

Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battisti (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail:  
martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

Ing. Martina Nicolosi  
via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battisti (CT)  
Tel. +39 3405946290  
e mail: [martinanicolosi@gmail.com](mailto:martinanicolosi@gmail.com) / [martina.nicolosi@ingpec.eu](mailto:martina.nicolosi@ingpec.eu)



## RELAZIONE CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO



### TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZIONE TERZA CIVILE

Procedimento: R.G.E.I. n. 526/2021

Giudice dell'Esecuzione: Avv. Maria Angela Chisari

Procedimento promosso da: Banco BPM s.p.a.

Contro:

CTU: Ing. Martina Nicolosi

19/10/2023

Il CTU  
Dott. Ing. Martina Nicolosi



Ing. Martina Nicolosi - via San Gregorio 5 95030 Sant'Agata Li Battiati (CT) Tel. +39 3405946290 / e mail:  
martinanicolosi@gmail.com / martina.nicolosi@ingpec.eu

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SESTA SEZIONE CIVILE  
Esec. N. 420/2021**



**G.E. Avv. Maria Angela Chisari**

Procedimento promosso da



contro



**CTU Ing. Martina Nicolosi**

**Indice**

Nomina

Giuramento

Premessa

Operazioni peritali

Svolgimento puntuale del mandato



**Allegati:**

- verbale di sopralluogo
- documentazione fotografica
- documentazione catastale (visura, planimetria e ispezioni ipotecarie)
- stralcio P.R.G. e norme di attuazione
- concessione edilizia
- atti di proprietà.



## Relazione tecnica

### Nomina

Con ordinanza del 18 aprile 2023, il G.E. Avv. Maria Angela Chisari nominava il sottoscritto Ing. Martina Nicolosi C.T.U. nella causa iscritta presso Il Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile al n. R.G.E.I. 526/2021.

### Giuramento

Il sottoscritto CTU incaricato ha ricevuto comunicazione di nomina a mezzo PEC in data 18 aprile 2023 ed ha prestato giuramento in data 21 aprile 2023.

### Premessa

Il G.E. Avv. Maria Angela Chisari con decreto del 18 aprile 2023 assegnava al CTU il termine di giorni 120 dal giuramento (effettuato in data 21 aprile 2023) per il deposito della relazione. Inoltre, in data 04/09/2023, il G.E. ha concesso proroga dei termini.

### Operazioni peritali

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il 10 maggio 2023. Il CTU ha tentato di accedere agli immobili in oggetto in data 10/05-11/05-30/05 del 2023 senza esito.

Si è eseguito nuovo tentativo il 20/07/2023 ed è stato possibile effettuare sopralluogo completo dell'immobile sito in Aci Sant'Antonio, Via L. Ariosto n.3. In data 27/07/2023 si è eseguito sopralluogo dell'immobile sito in Valverde, Via B. Di Tenda n. 21 (ex Via Maugeri).

In data 02/10/2023 si è presa visione della documentazione degli archivi del Comune di Valverde mentre in data 05/10/2023 si è proceduto presso il Comune di Aci Sant'Antonio. Dalle risultanze documentali si sono rese necessarie alcune ulteriori verifiche sull'immobile sito in Valverde. Pertanto, in data 17/10/2023 il CTU si è recato sui luoghi, eseguendo i rilievi necessari.



Svolgimento puntuale del mandato

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

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

- Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23. L'immobile confina a nord con le particelle 700 e 762, a sud con la strada pubblica ovvero Via Beatrice Di Tenda, ad est con le particelle 718 e 719 e a ovest con la particella 665. I confini e i dati riscontrati in sede di sopralluogo corrispondono a quanto in atti.
- Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00. L'immobile confina a nord con la strada pubblica ovvero Via Ludovico Ariostto, a sud con le particelle 895 e 916, ad est con le particelle 913 e 995 e a ovest con la particella 16.

Si rileva che, di fatto, l'immobile nel suo complesso insiste sulle particella 913 e 914 (come meglio descritto al punto b.). Pertanto i dati rilevati in sede di sopralluogo non sono conformi ai certificati in atti, infatti sarebbe stato necessario includere nella procedura la detta particella 913,

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore che sono i 1000/1000. Vi è corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione. Tuttavia, è da rilevare che, contrariamente a quanto riportato nell'atto di pignoramento, la civile abitazione è ubicata in Valverde in via Beatrice Di Tenda (e non Via Maugeri) ed è costituita da piano T-1 (e non solo piano T).

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corretti e il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore che sono i 1000/1000. Vi è corrispondenza con quanto riportato nell'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

È, tuttavia, da rilevare che l'immobile nel suo complesso – edificio e corte di pertinenza – insiste su due particelle catastali; la 914 e la 913. Quest'ultima ha una superficie di circa 46 mq, non è un cespote indipendente in quanto non ha alcun accesso dalla via pubblica nonché ha una scarsa funzionalità a causa della sua forma, è ubicata in continuità con la particella 914, risultando funzionalmente adibita a cortile pertinenziale dell'edificio.

La particella 913 è stata acquisita dal debitore esecutato contestualmente alla particella 914 con medesimo atto di compravendita. Di seguito una indicazione grafica di quanto detto.



*Sovrapposizione sagoma particelle catastali (in rosso) a foto aerea, da cui si evidenzia che la particella 913 fa parte del complesso ed è da esso indivisibile allo stato attuale.*

Infine, è da rilevare che porzione della particella 914 è stata ceduta per la realizzazione della strada.

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione interessano la sola particella 914. Dunque, al momento della vendita sarà necessario dividere con un muro di confine le due particelle oppure includere la 913.



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

Il debitore risulta proprietario degli immobili nelle quote di seguito riportate.

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23: proprietà per 1000/1000.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00: proprietà per 1000/1000.

Il debitore risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23

Il soggetto è proprietario dei beni giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Guido Caruso in data 24/02/1997 registrato in Acireale il 14/03/1997 al n. 634 serie I/V, repertorio n. 2966.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Il soggetto è proprietario del bene giusto atto di compravendita rogato dal Notaio Andrea Grasso in data 15/09/2017 registrato in Catania il 18/09/2017 al n. 18297 serie 1T, repertorio n. 11759.

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

È stato possibile procedere al completo accertamento dei beni; non è stato necessario richiedere una integrazione della documentazione prodotta.



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

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data 18/10/2023, per entrambi gli immobili, è emerso quanto segue:

- Trascrizione contro del 21/09/2021 registro generale n. 41929, registro particolare n. 31707 atto giudiziario del 28/07/2021 numero di repertorio 6216; atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

La planimetria relativa all'immobile è stata registrata in Catasto in data 02/10/1985. Questa risulta difforme a quanto autorizzato dalla C.E. In sanatoria n. 246/2007 e allo stato di fatto attuale. L'immobile, ad oggi, presenta volumi in ampliamento non sanabili e difformità interne che possono essere sanate ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001. Pertanto, si ritiene necessario eseguire la variazione catastale solo successivamente alla demolizione delle porzioni in abuso e non sanabili e alla definizione delle pratiche di sanatoria per le parti tardivamente regolarizzabili.

Eseguendo la comparazione della mappa catastale e della particella catastale in oggetto, si è appurato che una porzione di detta particella è destinata a strada pubblica (Via Beatrice Di Tenda), come da indicazione grafica seguente.





