



**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. **585 / 2022** R. G. Es.

PROMOSSO DA: **PRISMA SPV SRL**

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

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI

GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Avv. Maria Angela Chisari

LUOGO E DATA

Tremestieri Etneo (CT) 30/10/2024

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.....	8
D) ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA	8
E) VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA	11
F) ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI.....	12
G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
H) INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA.....	17
I) ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ URBANISTICA	18
EPOCA DELLA COSTRUZIONE	18
PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI	18
PROGETTO AUTORIZZATO.....	21
RISPONDENZA DEL CATASTALE ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO.....	22
RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO	22
DIFFORMITÀ RISCONTRATE	23
J) VERIFICA PRESUPPOSTI DI SANATORIA	23
OPERE SANABILI	25
Q) ACCERTAMENTO DELLA ATTUALE OCCUPAZIONE DEL BENE	26
R) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO	26
SUPERFICIE COMMERCIALE	32
S) T) VALORE DI CIASCUN BENE.....	34
STIMA SINTETICO COMPARATIVA	34
STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO.....	36
VALORE DEL BENE.....	37
U) DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	38
V) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	39
W) ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO.....	39
X) PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA	39
ELENCO ALLEGATI	40
❖ ALLEGATO A1 (ELABORATI GRAFICI).....	40
❖ ALLEGATO A2 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	40
❖ ALLEGATO B (GENERALITÀ, DOCUMENTAZIONE RACCOLTA)	40
❖ ALLEGATO C (ISTANZA LIQUIDAZIONE E SPESE SOSTENUTE).....	40
CONCLUSIONI.....	41

INCARICO E GIURAMENTO

Con decreto di nomina del 07/06/2024, la sottoscritta *dott. ing. Laura Grazia Pellegrino*, con studio in Tremestieri Etneo (CT) via Acireale n.5 ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con N. A5700, viene nominata quale "Esperto per la stima dei beni pignorati" dal Giudice dell'Esecuzione Avv. Maria Angela Chisari in merito alla Procedura Esecutiva n. 585/2022. Preso atto dell'incarico ricevuto, la sottoscritta provvede a prestare giuramento telematicamente presso il Tribunale di Catania ed accedere al fascicolo in data 15/06/2024.

Procedura Esecutiva n. 585/2022 R.G.Es.

Decreto di Nomina del	07/06/2024 (notificato il 10/06/2024)
Giuramento del	15/06/2024

QUESITI

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

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, 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;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili 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, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la **conformità** alle vigenti norme in materia **urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) verifichi, inoltre, ai fini della **domanda di sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste da **art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985** o **art. 46 comma 5 del 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 e i relativi costi.
- Ove l' **abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.
- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**);
- l) elenchi ed **individui i beni**, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
- Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- m) determini il **valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.**

- n) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o) *alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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

Preso atto della procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta si è subito attivata al fine di dare inizio alle operazioni peritali, provvedendo ad avvisare le parti mediante invio di comunicazione scritta. La stessa è stata quindi trasmessa in data 20/06/2024, ai debitori con raccomandata postale presso l'indirizzo di residenza, all'avvocato del creditore a mezzo PEC. Ai debitori, insieme alla suddetta comunicazione viene trasmessa una copia del foglio predisposto dal Tribunale di Catania, denominato "Avvertenze per il Debitore".

L'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per giorno 09/07/2024 presso gli immobili pignorati.

Anche se la raccomandata inviata all'indirizzo di residenza dei debitori non risultava consegnata (tornerà al mittente per compiuta giacenza), il giorno del sopralluogo la sottoscritta si reca sui luoghi. Provando a citofonare si riesce a contattare uno dei debitori, che quindi viene informato dell'odierno appuntamento e della necessità di effettuare l'accesso agli immobili pignorati. Contattato telefonicamente anche il secondo debitore, lo stesso ci raggiunge in casa. Infine con entrambi i debitori si concorda di spostare il sopralluogo di qualche giorno.

Le operazioni peritali avranno quindi inizio in data 16/07/2024, alla presenza di uno dei debitori (stante che l'altro debitore, presente al momento del mio arrivo si è poi dovuto allontanare). In quella occasione è stato eseguito rilievo metrico e fotografico dei beni pignorati, inoltre i debitori mi comunicano l'indirizzo PEC su cui vogliono ricevere entrambi la copia della perizia di stima.

Le comunicazioni di cui sopra, le pec tra le parti ed i verbali di sopralluogo, vengono allegati alla presente relazione ([*AllegatoB_Comicazioni*](#)).

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 i beni pignorati che consistono in un **Appartamento al piano terra e primo, con annesso locale garage al piano sottostrada**, facente parte di un complesso condominiale di villette a schiera sito nel **Comune di Viagrande (CT) Via A. Cabanè n.20/C**. Le unità immobiliari sono identificate al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza con **foglio 10, particella 2016, subalterno 3** (appartamento), **subalterno 10** (garage).

Dal civico 20/C della Via Cabanè si accede, tramite un passo carrabile ed un portoncino pedonale, ad uno spazio esterno comune alle diverse villette a schiera, poste a lato della corsia di accesso pedonale. Le villette si sviluppano su due livelli fuori terra (piano terra e primo) oltre al piano sottotetto e quello sottostrada dove si trovano i locali garage. **La palazzina** in cui si trova l'appartamento pignorato **è la terza posta alla sinistra** della corsia pedonale esterna, da cui si accede a ciascuna villetta attraverso cancelletti privati.

Per quanto riguarda i confini:

Il complesso condominiale di villette a schiera è situato all'interno di un lotto di terreno (identificato con la particella 2016) che confina a nord con la Via Cabanè, mentre su tutti gli altri lati confina con edifici e spazi esterni di proprietà di altre ditte e identificati con altre particelle.

La villetta a schiera che ospita i beni pignorati, non si trova in posizione angolare, pertanto confina a nord e a sud con altra villetta a schiera, a est (oltre il piccolo cortile di sua pertinenza) confina con proprietà di altra ditta esterna al condominio, a ovest (oltre il piccolo cortile di accesso di sua pertinenza) confina con la corsia pedonale esterna comune condominiale.

Per quanto riguarda la presenza di eventuali pertinenze ed accessori (coperti e scoperti) che fanno parte del fabbricato che ospita i beni pignorati, possiamo affermare che risultano di **pertinenza condominiale la corsia pedonale esterna** individuata con il subalterno 16 e la **corsia carrabile sottostrada** individuata con il subalterno 17 (ove è proibito parcheggiare). Si precisa che **il tetto di copertura di ciascuna villetta non costituisce parte comune ed è di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare sottostante**.

Per quanto riguarda la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dagli atti, da una prima ricognizione dei luoghi è stato possibile constatare che quanto riportato nelle planimetrie catastali utilizzate per la verifica **corrisponde** a quanto riscontrato sui luoghi durante le operazioni di primo sopralluogo.

Per una migliore comprensione dei luoghi appena descritti, si rimanda al corrispondente allegato contenente gli elaborati grafici relativi agli immobili 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;

Dalla presa visione dell'atto di **Pignoramento Immobiliare del 05/09/2022** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Catania con **Nota di Trascrizione n.19 del 06/12/2022** (al numero di registro generale 55814 e registro particolare 42774), si evince che l'esecuzione immobiliare in oggetto colpisce due unità immobiliari urbane facenti parte di un edificio sito nel Comune di Viagrande (CT) in Via A. Cabanè n.20/C.

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo riguardante l'esecuzione immobiliare di cui in oggetto, i beni pignorati risultano univocamente definiti in quanto gli atti riportano le medesime informazioni, di carattere descrittivo e catastale, che sono in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e a quanto riportato nelle risultanze catastali aggiornate. In entrambi gli atti **viene sottoposto a pignoramento il diritto di proprietà di entrambi i beni** (appartamento sub 3 e garage sub 10), **per la quota di 1/2 a carico di ciascun debitore**.

Le sole cose da segnalare sono le seguenti:

Nella nota di trascrizione il numero civico che identifica i beni è indicato come 20 e non 20/C.

Il civico che identifica correttamente la costruzione ove si trovano i beni pignorati è infatti il 20/C perché nella stessa via, il civico 20 è posto su un cancello che delimita un terreno incolto di altra proprietà e privo di costruzioni.

Nella nota di trascrizione la natura dell'appartamento è errata, viene indicato un A/3 al posto di un A/2.

Si noti infatti che, sia nell'atto di pignoramento che nella visura catastale, la categoria catastale del bene è un A/2 (abitazione di tipo civile) non un A/3 (abitazione di tipo economico).

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

Unità Negoziale n.1

Immobile n.1	Comune:	Viagrande (CT)
	Catasto:	Fabbricati
	Foglio:	10
	Particella:	2016
	Subalterno:	3
	Natura:	A3 (abitazione di tipo economico)
	Consistenza:	7,5 vani
	Indirizzo:	Via A. Cabanè n.20
	Piano:	T-1

Immobile n.2	Comune:	Viagrande (CT)
	Catasto:	Fabbricati
	Foglio:	10
	Particella:	2016
	Subalterno:	10
	Natura:	C6 (stalle scuderie rimesse autorimesse)
	Consistenza:	65 mq
	Indirizzo:	Via A. Cabanè n.20
	Piano:	S1

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

Dichiara

Di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti immobili:

- Appartamento per civile abitazione catasto fabbricati, foglio 10, particella 2016, sub. 3, cat. A/2, vani 7,5, R.C. 522,91;
- Garage catasto fabbricati, foglio 10, particella 2016, sub. 10, cat C/6, mq 65, R.C.157,78;

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;

Da quanto emerge dal certificato notarile allegato al fascicolo, redatto il 20/12/2022 dal Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone (PA), e come riportato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta in data 15/06/2024, **i beni pignorati** (appartamento sub3 e garage sub10) **risultano intestati a entrambi i debitori con diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno**. Dagli accertamenti condotti presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Viagrande (contattato con pec del 17/06/2024 ai fini di avere la conferma della residenza e dello stato di famiglia) si riscontra che **i debitori sono coniugi tra loro**. Come indicato nell'atto di acquisto dei beni, gli stessi risultano coniugi **in regime di comunione legale dei beni**. Ad oggi non sono pervenute alla sottoscritta ulteriori informazioni in merito, nonostante le richieste fatte, con pec del 18/06/2024 e tramite web-online del 02/10/2024, all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Catania (ove gli stessi hanno contratto matrimonio nel 1981).

Non risultano, oltre ai debitori, altri soggetti comproprietari dei beni.

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 del comune di appartenenza, una ispezione ipotecaria che indaghi il ventennio antecedente la data del pignoramento. Dalla ispezione ipotecaria è possibile estrarre l'elenco sintetico delle formalità iscritte sul bene pignorato e trovare le date e i numeri di trascrizione di ciascun atto, in modo da poter risalire ai passaggi di proprietà dell'immobile nel tempo.

Partendo da queste informazioni, anche riportate nel certificato notarile allegato al fascicolo, attraverso il sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 30/09/20224, la sottoscritta ha richiesto copia dei titoli di provenienza dei beni oggetto di indagine, per **controllare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento** (che in questo caso corrisponde al periodo **2002-2022**).

