi i bagni sono presenti piastrelle bianche 20x20 con fascia sommitale decorata. Il rivestimento sale lungo tutte le pareti dei bagni per un'altezza di 2.00m. Al piano terra, sulle pareti dove è accostata la cucina non sono presenti piastrelle. Lungo la parete della scala che conduce al piano sottostante è invece presente un rivestimento effetto pietra, sempre nei colori del beige. Gli elementi della scala interna, pedate, alzate e zocchetto sono in marmo tipo travertino.
- **Pareti e Soffitti:** Al piano terra il soffitto della zona giorno e la parete di fondo del disimpegno sono tinteggiati di rosso, con riquadri curvi di controsoffitto tinteggiato di bianco dove sono alloggiati i faretti dell'illuminazione. Il controsoffitto del bagno e il soffitto del ripostiglio sono tinteggiati di bianco come le restanti pareti non piastrellate. La presenza di tende alla veneziana di colore rosso si abbina alla bicromia delle pareti. Al piano sottostrada le pareti e i soffitti sono bianchi tranne, la parete del disimpegno posta di fronte alla scala che è arancione, e la parete di fondo della camera matrimoniale che è color tortora, mentre tutte le pareti della cameretta sono color pesca.
- **Porte interne:** le porte interne sono in legno di colore scuro e senza riquadri, tutte del tipo a battente tranne quella che collega la camera matrimoniale alla cabina armadio che è scorrevole su binario esterno alla parete.

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 e cambiarne i colori. Non sembrano esserci problemi di particolare rilievo.

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

- **Infissi Esterni:** gli infissi sono in alluminio con doppio vetro, di colore bianco panna e con apertura a battente sul lato interno. Dotate di persiane esterne in alluminio, a doghe orizzontali verniciate di grigio. Tra l'infisso e la persiana sono presenti delle inferriate in ferro. Le porte e le finestre hanno soglie e davanzali in pietra lavica e riquadri perimetrali in pietra bianca.
- **Prospetti:** Le pareti sono rifinite con intonaco minerale di colore giallo-ocra. La parte inferiore dello sporto della copertura e dei balconi sono tinteggiati di bianco.
- **Pavimentazione e Rivestimenti:** i balconi, le terrazze e i camminamenti sono rivestiti con mattonelle quadrate effetto mosaico nei colori cangianti del marrone e lo zocchetto è coordinato, realizzato dal taglio della stessa mattonella.

Le soglie perimetrali del balcone o del camminamento ed i gradini sono in pietra lavica. La parete perimetrale dietro la tettoia del piano sottostrada è rivestita con pietre di colore chiaro nelle tinte del beige e posate ad opera incerta.

- Parapetti e Ringhiere: I muretti e i parapetti sono semplicemente intonacati, con copertina coprimuro in pietra lavica. Le ringhiere sono in ferro a sbarre verticali dal semplice disegno geometrico e verniciate di grigio.

Le finiture esterne dell'intero edificio risultano nel complesso in discrete condizioni di conservazione.

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

- Idraulico: presente;
- Citofonico: presente;
- Telefonico: predisposto;
- Televisivo: presente (antenna autonoma);
- Condizionamento: presente con pompe di calore sia al piano terra che sottostrada;
- Acqua Calda Sanitaria: presente con caldaia a gpl;
- Riscaldamento: sottotraccia con caldaia a gpl e termosifoni (scalda-salviette 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, che a detta dell'attuale proprietario sono risalenti all'epoca di costruzione, pertanto, non conoscendo il loro stato di conservazione, se ne prescrive comunque la verifica e l'adeguamento (se necessario). Si ricorda che al comune sono stati depositati i certificati di conformità degli impianti installati.

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 una abitazione a schiera catastata A/2 (abitazione di tipo civile). Pertanto il terreno va considerato nel calcolo della superficie accessoria scoperta con la percentuale sopra indicata.

Livello	Tipologia di Superficie	Superficie Lorda (mq)	Percentuale di Correzione	Superficie Corretta (mq)
PIANO SOTTOSTRADA	Principale Coperta	35.52	100%	35.52
	Accessoria Scoperta	57.20	di cui 25 mq al 30% = 7.50 di cui 32.20 mq al 10% = 3.22	10.72
	Totale coperta e scoperta al piano sottostrada			46.24
PIANO TERRA	Principale Coperta	44.74	100%	44.74
	Accessoria Scoperta	31.67	di cui 25 mq al 30% = 7.50 di cui 6.67 mq al 10% = 0.67	8.17
	Totale coperta e scoperta al piano terra			52.91
Totale Superficie Coperta (mq)			35.52 + 44.74 =	80.26
CORTE al piano terra	Accessoria Scoperta	127.41	di cui 80.26 mq al 10% = 8.03 di cui 47.15 mq al 2% = 0.94	8.97
Totale Superficie Scoperta (mq)			10.72 + 8.17 + 8.97 =	27.86
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)			80.26 + 27.86 =	108.12

n) 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 m² 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 2023- Semestre 2
Provincia	CATANIA
Comune	MASCALUCIA
Fascia / Zona	PERIFERICA
Codice zona	D1
Microzona	2
Tipologia prevalente	Ville e Villini
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 Civili	normale	€ 800,00	€ 1.150,00	L	€ 975,00
Ville e Villini	normale	€ 940,00	€ 1.400,00	L	€ 1.170,00

