

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa

**RELAZIONE DI CONSULENZA
TECNICA D'UFFICIO**

OGGETTO:

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
N° 71/2024**

Copia in chiaro

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

DOTT. ARCH. SALVATORE SPOSITO

Gennaio 2026

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

SOMMARIO: 1. Premessa. - 2. Svolgimento delle operazioni di consulenza. - 2.1. Primo sopralluogo. - 2.2. Risposte ai quesiti. - 2.3.1. Quesito a). - 2.3.2. Quesito b). - 2.3.3. Quesito c). - 2.3.4. Quesito d). - 2.3.5. Quesito e). - 2.3.6. Quesito f) - 2.3.7. Quesito g). - 2.3.8. Quesito h). - 2.3.9. Quesito i). - 2.3.10. Quesito j). - 2.3.11. Quesito k). - 2.3.12. Quesito l). - 2.3.13. Quesito m). - 2.3.14. Quesito n). - 2.3.15. Quesito o). - 2.3.16. Quesito p). - 2.3.17. Quesito q). - 3. Conclusioni.

Ill.mo G.E. Dr.ssa Cristiana Delfa del Tribunale di Catania.

1. PREMESSA

Con *Ordinanza*, pronunciata in data 28/08/2025, la S.V.I. ha nominato il sottoscritto *Dott. Arch. Salvatore Sposito*, con Studio Tecnico in San Giovanni La Punta, Via Balatelle n.18/A, ed iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania con il n. 1349, *Consulente Tecnico di Ufficio nell'Esecuzione immobiliare* iscritta al n.71/2024 del Reg. Es. Imm., promossa da *CHE BANCA! SPA* contro [REDACTED] e lo ha invitato a redigere una

C.T.U., per rispondere ai seguenti quesiti:

- a) *acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;*
- b) *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 dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- c) *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 note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.*
- d) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se 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;*
- e) *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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole*

grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n.15597);

- f) 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;
- g) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- h) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- i) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- j) accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- k) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- l) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40,6[^] comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiara, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- m) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- o) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- p) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- q) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- r) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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;
- s) 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;

- t) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- u) 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;
- v) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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;
- w) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno due foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" di cui al MOD.1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- x) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- y) 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 quante sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere 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 precedente.



Gli immobili iscritti della presente procedura esecutiva sono ricadenti nel Comune di Adrano (CT), e precisamente appartamento al piano quarto del complesso edilizio ubicato al numero civico 411 di Via Vittorio Emanuele. Il suddetto immobile è identificato all'Ufficio del Territorio di Catania con i seguenti dati:

Appartamento per civile abitazione al piano quarto, censito al N.C.E.U. al fg.59 part. 1770 - sub. 45 - cat. A/2 - Classe 2 - vani 6,5.

Il sottoscritto, a seguito di conferimento dell'incarico di cui sopra, ha provveduto alle seguenti verifiche ed ispezioni presso gli immobili di cui in premessa, e precisamente:

- n.2 sopralluoghi per accertarne le caratteristiche reali e la consistenza;
- n.1 ispezioni c/o l'Agenzia del Territorio di Catania, ottenendo copia delle visure catastali, degli estratti di mappa e delle planimetrie;
- n.1 ispezioni c/o la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania per determinare la proprietà ed eventuali vincoli dei beni di cui in premessa;

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

2.1. SOPRALLUOGO

Previa comunicazione a mezzo lettera raccomandata vengono convocate le parti in causa presso gli immobili oggetto di esecuzione. Viene fissato per il giorno 06.10.2025 il sopralluogo per l'immobile ubicato nel Comune Adrano (CT) in Via Vittorio Emanuele n.411,



censito al catasto fabbricati del Comune di Adrano (CT) al fg.59 - part.1770 - sub.45, al fine di prenderne visione e rilevarne le caratteristiche in affiancamento con il custode giudiziario, avv. Tiziana Foti. In occasione del suddetto sopralluogo l'esecutato chiedeva la possibilità di posticipare le operazioni peritali poiché impreparato a concedere l'accesso all'interno di tutti i locali, non avendo mai ritirato la raccomandata inviata dal sottoscritto al medesimo indirizzo. In tale circostanza il custode giudiziario consegnava al debitore il modulo di informativa illustrandone i contenuti.

In data 08.10.2025 veniva fissato un nuovo sopralluogo per l'immobile pignorato durante il quale il sottoscritto effettuava il rilievo metrico-grafico e fotografico dell'immobile pignorato in presenza dell'occupante.

Per i dettagli delle operazioni peritali si rimanda al Verbale di Sopralluogo n.2 redatto in data 08.10.2025, allegato alla presente relazione.

2.2. RISPOSTE AI QUESITI

Gli immobili oggetto d'esecuzione immobiliare riportato nell'atto di pignoramento di cui alla procedura esecutiva n.71/2024 è il seguente:

- ***Appartamento per civile abitazione al piano quarto, censito al N.C.E.U. al fg.59 particella 1770 - subalterno 45 - cat. A/2 - classe 2 - vani 6,5.***

**2.3.1. QUESITO a)**

(...) *acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;*

La documentazione relativa alle certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza sono stati acquisiti presso gli uffici preposti e sono allegati alla seguente relazione tecnica

**2.3.2. QUESITO b)**

(...) *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 dei documenti prodotti, nonché dalla conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

DATI CATASTALI

Agli immobili oggetto d'esecuzione, corrispondono i seguenti **dati catastali**:

IMMOBILE - fg. 59 - part. 1770 - sub.45

VISURA DEL 16.09.2025

COMUNE DI CATANIA - INTESTATARI: ESECUTATO

Catasto fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB.	CAT.	CLASSE	CONS.	Superficie Catastale	RENDITA
59	1770	45	A/2	2	6,5 vani	132 mq	euro 335,70

Confini

L'immobile confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con cortile interno, con la detta Via Vittorio Emanuele III e con proprietà [REDACTED] o aventi causa, salvi migliori e più attuali confini.