Dalla visione dei titoli richiesti, è emerso che il debitore è entrato in possesso del bene pignorato per averlo acquistato nel 2003. Tale titolo non viene allegato alla presente relazione in quanto risulta essere stato rogato in un anno ricadente nel ventennio che precede l'atto di pignoramento. Pertanto se ne ricopiano solo i punti salienti.

Atto di Compravendita del 21/11/2003 in Notaio Francesco Mazzullo di Catania (CT), Repertorio n. 14602 e Raccolta n. 5787, Trascritto il 28/11/2003 ai numeri di registro generale 48372 e particolare 34271.

Si legge nell'atto del 2003:

Il signor <G.S.> imprenditore coniugato in regime di separazione dei beni, che interviene nell'esercizio della sua omonima ditta individuale di costruzioni, vende signori <debitore1> e <debitore2> coniugi in regime di comunione legale dei beni, che indivisamente ed in parti uguali acquistano i seguenti immobili:

appartamento sito in Viagrande in via A. Cabanè 20, al piano terra e primo, composto da quattro vani ed accessori, con annesso terreno di pertinenza esclusivo e locale sottotetto, confinante nell'insieme ad ovest con corsia di ingresso comune e proprietà B., a nord ed a sud con altre villette di proprietà <G.S.>, ad est con terreno di proprietà M.. Riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 2016, subalterno 3, piano T-1, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, rendita euro 522,91;

garage sito in Viagrande in via A. Cabanè 20, al piano primo sottostrada, esteso di metri quadrati 65 circa, confinante da tutti e quattro i lati con l'immobile di cui sopra. Riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 10, particella 2016, subalterno 10, piano S1, categoria C/6, classe 3, mq 65, rendita euro 157,78.

Quanto venduto è pervenuto alla parte venditrice per averlo realizzato su terreno acquistato per atto di vendita rogato dal notaio M. Cannizzo di Catania il 25/05/2001 ivi registrato il 04/06/2001 al nn. 6255 e trascritto presso la Conservatoria di Catania il 14/06/2001 ai numeri 21579/30085.

Parte venditrice garantisce che quanto venduto è libero da ipoteche, privilegi, sequestri, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da altri vincoli, e ne trasferisce la proprietà ed il possesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio e pertinenza e con ogni servitù attiva e passiva risultante dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza, con la proporzionale comproprietà delle parti dell'edificio di cui fa parte, comuni per legge e per destinazione del costruttore.

In particolare fanno parte della presente vendita le quote proporzionali di comproprietà delle parti condominiali tra cui la corsia di ingresso pedonale (sub 16) e la corsia di accesso ai garage (sub 17) ove è proibito parcheggiare. Si precisa che il tetto di copertura di ciascuna villetta non costituisce parte comune ed è di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare sottostante.

Parte venditrice dichiara che quanto venduto è stato edificato giusta Concessione Edilizia n.46/01, rilasciata dal Comune di Viagrande il 23/05/2001 (pratica edilizia 10550) e che in seguito non vi sono state apportate modifiche edilizie per cui era necessario richiedere autorizzazioni amministrative.

Quindi, con il suddetto atto del 2003 i debitori comprano le unità immobiliari oggetto di pignoramento direttamente dal costruttore, che aveva edificato gli immobili nel 2001 su terreno ad egli pervenuto con il seguente atto:

Atto di Compravendita del 25/05/2001 in Notaio Marco Cannizzo di Catania, Repertorio n. 19919 e Raccolta n. 8595, Trascritto il 14/06/2001 ai nn. 21755/16325.

Si legge nell'atto del 2001:

I coniugi <B.S.> e <L.M.> che dichiarano di trovarsi in regime di comunione dei beni tra loro, congiuntamente e solidalmente tra di loro, vendono al signor <G.S.> costruttore edile, il quale dichiara di trovarsi in regime di separazione dei beni con la propria moglie, il seguente immobile:

Tratto di terreno ricadente in zona B1, sito in territorio del Comune di Viagrande, contrada Macello, via Cabanè n.20, della superficie di circa metri quadrati 1.484 (millequattrocentoottantaquattro). Confinante con la via Cabanè, con restante proprietà dei venditori, con proprietà M. e con proprietà G, salvo più veri ed esatti confini. Riportato in catasto al foglio 10, particella 1400 (ex 1287), 1783 (ex 1401/b), 1785 (ex 79/b), 1787 (ex 796/b), 1788 (ex 796/c), 1789 (ex 796/d) giusto tipo di frazionamento particellare del 1981 e del 2001 che si allega al suddetto atto.

E' compresa nella vendita la concessione per l'esecuzione di lavori edili rilasciata dal Sindaco del Comune di Viagrande in data 23/05/2001, concessione n. 46/01, pratica edilizia n. 1058, rilasciata a nome della signora <L.M.>, la quale autorizza il Comune di Viagrande a volturare a favore del signor <G.S.>.

Quanto oggetto della vendita viene trasmesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le inerenti servitù attive e passive, accessioni e pertinenze e con tutti i diritti ed obblighi quali risultano dai titoli di provenienza.

*Parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà e disponibilità di quanto venduto, pervenutole come segue: la particella 1400 e la particella 1783 (derivata dalla particella 1401) per acquisto fattone con **atto del 13/09/1981**, ai rogiti del Notar Antonio Las Casas di Catania; la particella 1785 (derivante dalla particella 79) per acquisto fattone con **atto del 21/11/1980** rogato dal Notar Barbaro Las Casas di Acicastello, e le altre particella per acquisto fattone con **atto del 16/07/1980** rogato dal Notar Barbaro Las Casa di Acicastello.*

Parte venditrice garantisce che quanto oggetto della presente vendita è libero da pesi, vincoli, oneri, arretrati di imposte e tasse, diritti di prelazione a favore di terzi, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Quindi riepilogando, ai fini della continuità delle trascrizioni, possiamo dire che:

1. **I debitori nel 2003 comprano dal costruttore** i beni che oggi sono pignorati;
2. **Il costruttore nel 2001 comprava il terreno** su cui edificare l'edificio che ospita i beni pignorati.
3. **Il terreno** (che deriva da precedenti frazionamenti) perveniva ai venditori **negli anni 1980 e 1981**.

Si riporta di seguito la **situazione degli intestati riportata nelle risultanze catastali** (visura storica per immobile eseguita in data 15/06/2024) relativa ai beni pignorati.

Foglio 10 Particella 2016 Subalterno 3 (appartamento) e Subalterno 10 (garage)

Gli immobili sono stati COSTITUITI al Catasto Fabbricati in data 19/09/2003 (Pratica 328222).

- Dal 19/09/2003 al 21/11/2003
i beni risultano intestati al costruttore <G.S.>
con diritto di Proprietà di 1000/1000
derivante dall'atto di Costituzione sopra citato del 19/09/2003
- Dal 21/11/2003 ad oggi
i beni risultano intestati al <debitore 1>
con diritto di Proprietà di 1/2
derivante dall'atto del 21/11/2003 in notaio Mazzullo di Catania, repertorio 14602.
- Dal 21/11/2003 ad oggi
i beni risultano intestati al <debitore 2>
con diritto di Proprietà di 1/2
derivante dall'atto del 21/11/2003 in notaio Mazzullo di Catania, repertorio 14602.

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;

Tra la documentazione prodotta dal creditore procedente, ai fini di un completo accertamento, compaiono nel fascicolo i seguenti atti:

- Atto di Pignoramento Immobiliare del 05/09/2022;
- Nota di Trascrizione del Pignoramento del 06/12/2022;
- Certificazione Notarile Ipocatastale del 20/12/2022.

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;

Dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalle ispezioni ipotecarie eseguite telematicamente dalla sottoscritta in data 30/09/2024 a confronto di quanto già presente in atti e per la verifica di rito, a carico degli immobili pignorati risultano elencate le seguenti **Formalità Pregiudizievoli** (Trascrizioni o Iscrizioni).

Poiché i beni pignorati (appartamento e garage) risultano catastati separatamente, sono state eseguite dalla sottoscritta 2 distinte ispezioni ipotecarie, una per ciascun identificativo catastale (sub 3 e sub 10).

Le ispezioni ipotecarie sono state richieste con l'esclusione delle ipoteche non rinnovate o cancellate e delle trascrizioni non rinnovate, nel periodo informatizzato che va dal 01/10/1990 ad oggi.

Sia per il Subalterno 3 (appartamento) che per il Subalterno 10 (garage) risultano le seguenti FORMALITÀ' PREGIUDIZIEVOLI, da cancellare con il decreto di trasferimento.

- 1) **Iscrizione del 28/11/2003** Registro Particolare 8109 Registro Generale 48373
Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo su atto di Mazzullo Francesco avente Repertorio 14603/5788 del 21/11/2003.

Poi rinnovata con:
- 2) **Iscrizione del 11/10/2023** Registro Particolare 4923 Registro Generale 49160
Ipoteca In Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per Concessione a Garanzia di Mutuo su atto di Mazzullo Francesco avente Repertorio 14603/5788 del 21/11/2003.
- 3) **Iscrizione del 20/06/2008** Registro Particolare 6806 Registro Generale 37607
Ipoteca Legale derivante da Ipoteca su atto della SERIT SICILIA SPA Agente della Riscossione avente Repertorio 129462/2008 del 12/06/2008.
- 4) **Trascrizione del 22/08/2017** Registro Particolare 24059 Registro Generale 31579
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili avente Repertorio 9364/2017 del 09/08/2017.
- 5) **Trascrizione del 09/04/2019** Registro Particolare 10101 Registro Generale 13670
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili avente Repertorio 1061 del 07/02/2019.
- 6) **Trascrizione del 06/12/2022** Registro Particolare 42774 Registro Generale 55814
Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili avente Repertorio 8488 del 05/09/2022.
- 7) **Iscrizione del 27/02/2023** Registro Particolare 832 Registro Generale 9014
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo su atto del Giudice di Pace avente Repertorio 4576 del 18/12/2017.

Rispetto a quanto indicato nella relazione notarile allegata al fascicolo e redatta in data 20/12/2022, successivamente all'attuale pignoramento, risalente al 05/09/2022, si sono aggiunte DUE NUOVE FORMALITA' pregiudizievoli datate 2023, ovvero i punti 2) e 7).

Risultano inoltre ESTINTE ma NON ANCORA CANCELLATE le formalità di cui ai punti 4) e 5) ovvero i Pignoramenti del 2017 e del 2019. Tra gli atti del fascicolo risultano infatti depositati due certificati che ne attestano l'estinzione. In particolare:

- il Pignoramento del 2017 relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare 960/2017 risulta estinto in data 21/10/2018.
- il Pignoramento del 2019 relativo alla Procedura Esecutiva Immobiliare 186/2019 risulta estinto in data 13/04/2020.