A sinistra mappa catastale con indicazione in rosso della particella in oggetto, a destra sovrapposizione della sagoma di particella catastale con la foto aerea.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

L'immobile è ubicato in Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

I dati specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali contenute nella banca dati del Nuovo Catasto Edilizio Urbano.

Dal sopralluogo effettuato in data 20 luglio 2023, la planimetria catastale risulta pressochè conforme ai luoghi ad eccezione di due volumi realizzati con struttura prefabbricata, ubicati in aderenza allo stabilimento produttivo. Il volume denominato locale vasche ubicato sul confine sud risulta censito catastalmente.

Come espresso al punto b., la particella 913 è sui luoghi in continuità con la 914. La planimetria catastale, tuttavia, riporta esclusivamente la sagoma della particella 914, non indicando nulla in merito alla contigua 913.

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.



L'immobile in oggetto ricade sulla seguente Z.T.O. del vigente Programma di Fabbricazione del Comune di Valverde:

- Zona territoriale omogenea E – Agricola.

Tale zona è definita dall'articolo 74 del Regolamento Edilizio del Programma di Fabbricazione (che si allega integralmente).

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

L'immobile in oggetto ricade sulle seguenti Z.T.O. del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Aci Sant'Antonio.

- Zona territoriale omogenea D1 – Edilizia Artigianale.

Tale zona è definita all'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., che si allega integralmente.

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Al fine di accertare la conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia dell'immobile, il sottoscritto CTU ha effettuato accesso agli atti presso l'archivio del Comune di Valverde da cui è emerso che:

- l'immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e, per lo stesso, è stata richiesta e ottenuta Concessione Edilizia in sanatoria in data 17/09/2007 al n°246;
- la C.E. In sanatoria n.246/2007 è stata rilasciata con parere igienico-sanitario favorevole a condizione che "il wc..." fosse "...disimpegnato dalla cucina al piano terra". Ovvero era obbligatorio realizzare un antibagno ma tale opera non è stata, ad oggi, eseguita;
- non risulta presentata alcuna pratica edilizia successiva.

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti difformità rispetto al progetto approvato:

1. diversa distribuzione interna al piano terra e chiusura di una portafinestra lato nord;



2. frazionamento della villetta in piano terra e piano primo tramite la chiusura del foro della scala interna esclusiva di collegamento;
3. lieve ampliamento dell'intercapedine lato ovest;
4. ampliamento volumetrico per la realizzazione di locale lavanderia;
5. realizzazione di volume adibito a deposito attrezzi sul lato est;
6. realizzazione di volume adibito a tettoia chiusa;
7. realizzazione dependance sul confine ovest, ad oggi demolito.

La data di esecuzione delle opere interne è presumibilmente collocabile tra il 2007 e il 2023 mentre per le opere esterne si è eseguita una ricerca tramite il geoportale "Google Earth", da cui è emerso quanto segue.



Foto aerea stato di fatto (immagine scattata il 07/05/2023)

Allo stato attuale sono presenti due volumi: uno ubicato sul confine sud della partecella, l'altro sul lato est in prossimità del confine. Fino alla data della foto aerea vi era un ulteriore volume, adibito probabilmente a dependance (indicato in magenta), che ad oggi risulta demolito.

La prima foto aerea storica che è possibile reperire risale al 17/10/2002 in cui è visibile solo il fabbricato lato ovest.





Foto aerea - immagine scattata il 17/10/2002 in cui è visibile solo il volume sul lato est

L'immagine successiva, risalente al 15/09/2003 mostra che il volume in abuso sul lato sud non è stato ancora realizzato.

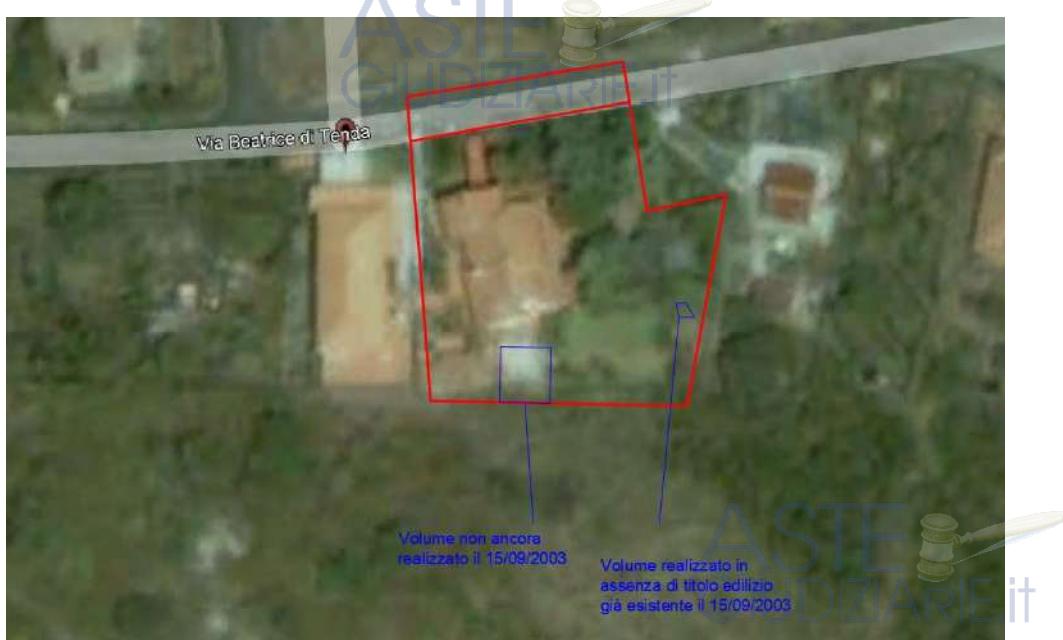


Foto aerea - immagine scattata il 15/09/2003 in cui è visibile solo il volume sul lato est



L'immagine successiva, risalente al 27/05/2006, ritrae entrambi i volumi realizzati in abuso.