2.3.3. QUESITO c)

(...) **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 note di trascrizione), in particolare tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.**

I dati riportati negli atti di pignoramento e nella nota di trascrizione della procedura n.71/2024 sono corretti e vi è corrispondenza tra gli atti.

2.3.4. QUESITO d)

(...) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se 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;**

Allo stato attuale l'intestazione dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al foglio 59 - particella 1770 - subalterno 45, secondo quanto riportato al catasto fabbricati e nell'atto di pignoramento, risultano:

- **Agli esecutati:**
 - Sig. [REDACTED] - **Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legali di beni**
 - Sig.ra [REDACTED] - **Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2 in regime di comunione legali di beni**



2.3.5. QUESITO e)

(...) **accerti l'esatta provenienza, dell'i beni/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** (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597);

Nel ventennio antecedente alla data di pignoramento riguardo all'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al fg.59 - part.1770 - sub.45;



è stato rilevato quanto segue:

- **Trascrizione del 25/11/1998 - nn.35825/27591 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] - Notaio Guzzardi Michele - Rep. 144359 del 19/11/1998;**
- **Trascrizione del 22/10/2012 - nn. 50177/40475 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] - Notaio Balestrazzi Giuseppe - Rep. 4593/2975 del 18/10/2012;**
- **Iscrizione del 22/10/2012 - nn. 50178/4427 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BARCLAYS BANK PLC Sede MILANO contro [REDACTED] - Notaio Balestrazzi Giuseppe - Rep. 4594/2976 del 18/10/2012;**
- **Trascrizione del 13/03/2024 - nn. 12997/9708- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA - Rep. 508 del 27/02/2024 a favore di CHE BANCA SPA contro [REDACTED]**



2.3.6. QUESITO f)

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



La documentazione per l'espletamento della C.T.U. risulta completa.



2.3.7. QUESITO g)

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

Dalla rilevazione ipotecaria facenti capo alla Conservatoria dei Registri di Catania, si rileva che sul bene **censito al N.C.E.U.** - (fg.59 - part.1770 - sub.45), **gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- **Iscrizione del 22/10/2012 - nn. 50178/4427 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di BARCLAYS BANK PLC Sede MILANO contro [REDACTED] - Notaio Balestrazzi Giuseppe - Rep. 4594/2976 del 18/10/2012;**
- **Trascrizione del 13/03/2024 - nn. 12997/9708- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA - Rep. 508 del 27/02/2024 a favore di CHE BANCA SPA contro [REDACTED]**

2.3.8. QUESITO h)

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

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano esatti e corrispondenti con le risultanze catastali.

La planimetria catastale del cespite risulta essere difforme dagli elaborati grafici del progetto di variante depositati sia all'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano sia presso l'Agenzia del Territorio di Catania. Le suddette difformità sono relative a variazioni della distribuzione interna e all'aumento della superficie utile (8 mq



ca.) realizzata attraverso la chiusura di un balcone effettuata con l'installazione di una veranda in alluminio anodizzato.

La variazione della superficie interna ha determinato le seguenti modifiche:

- *ampliamento del salone d'ingresso con annesso il piccolo vano d'ingresso originario;*
- *costruzione della parete del grande vano adibito originariamente a soggiorno e collocazione della nuova cucina collegata all'attuale salone;*
- *eliminazione parziale del corridoio con l'ampliamento dei due bagni originari, il primo collegato direttamente alla cucina;*
- *realizzazione di due camere da letto singole dalla originaria camera matrimoniale;*
- *spostamento dell'originaria cucina con la camera da letto matrimoniale;*
- *riduzione della superficie del ripostiglio a favore del corridoio interno.*

Le suddette variazioni sono riportate sui due elaborati planimetrici, allegati alla presente relazione, ricostruiti dal sottoscritto a seguito del rilievo effettuato durante le operazioni peritali, rispettivamente la planimetria catastale e l'elaborato grafico di progetto (concessione edilizia in variante n.136 del 21.11.1995) che confermano lo stato attuale dell'unità immobiliare.



2.3.9. QUESITO i)

(...) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i beni/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

L'**immobile**, appartamento al piano terra di un edificio ubicato nel Comune di Adrano (CT) in Via Vittorio Emanuele n.411, censito al N.C.E.U. al fg.59 - part.1770 - sub.45, ai sensi delle N.A. del P.R.G. vigente P.R.G. approvato con D.A. n. 828/88 del 13/6/1988, ricade nella zona "B.3" destinata all'edilizia residenziale di completamento.

Si fa presente, inoltre, che l'immobile non ricade in zona vincolata da leggi statali e/o regionali per la tutela di interessi storici, artistici, architettonici, archeologici, paesistici, ambientali, igienici, idrogeologici, delle coste marine, lacuali o fluviali, (art.23, comma 1, L.R. 37/85).

Di seguito si riporta uno stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. relativa alla zonizzazione dell'area in cui ricade il cespite:

ART. 21 AREE DESTINATE ALL'EDILIZIA RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO - SIMBOLO "B.3"

45 - Zone B.3 - Residenziali di completamento

Comprendono le maglie urbane (come individuate negli allegati grafici contenuti nella Delib. C. C. n° 11/2005) di recente formazione quasi completamente edificate, con caratteristiche edilizie semintensive e con destinazione prevalentemente residenziale, per le quali il P. R. G. prevede l'organizzazione secondo una definita sistemazione urbanistica, da precisarsi con approfondimenti cartografici (allineamenti e sagoma di massimo ingombro) con predisposizione, in fase di attuazione, di specifici elaborati da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, evidenziando altresì le strade esistenti e/o di previsione e le modalità di acquisizione delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In tali zone sono consentite le stesse destinazioni previste per le precedenti zone B2.

Le altre destinazioni d'uso esistenti sono confermate limitatamente alla superficie utile impegnata alla data di adozione del P. R. G.