Le ispezioni ipotecarie aggiornate 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 (ove presente), 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 vengono allegati alla presente relazione, ([AllegatoB_Documenti](#) ed [AllegatoA1_ElaboratiGrafici](#)). L'estrazione copia dei documenti catastali è stata soggetta al pagamento dei tributi indicati nell'allegato corrispondente ([AllegatoC_SpeseSostenute](#)).

Per quanto riguarda i dati estrapolati dalle risultanze catastali (mappa, visura, elaborato planimetrico 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 o redazione di quanto sia strettamente necessario, in previsione del trasferimento del bene.

VISURA CATASTALE

Dalla visura storica eseguita dalla sottoscritta al catasto fabbricati in data 15/06/2024, risultano le informazioni di seguito riportate, che vengono analizzate al fine di trarre utili informazioni sulla storia dei beni e sulla sua corretta identificazione, evidenziando eventuali difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Bene Pignorato**ABITAZIONE**

Catasto	Fabbricati
Comune di	Viagrande (CT) (Codice L828)
Provincia di	CATANIA
Foglio	10
Particella	2016
Sub	3
Categoria	A/2 (abitazione di tipo civile)
Classe	4
Consistenza	7,5 vani
Superficie Catastale	Totale: 173 m ² Totale escluse aree scoperte: 159 m ²
Rendita	Euro 522,91
Indirizzo	Via Antonio Cabanè 20/C, piano T-1

Bene Pignorato**GARAGE**

Catasto	Fabbricati
Comune di	Viagrande (CT) (Codice L828)
Provincia di	CATANIA
Foglio	10
Particella	2016
Sub	10
Categoria	C/6 (rimesse autorimesse)
Classe	3
Consistenza	65 m ²
Superficie Catastale	54 m ²
Rendita	Euro 157,78
Indirizzo	Via Antonio Cabanè 20/C, piano S1

Dalle risultanze degli accertamenti effettuati, è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto oggi presente nelle visure catastali, a meno del numero civico (che nel pignoramento è riportato come 20) successivamente aggiornato in catasto (passando dal 20 al 20/C) con Variazione Toponomastica del 28/06/2023.

Nella nota di trascrizione del pignoramento invece, oltre al civico, si riscontra erroneamente riportata la categoria catastale dell'abitazione che non è A/3 (abitazione di tipo economico) ma A/2 (abitazione di tipo civile) come indicato negli atti catastali dall'epoca di costituzione del bene al catasto fabbricati.

ESTRATTO DI MAPPA

Sempre alla data del 15/06/2024, mediante il sistema informatico dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio, è stata richiesta copia dell'estratto di mappa catastale relativo al foglio di mappa 10 del Comune di Viagrande (CT) in corrispondenza della particella catastale 2016 che ospita i beni pignorati (sub 3 e sub 10).

In questo documento è possibile vedere come all'interno del lotto di terreno (identificato con la particella urbana 2016) sono presenti due corpi di fabbrica, graffiati al lotto di terreno che ne costituisce quindi pertinenza. All'interno di questi corpi di fabbrica si trovano le villette a schiera che costituiscono il complesso condominiale. La sagoma delle costruzioni 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, poiché i beni pignorati fanno parte di un edificio condominiale, in cui si trovano più unità immobiliari che condividono spazi comuni, **l'elaborato planimetrico è presente.**

Esso è stato redatto due volte, la prima il 27/08/2003 in occasione della catastazione iniziale dei beni, e la seconda volta il 07/05/2021 in occasione dell'aggiornamento catastale del subalterno 6 (poi divenuto subalterno 18) relativo ad unità immobiliari non oggetto di perizia.

In questi documenti sono ben evidenziati i subalterni oggetto di stima (il sub 3 ed il sub 10) e sono visibili anche i subalterni relativi agli **spazi comuni**:

- **Subalterno 16:** Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2,3,4,5,7,18 (ex6) costituito da **cortile e ingresso pedonale**;
- **Subalterno 17:** Bene Comune Non Censibile ai subalterni 7,8,9,10,11,12,13,14,15 costituito da **scivola e corsia garage**.

PLANIMETRIA CATASTALE

Mediante consultazione telematica eseguita in data 15/06/2024, presso l'Agenzia del Territorio, è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano, al Catasto Fabbricati del comune di appartenenza, le unità immobiliari oggetto di stima.

La **Planimetria Catastale** di entrambi i beni **risale al 19/09/2003**, anno in cui le unità immobiliari venivano denunciate per la prima volta al Catasto Fabbricati.

Non ci sono nell'archivio catastale altre planimetrie disponibili.

Segue la descrizione di quanto rappresentato nella planimetria catastale:

Bene Pignorato

ABITAZIONE Sub 3

Con riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata con il **subalterno 3**, possiamo subito verificare che nella stessa viene rappresentato una **abitazione** che si sviluppa su due livelli (**piano terra e primo**) oltre un **locale di sgombero** (al **piano copertura**).

L' altezza utile interna indicata al piano terra è di 2.80m, quella indicata al piano primo è di 2.75m. L' altezza interna media indicata al piano copertura è di 2.00m.

Nella planimetria, viene ancora indicato che l'appartamento confina con proprietà della stessa ditta, stante a indicare che al momento della catastazione tutte le unità immobiliari, facenti parte del complesso di villette a schiera, erano in ditta al costruttore. Pertanto in planimetria l'abitazione confina a est con altra ditta, a nord ed a sud con abitazioni della stessa ditta (all'epoca in ditta al costruttore) e a ovest con cortile della stessa ditta (all'epoca in ditta al costruttore).

AL PIANO TERRA:

Per come rappresentato nella planimetria catastale, si accede all'abitazione da una **corte esterna** di pertinenza posta sul **lato ovest** della costruzione. Da qui salendo **pochi gradini** si arriva ad un **balcone** da cui entra al piano terra (rialzato) direttamente nel **salone**, dove si trova una **scala interna** che conduce al piano superiore. Nel salone sono presenti la **porta di ingresso** ed una **finestra** con affaccio entrambi sul balconcino adiacente la corte di accesso. Dal salone si accede ad un piccolo **disimpegno** cieco che conduce sia alla cucina che al bagno. Il **bagno** è dotato di **finestra**, la **cucina** è dotata di **porta esterna**, entrambi affacciano su un **balcone** collegato alla **corte esterna** di pertinenza posta **a est**. Anche in questo caso il dislivello tra l'interno e l'esterno della abitazione viene indicato dalla presenza di **alcuni gradini**.

AL PIANO PRIMO:

Per come rappresentato nella planimetria catastale, **si accede** al piano primo **dalla scala interna** posta nel salone del piano terra. Qui si trovano **tre vani** ed un **secondo bagno**, oltre ad una **scala a chiocciola** posta nel disimpegno, che dal piano primo conduce nel piano sottotetto. Due vani affacciano **a ovest** ciascuna con **porta esterna** su **balcone** comune alle due stanze. Il terzo vano invece affaccia **a est** con **porta esterna** su **balconcino** di esclusiva pertinenza. Il bagno è dotato di **finestra**.

AL PIANO COPERTURA:

Per come rappresentato nella planimetria catastale, **si accede** al sottotetto **dalla scala a chiocciola interna** posta nel disimpegno del piano primo. Qui viene indicato un **locale di sgombero** posto sotto le falde del tetto ed avente quindi altezza variabile, con affaccio solo **a est** mediante **porta esterna** che conduce a un **piccolo terrazzo** realizzato all'interno della falda di copertura.

Segue la descrizione di quanto rappresentato nella planimetria catastale:

Bene Pignorato

GARAGE Sub 10

Con riferimento alla planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata con il **subalterno 10**, possiamo subito verificare che nella stessa viene rappresentato un **garage con annesso ripostiglio e wc** situato al **piano seminterrato**. L'altezza utile interna indicata è di 2.95m.

Nella planimetria, viene ancora indicato che l'appartamento confina con proprietà della stessa ditta, stante a indicare che al momento della catastazione tutte le unità immobiliari, facenti parte del complesso di villette a schiera, erano in ditta al costruttore. Pertanto in planimetria l'abitazione confina a est con terrapieno, a nord ed a sud con garage della stessa ditta (all'epoca in ditta al costruttore) e a ovest con corsia garage della stessa ditta (all'epoca in ditta al costruttore).

Per come rappresentato nella planimetria catastale, si accede al piano seminterrato dalla corsia garage mediante saracinesca esterna. Tuttavia il locale è collegato all'abitazione soprastante mediante scala interna. Il vano garage è **disimpegnato dal piccolo wc mediante porta interna** ed è **disimpegnato dall'annesso ripostiglio mediante porta interna**. Nel ripostiglio è indicata una **finestra a confine con il terrapieno** (quale presa di aria e luce che non consente però alcun affaccio). Nel garage è indicata la presenza di una **finestra con affaccio sulla corsia garage**.

Ai fini della vendita non è al momento possibile procedere all'aggiornamento della planimetria catastale. Questo può avvenire solo dopo aver regolarizzato eventuali difformità riscontrate nello stato dei luoghi (vedasi a tale proposito il paragrafo corrispondente).

Si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente relazione ([*Allegato A1 Elaborati Grafici*](#)) per meglio individuare su planimetria quanto descritto.

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;

Le unità immobiliari pignorate fanno parte di un edificio condominiale edificato sul lotto di terreno identificato in catasto con foglio di mappa 10 e particella 2016. Oggi la suddetta particella di terreno ricade all'interno della **Zona B1 del Piano Regolatore Generale** attualmente vigente risalente al 1998. Trattasi di una **“zona residenziale stabile di completamento”** di aree edificate o parzialmente edificate strettamente connesse al centro urbano di primo impianto. In essa sono ammesse costruzioni residenziali che seguono le prescrizioni della Zona B (di cui è sottozona).

Lo stralcio della tavola di PRG viene allegato alla presente relazione nella tavola relativa all'inquadramento territoriale ([*Allagato A1 Elaborati Grafici*](#)).

i) Accertamento della regolarità urbanistica

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

Per accertare la conformità urbanistica delle unità immobiliari 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 le suddette unità.

A tale proposito, su richiesta inviata il 03/10/2024 tramite pec, ed avente protocollo n. 15130 del 04/10/2024, e su richiesta reiterata direttamente in ufficio il 09/10/2024, la sottoscritta riesce ad eseguire accesso agli atti il 15/10/2024. In quella occasione è stato possibile consultare il fascicolo relativo alla Pratica Edilizia N. 1058 ed estrarre copia dei documenti e delle tavole più rappresentative, al fine di ricreare la storia urbanistica dell'immobile all'interno del quale insistono i beni pignorati. Si fa presente che l'ufficio tecnico del comune non ha trovato alcuna *pratica edilizia N°10550* (per come indicata nell'atto di provenienza). L'unica pratica edilizia che è stato possibile visionare è la N°1058.

Alcuni dei documenti prelevati in copia presso l'ufficio tecnico sono allegati alla presente relazione come elaborati grafici o documenti di testo, così come vengono allegate le spese sostenute per i diritti di segreteria (*AllegatoA1_ElaboratiGrafici, AllegatoB_Documenti, AllegatoC_SpeseSostenute*).