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 poi 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 attualmente catastata A/2 (abitazione di tipo civile). Pertanto dobbiamo considerare i valori di mercato relativi alle Abitazioni Civili (A/2).

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	$S_c =$	108,12	m^2
Valore medio di mercato	$V_{mm} =$	975,00	$€/ m^2$
Coefficiente correttivo	$cc =$	1,00	
Valore di mercato corretto	$V_{mc} = V_{mm} \times cc =$	975,00	$€/ m^2$
Valore di mercato del bene	$V = S_c \times V_{mc} =$	105.417,00	€
Riduzione per assenza di garanzia (tra 15% e 20% di V) 15% =		- 15.812,55	€
Valore di Stima	$V - 15\% =$	89.604,45	€

Valore del Bene (per Stima Sintetico Comparativa)

€ 89.604,45

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 Vlm (euro/mq)
		min	max		
Abitazioni Civili	normale	€ 2,80	€ 4,00	L	€ 3,40
Ville e Villini	normale	€ 3,20	€ 4,80	L	€ 4,00

valori medi da considerare per immobili in affitto

Stima per Capitalizzazione del Reddito

Superficie Commerciale	Sc =	108,12	m ²
Valore di locazione mensile medio	Vlmm =	3,40	€/ m ²
Valore di locazione mensile	Vlm = Sc x Vlmm =	367,61	€
Reddito Lordo Annuo	R = 12 x Vlm =	4.411,30	€
Spese Medie Annue	S = 10% R =	441,13	€
Reddito Netto Annuo	Rn = R - S =	3.970,17	€
Tasso di Capitalizzazione	r = 3.5% =	0.035	
Valore di Stima	V = Rn / r =	113.433,44	€

Valore del Bene (per Capitalizzazione del Reddito)

€ 113.433,44

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:

Bene Pignorato

SUB 1

Valore per Stima Sintetico Comparativa	€ 89.604,45
Valore per Capitalizzazione del Reddito	€ 113.433,44
Valore Medio di Stima (media delle precedenti stime):	€ 101.518,95

Come già anticipato, poiché occorre rimettere in pristino quanto non sanabile e regolarizzare lo stato dei luoghi delle opere sanabili (meglio specificate nei paragrafi precedenti) bisogna pertanto considerare orientativamente i seguenti

COSTI DA SOSTENERE:

Si stimano circa € 1.500,00 per la pratica edilizia (SCIA Tardiva per Recupero Abitativo con contestuale CILA per Verande/Tettoia) e la sanzione da pagare al Comune + € 224,00 (ovvero 8.96 mq x 25,00 euro/mq) come somma da pagare al Comune per sanare la veranda + € 468,00 (ovvero 9.36 mq x 50,00 euro/mq) come somma da pagare al Comune per sanare la tettoia + € 250,00 per sanare la le opere esterne alla Soprintendenza + € 600,00 per eseguire con Pratica Docfa l'aggiornamento della planimetria catastale (competenze tecniche e tributi da pagare all'agenzia del territorio) + € 1.500,00 come competenze tecniche per l'espletamento delle pratiche (al comune e soprintendenza) + € 700,00 per lavori di messa in pristino (costruzione pareti divisorii mancanti al piano seminterrato per ricreare intercapedine). Questi costi possono essere stimati complessivamente intorno a **€ 5.342,00**.

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:

€ 101.518,95 (Totale Valore Medio di Stima) - € 5.342,00 (Spese) = € 96.176,95 che approssimiamo a:

Valore del Bene (da mettere all'asta)	€ 96.000,00
--	--------------------

o) 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 abitazione facente parte di un edificio plurifamiliare a schiera, pertanto **è possibile procedere alla vendita di un unico lotto** così definito:

► **LOTTO UNICO: Vendita di una abitazione a schiera con corti esterne di pertinenza, sito a Mascalcucia (CT) Via Lorenzo Bernini n.4.** La villetta a schiera si sviluppa su due piani collegati da una scala interna. Il **piano terra/rialzato** è composto da ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno, lavanderia e bagno, con un balcone a livello ed una corte esterna esclusiva, antistante l'abitazione, usata in parte come **posto auto avente accesso carrabile su strada**. A lato del piano terra è presente una **veranda** in legno con infissi in alluminio (da

regolarizzare). Al **piano sottostrada** si trova un disimpegno, un ripostiglio sottoscala, un secondo bagno, una cabina armadio e due camere da letto, con affaccio su corte esterna di pertinenza su cui si trova una **tettoia** in legno (da regolarizzare). Il **piano sottostrada** va **regolarizzato** facendo un recupero abitativo o un ripristino dei luoghi allo stato di progetto autorizzato. Questo comporta la perdita del secondo bagno, della cabina armadio e la riduzione della superficie di una camera. Censiti al Catasto Fabbricati con **foglio 3, particella 1116, subalterno 1**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale 96m² di cui 78m² escluse le aree scoperte.

Importo Complessivo (a base d'asta): € 96.000,00.

p) Documentazione fotografica

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

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](#)).

q) Accertamento del bene indiviso

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;

Il bene pignorato messo in vendita è **INDIVISO** (ovvero la titolarità del bene è in comune a più soggetti). Esso è in **comproprietà tra il <debitore1> e il <debitore2>** per la **quota di pertinenza di 1/2 ciascuno** (non in comunione legale dei beni). Si ricorda che i debitori hanno comprato il bene nel 2010 quando ancora non erano spostati. Gli stessi hanno contratto matrimonio tra di loro nel 2011 adottando il regime legale di separazione dei beni.

Il bene **NON E' DIVISIBILE** fisicamente.

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

Il pignoramento ha colpito un solo bene per l'intera quota di possesso dei debitori, pari ad 1/2 ciascuno, pertanto non è necessario predisporre un progetto di divisione che tenga conto delle singole quote dei comproprietari.

CONCLUSIONI

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

- ⊙ **Abitazione a Schiera su due livelli**, distribuita tra piano terra/rialzato e piano sottostrada con corti esterne di pertinenza esclusiva su ciascun piano e posto auto con accesso carrabile su strada, ubicata nel Comune di **Mascalucia (CT) Via Lorenzo Bernini n.4.**
- ⊙ Censito al Catasto Fabbricati **Foglio 3, Particella 1116, Subalterno 1**, Categoria A/2, Classe 7, Consistenza 4 vani, superficie catastale 96 m² (di cui 78 m² escluse le aree scoperte), Rendita 382,18.
- ⊙ La catastazione del bene e la sua **planimetria catastale** risalgono al 23/02/2010.
- ⊙ La planimetria catastale è conforme al progetto ma non allo stato dei luoghi.
- ⊙ L'immobile è stato costruito con **Concessione Edilizia N.89 del 20/11/2008** (Pratica Edilizia 04/2008) e **Concessione Edilizia in Variante N.09 del 11/02/2010** (Pratica Edilizia 102/2009).
- ⊙ L'immobile **Non possiede** il certificato di **Abitabilità**.
- ⊙ La Superficie Utile Interna regolare è di 58 mq.
- ⊙ La Superficie Lorda Commerciale regolare è 108 mq (valore usato per la stina).
- ⊙ **Rispetto al progetto approvato sussistono delle difformità** (alcune da regolarizzare altre da mettere in pristino).
- ⊙ Il **piano terra/rialzato** è composto da ingresso su soggiorno/cucina, disimpegno, lavanderia e bagno, con un balcone a livello ed una corte esterna esclusiva. Al **piano sottostrada** si trova un disimpegno, un ripostiglio sottoscala, un secondo bagno, una cabina armadio e due camere da letto, con affaccio su corte esterna di pertinenza. Il piano sottostrada va regolarizzato facendo un recupero abitativo o un ripristino dei luoghi allo stato del progetto autorizzato. Questo comporta la perdita del secondo bagno, della cabina armadio e di una camera da letto.
- ⊙ Sul balcone del piano terra è presente una **veranda da regolarizzare**.
- ⊙ Sulla corte esterna del piano sottostrada è presente una **tettoia da regolarizzare**.
- ⊙ Il bene pignorato è **indiviso**.
- ⊙ Il bene pignorato è **intestato a entrambi i debitore per la quota di possesso di 1/2 ciascuno**.
- ⊙ Il bene pignorato è **pignorato per l'intera quota** di possesso di ciascun debitore.
- ⊙ Il bene pignorato è **occupato da entrambi i debitori** (coniugi con i figli).
- ⊙ Viene messa **in vendita l'intera quota** del bene pignorato come **Lotto Unico**.
- ⊙ **Valore di Stima** (da mettere a base d'asta): **Euro 96.000,00**.

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).