Sono vietate le attività artigianali con caratteristiche di nocività, rumorosità ed inquinamento e comunque incompatibili con la residenza.

Le attività vietate dal precedente comma ed esistenti alla data di adozione del P. R.G. devono essere rimosse entro un anno dalla data di entrata in vigore delle presenti norme.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi diretti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento igienico ed edilizio;
- ristrutturazione edilizia e ricostruzione;

con il rispetto dei seguenti indici massimi e prescrizioni:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: IF = 1,50 mc./mq..
- Altezza massima H max = 7,50 m.
- Numero dei piani fuori terra N. P. = 1 + piano terra
- Arretramento dal filo stradale secondo l'allineamento previsto nelle tavole di P. R. G., o in mancanza in linea con gli edifici adiacenti.

Per nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e fronti di edifici antistanti. Il distacco minimo delle fronti interne dai confini non potrà essere inferiore a m. 5,00. Tali norme non vanno applicate nel caso di:

- allineamenti stradali preesistenti;
- nuove costruzioni in confine con lotti edificati dove la distanza tra costruzione esistente e relativo confine risulti inferiore a m. 5,00.

Sono ammesse costruzioni in aderenza sul confine laterale.

Il rilascio dei *Permessi di Costruire* è comunque subordinato alla cessione gratuita delle eventuali aree destinate alle corrispondenti sedi viarie e fasce di arredo stradale, secondo le sistemazioni definite nelle tavole di zonizzazione del P.R.G.

Negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento (escluso le sole sopraelevazioni) e di sostituzione edilizia, dovranno essere previste aree per parcheggi privati nella misura di cui all'art.10 delle presenti norme.

Gli standard a servizi sono garantiti comunque dal dimensionamento complessivo del P. R. G. Il rilascio dei *Permessi di Costruire* sarà subordinato al pagamento oltre che dei normali oneri concessori, alla monetizzazione delle aree a servizi.

45 bis - Zone B.3.1 - Residenziali di completamento Urbano

Comprendono le maglie urbane o parte di esse, non confermate quali Zone B3 in sede di approvazione del Piano.

Gli interventi in dette Zone B3.1 sono subordinati oltre al rispetto delle presenti norme, alla disciplina delle tavole di dettaglio riferite ad ogni singola maglia così tipizzata, (contenute nella Deliberazione C. C. n° 11 del 23/5/05).

- Indice di Fabbricabilità fondiaria: I. f. f. = 1,00/mq.
- Rapporto di copertura: R. C. = mq. 0,50/mq.
- Altezza massima: H. max. = 7,50 mt.
- Numero dei piani fuori terra: N. P. = 1+ Piano Terra

In dette zone sono consentite le stesse destinazioni ed interventi previsti per le Zone B3 (art. 45), nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- Arretramento del filo stradale: secondo quanto stabilito nelle tavole di dettaglio

- Distanza minima dei confini: D. = 5 ml. o in aderenza
- Distacco minimo tra edifici: D. = 10 ml. o in aderenza

Gli standard a servizi sono garantiti comunque dal dimensionamento complessivo del P. R. G.. Il rilascio dei Permessi di Costruire sarà subordinato al pagamento oltre che dei normali oneri concessori, alla monetizzazione delle aree a servizi.

2.3.10. QUESITO j)

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

L'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg.59 - part.1770 - sub.45, è un appartamento ubicato al piano quarto di un complesso edilizio costruito presso il Comune di Adrano (CT) tra la via Vittorio Emanuele III, con cinque elevazioni fuori terra, copertura e due piani sottostrada, e la via San Paolo, con cinque piani fuori terra e copertura.

L'edificio è stato costruito ed ultimato il 10/09/1997 in virtù della **Concessione edilizia n.16 del 23/03/1994**, successiva **variante n.136 del 21.11.1995** e **Certificato di Agibilità n.5 rilasciato dal Comune di Adrano in data 02/03/2000**. Il Certificato di Conformità, ai sensi dell'art. 28 della legge 02/02/1974 n.64, è stato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile con prot. 18572/98 del 10/02/1999.

La variante n.136 del 23/03/1994, che riguarda il blocco edilizio "E", consiste nella diversa distribuzione interna dei vari



appartamenti, nella modifica dell'altezza del 2° e 3° livello e nella modifica della larghezza delle passerelle che collegano i vari appartamenti ai diversi piani, così come riportato nella relazione tecnica a firma del progettista e Direttore dei lavori.

Durante il sopralluogo effettuato dal sottoscritto presso l'immobile pignorato sono state rilevate alcune difformità di natura urbanistica quali l'installazione di una veranda sul balcone preesistente del prospetto nord e alcune variazioni della distribuzione interna dell'unità immobiliare, interventi di ristrutturazione realizzati abusivamente dall'attuale occupante, per le quali non sono mai state presentate istanze di regolarizzazione. Tali modifiche sono state indicate dal sottoscritto negli elaborati grafici allegati alla presente relazione.

2.3.11. QUESITO k)

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

Per l'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg.59 - part.1770 - sub.45 destinata a civile abitazione, non risultano abusi per i quali è applicabile procedura di sanatoria ai sensi dell'art.36 del Dpr n.380/2001, mentre è stata rilevata una difformità rispetto al progetto approvato dall'Ufficio Tecnico Comunale, e precisamente una variazione nella distribuzione interna originaria per la quale è applicabile l'ex art.9 - (opere interne) della Legge Regionale n. 37



del 10.08.1985 e successivo DPR n.380/2001 (Testo unico dell'Edilizia), modificato dalla Legge n. 73. La planimetria catastale e quella relativa al progetto approvato, infatti, non sono conformi con lo stato dei luoghi.



2.3.12. QUESITO I)

(...) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40,6^a **comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Come specificato al 2.3.11. **QUESITO i)**, non risultano pratiche edilizie relative ad istanze di condono edilizio, né procedure amministrative o sanzionatorie a carico degli immobili censiti al catasto fabbricati al fg.59 - part.1770 - sub.45.