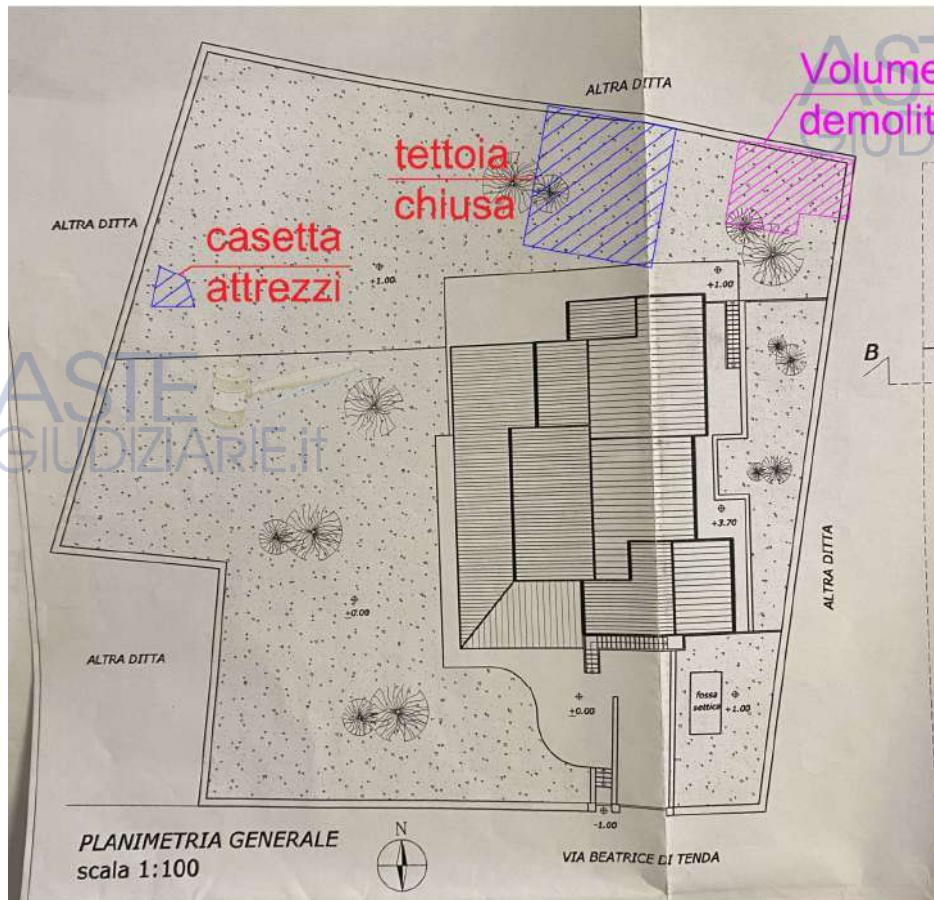


*Foto aerea - immagine scattata il 27/05/2006 in cui sono visibili entrambi i volumi edificati*

Per quanto detto si ha: Il volume in abuso lato est (deposito attrezzi) è stato realizzato in data antecedente al 17/10/2002 mentre il volume in abuso sul lato sud è stato realizzato tra il 15/09/2003 e il 27/05/2006.

Ad oggi, non risultano inoltrate agli uffici comunali istanze di sanatoria per le modifiche effettuate, indicate nelle immagini seguenti.