EPOCA DELLA COSTRUZIONE

Il fabbricato, in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è stato **costruito tra il 2001 ed il 2003**. Questo si evince dal fatto che nel maggio del 2001 veniva venduto al costruttore il terreno con allegata concessione edilizia appena rilasciata dal Comune di Viagrande, con inizio lavori da eseguirsi entro un anno dal rilascio del titolo.

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 del centro abitato.

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 765, 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 la costruzione risulta essere stata edificata dopo il 1967 a seguito dei seguenti titoli:

- ❖ **Concessione Edilizia n. 46/01 del 23/05/2001** (Pratica N.1058)
(concessione rilasciata a nome della signora <L.M.> proprietaria del terreno che poi è stato venduto al costruttore <G.S.> insieme al suddetto titolo edilizio, poi volturato a nome del costruttore).
- ❖ **Concessione Edilizia (ai sensi dell'art.13 della L.47/85) n. VI/46/01 del 18/01/2005** (Pratica N.1058)
(concessione rilasciata a nome del costruttore <G.S.>).

Dall'esame dei documenti visionati presso l'ufficio tecnico comunale è possibile ricostruire la seguente **storia urbanistica del bene**, che per varie vicissitudini ***non si conclude con emissione della abitabilità.***

Il Progetto depositato presso gli uffici del comune dalla signora <L.M.> proprietaria del terreno, fu autorizzato con **Concessione Edilizia n. 46/01 del 23/05/2001** (Pratica N.1058) a seguito dei seguenti pareri:

- Nulla Osta della Soprintendenza Beni Culturali prot. 8846/00 del 15/02/2001.
- Parere Favorevole dell'Ufficiale Sanitario prot. 69/US del 19/04/2001.
- Atto di Vincolo a Parcheggio in Notaio Marco Cannizzo rep.19616 del 30/04/2001.
- Parere Favorevole della Commissione Edilizia del 09/11/2000 e del 11/05/2001.

Con la vendita del lotto di terreno da parte della signora <L.M.> al signor <G.S.> nel maggio 2001, la suddetta concessione edilizia è stata trasferita al nuovo proprietario che, in qualità di costruttore, ha iniziato i lavori previsti in progetto. Durante l'esecuzione dei lavori, l'ufficio comunale ha eseguito in cantiere diversi sopralluoghi, durante i quali sono emerse in corso d'opera delle difformità rispetto al progetto autorizzato. A tale proposito nel corso del 2002 sono stati emessi dall'ufficio tecnico i seguenti provvedimenti:

- **Provvedimento N. 21/2002** del 12/07/2002 con **Sospensione Lavori** per le difformità accertate: diverso posizionamento del tetto di copertura di alcuni corpi di fabbrica (del Corpo A) con altezza interna di 2.60m circa, anziché 2.00m circa scaturente da una pendenza del tetto del 35% indicata nell'elaborato grafico, con conseguente aumento di cubatura connessa ad una maggiore altezza di 0.60 m del piano di sottotetto. Inoltre in detti piani sottotetto erano stati già predisposti dei collegamenti verticali, costituiti da una bucatura di circa 1.50m e un balcone, anch'essi non conformi al progetto approvato. *Lavori sospesi nelle more dell'approvazione del Progetto di Variante in corso d'opera.*
- **Provvedimento N. 23/2002** del 02/09/2002 con **Ingiunzione di Demolizione** per le medesime difformità accertate e *nonostante il Progetto di Variante presentato il 10/07/2002 con protocollo 6648.*
- **Provvedimento N. 35/2002** del 14/12/2002 con **Reitero Sospensione Lavori** per le medesime difformità accertate, che hanno determinato aumento volume e di superficie utile di circa 40mq per ogni mansarda con terrazza. Nel novembre 2002 infatti, da un successivo sopralluogo dell'ufficio, veniva accertato che i lavori abusivi (tra l'altro eseguiti in zona sottoposta a vincolo paesistico) erano proseguiti. Alla stessa data del 28/11/2002 inoltre, era stato realizzato ulteriore ampliamento nel piano

garage, in difformità ai grafici progettuali relativi alla originaria C.E. 46/01. *Lavori sospesi nelle more dell'approvazione del Progetto di Variante in corso d'opera, non ancora esaminato ed approvato.*

- **Provvedimento N. 01/2003** del 17/02/2003 con **Demolizione di Opere Abusive e Rispristino dei Luoghi** per le medesime difformità accertate con i precedenti provvedimenti. Viene ingiunto al costruttore di procedere alla demolizione delle opere abusive ed al ripristino del precedente stato dei luoghi, nelle zone ove sono state evidenziate le difformità (piano sottotetto terza elevazione fuori terra) e nella zona garage ove è stato riscontrato l'ampliamento dei garage in difformità, fermo restando la validità della sospensione dei lavori nella zona del cantiere identificato con il "Corpo A". *Rilevato che non è stato ancora esaminato ed approvato il Progetto di Variante in corso d'opera (presentato il 10/07/2002 con protocollo 6648), e non è stato rilasciato preventivamente il necessario Nulla Osta, ricadendo l'intervento edilizio in zona sottoposta a vincolo paesistico.*

Nonostante il costruttore abbia contestato i suddetti provvedimenti repressivi, presentando **Istanza di Revoca dei Provvedimenti** (istanza protocollo 4958 del 20/05/2003), l'iter burocratico prosegue nel 2003 con i seguenti passaggi:

- (istanza protocollo 12526 del 01/12/2003) **Richiesta Approvazione Progetto di Variante ai sensi dell'art. 13 della L.R. 37/85** relativa all'ampliamento dei garage interrati nell'edificio per civile abitazione di cui alla C.E. 46/01.
- (istanza protocollo 12527 del 01/12/2003) **Richiesta RIESAME Progetto di Variante in corso d'opera** dell'edificio per civile abitazione di cui alla C.E. 46/01.

Relativamente alle suddette istanze, l'ufficio così si pronuncia (con protocollo 2926/04) in data 17/03/2004:

- con riferimento all'istanza protocollo 12526 del 01/12/2003 la Commissione Edilizia Comunale riunitasi nella seduta del 23/01/2004 esaminato il progetto, esprime **parere favorevole limitatamente ai volumi interrati destinati a garage** ai sensi dell'art.13 della L.47/85.
- con riferimento all'istanza protocollo 12527 del 01/12/2003 **inerente la variante in corso d'opera, riferita al tetto di copertura nonché a sistemazioni interne e dell'imposta del piano di calpestio**, la Commissione Edilizia Comunale **esaminato il progetto, lo rinvia** perché venga integrata una dettagliata relazione inerente le modalità di esecuzione della variante con riferimento anche alla pratica di abusivismo edilizio.

Infine viene rilasciata **Concessione Edilizia n. VI/46/01 del 18/01/2005** (Pratica N.1058) ai sensi dell'art.13 della L.47/85 **limitatamente ai volumi interrati destinati a garage** e CON ESCLUSIONE DEI LOCALI SGOMBERO SOTTOTETTO CON ANNESSO TERRAZZO CALPESTABILE DEL CORPO A, concessione rilasciata a seguito dei seguenti pareri:

- Nulla Osta della Soprintendenza Beni Culturali prot. 7089/04 del 07/09/2004 (riportante anche modifiche ai prospetti ed alla quota di calpestio del corpo A all'interno dell'altezza originaria).
- Parere Favorevole dell'Ufficiale Sanitario prot. 202/US del 04/10/2004.

Non sono presenti al comune, a nome dell'attuale proprietario/debitore, altre pratiche edilizie inerenti le unità immobiliari pignorate, per lavori eseguiti in epoca successiva al progetto originario e assentiti con altri titoli edilizi, oppure istanze di condono per opere eseguite in assenza o difformità rispetto al progetto originariamente presentato.

La richiesta di accesso agli atti ed alcuni eventuali documenti di progetto vengono allegati alla presente relazione (AllegatoB_Documenti).

PROGETTO AUTORIZZATO

In definitiva, il progetto autorizzato a cui oggi occorre fare riferimento per verificare se lo stato dei luoghi risulta conforme, è quello rappresentato dalle tavole grafiche richiamate nell'ultima **Concessione Edilizia VI 46/01 del 18/01/2005**. Quella su cui la Commissione Edilizia si è pronunciata con parere favorevole in data 23/01/2004 e quella su cui è stato rilasciato nulla osta della Soprintendenza dei Beni Culturali e Ambientali in data 07/09/2004. Fermo restando quanto specificatamente scritto nella suddetta Concessione Edilizia ovvero che, **con esclusione dei locali sgombero sottotetto con annesso terrazzo calpestabile del corpo A:**

LA CONCESSIONE N. VI/46/01 PER L'ESECUZIONE DI LAVORI EDILI AI SENSI DELL'ART. 13 L. 47/85 RILASCIATA IN DATA 18/05/2005 E' STATA RILASCIATA **LIMITATAMENTE AI VOLUMI INTERRATI DESTINATI A GARAGE**

Nelle tavole di progetto viene autorizzata la costruzione di due edifici di villette a schiera (Corpo A e Corpo B) con annessi Garage situati al piano sottostrada. **La villetta pignorata fa parte del Corpo A** (e viene evidenziata in rosso nelle tavole di progetto allegata alla presente). L'altezza utile interna indicata al piano sottostrada è di 2.95m, quella indicata al piano terra è di 2.80m, quella indicata al piano primo è di 2.75m. Nel sottotetto l'altezza interna di colmo è indicata 2.55m.

Segue la descrizione di quanto rappresentato nelle tavole del progetto allegata alla Concessione Edilizia:

- Al Piano Seminterrato viene rappresentato un **garage con annesso ripostiglio/cantina** e piccolo locale **wc/lavanderia**. Si accede al piano seminterrato dalla corsia garage mediante saracinesca esterna. Tuttavia il locale è collegato all'abitazione soprastante mediante scala interna. Il vano garage è **disimpegnato dal piccolo wc mediante porta interna** ed è **disimpegnato dall'annesso ripostiglio mediante porta interna**. Nel ripostiglio è indicata una **finestra a confine con il terrapieno** (quale presa di aria e luce che non consente però alcun affaccio). Nel garage è indicata la presenza di una **finestra con affaccio sulla corsia garage**.
- Al Piano Terra viene rappresentata la zona giorno della abitazione, con accesso dal lato ovest della costruzione. Dalla corte esterna, salendo **pochi gradini** si arriva su un balcone da cui si entra al piano terra (rialzato) direttamente nel **salone**, dove si trova una **scala interna** che conduce al piano superiore. Nel salone sono presenti la **porta di ingresso** ed una **finestra**, entrambi hanno affaccio sul **balconcino** di pertinenza posto a **ovest** ed adiacente la porta di ingresso. Dal salone si accede poi ad un piccolo **disimpegno** cieco che conduce sia alla cucina che al bagno. Il **bagno** è dotato di **finestra**, la **cucina** è dotata di **porta esterna**, entrambi affacciano su **balcone** di pertinenza posto a **est**. Nelle tavole di progetto, il balcone del piano rialzato posto sul prospetto est della costruzione, possiede ringhiera su tutto

il perimetro esterno, senza collegamento alcuno con lo spazio esterno posto a quota inferiore del piano di campagna (vedasi Prospetto Est e Sezione E-E). Tuttavia tale collegamento, tra piano rialzato e piano di campagna sul lato est della costruzione, è rappresentato nella Planimetria Generale.