Durante i rilievi metrici e fotografici eseguiti dal sottoscritto in sede di sopralluogo, è stata rilevata, una variazione della distribuzione interna rispetto a quanto indicato nella planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio di Catania e rispetto agli elaborati di progetto approvati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano. Tali modifiche relative alla demolizione e ricostruzione di alcune tramezzature interne, non costituiscono grave abuso edilizio ma lieve difformità che può essere sanata da un punto di vista amministrativo.



Per la realizzazione di tali opere sarebbe stato necessario presentare per i lavori interni un'istanza di comunicazione preventiva, oggi modificata con la Legge 73 del 2010 in CILA - *Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata*.

Relativamente alle opere edilizie realizzate in assenza di comunicazione preventiva, lavori interni quali: la demolizione di tramezzature interne, la collocazione di infissi, *il rifacimento dei servizi igienici e degli impianti in generale, collocazione di nuova pavimentazione, opere di tinteggiatura, ecc...*, non sono configurabili come abusi in quanto interventi di manutenzione ordinaria ma comunque soggetti a comunicazione preventiva nei confronti dell'ufficio Tecnico Comunale. Tale istanza, che non risulta essere stata mai presentata, presuppone contestualmente una relazione da parte di un professionista abilitato che asseveri la conformità dei lavori alle norme urbanistiche e al regolamento edilizio comunale, ai sensi dell' **ex art.9 - (opere interne)** - della **Legge Regionale n. 37 del 10.08.1985** e successivo **DPR n.380/2001 (Testo unico dell'Edilizia)**, modificato dalla **Legge n. 73** che nel 2010 introduce la "CILA" - **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata**, strumento normativo finalizzato a realizzare interventi di **manutenzione straordinaria**, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio.

La legge n.164 del 2014 (conversione del cosiddetto decreto Sblocca Italia - DL.133/2014) ha innalzato **la sanzione per il mancato rispetto delle norme relative alla comunicazione di inizio lavori per gli interventi minori, da 258,00 a 1.000,00 euro**, (di cui all'articolo 6, comma 7 del d.P.R. n. 380/2001) il costo previsto dall'Ufficio Tecnico Comunale per il caso specifico.

Altro abuso, rilevato in sede di sopralluogo, è quello relativo all'installazione di una struttura precaria in alluminio (veranda) sul balcone prospiciente il prospetto ovest. Tale abuso, che non costituisce grave difformità, può essere sanato da un punto di vista amministrativo applicando l'**art.20 della legge regionale n.4 del 2003**, in quanto la struttura è prospiciente sull'area interna condominiale e non sulla pubblica strada. Inoltre, le caratteristiche costruttive, tipologiche e dimensionali che presentano le strutture metalliche allo stato attuale dovrebbero attribuire alle stesse carattere di precarietà e non di costruzione stabile.

Si riporta di seguito uno stralcio dell'art.20 della Legge Regionale n.4 del 16.04.2003:

Stralcio della Legge Regionale n.4 del 16.04.2003 - art. 20

Comma 1. ... non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della

sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.

Comma 2. ... Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

Comma 4. ... sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi, terrazze e anche tra fabbricati.

Comma 3. ... Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto

dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa.

Pertanto, al fine di regolarizzare le strutture metalliche dal punto di vista urbanistico occorre presentare all'Ufficio Tecnico del Comune un versamento dell'importo di venticinque euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, così come indicato dal comma 3 della sopra citata legge.

Considerando che la superficie complessiva del balconcino delimitata dalla struttura in alluminio è di 8 mq ca. e applicando il costo di € 25,00 per ogni mq di superficie sottoposta a chiusura, avremmo:
 $mq\ 8 \times €\ 25,00 = €\ 200,00$ (euro duecento/00).

2.3.14. QUESITO m)

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

Dalle indagini effettuate non risultano né ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà emesse ad opera di Enti Pubblici territoriali per gli immobili oggetto di espropria, ma solo le difformità rilevate dal sottoscritto in sede di sopralluogo, relative alla variazione della distribuzione interna dell'unità immobiliare censita al N.C.E.U. al fg.59 - part.1770 - sub.45 (appartamento), che può essere regolarizzato da un punto di vista urbanistico secondo quanto indicato al paragrafo 2.3.12. QUESITO I).

Riepilogando, i costi relativi della suddetta regolarizzazione delle difformità rilevate sono i seguenti:

- Spese relative a sanzioni e oblazioni da parte dell'amministrazione competente;
- *sanzioni amministrative per la mancata presentazione della CILA* = € 1.000,00 (euro mille/00);
- *versamento per regolarizzare la struttura precaria (veranda)* = € 200,00 (euro duecento/00) + *diritti di segreteria comunali*;
- *spese relative alle prestazioni professionali*:
- *relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione (CILA+SCIA), che asseveri le opere già realizzate ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti*;
- *aggiornamento catastale relativo alle difformità presenti sull'immobile da presentare all'Agenzia del Territorio.*

Tali prestazioni professionali complessivamente sono valutate nella misura di € 2.000,00 ca. (comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza). Il costo complessivo della regolarizzazione, considerando sanzioni amministrative, diritti di segreteria, bolli, versamenti e spese professionali (comprensivi di IVA e Cassa di Previdenza), risulta essere, ragionevolmente, pari a € 4.000,00.

2.3.15. QUESITO n)

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

Per l'unità immobiliare censita al catasto fabbricati al fg.59 - part.1770 - sub. 45, non risultano, secondo quanto indicato dall'esecutato, gravare formalità e vincoli di natura condominiale ma



solo oneri relativi al pagamento delle utenze che i condomini provvedono in maniera autonoma.

Le unità immobiliari oggetto di espropria secondo la previsione del P.R.G. vigente, non ricadono in zona "A - Centro Storico", pertanto qualsiasi intervento edilizio possa essere intrapreso a loro carico, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia, non deve essere sottoposto al parere della Soprintendenza ai BB. CC. ed AA. di Catania che ne rilascia il relativo N.O. con eventuali specifiche prescrizioni.