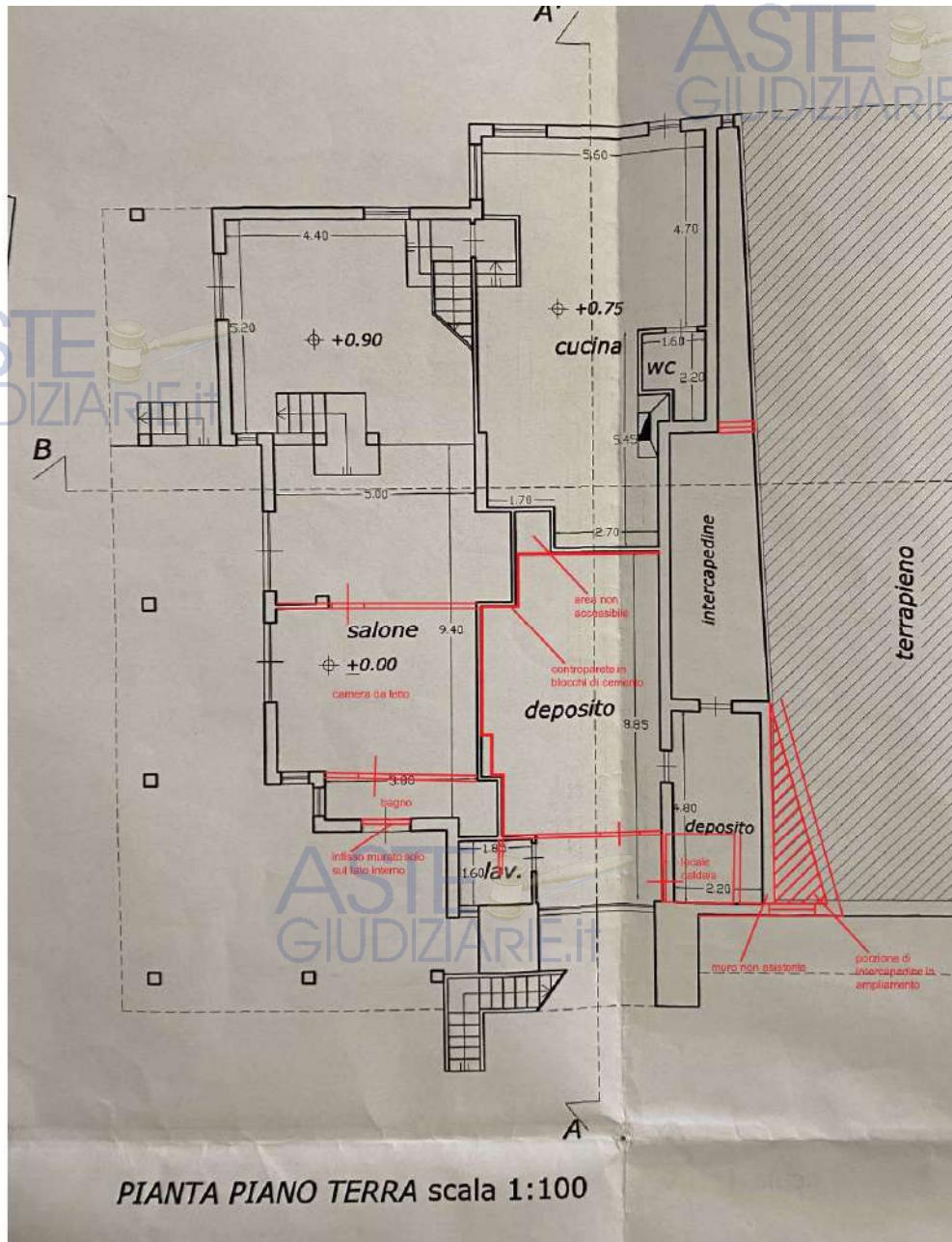


Planimetria generale con schema difformità



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

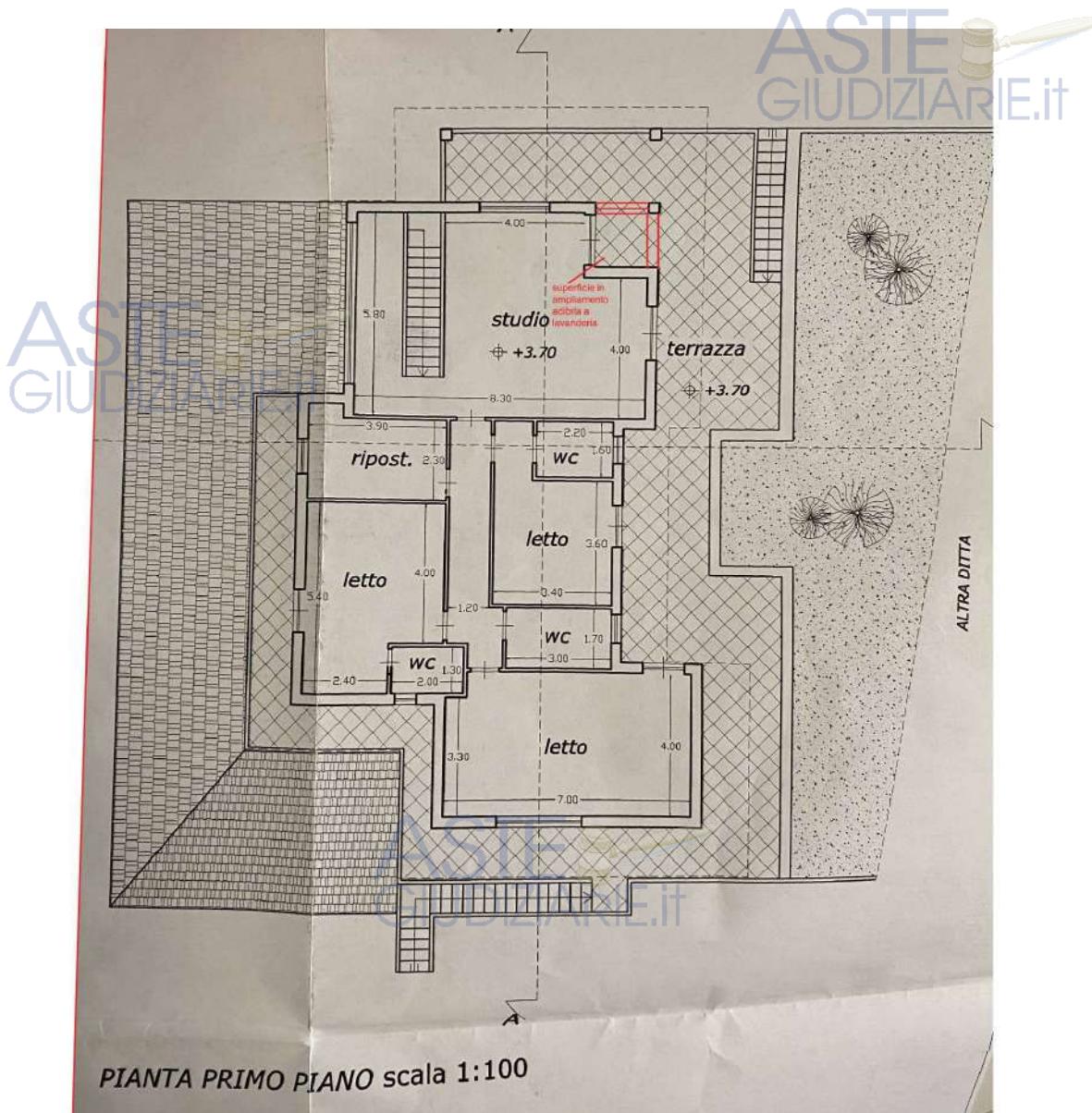


Piano terra: schema difformità

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Piano primo: schema difformità

Si precisa, inoltre, che la planimetria catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi né alla concessione edilizia in sanatoria n°246/2007.



Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Al fine di verificare la regolarità urbanistica dell'immobile è stato effettuato accesso agli atti presso il Comune di Aci Sant'Antonio, da cui si è riscontrato quanto segue.

L'immobile è stato realizzato giusta C.E. n.11 del 16/04/2004 e successiva C.E. In variante n. 41 del 22/12/2005 ed era da adibirsi a stabilimento produttivo di lavorazione e stoccaggio pesce. Il progetto in variante prevedeva l'ampliamento del piano primo sul lato sud.

Allo stato attuale, l'edificio è utilizzato per la produzione di prodotti caseari e ospita al piano terra celle frigo e sale lavorazioni mentre al piano primo uffici, bagni e un'area che, al momento del sopralluogo, risultava incompleta.

In tale porzione risultavano realizzate le tamponature e gli infissi esterni mentre erano totalmente mancanti tramezzi, impianti, intonaci, massetti, tinteggiature, pavimenti, zoccoletti e ogni altro elemento di finitura. Inoltre risultava mancante l'ascensore e la scala esterna di collegamento al piano terra sul lato sud, previsto in progetto.

In aderenza all'edificio sono stati realizzati due volumi rispettivamente sul lato ovest di superficie 37,00 mq circa e sul lato sud di superficie 14,35 mq circa.

Inoltre, lungo il confine sud è stata realizzata una tettoia per la copertura delle vasche di raccolta acqua. Quest'ultima risulta inserita in planimetria catastale ma non autorizzata urbanisticamente. Infine la particella 913 risulta indivisa dalla 914, oggetto della presente.

In definitiva si hanno:

1. porzione di fabbricato incompleta;
2. modifica della distribuzione interna;
3. realizzazione di volumi non autorizzati;
4. realizzazione di tettoia sul confine sud.

Come si evince da foto aeree storiche seguenti, i volumi di cui al punto 3. sono stati realizzati tra il giugno 2014 e il luglio 2016 mentre la tettoia di cui al punto 4. è stata edificata tra il 2007 e il luglio 2009.



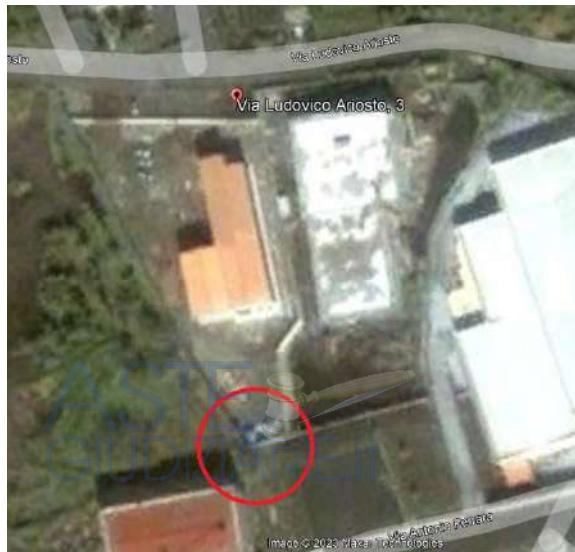


Foto aerea del 14/03/2007- la tettoia lato sud non è ancora presente, i volumi in aderenza al fabbricato non sono ancora presenti.



Foto aerea del 26/07/2009- la tettoia lato sud è realizzata, i volumi in aderenza al fabbricato non sono ancora presenti.



Foto aerea del 06/06/2014- la tettoia lato sud è realizzata, i volumi in aderenza al fabbricato non sono ancora presenti.



Foto aerea del 31/07/2016- la tettoia lato sud è realizzata, i volumi in aderenza al fabbricato sono presenti.

Per tali opere non risulta presentata alcuna richiesta di autorizzazione e, pertanto, sono da considerarsi abusive.



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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Per quanto descritto al punto **i**, è stata verificata la possibilità di presentare relativa sanatoria.

In merito alle modifiche interne di cui ai punti 1-2, consistenti nella realizzazione di pareti divisorie senza preventiva comunicazione, nella chiusura di una portafinestra lato nord e nel frazionamento dell'unità immobiliare in due distinti appartamenti, è possibile chiedere relativa regolarizzazione ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.

L'istanza comporta la sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro a titolo di multa per la mancata comunicazione preventiva dell'intervento. Di seguito si quantificano forfettariamente i costi relativi, salvi più precisi calcoli eseguiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Valverde:

Versamento al Comune di Valverde (si quantificano sanzione e diritti di segreteria)	€ 51,65 + € 516,00 = 567,65 €
Spese per variazione catastale da versare all'Agenzia delle Entrate	€ 50,00
Spese tecniche (S.C.I.A. e variazione catastale)	€ 1.550,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 2.170,00</b>

Il Regolamento Edilizio Comunale all.art. 23 c.11 riporta quanto segue di "Volume: è quello del manufatto edilizio e dei manufatti edili che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, con esclusione dei volumi porticati se destinati ad uso collettivo. È compreso, però, il volume relativo al parcheggio obbligatorio ai sensi delle leggi vigenti, se coperto o chiuso."