- Al Piano Primo viene rappresentata la zona notte della abitazione, con accesso **dalla scala interna** posta nel salone del piano terra. Al piano primo si trovano **tre vani** ed **un secondo bagno**, oltre ad una **scala a chiocciola** posta nel disimpegno, che dal piano primo conduce nel piano sottotetto. Due vani affacciano a **ovest** ciascuna con **porta esterna su balcone** comune alle due stanze. Il terzo vano invece affaccia a **est** con **porta esterna su balconcino** di esclusiva pertinenza. Il bagno è dotato di **finestra**.
- Al Piano Copertura nelle tavole di progetto non è rappresentato il piano sottotetto ma la pianta della copertura, dove è indicata solo la **bucatura della falda**, in corrispondenza dell'area da destinare a terrazzino (visibile anche nel Prospetto Est). Questo terrazzino presenta le dimensioni di progetto pari a $2.45 \times 1.90 = 4.66 \text{mq}$. Si ricorda che **il terrazzino**, pur rappresentato nelle tavole di progetto, **non è stato autorizzato**.

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

RISPONDENZA DEL CATASTALE ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO

Le **planimetrie catastali** attualmente presente in atti, per entrambi i subalterni (Appartamento Sub3 e Garage Sub 10) risalgono al 19/09/2003, quindi sono antecedenti al titolo edilizio C.E. VI/46/01 del 18/01/2005 rilasciato ai fini della regolarizzazione dell'ampliamento di alcuni garage interrati, ma che non autorizza le modifiche di volume e superficie utile delle mansarde con terrazzo site al piano sottotetto.

- Planimetria del Sub 3 (Abitazione) risulta: **piano terra e primo conforme** al progetto autorizzato (ad eccezione di lievi modifiche interne), **piano sottotetto non conforme**.
- Planimetria del Sub 10 (Garage) risulta: **piano sottostrada conforme** al progetto autorizzato (ad eccezione di lievi modifiche interne).

RISPONDENZA DEI LUOGHI ALLE PREVISIONI DEL PROGETTO

Rispetto alle previsioni del progetto ed in base a quanto autorizzato e non autorizzato con l'ultimo titolo edilizio, lo **stato dei luoghi** riscontrato alla data del sopralluogo eseguito il 16/07/2024 risulta il seguente:

- Planimetria del Sub 3 (Abitazione): **piano terra e primo conforme** al progetto autorizzato (ad eccezione di lievi modifiche interne e della presenza di una veranda), **piano sottotetto non conforme**.
- Planimetria del Sub 10 (Garage): **piano sottostrada conforme** al progetto autorizzato (ad eccezione di lievi modifiche interne).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In definitiva possiamo così riassumere le difformità riscontrate rispetto alle progetto autorizzato.

A. Lievi modifiche interne

B. Presenza di una veranda:

C. Sottotetto con terrazzo.

A. Lievi modifiche interne

AL PIANO SOTTOSTRADA dove si trova il Garage identificato con il Sub 10 manca il tramezzo divisorio tra il vano destinato a garage e quello destinato a ripostiglio/cantina. Nel piccolo bagno/lavanderia posto nel sottoscala è stata realizzata una finestra con affaccio interno sul vano garage.

AL PIANO TERRA/RIALZATO dove si trova la zona giorno dell'abitazione identificata con il Sub 3 la porta interna che dal salone conduce al disimpegno è stata spostata verso sinistra, lungo la stessa parete.

B. Presenza di una veranda

AL PIANO TERRA/RIALZATO dove si trova la zona giorno dell'abitazione identificata con il Sub 3 è presente una piccola veranda in alluminio e vetro, posta sul balcone lato est davanti la finestra del bagno, chiusa orizzontalmente in testa da una termo-copertura leggera.

C. Sottotetto con terrazzo

AL PIANO COPERTURA dove si trova il sottotetto dell'abitazione identificata con il Sub 3 è presente un locale sottotetto più ampio e più alto rispetto a quello autorizzato, dotato anche di un piccolo bagno ed un terrazzino esterno. Questo locale sottotetto non è stato autorizzato come tale. Pertanto risulta abusivo.

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

j) Verifica presupposti di sanatoria

*verifichi, inoltre, ai fini della **domanda di sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste da **art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985** o **art. 46 comma 5 del 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 e 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.*

Come abbiamo visto, l'edificio che ospita l'appartamento ed il garage pignorato, è stato edificato tra il 2001 ed il 2003 dopo il rilascio della Concessione Edilizia 46/01 del 2001. Tuttavia, durante il corso dei lavori, l'ufficio comunale ha riscontrato opere eseguite in difformità al progetto. Nonostante la presentazione

di un progetto di variante in corso d'opera, solo l'ampliamento di alcuni garage interrati (non quello oggetto di perizia) è stato sanato con successivo rilascio della Concessione Edilizia VI/46/01 del 2005.

❖ **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?* **SI**

Le opere eseguite in difformità al progetto presentato nel 2001 sono state eseguite prima del 31/03/2003 in quanto alla data del 17/02/2003 veniva disposto dal Comune un provvedimento di demolizione a carico delle opere difformi già eseguite dal costruttore. Tuttavia i presupposti di Condonabilità ai sensi della Legge 326/2003 (3° Condonò) non ci sono, in quanto le difformità da sanare hanno comportato aumento di superficie utile e volume, presupposti sulla base dei quali la Soprintendenza non rilascia Compatibilità Paesaggistica per opere realizzate in assenza o in difformità dal nulla osta paesaggistico.

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

Le ragioni del credito del debitore risalgono al 2022 (anno del precetto e del pignoramento).

Pertanto in merito alle condizioni richieste ai fini della condonabilità di opere da sanare, possiamo affermare che non ricadono le condizioni previste dall' art.40 comma 6 della Legge 47/85.

❖ **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 di Costruire in Sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Le condizioni previste per il rilascio di un **Permesso di Costruire in Sanatoria** sono quelle dell' **Accertamento di Conformità**, regolato dagli *art.36 e art.36-bis del DPR 380/2001 recentemente modificati con l'entrata in vigore della Legge N.105 del 24/07/2024 (Legge di conversione del DL 96/2024 "Decreto Salva Casa")*. Si configurano due casi:

1. In caso di interventi realizzati in assenza o totale difformità (ai sensi dell' *art.31 del DPR 380/2001*) dal PdC (Permesso di Costruire) o dalla SCIA Alternativa al PdC (Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire 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*.
2. In caso di interventi realizzati in parziale difformità (ai sensi dell' *art.34 del DPR 380/2001*) dal PdC (Permesso di Costruire) o dalla SCIA Alternativa al PdC (Segnalazione Certificata di Inizio Attività

Alternativa al Permesso di Costruire di cui all' *art.23 del DPR 380/2001*), oppure realizzati in assenza o difformità (ai sensi dell' *art.37 del DPR 380/2001*) dalla SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) oppure in presenza di Variazioni Essenziali (di cui all' *art.32 del DPR 380/2001*), le condizioni previste per la sanatoria sono quelle dell' **art.36-bis del DPR 380/2001**.

Sino ad oggi l'*art.36 del DPR 380/2001* era stato recepito con modifiche in Sicilia, 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)*. Tuttavia le nuove modifiche introdotte dalla Legge Salva Casa (sia sull'*art.36* che sul nuovo *art.36-bis*) non sono state ancora recepite dalla Regione Sicilia.

Pertanto ai fini della presente perizia, al momento si fa riferimento alla norma nazionale.

NEL CASO IN ESAME:

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

NO per gli interventi di tipo C, per i quali fu già presentato a suo tempo un progetto di variante che non venne autorizzato.

SI per gli interventi di tipo A e B, per i quali la regolarizzazione può essere richiesta in sanatoria con altro titolo edilizio, come di seguito riportato.

❖ **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 dell'oblazione va fatto con riferimento alle disposizioni della più recente *Legge N.105 del 24/07/2024 (Legge Salva Casa)* e del suo recepimento da parte della Regione Sicilia. A tale proposito occorre fare riferimento a quanti disposto dagli articoli relativi ad "*Accertamento di Conformità Art. 36*" ed "*Accertamento di Conformità Art. 36-bis*".

OPERE SANABILI

Le opere difformi dal titolo edilizio e che risultano sanabili sono quelli di seguito riportati:

A. Lievi modifiche interne

B. Presenza di una veranda

Trattasi in entrambi i casi A e B 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*)

Per ottenere la sanatoria di entrambi gli interventi è possibile presentare al Comune una unica pratica chiamata **CILA Tardiva**, subordinata al pagamento di una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro per aver

eseguito le opere interne senza preventiva comunicazione. Contestualmente, per sanare la presenza della veranda si deve corrispondere al Comune (ai sensi dell' art.20 della LR 4/2003) anche un pagamento pari a 25 euro/mq di superficie chiusa da veranda e 50 euro/mq di superficie coperta da tettoia (nel caso di sola veranda/tettoia la sanzione al comune non è dovuta).

La presenza della veranda in esterno, comporta inoltre la richiesta del preventivo parere della Soprintendenza perché l'immobile ricade in una zona paesaggisticamente vincolata, con pagamento dei diritti di segreteria corrispondenti e della relativa sanzione. Il nulla osta non serve per le opere interne.

Andranno quindi pagati al Comune i diritti di segreteria per l'espletamento della pratica. Poi andranno aggiornate le planimetrie catastali di entrambi i subalterni (Sub 3 Abitazione: aggiornando la disposizione interna ed aggiungendo la veranda al piano terra) (Sub 10 Garage: aggiornando la disposizione interna) con presentazione al catasto di due pratiche Docfa e successiva estrazione delle visure aggiornate. In entrambi i casi vanno anche considerate le spese relative alle Competenze Tecniche per la redazione degli elaborati tecnico amministrativi da presentare agli uffici competenti (soprintendenza, comune e catasto).

In alternativa la veranda può anche essere smontata, in modo da non dover pagare al Comune i corrispondenti 25euro/mq+50euro/mq, non dover richiedere preventivo nulla osta alla Soprintendenza e non dover pagare la relativa sanzione. In questo caso la pratica di CILA Tardiva andrebbe fatta solo per le opere interne con pagamento della sanzione pecuniaria di 1.000,00 euro.

q) 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 eseguito il 16/07/2024, è stato possibile constatare che **i beni pignorati**, nello specifico l'abitazione (sub 3) ed il garage (sub 10), **sono attualmente occupati da entrambi i debitori senza titolo**, essi lo abitano in qualità di coniugi proprietari, insieme alla figlia maggiorenne.

r) 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**

Le unità immobiliari oggetto di stima fanno parte di un edificio di villette a schiera sito a **Viagrande (CT)** in **Via A. Cabanè n.20/C**. L'edificio è situato nella vicina periferia est del centro cittadino, posta non lontano dalla Villa di Viagrande e dalla Piazza San Mauro dove sono posizionati la Chiesa Madre, l'ufficio tecnico comunale, la scuola, il palazzetto dello sport ed altre attività aperte al pubblico.