2.3.16. QUESITO o)

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

Il complesso edilizio ubicato nel Comune di Adrano all'interno del quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di espropria, censita al catasto fabbricati al fg.59 - part. 1770 - sub.45, con ingresso dal civico n.411 di via Vittorio Emanuele, da alcuni anni non è gestito dal nessun amministratore, secondo quanto indicato dall'esecutato. Alla luce di quanto dichiarato dall'esecutato non è possibile verificare se risultano gravare oneri di natura condominiale legate al mancato pagamento di eventuali quote condominiali relative agli anni in cui era presente un amministratore.



2.3.17 QUESITO p)

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





Il bene pignorato non risulta gravato da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi libero da pesi, ovvero il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria, ma di esclusiva proprietà.



2.3.18 QUESITO q)

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

Il condominio del complesso edilizio ubicato nel Comune di Adrano (CT) in via Vittorio Emanuele n.411, secondo quanto dichiarato dall'esecutato, da alcuni anni non è affidata ad alcun amministratore e quindi non è possibile verificare l'eventuale presenza di delibere adottate dall'assemblea condominiale per programmazioni di lavorazioni future di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Le altre spese fisse che riguardano la gestione dell'immobile sono relative sia alle tassazioni ordinarie quali I.M.U., T.A.R.S.U., e le necessità primarie legate ai consumi energetici.



2.3.19 QUESITO r)

*(...) accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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;*





L'unità immobiliare, appartamento posto al piano quarto di Via Vittorio Emanuele n.411, presso il Comune di Adrano (CT), censito al fg.59 - part. 1770 - sub.45, è attualmente abitato dall'esecutato e dalla figlia.



2.3.20. QUESITO s)

(...) *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 trovano, 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 generale del contesto insediativo

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, censito al catasto fabbricati con il fg.59 - part. 1770 - sub. 45, è ubicato all'interno di un Complesso edilizio con ingresso al civico n.411 di via Vittorio Emanuele presso il Comune di Adrano (CT) realizzato alla fine degli anni '80 all'interno di un lotto di terreno alla fine di via Vittorio Emanuele, importante direttrice viaria allora denominata "Strada Regia", posizionata a ridosso del centro storico, nell'area sud-est dell'attuale quartiere di espansione ottocentesca denominato "Monterosso".





Altro elemento caratterizzante della struttura del tessuto urbano di Adrano che delimita il suddetto quartiere è il tracciato della Ferrovia Circumetnea. L'asse viario di via Vittorio Emanuele fu tracciato tra la fine degli anni '30 e l'inizio degli anni '40 dell'800. Proprio alla metà dell'800 comincia a formarsi il nuovo tessuto urbano ad isolati regolati, con trama viaria a reticolo ortogonale. Da questo periodo in poi le nuove espansioni saranno caratterizzate da questo tipo di tessuto.



Il quartiere è dotato di servizi oltre a spazi verdi fruibili, tra questi l'adiacente parco Girolamo Rosano e la caserma del Corpo Forestale.

A ridosso del parco sorge il Complesso Edilizio nel quale è ubicata l'unità immobiliare oggetto di espropria. In questo tratto la via Vittorio Emanuele si collega con la via San Paolo e la strada Statale 284, raccordo di importanti realtà territoriali della provincia di Catania, quali i centri abitati di Biancavilla, S. Maria di Licodia, Ragalna, Belpasso, Paternò e i relativi hinterland, mentre a sud si sviluppa fino a delimitare il centro storico con il giardino comunale della Vittoria.



Il lotto su cui sorge l'edificio interessa il tratto di terreno risultante in catasto al foglio 59 della particella 475 con una superficie complessiva di mq 3280.



Il complesso edilizio, composto da tre piani interrati o seminterrati e quattro elevazioni fuori terra, si sviluppa con un unico blocco, tra la via Vittorio Emanuele e la via San Paolo. I vari livelli, destinati ad abitazione, negozi e deposito sono composti da n.28 unità abitative, n.7 negozi o botteghe, n.32 garage e n.5 depositi o magazzini, e sono collegati da passerelle orizzontali che si sviluppano

ASTE
GIUDIZIARIE

verticalmente all'interno di una grande corte interna caratterizzata da alte torri, corpi cilindrici verticali, che racchiudono scale e ascensori.

Il primo livello seminterrato, secondo quanto indicato nella relazione tecnica allegata agli elaborati del progetto originario, era destinato ad autorimessa, il secondo livello a supermercato alimentare e civile abitazione, mentre il terzo livello seminterrato a supermercato non alimentare, civile abitazione e negozio da adibire a rivendita di giocattoli, i livelli superiori esclusivamente a civile abitazione.

La struttura statica è realizzata con intelaiatura antisismica in cemento armato e laterizi, ed è lasciata a vista sui prospetti esterni ed interni intervallata a pareti in mattoni, mentre la copertura dell'interno edificio è costruita da un tetto con solaio in cemento armato con una pendenza del 35%, con vari sottotetti praticabili e parziale terrazzo con tegolati in cemento colorati. La coibentazione con argilla espansa e guaina di catrame con poliestere. I tamponamenti esterni realizzati a cassa con doppio tavolato di laterizi forati e coibentati con lana di roccia. I tramezzi interni realizzati con laterizi forati da 8 cm.

Gli intonaci e stucchi interni del tipo civile mentre quelli esterni in mattoni a faccia vista. I ballatoi ed i balconi presentano parapetti in cemento armato lasciato a vista intervallati a porzioni di ringhiere in metallo preverniciato di colore grigio. Gli infissi realizzati sono in alluminio preverniciato di colore bianco ad uno o più battenti dotati di cassonetto copri rullo ed avvolgibile in plastica tipo pesante.