In base a tale definizione, la difformità di cui al punto 3 precedente (ampliamento dell'intercapedine adibita a locale di sgombero) è da considerarsi aumento volumetrico.

La difformità di cui al punto 4 precedente è da considerarsi incremento volumetrico in quanto: tale modifica è stata realizzata tramite la chiusura di una porta-finestra con una parete in mattoni e la realizzazione di tamponature in muratura, rendendo le opere non di facile rimozione.

In merito a quanto descritto al punto 5, non è possibile stabilirne con precisione la data di realizzazione. Considerati i materiali di cui è costituita, la costruzione è databile tra gli anni '80 e i primi anni 2000 (in foto aerea del 2002 il manufatto è già visibile).

Il manufatto di cui al punto 6. è una tettoia in legno sostenuta da pilastri in muratura con tamponature in muratura. Questo è posto sul confine sud ed ha un lato cieco e 3 lati finestrati.

Il manufatto di cui al punto 7. è stato demolito successivamente al maggio di quest'anno e ne restano ancora le macerie che andranno smaltite nelle modalità previste dalla legge.

Considerate le normative vigenti in materia, per le opere eseguite in ampliamento (punti 3-4-5-6) non è possibile presentare sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001.

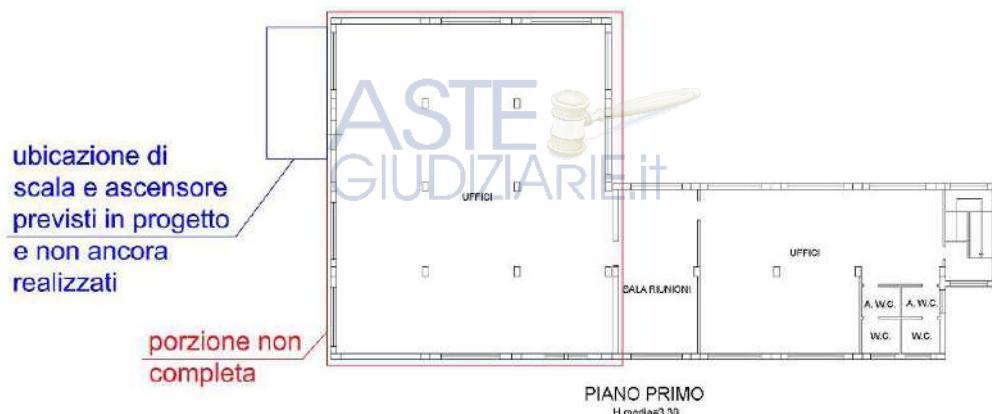
Inoltre, non risultano presentate istanze di condono.

Pertanto, è necessario eseguire il ripristino dei luoghi.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Per quanto descritto al punto *i.*, è stata verificata la possibilità di presentare relativa sanatoria.

In merito a quanto espresso al punto 1., si terrà conto delle porzioni incomplete nella stima economica dell'immobile. Si riporta graficamente la porzione interessata.



In merito al punto 3. è da rilevare che i volumi sono realizzati con struttura prefabbricata su platea in calcestruzzo. Per l'intervento doveva preventivamente inoltrarsi richiesta di permesso di costruire al Comune di Aci Sant'Antonio, nonchè comunicazione della esecuzione delle opere strutturali al competente Genio Civile di Catania.

Considerato quanto previsto dalle N.T.A. Del vigente P.R.G., per i due manufatti è possibile richiedere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 e dell'art. 14 L.R. 16/2016 e ss.mm.ii..



L'istanza comporta il pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia o secondo le indicazioni di cui all'art.7 L.R. 16/2016 – tabelle parametriche regionali o tabelle deliberate dal consiglio comunale- e la richiesta di sanatoria per le opere strutturali ai sensi dell'art. 110 L.R. 4/2003. Inoltre, in detta istanza possono ricomprendersi anche le difformità di cui al punto 2..

Di seguito si quantificano forfettariamente i costi relativi, salvi più precisi calcoli eseguiti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Sant'Antonio:

Versamento al Comune di Aci Sant'Antonio (si quantificano diritti di segreteria e costo di costruzione )	€ 350,00 + € 3250,00 = 3.600,00 €
Spese per variazione catastale da versare all'Agenzia delle Entrate	€ 100,00
Spese per sanatoria Genio Civile	€ 100,00
Spese tecniche	€ 3.250,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 7.050,00</b>

In merito al punto 4., la tettoia è ubicata a ridosso del confine, contravvenendo a quanto previsto dall'art. 20 delle N.T.A. del P.R.G.. Pertanto, è da ritenersi non sanabile.

*k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^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.*

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

In base alle condizioni di condonabilità previste dal D.L. 269/2003 non risulta possibile sanare l'ampliamento eseguito senza licenza edilizia.

Non risulta pendente sull'immobile alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.



Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

In base alle condizioni di condonabilità previste dal D.L. 269/2003 non risulta possibile sanare l'ampliamento eseguito senza licenza edilizia.

Non risulta pendente sull'immobile alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria.

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Da verifiche effettuate non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. Poichè gli ampliamenti di cui ai punti 3,4,5,6 del par. **j.** in abuso non risultano sanabili, di seguito si quantificano gli oneri per il ripristino dei luoghi:

Lavorazione	Quantità	Prezzo
Punto 3. - Realizzazione parete di tompagnamento in intercapedine e chiusura finestra	$4,70 \times 3,00 = 14,10$ $1,15 \times 1,00 = 1,15$	€ 850,00
Punto 4. - rimozione di infisso e parete delimitanti il locale lavanderia realizzato in difformità al piano primo e ripristino di porta-finestra, compreso il trasporto e il conferimento a discarica e ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e a perfetta regola d'arte.	A corpo	1.850,00
Punto 5. - Demolizione vuoto per pieno di volumi realizzati in muratura, copertura in legno e infissi compreso il trasporto e il conferimento a discarica e ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e a perfetta regola d'arte.	350,00 mc circa	€ 5.300,00
Punto 6. - Demolizione vuoto per pieno di volume realizzato in muratura, copertura in legno compreso il trasporto e il conferimento a discarica e ogni altro onere e magistero per dare l'opera completa e a perfetta regola d'arte.	12,50 mc circa	€ 250,00
SUB-TOTALE		€ 8.250,00

In merito al punto 7 del par. j., si quantificano gli oneri per la rimozione dei detriti risultanti dalla demolizione del manufatto.



Lavorazione	Quantità	Prezzo
Punto 7. - Rimozione dei rifiuti provenienti dalla demolizione di manufatto in abuso.	50,00 mq circa	€ 700,00

Quindi in totale si ha: € 8.250,00 + € 700,00 = **€ 8.950,00**

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Da verifiche effettuate non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali. Poichè il manufatto di cui al punto 4 del par. j. in abuso non risulta sanabile, di seguito si quantificano gli oneri per il ripristino dei luoghi:

Lavorazione	Quantità	Prezzo
Punto 4. - Rimozione termocopertura, smontaggio struttura in metallo, demolizione setti murari in calcestruzzo armato, compreso il trasporto e il conferimento a discarica nonchè ogni altro onere per dare l'opera completa e a perfetta regola d'arte.	A corpo	€ 1.750,00

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Il bene è gravato da atto di assunzione vincoli urbanistici e area a parcheggio rogato il 19/12/2005 dal Notaio Dott. Antonio D'Amico rep. n. 169816 e n. racc. 9752 ad integrazione e modifica del precedente atto di voncolo del 24/03/2004 rep. n. 152935 reg. Al n. 121/2^. Tale atto era propedeutico al rilascio della C.E. Per l'edificazione del fabbricato.