La zona in cui ricade l'edificio è prettamente residenziale e molto tranquilla, ma nelle immediate vicinanze non ci sono generi di prima necessità o servizi di pubblica utilità, tuttavia la vicinanza al centro del paese consente di raggiungere facilmente in auto la zone più servite.

❖ **Descrizione dell'Edificio**

Le unità immobiliari pignorate (abitazione con garage) fanno parte di un **complesso di villette a schiera** che condividono tra loro, in condominio, lo spazio esterno pedonale e quello sottostrada carrabile.

Dal civico 20/C della Via Cabanè, infatti, si può accedere con l'auto dal cancello carrabile che conduce al piano sottostrada dove si trovano i garage, oppure si può accedere a piedi dal portoncino pedonale e percorrere il camminamento esterno che conduce a ciascuna villetta a schiera. Queste di susseguono, leggermente sfalsate tra loro, alla sinistra del camminamento esterno. Ogni villetta è dotata di uno spazio esterno di esclusiva pertinenza posto davanti il prospetto principale, attraverso cui si accede alle unità immobiliari. **La villetta pignorata, entrando dal cancelletto pedonale, è la terza a sinistra.**

L'edificio che ospita la villetta a schiera in cui si trovano l'abitazione ed il garage pignorati, è costruito in cemento armato, si sviluppa su due livelli fuori piano (oltre un piano sottostrada) ed ha una copertura a due falde. Le grondaie sono in muratura mentre i pluviali sono in lamiera e scendono all'esterno lungo le pareti del fabbricato. L'edificio risulta orientato lungo la direzione nord-sud, per cui la villetta a schiera presenta affaccio solo sui lati est-ovest, dove sono infatti posizionati i cortili pavimentati di pertinenza.

Al piano primo di ogni prospetto (est e ovest), sono presenti balconi privati, dotati di ringhiera in ferro a barre verticali verniciate di grigio. La facciata della villetta pignorata è intonacata con finitura color pesca, interrotta da marcapiani bianchi in corrispondenza dei frontalini dei balconi, che sono lasciata in cemento faccia vista, mentre i sottoballatoi sono bianchi. Gli infissi esterni dell'edificio sono in legno con persiane esterne. *L'edificio e gli spazi esterni comuni si trovano in buone condizioni di conservazione.*

❖ **Descrizione della Unità Immobiliare**

Bene Pignorato

ABITAZIONE Sub 3

L'abitazione pignorata è una villetta a schiera su due livelli (**piano rialzato e piano primo**) che possiede anche un **piano sottotetto** di esclusiva pertinenza. Al piano terra/rialzato è presente la zona giorno (salone cucina e bagno) con due cortiletti esterni. Al piano primo è presente la zona notte (tre camere e bagno) con due balconi esterni. Al piano sottotetto è presente invece un unico ambiente con piccolo locale wc ed un terrazzino esterno.

AL PIANO TERRA:

Si accede alla villetta da un **cortiletto privato posto a ovest**, adiacente lo spazio esterno comune pedonale. Per accedere in casa occorre salire **tre gradini** per portarsi alla quota del **piano rialzato**. Davanti la porta di ingresso è presente un **balconcino**, dotato di ringhiera in ferro che delimita questo spazio dal cortiletto posto invece alla quota inferiore del terreno. **Entrando** in casa ci si ritrova direttamente in un **salone doppio**, dotato di **finestra a tre ante** con affaccio sul cortiletto da cui si è entrati. A lato del salone è presente una **scala interna che conduce al piano superiore**, con ringhiera in ferro, corrimano in legno e rivestimento dei gradini in marmo nero dalle sfumature più chiare. Accanto alla scala è presente una sporgenza della parete divisoria, questo **piccolo vano contiene la scala che conduce al piano inferiore** dove si trova il garage. Dal salone, mediante porta interna, si accede poi ad un **piccolo disimpegno** cieco su cui si aprono le porte del bagno e della cucina. Il **bagno**, dotato di **finestra** ad anta singola che affaccia sul cortiletto di pertinenza posto ad est, è dotato di vaso, bidet, doccia e lavabo. La **cucina**, mediante una **porta** esterna a due ante, affaccia anch'essa sullo stesso **cortiletto esclusivo posto a est**. Trattasi di un ambiente abitabile abbastanza grande da ospitare, sui due lati lunghi, mobili da cucina ed elettrodomestici, oltre ad un comodo tavolo da pranzo rettangolare e un piccolo divano. Il cortile pavimentato posto a est si trova ad una quota leggermente inferiore rispetto al piano di calpestio interno. Un **balconcino**, adiacente la porta esterna della cucina, collega i due ambienti (la cucina ed il cortile) ed è chiuso, in parte, da una **piccola veranda** in alluminio e vetro. Nel cortiletto privato adiacente la cucina è presente anche un **gazebo in legno**, di tipo leggero e di facile rimozione, con struttura autoportante ancorata a pavimento. Non ci sono controsoffitti all'interno della casa per cui l'altezza utile interna misurata durante il rilievo è pari a 2.88m.

AL PIANO PRIMO:

Si accede al piano primo **dalla scala interna** posta nel salone del piano terra. Qui si trovano **tre vani**, un **secondo bagno** ed una **scala a chiocciola** (in ferro e con gradini in legno) posta **nel disimpegno**. Questa scala conduce dal piano primo al piano sottotetto. Il bagno è dotato di vaso, bidet, vasca, lavabo e lavatrice, oltre ad essere abbastanza ampio da consentire l'inserimento di mobiletti sulla parete opposta rispetto ai sanitari. Due vani affacciano **a ovest** ciascuno con **porta esterna** su **balcone** comune alle due stanze. Il terzo vano invece affaccia **a est** con **porta esterna** su **balconcino** di esclusiva pertinenza. Il bagno è dotato di **finestra**.

AL PIANO COPERTURA:

Si accede al piano copertura **dalla scala a chiocciola interna** posta nel disimpegno del piano primo. Qui si trova un ampio **locale di sgombero**, posto sotto le falde del tetto ed avente quindi altezza variabile, che affaccia solo **a est**, mediante **porta esterna**, verso un **piccolo terrazzino** realizzato all'interno della falda di copertura. Accanto alla porta esterna, sotto le falde del tetto, e non rappresentato in planimetria catastale, è presente un **piccolo bagno**, dotato di vaso e lavabo, con **finestrella** posta sulla parete esterna che affaccia sul terrazzino. Accanto al bagno, nella restante parte del sottotetto è stato realizzato un ripostiglio lasciato a vista.

L'abitazione presenta la **Superficie Utile Interna** e la **Superficie Scoperta** riportate nella seguente tabella, le cui misure sono state desunte dal rilievo.

PIANO	Tipo di Vano	Superficie (mq)
TERRA Rialzato	SOGGIORNO	33.93
	DISIMPEGNO 1	1.90
	CUCINA	17.22
	BAGNO 1	5.90
	Totale Superficie Utile Interna	58.95
	BALCONE Est + VERANDA	6.10 + 2.45
	CORTE Est	31.10
PRIMO	BALCONE Ovest	7.84
	CORTE Ovest	17.63
	Totale Superficie Scoperta	65.12
	VANO 1	14.60
	VANO 2	12.90
	VANO 3	17.64
	BAGNO 2	7.56
SOTTOTETTO (MANSARDA ABUSIVA) la superficie non va considerata ai fini della stima	DISIMPEGNO 2	7.50
	Totale Superficie Utile Interna	60.20
	BALCONE Est	4.20
	BALCONE Ovest	8.12
	Totale Superficie Scoperta	12.32
	VANO + RIP	36.30 + 2.58
	BAGNO	4.73
	Totale Superficie Utile Interna	43.61
	TERRAZZINO	5.13
	Totale Superficie Scoperta	5.13
TOTALE SUPERFICIE UTILE INTERNA Regolare		58.95+60.20= 119.15
TOTALE SUPERFICIE ESTERNA NON RESIDENZIALE Regolare		65.12+12.32= 77.44

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

- **Pavimenti e Rivestimenti**: AL PIANO TERRA tutti i pavimenti (tranne quello del bagno) sono del tipo gres porcellanato di colore chiaro sul beige, con mattonelle quadrate 32x32 posate a 45° con zocchetto coordinato dello stesso materiale e colore. Nel bagno, le mattonelle a pavimento sono di colore verde acqua, quadrate 20x20 e posate a correre, salgono su tutte le pareti del bagno fino quasi all'altezza della finestra, sfumando leggermente in un colore verde acqua più chiaro. In cucina, il rivestimento in maiolica è presente solo sulla parete attrezzata con il lavello ed i fuochi, sono maioliche chiare come il pavimento ma quadrate 10x10 e posate a correre. Lo stesso rivestimento è stato utilizzato per il top che copre i mobiletti della cucina, su ambo i lati della stanza. AL PIANO PRIMO i pavimenti di tutte le stanze e del disimpegno centrale sono uguali a quelli del piano terra (tranne in bagno). In bagno le mattonelle a pavimento sono di colore rosa, quadrate 20x20 e posate a correre. Su tutte le pareti salgono fino all'altezza della porte e della finestra ma diventano rettangolari e di colore bianco. AL PIANO SOTTOTETTO l'ambiente unico ha pavimento più scuro con mattonelle in gres porcellanato, quadrate 30x30 e posate a 45° con zocchetto coordinato alle pareti. Lo stesso pavimento è posato anche nel bagnetto, dove a parete c'è un rivestimento di piastrelle quadrate di colore bianco.
- **Pareti e Soffitti**: AL PIANO TERRA tutte le pareti sono tinteggiate di chiaro in un colore tendente al beige. I soffitti sono bianchi. AL PIANO PRIMO tutte le pareti sono tinteggiate di chiaro in un colore

tendente al beige. I soffitti sono bianchi. AL PIANO SOTTOTETTO tutte le pareti sono tinteggiate di giallo chiaro tranne la parete vicino la scala a chiocciola che è bordeaux. I soffitti (anche nel bagno) sono in legno con le doghe lasciate a vista ed al naturale (non vernicate).

- **Porte interne:** AL PIANO TERRA le porte interne sono in legno, di colore chiaro, con riquadro in legno e apertura a battente. Anche la porta di ingresso è in legno. AL PIANO PRIMO le porte interne sono dello stesso tipo e colore di quelle del piano terra. AL PIANO SOTTOTETTO l'unica porta interna presente è quella verso il bagno che è uguale alle porte presenti nel resto della casa.

Relativamente alle condizioni di conservazione interna dell'appartamento, possiamo affermare che lo stesso, su ogni piano, si trova in buone condizioni di conservazione, dai pavimenti, ai soffitti, alle mattonelle ed alle porte. Si segnala solo un poco di condensa sul soffitto del bagno al piano primo, in corrispondenza della vasca.