Le condizioni manutentive dei prospetti sono discrete. Sono presenti fenomeni di degrado dovuti ad umidità di risalita, varie

macchie ed efflorescenze oltre evidenti tracce di ripristino dell'intonaco per l'inserimento di impianti e climatizzatori oltre all'inserimento di elementi non previsti dal progetto quali: verande in alluminio, pergole, tende, rivestimenti parietali e recinzioni di differenti materiali e colori oltre ad altre strutture precarie.

L'ingresso principale, al civico n.411 di via Vittorio Emanuele, è caratterizzato da un lungo muro, che filtra l'arretramento dell'edificio, sormontato da una pensilina rivestita da tegole. Sul medesimo muro sono collocati tre cancelli metallici che attraverso due rampe di scale e una scivola carrabile segnano l'accesso alla grande corte interna a cielo aperto, posta al piano seminterrato, che collega i livelli superiori attraverso lunghi ballatoi. I parapetti dei suddetti ballatoi e gli aggetti semicircolari, che si sviluppano verticalmente a torre, sono in cemento armato a vista con parziali inserimenti di ringhiere metalliche di colore grigio scuro, analogamente ai balconi presenti sui prospetti esterni lungo la via Vittorio Emanuele e la via San Paolo. Anche i prospetti interni dell'edificio lungo la corte interna, come quelli esterni, sono privi di intonaco e sono rivestiti da mattoni di colore chiaro suddivisi orizzontalmente e verticalmente dal sistema trave-pilastro in cemento armato.

La corte interna è in evidente stato di abbandono mentre i corridoi di accesso del corpo scale sono in discrete condizioni manutentive.

Il corpo scale, che ruota attorno all'ascensore centrale, è inserito all'interno della torre circolare che collega i vari livelli tramite i ballatoi.

Appartamento al piano rialzato - (fg. 59 - part. 1770 - sub. 45)

L'unità immobiliare, censita al Catasto Fabbricati al sub. 45 della particella 1770 del fg.59, è un appartamento ubicato al piano quarto del complesso edilizio di via Vittorio Emanuele III n.411 presso il Comune di Adrano.

La planimetria dell'appartamento ha una geometria rettangolare e si sviluppa lungo l'asse est-ovest. L'accesso all'appartamento è garantito dal lungo ballatoio che dall'ascensore della torre circolare collega i vari appartamenti lungo il piano. Un cancello metallico introduce ad un terrazzino che disimpegna l'ingresso principale, ed è prospiciente a ovest sulla grande corte interna e a sud sulla via Vittorio Emanuele. L'interno è costituito da un unico grande vano adibito a salone e a zona pranzo. Secondo quanto riportato dagli elaborati grafici progettuali l'ingresso disimpegnava con un piccolo corridoio l'attuale salone dalla zona notte, successivamente eliminato per ottenere l'attuale configurazione. Dalla zona pranzo, collocata in fondo al salone, si accede alla cucina e da questa alla lavanderia. Sia la cucina che la zona pranzo si affacciano sul balcone prospiciente la via Vittorio Emanuele mentre dalla lavanderia si accede a un secondo balcone sul quale è stata installata una veranda in alluminio anodizzato priva di autorizzazione comunale. Dal salone, frontalmente l'ingresso principale, si accede alla zona notte dove un piccolo corridoio disimpegna il bagno, due camerette, dotate di finestre, il ripostiglio e la camera matrimoniale che conduce al ballatoio-terrazzino prospiciente la corte interna dell'edificio.

Le porte interne installate sono in legno con venature a vista di colore grigio di buona fattura e versano in ottime condizioni.

Gli infissi a due ante sono in alluminio anodizzato di colore bianco con vetri camera e tapparelle in plastica di colore marrone.

Le condizioni generali dell'immobile sono ottime.

I due bagni sono dotati di tutti gli apparecchi sanitari e arredi moderni di recente installazione.

Le pareti degli ambienti principali sono intonacate al civile e rifinite con pittura spatolata con effetto marmorizzato dai colori grigio o beige. La stessa rifinitura è presente sui soffitti realizzati in cartongesso di tutti gli ambienti, ad eccezione dei bagni. Sulle pareti del salone e della camera matrimoniale sono presenti decorazioni realizzate con il medesimo materiale ma con differenti disegni e sagomature.

La pavimentazione per tutti gli ambienti principali è costituita da piastrelle in gres porcellanato di formato 30 x 30 cm, di colore chiaro ed effetto lucido. Il bagno a servizio della zona giorno, con ingresso dal salone, presenta per la pavimentazione e il rivestimento parietale (per un'altezza di circa 2 metri), lastre in gres porcellanato con effetto marmorizzato di colore verde e rifinitura lucida. Anche sulle pareti del bagno padronale, ubicato nella zona notte, è presente un rivestimento con piastrelle in gres porcellanato con effetto pietra mentre per la pavimentazione è stato utilizzato un formato rettangolare di colore chiaro e rifinitura opaca. Una delle pareti maggiori del salone è rivestita con un lambris effetto pietra costituito da piastrelle in gres porcellanato di colore grigio chiaro, che continua a tutt'altezza sull'angolo della zona pranzo.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono funzionanti. L'impianto di riscaldamento è costituito da radiatori in alluminio di

colore bianco installati a pareti. Per il raffrescamento estivo sono stati installati climatizzatori a pompa di calore.

I rilievi metrici effettuati in sede di sopralluogo mostrano che la superficie residenziale dell'unità immobiliare a seguito dell'intervento edilizio (sup. dei diversi ambienti al netto dei muri perimetrali e tramezzi interni) assomma, a circa 103 mq (superficie netta), la superficie lorda complessiva è di 132 mq. La superficie non residenziale, costituita dal terrazzino-balcone ubicato sul prospetto nord, è di mq 28 ca. (ragguagliata a 8 mq). L'altezza interna di interpiano è di 2,75 m misurata fino al controsoffitto in cartongesso presente in tutta l'unità immobiliare con differenti disegni ed altezze.