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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21

(ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene che che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21

(ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà dell'esecutato deriva da un atto di compravendita.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico e il diritto di proprietà dell'esecutato deriva da un atto di compravendita.

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

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21

(ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

L'immobile in oggetto è una civile abitazione indipendente per cui non risultano quantificabili spese fisse.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

L'immobile in oggetto è uno stabilimento produttivo indipendente per cui non risultano quantificabili spese fisse.

**q.** 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).

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

I beni pignorati, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dal debitore esecutato.

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

I beni pignorati, alla data del sopralluogo, risultavano occupati dal debitore esecutato.

**r.** 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;

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Valverde (CT) in Via Beatrice di Tenda n.21 ed è costituito da piano terra e piano primo con cortile di pertinenza esclusiva.

L'edificio è ubicato in Z.T.O. E del Programma di Fabbricazione vigente.

La zona è prettamente residenziale con una edificazione rada ma a pochi minuti di distanza dal centro della città di Valverde dove sono presenti scuole, parchi, giardini e servizi di vario genere.



La villa, realizzata con struttura in cemento armato, è costituita da cortile esterno di pertinenza, vano deposito e locale caldaia a piano terra, un appartamento a piano terra e un appartamento a piano primo ed è stata edificata in data antecedente al 1985. L'accesso agli immobili avviene direttamente dal cortile di pertinenza esclusivo che è realizzato a terrazza e a giardino. L'immobile confina a nord con le particelle 700 e 762, a sud con la strada pubblica ovvero Via Beatrice Di Tenda, ad est con le particelle 718 e 719 e a ovest con la particella 665.

La corte pertinenziale ha una superficie complessiva di circa 1.800,00 mq e, rispetto alle risultanza catastali, una porzione è stata ceduta per realizzare la strada pubblica.

Il deposito a piano terra è accessibile tramite portone in legno e comprende un grande vano di circa 36,00 mq con adiacenti un bagno con antibagno, un locale caldaia e un locale di sgombero costituito da una intercapedine verso un terrapieno per un totale, ad esclusione dell'intercapedine, di mq 50,75.

L'appartamento al piano terra ha accesso principale dal lato sud sul locale cucina e altri accessi secondari dalle porte-finestre distibuite lungo il perimetro. L'ingresso originario, che è visibile dall'esterno, era ubicato sul prospetto nord ma ad oggi questo è stato murato per realizzare un bagno adiacente alla camera da letto al piano terra.

L'appartamento è costituito da grande vano cucina-pranzo, bagno, soggiorno che accoglie la scala interna di collegamento al piano primo che risulta murata in sommità, camera da letto e bagno interno. Pertinenza diretta dell'immobile è un ampio portico con geometria a L realizzato sui fronti nord ed est. Questo è costituito da pilastri rivestiti in pietra lavica (presumibilmente realizzati in muratura o cemento armato), copertura con struttura in legno e manto di tegole tipo monocoppo. L'immobile è in buono stato di conservazione.

I pavimenti interni sono in cotto nel vano cucina-pranzo e nel bagnetto adiacente mentre nel resto dell'appartamento sono in ceramica, il bagno è rivestito in gres con sanitari in porcellana, le pareti sono rifinite con pittura chiara. La terrazza è rivestita con piastrelle in cotto.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro singolo ad eccezione della porta di ingresso al vano cucina-pranzo che è in alluminio bianco. Inoltre, a protezione degli stessi sono installati portoncini in legno o grate in ferro.

Gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico e quello idrico non sono di recente realizzazione, risalendo probabilmente ai primi anni 2000. L'impianto di riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a GPL. La riserva di GPL è interrata nel lato nord del lotto.

La superficie lorda dell'appartamento, allo stato di fatto, è pari a 147,00 mq. Il portico ha superficie totale di 90,00 mq. L'altezza interna utile va da un minimo di 3,00 m ad un massimo di 3,75 m.

L'appartamento al piano primo ha accesso principale dal lato ovest su locale cucina-soggiorno e altri accessi secondari dalle porte-finestre distibuite lungo il perimetro dell'appartamento.

L'appartamento è costituito da grande vano cucina- pranzo (che ospitava la scala di collegamento al piano terra), disimpegno, ripostiglio, due camere da letto con bagno interno, un ulteriore bagno, e una camera da letto. Pertinenze dirette dell'immobile sono un'ampia terrazza sul fronte ovest e sul fronte nord, arricchita da fioriere e un ballatoio lungo i fronti nord ed est. Gli stessi sono raggiungibili anche tramite scala esterna posta sul lato nord. Inoltre, nell'angolo sud-ovest dell'appartamento è ubicata una lavanderia con cucinino che risulta in ampliamento rispetto al progetto originario, in assenza di ulteriori titoli edilizi autorizzativi.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

I pavimenti interni sono in cotto nel vano cucina-soggiorno, in ceramica nei bagni e in parquet o laminato nel resto dei vani, il bagno è rivestito in gres con sanitari in porcellana, le pareti sono rifinite con pittura chiara. La terrazza è rivestita con piastrelle in cotto.

Gli infissi esterni sono realizzati in legno e vetro singolo. Inoltre, a protezione degli stessi, sono installati portoncini in legno.

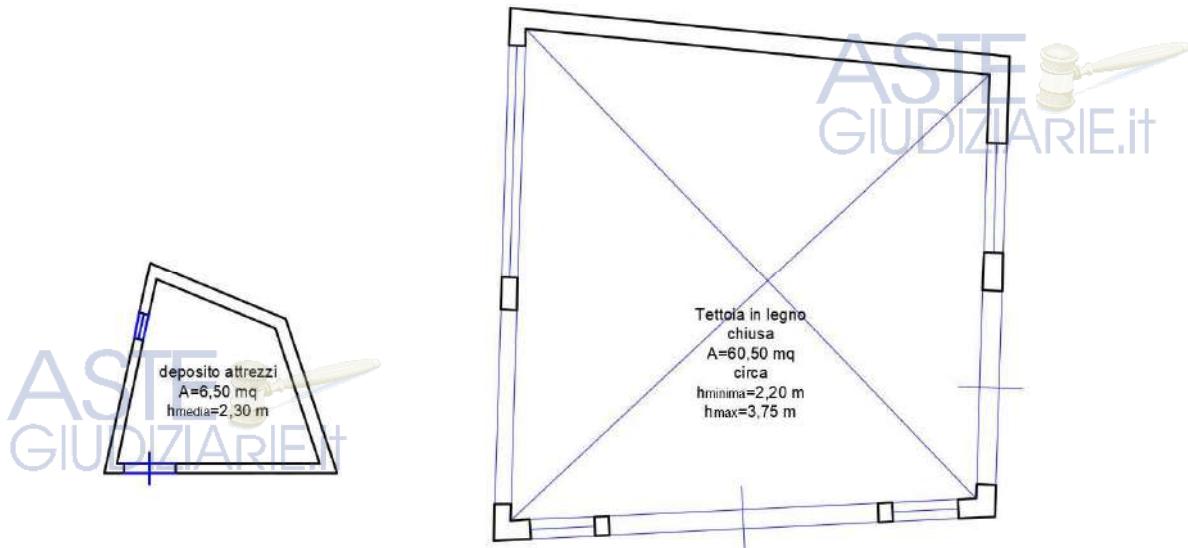
Gli infissi interni sono in legno.