L'appartamento nel suo complesso presenta le seguenti **Finiture Esterne:**

- **Infissi Esterni:** a tutti i piani gli infissi sono in legno, con apertura a battente sul lato interno e persiane in legno con apertura a battente verso l'esterno.
- **Prospetti:** le pareti esterne dell'edificio sono intonacate con finitura minerale di color pesca.
- **Pavimentazione:** il pavimento dei balconi (del piano rialzato e del piano primo) è rettangolare, di colore marrone e posato a correre in parallelo alla facciata, con zocchetto coordinato. Manca la fascia in marmo perimetrale dei balconi, al posto della quale è stato sagomato verso il basso il bordo in cemento della soletta. Lo stesso tipo di pavimento si trova anche nel terrazzino del piano sottotetto. Le soglie delle porte esterne e i davanzali delle finestre esterne sono in marmo bianco. Al piano terra, il cortile ovest da cui si accede alla villetta ha mattonelle più strette, sempre di colore marrone ma posate in direzione ortogonale alla parete di facciata. I gradini di accesso al piano rialzato sono in pietra lavica. Il cortile est, invece, ha mattonelle diverse in forma e colore, sono quadrate, più chiare e posare a 45° oltre il gradino.
- **Ringhiere e Parapetti:** I balconi e i cortili hanno ringhiere e cancelletti in ferro, a barre verticali dal semplice disegno geometrico con un piccolo decoro sommitale, sono verniciate di grigio. Il parapetto del terrazzino posto al piano sottotetto è rivestito da una copertina in cotto.

Le finiture esterne dell'appartamento risultano nel complesso in buone condizioni di conservazione. Si segnala qualche ammaloramento dei sottoballatoi in corrispondenza del frontalino perimetrale in calcestruzzo.

L'appartamento nel suo complesso è dotato dei seguenti **Impianti:**

- **Elettrico:** presente (del tipo sottotraccia con interruttore differenziale, no luci emergenza);
- **Idraulico:** presente;
- **Citofonico:** presente;
- **Televisivo:** presente;

- Telefonico: predisposto;
- Riscaldamento: presente (con caldaia a metano per acqua calda e termosifoni);
- Condizionamento: presente (con 3 pompe di calore, una in cucina, una in camera, una nel sottotetto);
- Acqua Calda Sanitaria: presente.

Non si hanno informazioni sullo stato di messa a norma degli impianti e sulla presenza del certificato di conformità che ne attesti la rispondenza alle vigenti normative. Gli impianti sono funzionanti e risalgono all'epoca di costruzione (2001-2003).

Bene Pignorato

GARAGE Sub 10

Il garage è posto al **piano sottostrada**, ed è raggiungibile dalla corsia comune condominiale avente accesso dal civico 20/C della via Cabanè. Il garage si trova esattamente sotto l'unità immobiliare pignorata (sub 3) ed è **collegata con l'abitazione mediante scala interna** che sbarca in corrispondenza del salone del piano terra/rialzato. Sotto la scala è presente un **piccolo locale adibito a wc** (con vaso, bidet, lavabo e doccia), disimpegnato mediante porta interna dal resto del locale e munito di finestra sul vano interno adiacente che apporta comunque aria e luce. La parete che doveva disimpegnare il vano garage da quello retrostante è assente per cui **il locale è unico**, ma viene utilizzato **in parte per il ricovero dell'auto ed in parte come locale di sgombero e ripostiglio**. In questo locale la parete a confine con il bagno è attrezzata con un punto acqua e scarico. Sempre nell'annesso ripostiglio è presente una **finestra a confine con il terrapieno** (quale presa di aria e luce che non consente però alcun affaccio). Sulla parete esterna del vano garage sono presenti invece la **saracinesca per accedere con l'auto** ed una **piccola finestra con affaccio sulla corsia garage**.

Il vano sottostrada presenta la seguente **Superficie Utile Interna** e **Superficie Scoperta** desunta dalle misure di rilievo:

PIANO	Tipo di Vano	Superficie (mq)
SOTTOSTRADA	GARAGE	34.16
	RIPOSTIGLIO	25.62
	BAGNO	2.92
	Totale Superficie Utile Interna	62.70

Il locale sottostrada presenta le seguenti **Finiture Interne**:

- Pavimenti e Rivestimenti: tutti i pavimenti (compreso quello del bagno) sono del tipo gres porcellanato di colore chiaro sul beige, con mattonelle quadrate 32x32 posate a 45° con zocchetto coordinato dello stesso materiale e colore. Nel bagno, tutte le pareti sono rivestite con mattonelle bianche 20x20. Anche la parete del ripostiglio, che confina con il bagno, è in parte rivestita di piastrelle bianche. La scala interna è rifinita con scalini e zocchetto in marmo bianco, ringhiera in ferro verniciato di grigio.
- Pareti e Soffitti: tutte le pareti sono tinteggiate di beige. I soffitti sono bianchi.

- Porte interne: L'unica porta interna è quella che disimpegna il bagno, è in legno, di colore chiaro e con apertura a battente verso il garage.

Relativamente alle condizioni di conservazione interna del locale sottostrada, possiamo affermare che lo stesso si trova in buone condizioni di conservazione, dai pavimenti, ai soffitti, alle mattonelle ed alle porte. Si segnala solo un poco di umidità di risalita lungo le pareti perimetrali del vano e quelle esterne del bagno (dove è possibile che le tracce di umidità siano dovute al mal funzionamento delle tubazioni di adduzione o scarico).

Il locale sottostrada è dotato dei seguenti **Impianti**:

- Elettrico: presente (del tipo sottotraccia con interruttore differenziale, no luci emergenza);
- Idrraulico: presente;
- Citofonico: presente;
- Televisivo: predisposto;
- Telefonico: assente;
- Riscaldamento: presente (con termosifone collegato all'impianto di riscaldamento della casa);
- Condizionamento: assente;
- Acqua Calda Sanitaria: presente.

Non si hanno informazioni sullo stato di messa a norma degli impianti e sulla presenza del certificato di conformità che ne attesti la rispondenza alle vigenti normative. Gli impianti sono funzionanti e risalgono all'epoca di costruzione (2001-2003).

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 (20cm se non si conosce lo spessore del muro adiacente e comunque 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 abbiamo un'abitazione su più livelli (catastata come civile abitazione A2) con spazi esterni di pertinenza ed annesso garage al piano sottostrada (catastato come autorimessa C6).

Bene Pignorato**ABITAZIONE Sub 3**

Livello	Tipologia di Superficie	Superficie Lorda (mq)	Percentuale di Correzione	Superficie Corretta (mq)
PIANO TERRA Rialzato	Principale Coperta	74.24	100%	74.24
	Accessoria Scoperta (due balconi)	8.82+7.84=16.66	30% (fino a 25 mq) 16.66 x 0.30 = 5.00	5.00
	Accessoria Scoperta (due corti)	33.26+19.64=52.90	10% (fino a S principale) 52.90 x 0.10 = 5.29	5.29
	Totale coperta e scoperta al Piano Terra			84.53
PIANO PRIMO	Principale Coperta	74.24	100%	74.24
	Accessoria Scoperta (due balconi)	4.20+8.12=12.32	30% (fino a 25 mq) 12.32 x 0.30 = 3.70	3.70
	Totale coperta e scoperta al Piano Primo			77.94
SOTTOTETTO (non regolare)	Principale Coperta	48.78	100%	48.78
	Accessoria Scoperta (un terrazzino)	5.50	30% (fino a 25 mq) 5.50 x 0.30 = 1.65	1.65
	Totale coperta e scoperta al Piano Sottotetto			50.43
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE Regolare (mq)			arrotonda a	162.50

Bene Pignorato**GARAGE Sub 10**

Livello	Tipologia di Superficie	Superficie Lorda (mq)	Percentuale di Correzione	Superficie Corretta (mq)
SOTTOSTRADA	Principale Coperta	74.24	100%	74.24
	Totale coperta e scoperta			74.24
Totale SUPERFICIE COMMERCIALE Regolare (mq)			arrotonda a	74.20

Si noti come nella visura catastale dell'abitazione (Sub 3), viene riportata una superficie totale di 173 mq, di cui escluso aree scoperte 159 mq. Questi mq in più nascono presumibilmente dalla presenza, nella planimetria catastale, del piano copertura, inserito come una pertinenza (locale di sgombero con annesso terrazzino) dei locali abitabili siti ai piani inferiori. Poiché nella realtà il piano copertura risulta difforme da quanto rappresentato nella planimetria catastale e poiché il piano copertura regolarmente autorizzato in progetto era un locale sottotetto non abitabile, non accessibile e privo di terrazzino, quindi non suscettibile di produrre superficie utile abitabile, **la superficie del piano sottotetto** (depennata nella tabella precedente) **non viene utilizzata ai fini della stima perché da ritenersi abusiva.**

s) t) Valore di ciascun bene

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 quadrato 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); 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 del bene oggetto di stima, si è deciso di utilizzare come primo metodo quello della "Stima Sintetico 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).

Interrogazione	Anno 2023- Semestre 2
Provincia	CATANIA
Comune	VIAGRANDE
Fascia / Zona	PERIFERICA: Viscaroli, Velardi A.Moro, Poio, Garibaldi, Anfuso, M.Rapisardi, Scuderi, Petrone, V.le Europa
Codice zona	D1
Microzona	2
Tipologia prevalente	Abitazioni Civili
Destinazione	Residenziale

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

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Medio (Vmm) (euro/mq)
		min	max		
Abitazioni Civili	normale	€ 800,00	€ 1.050,00	L	€ 925,00
Garage	normale	€ 60,00	€ 900,00	L	€ 750,00

La Stima Sintetico Comparativa si esegue partendo dal valore unitario medio di riferimento (Vmm) desunto dalle precedenti tabelle, che andrà modificato con dei coefficienti correttivi 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 (cc) che andrà a modificare (in positivo o in negativo) o manterrà costante, il valore medio di mercato precedentemente determinato, per renderlo più aderente alla realtà.

Il valore medio di mercato diventerà quindi un valore di mercato 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 o quantificati preventivamente, si applica una riduzione che si aggira tra il 15% e il 20% del suo valore.

NEL CASO IN ESAME il bene pignorato si trova in una zona residenziale molto tranquilla, essendo nella limitrofa perimetria urbana, l'edificio a schiera si trova all'esterno in buone condizioni di conservazione così come l'interno dell'appartamento su più livelli. Pertanto si ritiene di utilizzare un coefficiente correttivo pari a 1 per non deprezzare ulteriormente il bene, rispetto al valore medio di mercato utilizzato come riferimento.