Computo delle superfici

La superficie commerciale rappresenta il parametro tecnico di riferimento per la stima del valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Secondo la norma UNI 10750, la superficie commerciale è data dalla sommatoria dei seguenti elementi:

- *le superfici coperte calpestabili comprensive della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;*
- *le quote percentuali delle superfici scoperte (terrazze, balconi, patii e giardini) e delle pertinenze (cantine, posti auto, etc.). In particolare, il computo delle superfici coperte avviene secondo i seguenti criteri:*
 - *100% delle superfici calpestabili;*
 - *100% delle superfici delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di 50 cm;*
 - *50% delle superfici delle pareti confinanti sino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per la superficie degli spazi scoperti la norma fornisce differenti coefficienti di ponderazione delle superfici in ragione della tipologia di tali spazi. Nel caso specifico:*
 - *le terrazze e similari sono ponderate con un coefficiente pari a: o 15% qualora la superficie della singola terrazza sia superiore a 25 mq; o 25% in tutti gli altri casi (DPR 138/98).*



Le superfici dei singoli ambienti, computate sulla base del progetto originario, sono di seguito riportate:

Appartamento al piano quarto

(fg.59 - part.1770 - sub.45)

- Ingresso: 6,50 mq
- Salone: 28 mq
- Cucina: 13,50 mq
- lavanderia: 7,50 mq
- Bagno: 7 mq
- Corridoio: 5 mq
- Ripostiglio: 1,70 mq
- Camera 1: 9 mq
- Camera 2: 9 mq
- Camera matrimoniale: 15,50 mq

Superficie utile netta interna: 103 mq in c.t.

Superficie non residenziale (s.n.r.)

Per i balconi, terrazzi e similari il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito:

• qualora le pertinenze **siano comunicanti** con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a metri quadrati 25;
- nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25

Pertanto, avremo:

– Superficie terrazzino + n.2 balconi = 28 mq

Superficie ragguagliata quota terrazzino + n.2 balconi (0,30% fino a 25 mq) = 28 mq x 0.30 (fattore correttivo) = 8 mq

Superficie lorda (commerciale): 124 mq

ASTE
GIUDIZIARIE

Totale Superficie lorda (commerciale): 124 mq + 8 mq (superficie balconi + terrazzino) = 132 mq

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

2.3.21. QUESITO t)

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

ASTE
GIUDIZIARIE

Il valore stimato per il bene oggetto di espropria è stato determinato tenendo conto della tipologia edilizia dell'immobile, del periodo di costruzione dello stesso, dello stato di conservazione ed infine del reale andamento del mercato immobiliare a livello locale.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

Tenendo conto delle caratteristiche generali e particolari dell'immobile oggetto di stima, al fine di ricercarne il più probabile **valore di mercato**, il sottoscritto ha adottato il metodo per **capitalizzazione dei redditi** mediandolo, in seguito, con i valori medi rilevati dal mercato desunti dall'indagine svolta tramite colloqui con operatori immobiliari locali (fonti: *Tecno casa, Monti, Gabetti, Time, Sovim*) consultazioni di pubblicazioni di settore, dati dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio, Borsino Immobiliare, raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona.

ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE

STIMA ANALITICA CON LA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI

La stima per capitalizzazione dei redditi è effettuata previo calcolo del *Reddito netto* e calcolo del *tasso di capitalizzazione*.

- **REDDITO NETTO**

Da colloqui con operatori del settore immobiliare operanti nella zona, e dai contenuti dell'osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio riferiti alla zona censuaria specifica relativo all'immobile, il valore medio di affitto è il seguente:

I valori relativi al 1° semestre 2025 per le abitazioni di tipo economico variano tra i **2 €/mq/mese e 3 €/mq/mese**. Tenendo conto della localizzazione dell'immobile, del grado di luminosità e panoramicità, delle rifiniture interne ed esterne del fabbricato, della tipologia edilizia e della localizzazione nel territorio, si è scelto di utilizzare un valore medio che rispecchia i dati reali del mercato locale attuale, tenuto conto delle dimensioni dell'unità pignorata, della tipologia edilizia e dell'ubicazione periferica rispetto al centro urbano. Pertanto, il reddito mensile lordo reale ricavabile dall'IMMOBILE è con buona approssimazione di **€ 350,00**.

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

$$Rl = Rm \times 12 = € 350,00 \times 12 = € 4.200,00$$

Al reddito lordo sopra determinato vanno detratte le spese attinenti all'immobile quali:

- Spese di manutenzione
- Imposte

quindi $Rn = Rl - S$ dove



$Rn = \text{Reddito netto annuo}$

$S = \text{Spese annue (15\%)}$

e dove

$$Rn = \text{€ } 4.200,00 \times (1 - 0,15) = \text{€ } 3.570,00$$

– **TASSO DI CAPITALIZZAZIONE**

Il valore base del tasso di capitalizzazione può essere assunto pari al 4 %; a quest'ultimo sono stati aggiunti e detratti i valori correttivi che tengono conto delle *caratteristiche intrinseche ed estrinseche*, rispettivamente negative e positive, dell'immobile oggetto di stima (*Localizzazione urbana*: centralità, presenza di strutture collettive, livello di inquinamento ambientale, densità abitativa del contesto; *Posizionali*: panoramicità, prospicienza e luminosità, quota stradale; *Tecnologiche*: dotazione impianti, rifiniture esterne ed interne, età dell'immobile, necessità di interventi di manutenzione).

quindi $r = r' - c = 4 \% - 1,00 \% = \mathbf{0,29 \%}$

tale valore correttivo (considerato peggiorativo), come già precedentemente indicato, viene calcolato tenendo conto della tipologia edilizia, dell'anno di costruzione, del grado di rifinitura e di manutenzione, della dotazione di impianti, e soprattutto della localizzazione periferica che ne penalizza il valore, e quindi l'appetibilità commerciale rispetto ad altre zone del territorio comunale.