L'impianto elettrico e quello idrico non sono di recente realizzazione, risalendo probabilmente ai primi anni 2000. L'impianto di riscaldamento è a radiatori alimentati da caldaia a GPL.

La superficie lorda dell'appartamento, allo stato di fatto, è pari a 155,00 mq. Terrazza e ballatoio hanno una superficie complessiva di 116,00 mq. L'altezza interna utile minima è di 3,00 m con porzioni con soffitto inclinato.

Sull'area di corte insistono due piccoli fabbricati, uno sul lato est e l'altro sul lato sud in aderenza al confine. Il primo è adibito a deposito piccoli attrezzi, è realizzato con muratura in blocchi di cemento e soprastante copertura in legno con una superficie complessiva di circa 6,15 mq. Il secondo è utilizzato come zona giorno e locale di sgombero, la struttura è in muratura con soprastante copertura in legno e tegole tipo monocoppo con una superficie complessiva di circa 60,50 mq.





*Planimetria dei volumi in ampliamento:*

*a sin. Il fabbricato sul lato est, a destra quello sul confine sud.*

Ai fini della stima, si considerano esclusivamente le porzioni di fabbricato regolari o sanabili urbanisticamente, ottenendo una superficie linda di 302,00 mq del fabbricato, di 220,00 mq di terrazza e 90,00 mq di portico.

La copertura del fabbricato ha geometria e falde ed è rivestita da tegole in terracotta. La recinzione dell'immobile intero è realizzata in blocchi di cemento sormontati da inferriata decorata con motivo curvo. Infine, vi era un altro piccolo fabbricato che, ad oggi, risulta demolito.

La superficie commerciale è dunque pari a mq 395,00, come calcolato analiticamente al successivo punto **s..**

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

L'immobile oggetto di pignoramento è sito nel comune di Aci Sant'Antonio (CT) in Via Ludovico Ariosto n.3 ed è costituito da piano terra e piano primo con corte di pertinenza esclusiva.

L'edificio è ubicato in Z.T.O. D1 del P.R.G. vigente.

La zona è prettamente adibita a stabilimenti produttivi ed è ubicata sul lato nord-ovest del territorio comunale. L'accesso all'immobile avviene direttamente dalla Via Ludovico Ariosto tramite due cancelli automatici scorrevoli in ferro.

L'edificio è realizzato con struttura prefabbricata.



L'accesso all'immobile avviene direttamente dal cortile di pertinenza esclusivo che è adibito a parcheggio. L'immobile confina a nord con la strada pubblica Via L. Ariosto, a sud con la particella 895, ad est con la particella 16 e a ovest con la particella 913 (della stessa ditta) e 916 (di altra ditta).

Ad oggi l'edificio è utilizzato per la produzione di prodotti caseari ed è così composto. Il piano terra ospita l'ingresso da cui si accede al vano scala, che conduce al primo piano, e ad un grande disimpegno da cui si raggiungono gli spogliatoi, i bagni, una cella frigo, una sala lavorazione, altre sei celle frigo per la stagionatura dei formaggi e una grande sala lavorazione. I pavimenti e le pareti sono rivestiti con piastrelle in ceramica, il soffitto è rifinito con pittura bianca mentre le celle frigo sono elementi prefabbricati realizzati con pannelli coibentati e macchine refrigeranti poste sulla sommità. Gli infissi esterni sono costituiti da finestre in metallo o da saracinesche balsculanti in alluminio. Gli infissi interni sono in legno. I bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica colorata e soffitto rifinito con pittura bianca. Le scale che conducono al primo piano sono rivestite in pietra con parapetto in ferro verniciato grigio e infissi in metallo.

Il piano primo ospita una zona uffici costituita da due bagni/spogliatoi, area ufficio open space e una sala riunioni rifiniti con piastrelle in ceramica beige, pittura chiara alle pareti, controsoffitti per l'alloggiamento di impianti, infissi esterni in metallo e infissi interni in legno scuro. Dalla sala riunioni si accede ad un'area ancora incompleta di circa 250,00 mq di superficie. Questa è una porzione in ampliamento autorizzata con C.E. In variante n. 41/2005 che non sembra mai essere stata completata. Questa, secondo il progetto approvato, doveva ospitare due sale lavorazione e due spogliatoi nonché doveva collegarsi al piano terra tramite ulteriore scala esterna e ascensore esterno. La copertura è a falde con struttura in cemento armato e manto di tegole. Il cortile ospita, inoltre, al piano terra:

- sul confine sud una tettoia con struttura costituita da profili in ferro e setti in cemento armato e termocopertura, adibita a locale vasche di raccolta dell'acqua;
- sul lato sud dell'immobile, in aderenza, un volume prefabbricato adibito a locale caldaia poggiato su platea in cemento armato della dimensione complessiva di circa m<sup>4</sup>,10xm<sup>3</sup>,50;
- sul lato ovest dell'immobile, in aderenza, un volume prefabbricato adibito a locale di sgombero poggiato su platea in cemento armato della dimensione complessiva di circa m<sup>3</sup>,10xm<sup>11</sup>,90.

La corte pertinenziale ha una superficie complessiva di circa 2.100,00 mq (compreso il fabbricato) e, rispetto alle risultanza catastali, una porzione è stata ceduta per realizzare la strada pubblica. Oltre questa superficie, di fatto, fa parte del cortile, in quanto non vi è alcun confine, la particella 913, di circa 46 mq di estensione.

La recinzione del fabbricato è realizzata con muretto sormontato da parapetto in ferro.

L'immobile è in buono stato di conservazione.

L'impianto elettrico e quello idrico sono di recente realizzazione, risalendo all'epoca di costruzione (circa 2008).

La superficie linda della porzione di fabbricato completa è di circa 605,00 mq, mentre la porzione non ancora completa ha una superficie di circa 250 mq. Il cortile, ad esclusione del fabbricato ha una superficie complessiva di 1.660,00 mq

La superficie commerciale è dunque pari a mq 890,20, come da calcolo analitico al successivo punto **s..**

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

#### **Metodi di stima:**

La finalità della stima immobiliare è la valutazione dell'attuale valore di mercato degli immobili nello stato di fatto in cui si trovano. Dallo scopo per cui la stima è richiesta e dalle caratteristiche economiche del bene conseguono differenti aspetti economici dello stesso e conseguentemente diversi valori attribuibili, ciascuno attraverso l'impiego di uno specifico criterio di stima. Nel caso in oggetto l'aspetto economico da perseguire è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile. In relazione a quest'ultimo, **si applicano due differenti criteri di stima basati sulla logica della comparazione. Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico).**

#### **Calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo**

E' un procedimento di stima che si basa su valori unitari di mercato di beni con caratteristiche simili (ottenuti tramite indagini presso i competenti Enti di ricerca, operatori del settore immobiliare, pubblicazioni specializzate, etc...) corretti con opportuni coefficienti di differenziazione che correggono il valore unitario di mercato tenendo conto del bene in oggetto, e delle sue caratteristiche estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.