Stima Sintetico Comparativa

ABITAZIONE Sub 3

Superficie commerciale	$S_c =$	162,50	m^2
Valore medio di mercato	$V_{mm} =$	925,00	$€/m^2$
Coefficiente correttivo	$cc =$	1,00	
Valore di mercato corretto	$V_{mc} = V_{mm} \times cc =$	925,00	$€/m^2$
Valore di mercato del bene	$V = S_c \times V_{mc} =$	150.312,50	€
Riduzione per assenza di garanzia	(tra 15% e 20% di V) = 15% =	- 22.546,88	€
Valore di Stima	$V - 15\% =$	127.765,62	€
Valore del Bene (per Stima Sintetico Comparativa)			€ 127.765,62

Stima Sintetico Comparativa

GARAGE Sub 10

Superficie commerciale	Sc =	74,20	m ²
Valore medio di mercato	Vmm =	750,00	€/ m ²
Coefficiente correttivo	cc =	1,00	
Valore di mercato corretto	Vmc = Vmm x cc =	750,00	€/ m ²
Valore di mercato del bene	V = Sc x Vmc =	55.650,00	€
Riduzione per assenza di garanzia (tra 15% e 20% di V) = 15% =		- 8.347,50	€
Valore di Stima	V - 15% =	47.302,50	€

Valore del Bene (per Stima Sintetico Comparativa)

€ 47.302,50

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

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

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

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

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

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

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

Tipo di Abitazione	Stato di Conservazione	(euro/mq)		Superficie (Lorda/Netta)	Valore Locazione Medio Vmm (euro/mq)
		min	max		
Abitazioni Civili	normale	€ 2,80	€ 3,70	L	€ 3,25
Garage	normale	€ 2,50	€ 3,70	L	€ 3,10

valori medi da considerare per immobili in affitto

Stima per Capitalizzazione del Reddito

ABITAZIONE Sub 3

Superficie Commerciale	Sc =	162,50	m ²
Valore di locazione mensile medio	Vlmm =	3,25	€/ m ²
Valore di locazione mensile	Vlm = Sc x Vlmm =	528,13	€
Reddito Lordo Annuo	R = 12 x Vlm =	6.337,50	€
Spese Medie Annue	S = 15% R =	950,63	€
Reddito Netto Annuo	Rn = R - S =	5.386,88	€
Tasso di Capitalizzazione	r = 3.5% =	0.035	
Valore di Stima	V = Rn / r =	153.910,71	€

Valore del Bene (per Capitalizzazione del Reddito)

€ 153.910,71

Stima per Capitalizzazione del Reddito

GARAGE Sub 10

Superficie Commerciale	Sc =	74,20	m ²
Valore di locazione mensile medio	Vlmm =	3,10	€/ m ²
Valore di locazione mensile	Vlm = Sc x Vlmm =	230,02	€
Reddito Lordo Annuo	R = 12 x Vlm =	2.760,24	€
Spese Medie Annue	S = 10% R =	276,02	€
Reddito Netto Annuo	Rn = R - S =	2.484,22	€
Tasso di Capitalizzazione	r = 3.5% =	0.035	
Valore di Stima	V = Rn / r =	70.977,60	€

Valore del Bene (per Capitalizzazione del Reddito)

€ 70.977,60

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.

Bene Pignorato

ABITAZIONE Sub 3

Valore per Stima Sintetico Comparativa	€ 127.765,62
Valore per Capitalizzazione del Reddito	€ 153.910,71
Valore Medio di Stima (media delle precedenti stime):	€ 140.838,16

Bene Pignorato

GARAGE Sub 10

Valore per Stima Sintetico Comparativa	€ 47.302,50
Valore per Capitalizzazione del Reddito	€ 70.977,60
Valore Medio di Stima (media delle precedenti stime):	€ 59.140,05

Valore Medio di Stima	ABITAZIONE Sub 3	€ 140.838,16
Valore Medio di Stima	GARAGE Sub 10	€ 59.140,05
VALORE MEDIO di STIMA	TOTALE	€ 199.978,21

COSTI DA SOSTENERE

Come già anticipato, poiché occorre regolarizzare lo stato dei luoghi relativo per modifiche interne e veranda (meglio specificate nei paragrafi precedenti) bisogna considerare orientativamente i seguenti costi:

Si stimano circa € 1100,00 (diritti di segreteria e sanzione amministrativa) per la pratica edilizia da presentare al Comune (CILA Tardiva per Opere Interne con Verande/Tettoia) + € 183,75 (ovvero 2,45 mq x 75,00 euro/mq) come somma da pagare al Comune per sanare la Verande/Tettoia + € 297,00 (diritti di segreteria, bolli e sanzione amministrativa) come somma da pagare alla Soprintendenza per sanare la Verande/Tettoia + € 120,00 come tributi da pagare all'Agenzia del Territorio (per eseguire con Pratica Docfa l'aggiornamento della planimetria catastale dei due subalterni) + € 1.600,00 come competenze tecniche per l'espletamento delle pratiche (al comune, alla soprintendenza ed al catasto).

Questi costi possono essere stimati complessivamente intorno a **€ 3.300,75**.

In definitiva, **il più probabile valore di mercato del bene**, tenuto conto dei valori medi di riferimento del mercato immobiliare, delle sue reali condizioni e delle decurtazioni nascenti da vizi e difformità da regolarizzare, è il seguente:

€ 199.978,21 (Totale Valore Medio di Stima) - € 3.300,75 (Spese) = € 196.677,46 approssimato a

Valore dei Beni Pignorati (nella sua totalità)	€ 196.700,00
---	---------------------

u) 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 il diritto di proprietà di un appartamento su due livelli con annesso garage, siti all'interno di una villetta a schiera. Nonostante i beni pignorati (abitazione e garage) siano identificati da due diversi identificativi catastali, gli stessi vanno venduti insieme perché fanno parte della stessa struttura e sono tra loro connessi e collegati. Si può pertanto procedere alla vendita in un unico lotto.

☒ **LOTTO UNICO:** Vendita di una **villetta a schiera** costituita da una abitazione su due livelli (piano terra-rialzato e piano primo) con annesso locale garage al piano sottostrada, sita in **Viagrande (CT) Via A.Cabanè n. 20/C**, censita al **Catasto Fabbricati con Foglio 10 Particella 2016 Subalterno 3** (abitazione) e **Subalterno 10** (garage). L'abitazione si sviluppa con la zona giorno al piano terra-rialzato (salone, disimpegno, cucina, bagno) due balconi a livello e due spazi esterni di pertinenza. Al piano primo

si trova la zona notte (tre camere, un disimpegno, un bagno). I due livelli sono collegati da scala interna. Oltre ai due livelli abitabili è presente anche un piano sottotetto (trasformato in mansarda) al momento non regolare. La superficie utile interna complessiva è di 119mq mentre quella esterna è di 77mq. Al piano sottostrada è presente un locale garage con annesso ripostiglio/cantina e un piccolo servizio, avente superficie utile interna complessiva di 62mq. Sono presenti lievi modifiche interne ed una piccola veranda sul balcone da regolarizzare. **Valore del Bene** (nella sua totalità) **196.700,00 euro**.

v) 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 dei beni, che ne descriva l'aspetto internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato ([*AllegatoA2_DocumentazioneFotografica*](#)) parte integrante della relazione.

w) 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;

La proprietà indivisa si ha quando due o più persone risultano essere titolari dello stesso bene. Ogni titolare possiede quindi una quota dell'intera parte. Ciò che si crea è una comunione sul bene, la cui proprietà viene divisa in quote tra ciascun titolare. La titolarità si estende a tutto il bene, anche se in misura percentuale, e non su una specifica parte materiale.

Nel caso in esame, il pignoramento è stato eseguito sull'intera quota di ciascun bene (appartamento e garage), e posto a carico di entrambi i **coniugi in regime di comunione legale**, pertanto i debitori risultano **comproprietari dei beni pignorati per la quota pari a 1/2 ciascuno**. Tuttavia, *la comunione dei beni nascente dal matrimonio*, secondo l'orientamento giurisprudenziale, è una comunione senza quote, nella quale i coniugi sono solidalmente titolari di un diritto sull'intero bene.

Il bene non è materialmente divisibile.

x) Più beni pignorati in quota

nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato

perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Siamo in presenza di **due beni** (abitazione e garage) **pignorati per l'intera quota di possesso di entrambi i debitori**, pertanto non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura che tenga conto di quote appartenenti ad altri comproprietari esterni alla procedura.

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)

CONCLUSIONI

In conclusione del mandato ricevuto, riassumendo quanto esposto sino ad ora, possiamo dire che l'oggetto della procedura esecutiva immobiliare è così definito:

- ⊙ **Appartamento su due livelli con annesso garage** facente parte di una villetta a schiera in condominio, con spazi esterni di pertinenza privata e aree comuni condominiali (corsia pedonale e carrabile d'accesso).
- ⊙ Situato in **Viagrande (CT) Via A.Cabanè n.20/C;**
- ⊙ Appartamento censito al Catasto Fabbricati con **Foglio 10, Particella 2016, Subalterno 3** (Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale 173 mq di cui escluse aree scoperte 159 mq, Rendita € 522,91).
- ⊙ Garage censito al Catasto Fabbricati con **Foglio 10, Particella 2016, Subalterno 10** (Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 65 mq, Superficie Catastale 54 mq, Rendita € 157,78).
- ⊙ **Appartamento** con zona giorno al **piano terra/rialzato** (soggiorno, disimpegno, cucina e bagno) due balconi e due spazi esterni di pertinenza. Zona notte al **piano primo** (tre camere, disimpegno e bagno) con due balconi di pertinenza. I due livelli sono collegati da scala interna. Il piano primo è collegato internamente (con scala a chiocciola) anche al **piano sottotetto**, realizzato in difformità al progetto edilizio autorizzato quindi attualmente abusivo. Superficie Utile Interna Totale (piano terra e primo) 119 mq e Spazi Esterni Totali (piano terra e primo) 77 mq.
- ⊙ **Garage al piano sottostrada** dello stesso edificio, con accesso esterno da corsia comune condominiale ed interno dall'abitazione, con annesso locale ripostiglio e piccolo bagno. Superficie Utile Interna 62mq
- ⊙ **Superficie lorda commerciale** desunta dalle misure di rilievo ed usata per la stima è di 162mq per l'abitazione e 74mq per il garage.
- ⊙ **Epoca di costruzione tra il 2001 e il 2003** (C.E. 46/21 del 23/05/2001 e C.E. VI/46/01 del 18/01/2005 per modifiche relative ai soli piani interrati NON regolarizza le mansarde). **Manca Abitabilità.**
- ⊙ **Stato dei luoghi NON conforme** a causa del **piano sottotetto** realizzato **in difformità** al progetto edilizio autorizzato. Presenza di **lievi modifiche interne** al piano terra e sottostrada **regolarizzabili**. Presenza di una **veranda** sul balcone della cucine al piano terra **regolarizzabile o smontabile**.
- ⊙ **Planimetria catastale NON conforme** rispetto al progetto ed allo stato dei luoghi. Va aggiornata dopo la regolarizzazione delle opere interne e/o della veranda.
- ⊙ Il bene è attualmente **occupato dai debitori;**
- ⊙ Il bene è **intestato ai debitori, coniugi in regime di comunione legale, per la quota 1/2 ciascuno;**
- ⊙ Viene **pignorato il diritto di proprietà dell'intera quota di ciascun bene;**
- ⊙ **Valore Totale dei Beni (Abitazione con Garage) 196.700,00 euro.**