– **VALORE DI MERCATO PER CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI**

Il più probabile valore di mercato per capitalizzazione risulta dalla

seguinte formula

$$Vm = R/r$$

dove

$Vm = \text{Valore di mercato dell'immobile};$
 $R = \text{Reddito annuale netto};$
 $r = \text{Tasso di capitalizzazione};$



quindi $V_m = € 3.570,00 / 0,029 = € 123.103,00$

STIMA SINTETICA PER COMPARAZIONE

Il mercato immobiliare della zona offre dei dati che qui di seguito si riportano sinteticamente:

Il prezzo attuale al mq degli immobili simili (*abitazioni di tipo economico-popolare*) secondo i **valori OMI** relativi al Comune di Catania - Fascia/zona: *Centrale/Nucleo Storico: Vie Vittorio Emauele III - M. D'Azeglio - Regina Margherita - S. Pietro - Catena - S. Antonino - Da Bormida - De Carl - Zona B1 - Microzona catastale n.1*, è risultato compreso tra 530,00 €/mq e 790,00 €/mq che rappresenta il livello di maggiore pregio (stima 1° semestre 2025), mentre secondo le quotazioni del *Borsino Immobiliare* il prezzo per la tipologia di abitazioni - categoria "*Abitazioni in stabili di seconda fascia*", per la zona specifica di riferimento, è risultato compreso tra 402,00 €/mq e € 711,00 €/mq.

Tenendo conto delle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima si è scelto di applicare un **valore minimo tra quelli indicati dalle quotazioni OMI e Borsino Immobiliare** che è in linea con le **caratteristiche dell'immobile e quelle reali di mercato**.

Applicando alla consistenza dell'immobile un valore di € 550,00/mq, (valore del mercato immobiliare locale) si ha il seguente valore di mercato per comparazione:

$$V_{m1} = 550,00 \text{ €/mq} \times \text{mq } 132,00 = € . 72.600,00$$

Il più probabile valore di mercato risulta, quindi ragionevolmente,

dalla seguente media:

$$V_{mt} = (€ 123.103,00 + € 69.960,00) / 2 = € . 98.000,00 \text{ in c.t.}$$



A tale importo occorre decurtare le spese necessarie per regolarizzare gli abusi rilevati dal sottoscritto e riconfigurare l'unità immobiliare secondo quanto previsto in progetto consideriamo pari a € 4.000,00 (sanzioni amministrative e spese tecniche).

Totale valore immobile = € 98.000,00 - € 4.000,00 = € 94.000,00



2.3.22. QUESITO u)

(...) 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;

Considerata la riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (riduzione ivi individuata nella misura del 15% del suddetto valore, in considerazione anche di eventuali altre spese necessarie alle sanzioni amministrative che il Comune deciderà di applicare che non sono state calcolate dal sottoscritto oltre ad eventuali spese condominiali che non è stato possibile verificare, e che andranno in capo al nuovo acquirente, avremo i seguenti importi:

– **Unità immobiliare** (appartamento censito al fg.59 - part. 1770 - sub.45) = € 94.000,00 - 0,15% = € 80.000,00 in c.t.





2.3.23. QUESITO v)

(...) indichi l'opportunità di procedere alla **vendita in unico lotto o 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;

Considerate le caratteristiche fisiche e di consistenza per la vendita dell'unità immobiliare pignorata non risulta essere divisibile.

Pertanto, lo scrivente considera la vendita dell'immobile con un unico lotto.



LOTTO UNICO costituito da:

- **Immobile censito al fg.59 - part.1770 - sub.45 (appartamento al piano quarto)**



2.3.24. QUESITO w)

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



La **documentazione fotografica** e la planimetria catastale dell'immobile sono inseriti in calce alla Relazione.



2.3.25. QUESITO x)

(...) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;



L'immobile censito al N.C.E.U. al **foglio 59 - particella 1770 - subalterno 45** in data odierna risulta essere intestato:

- **Agli esegutati:**
- sig. ██████████ - **Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2**
- sig.ra ██████████ - **Diritti ed Oneri reali: Proprietà per 1/2**

Pertanto, la quota in capo agli esegutati sul **valore complessivo stimato** per l'immobile sarà pari a:

€. **80.000,00** (diconsi euro ottantamila/00),

2.3.26. QUESITO y)

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

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti dall'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

Le caratteristiche tipologiche e distributive del cespite non consente una divisibilità dei singoli in quanto le parti risultanti da un



eventuale frazionamento risulterebbero scarsamente funzionali rispetto all'intero.



3. CONCLUSIONI

Nel rassegnare la presente relazione, consegna i fascicoli delle parti in causa, resta a disposizione per ogni chiarimento e ribadisce che il *più probabile valore di mercato complessivo dell'immobile è il seguente:*

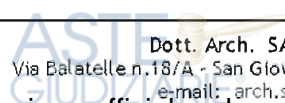
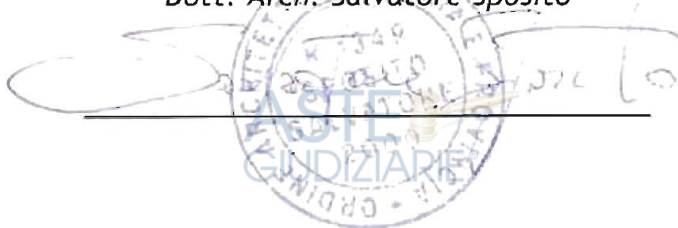
Valore complessivo dell'immobile: pari a € 80.000,00

Totale quote in capo agli esecutati: € 80.000,00

San Giovanni La Punta, 31.01.2026

Il C.T.U.

Dott. Arch. Salvatore Sposito



Dott. Arch. SALVATORE SPOSITO

Via Balatelle n.18/A - San Giovanni La Punta (CT) - tel. 329.9312510

e-mail: arch.salvosposito@gmail.com