In base alle istruzioni della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi si procede al calcolo della superficie commerciale dell'immobile in oggetto:

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21  
 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

	Superficie lorda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Superficie abitabile	302,00	302,00
Garage e altri accessori	50,50	17,70
Terrazza	220,00	$8,75+19,50=28,25$ (35% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%)
Portico	90,00	$8,75+6,50=15,25$ (35% fino a 25 mq, l'eccedenza al 10%)
Corte	1.490,00	$2,5+29,30=31,80$ (10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%)
totale	-	395,00

Il *valore di vendita* unitario ricavato tramite la consultazione delle quotazioni OMI e ricerche di mercato è di 1.150,00 €/mq; il *valore di locazione* degli immobili della zona è di 4,40 €/mq per mese.

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 395,00 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Stato di conservazione	1,00
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,00</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
1.150,00	1,00	1.150,00	395,00	$1.150,00 \times 395,00 = 454.250,00$

#### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell'immobile.



Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
4,40	395,00	1.738,00	12	20.856,00

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	6%	4%	4%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	1%	3%	1,8%	1,8%
Imposte	-	-	11,25%	11,25%
<b>Total</b>				24,55%

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 3,5 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	Valore stimato (B) €
20.856,00	24,55 %	15.735,85	4,5	<b>349.685,60</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	<b>€ 454.250,00</b>
Valore stimato (B)	<b>€ 349.685,60</b>
Valore Medio	<b>€ 401.967,80</b>

A questo valore vanno detratte le spese da effettuare per sanare gli abusi. Per quanto precedentemente calcolato, le spese ammontano complessivamente a:

€ 2.170,00 + € 8.950,00 = € 11.120,00

Quindi in definitiva si ha:

**€ 401.967,80 - € 11.120,00 = € 390.847,80.**

**Il più probabile valore di mercato del bene, arrotondato è € 391.000,00.**

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.



### Calcolo del valore con il metodo sintetico comparativo

	Superficie linda (mq)	Sup. commerciale (mq)
Superficie Piano Terra	440,00	440,00
Superficie Piano Primo	415,00	415,00
Corte	1.660,00	2,5+32,70=35,20(10% fino a 25 mq, l'eccedenza al 2%)
totale	-	890,20

Il valore di vendita unitario ricavato tramite la consultazione delle quotazioni OMI e ricerche di mercato è di 830,00 €/mq; il valore di locazione degli immobili della zona è di 4,80 €/mq per mese. Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 890,20 mq.

In base alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile si sono presi in considerazione i seguenti coefficienti di differenziazione, al fine di correggere i valori medi di vendita e locazione della zona:

Caratteristiche	Coefficiente di differenziazione
Ubicazione	1,00
Demografia	1,00
Piano	1,00
Finiture	1,00
Vetustà	1,05
Stato di conservazione	1,05
<b>Coeff. Globale unico (K)</b>	<b>1,1025</b>

In definitiva, di seguito si effettua calcolo del valore stimato con il metodo sintetico comparativo:

Valore di mercato (vendita) €/mq	Coeff. Globale unico K	Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A) €
830,00	1,1025	915,075	890,20	840,00x640,20 = <b>814.599,80</b>

### Calcolo del valore con il metodo della capitalizzazione del reddito

Questo metodo si articola nell'applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene; ciò fornisce il reddito ordinario netto futuro dell'immobile.

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile €	Mesi	Reddito lordo annuale €
4,80	890,20	4.272,96	12	51.275,52

Calcolo delle spese annuali in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo "Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996 – adeguato al caso in oggetto).



	Minimo	Massimo	Media	Immobile
Manutenzione	2%	4%	3%	3,0%
Servizi	2%	5%	3,5%	3,5%
Inesigibilità	1%	3%	2%	2,0%
Assicurazioni	-	-	0,5%	0,5%
Ammortamento	1%	2,5%	1,5%	1,5%
Amministrazione	0,5%	2,5%	1,5%	1,5%
Imposte	-	-	8,0%	8,0%
<b>Totale</b>				<b>20,00%</b>

Considerato che, per la zona in oggetto si può ritenere valido un saggio di capitalizzazione medio (r) pari a 4,0 e che il valore dell'immobile può essere ottenuto grazie alla formula  $V=R/r$ , con R (Reddito annuale), si ha:

Reddito lordo annuale €	Detrazione Spese annue %	Reddito netto ann. (R) €	Saggio di capitalizzazione medio (r) %	<b>Valore stimato (B) €</b>
51.275,52	20 %	41.020,42	5,5	<b>745.825,80</b>

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	<b>€ 814.599,80</b>
Valore stimato (B)	<b>€ 745.825,80</b>
Valore Medio	<b>€ 780.212,80</b>

A questo valore vanno detratte le spese per il completamento della porzione al rustico, per la regolarizzazione degli abusi e per il ripristino dei luoghi, ove non sanabile. Quindi si ha:

- Poichè l'edificio così stimato è considerato completo in ogni sua parte, si quantifica forfettariamente l'importo necessario a completare la porzione di fabbricato al primo piano, attualmente al rustico.  
 Si considera una spesa media di € 150,00/mq, per una superficie linda di circa 250,00 mq.  
 Pertanto risulta necessaria una spesa di € 150,00/mq x 250,00 mq = € 37.500,00
- Le spese per sanare gli abusi edilizi ammontano a € 7.050,00;
- le spese per il ripristino dei luoghi ammonta a € 1.750.

In totale a detrarre si hanno **€ 46.300,00**.

Quindi in definitiva si ha:

€ 780.212,80 - € 46.300,00 = € 733.912,80.

**Il più probabile valore di mercato del bene nello stato di fatto in cui si trova, arrotondato è € 734.000,00.**

*t. 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;*



Si applica una riduzione del 15 % del valore in ragione dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Infine, si applica una riduzione del 15 % del valore in ragione dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Valore stimato	<b>€ 391.000,00</b>
Riduzione (15%)	- € 58.650,00
Valore finale	€ 332.350,00
<b>Arrotondamento</b>	<b>€ 333.000,00</b>

**Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a € 333.000,00.**

Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Infine, si applica una riduzione del 15 % del valore in ragione dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

Valore stimato	€ 734.000,00
Riduzione (15%)	- € 110.100,00
Valore finale	€ 623.900,00

**Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è pari a € 625.000,00.**

**U.** 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;

Considerata la tipologia del bene, si ritiene più opportuno procedere alla vendita in due lotti così suddivisi:

**Lotto 1:** Civile abitazione di cui al Fg. 5 Part. 664 sita nel comune di Valverde in Via Beatrice di Tenda n.21 (ex C.da Maugeri), piano T-1, cat. A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.482,23.

Valore lotto 1: € 333.000,00

**Lotto 2:** Stabilimento produttivo di cui al Fg. 12 Part. 914 sito nel comune di Aci Sant'Antonio in Via Ludovico Ariosto n.3, piano T-1, cat. D/7, rendita € 6.693,00.

Valore lotto 2: € 625.000,00



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

Si allega documentazione fotografica degli immobili in oggetto .

**W.** accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato, 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;

Gli immobili sono di proprietà di parte esecutata per la quota di 1/1.

**X.** nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Gli immobili sono di proprietà di parte esecutata per la quota di 1/1 quindi non è necessario effettuare alcuna divisione.

