



**Studio tecnico – Ingegneria Civile**

**ing. Filadelfo Tornabene**

Via Etnea, 214 – 95010 Nunziata di Mascali (Ct)

cell. 3471691954

e-mail: [filadelfotornabene@libero.it](mailto:filadelfotornabene@libero.it)

pec: [filadelfo.tornabene@ingpec.eu](mailto:filadelfo.tornabene@ingpec.eu)

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Consulenza Tecnica di Stima**

Relativa al

Procedura **765 / 2024 Reg. G. Es**

**Appartamento Al Piano Primo + Locale A Uso Deposito A Piano Terra  
Posti in Un Piccolo Fabbricato Condominiale Di Vecchia Costruzione  
Siti in Via Etnea n. 136-138 - Nunziata di Mascali (Ct)**

**GIUDICE**

**Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

**PROMOSSO DA: Creditore Procedente**  
**NEI CONFRONTI DI: Debitore Esecutato**

## INTRODUZIONE

La perizia di stima completa viene inviata al creditore procedente via pec, agli esecutati via raccomandata. La perizia è strutturata in due parti: 1) quadro di riepilogo **previsto obbligatoriamente dal Punto 7 del MOD. 4 REV**; 2) perizia estesa. *Nell'elaborato peritale, dopo una premessa, lo schema è quello di domanda e risposta, secondo l'ordine dei quesiti del mandato. Tutti gli elaborati costituiscono parte integrante e di completamento; la perizia è inscindibile in tutte le sue parti.*

| TABELLA DI IMMEDIATA DESCRIZIONE ELEMENTI ESSENZIALI                |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Localizzazione:</b> Mascali Fraz. Nunziata – Via Etnea n.136-138 |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                    |
| 1                                                                   | <b>Quota Proprietà</b><br>esecutati 1/1     | Proprietà pignorata, 2 unità immobiliari censiti al Catasto al Fg. 34 Part. 133 sub. 1 e sub.2, per intero – <u>1/1</u> : ½ ciascuno dei debitori esecutati in regime di separazione dei beni;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                    |
| 2                                                                   | <b>Tipo immobile</b>                        | Appartamento di 6 vani e accessori posto al piano primo, superficie commerciale 206 mq circa e locale deposito superficie commerciale 60 mq circa (accatastato come abitazione) posto in una porzione di piano terra sottostate l'appartamento oggetto di procedura; posti in un piccolo fabbricato condominiale. Nel locale deposito vi è una non corrispondenza catastale, tra cui anche, come meglio specificato in relazione, non risulta un vano, di cui sui luoghi vi è solo la sagoma della muratura ma senza accesso, o perché inesistente o per altre destinazioni ma occorre effettuare verifica nella muratura (ved Relaz.)              |                    |
| 3                                                                   | <b>Stato manutenzione</b>                   | Stato di manutenzione appartamento quasi sufficiente, con necessità di interventi in varie parti dell'immobile; mentre il locale a piano terra è in parte allo stato grezzo con necessità di manutenzione;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                    |
| 4                                                                   | <b>Situazione Urbanistica</b>               | Il fabbricato dove sono posti gli immobili oggetto di procedura, risulta di antica costruzione intorno al 1939. Ma, per le unità immobiliari oggetto di procedura, <i>a seguito la presenza di planimetrie catastali datate dal 1939, 1971 e 2008</i> , che ne fotografano i vari stati di fatto nelle varie epoche (anche se è stato trovato al Comune un progetto per modifica prospetti, privo di validità giuridica del 1973), da verifica documentale si ritiene ricadano dopo il 1967 e il 1971 e dopo il 2008, per cui queste modifiche hanno determinato una condizione di irregolarità urbanistica, strutturale, paesaggistica e catastale |                    |
| 5                                                                   | <b>Parti da regolarizzare o demolire</b>    | Prima dell'aggiornamento degli atti catastali è necessario un progetto di sanatoria ex art. 36 DPR 380/01 in Sicilia L.R. 16/16 (oppure la messa in pristino dei luoghi dove possibile), che sani le irregolarità di natura urbanistica, paesaggistica, statiche, dovute alla realizzazione irregolare di rampa scala con annessione di porzione dell'unità sub. 2 al piano primo, modifica ai prospetti e alla distribuzione degli spazi interni, incremento di volumetria del piccolo locale tecnico esterno                                                                                                                                      |                    |
| 6                                                                   | <b>Ipotetico Presunto Valore di Mercato</b> | Al detto prezzo si applicheranno le detrazioni per i presunti costi di regolarizzazione e da mandato                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | € 136.316,00       |
| 7                                                                   | <b>Detrazioni</b>                           | Detrazioni da mandato pari al 20% e presunta stima per regolarizzazione                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | -€ 65.442,00       |
| <b><u>PRESUNTO VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE, ARROTONDATO</u></b> |                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>€ 71.000,00</b> |

## Indice

|                                                |       |
|------------------------------------------------|-------|
| 1. Quadro sintetico relazione di perizia ..... | 4     |
| 2. Premessa.....                               | 7     |
| 3. Svolgimento operazioni peritali.....        | 8     |
| 4. Risposta ai Quesiti.....                    | 9     |
| Determinazione superficie commerciale.....     | 29    |
| Metodi di stima.....                           | 30    |
| Determinazione Presunto Valore di Mercato..... | 30-35 |
| 5. Conclusioni Finali.....                     | 36    |
| ElencoAllegati.....                            | 37    |
| Certificato di destinazione urbanistica.....   | 38    |

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**1. –SCHEDA RIEPILOGATIVA DELLA RELAZIONE DI PERIZIA**

**– OBBLIGATORIAMENTE PREVISTA DAL PUNTO 7 DEL MOD. 4 REV.**

**PROC. 765-2024 R.G.Es**

*Si premette che la presente scheda viene redatta per una facile e immediata consultazione delle conclusioni, per come richiesto dall'istruzioni per il CTU. Per un approfondimento completo, si rimanda alla lettura dell'intera relazione, di cui lo stesso schema ne costituisce parte integrante.*

| Numero Quesito | QUESITO IN FORMA SINTETICA - indicato con la lettera <b>Q</b><br>RISPOSTA IN FORMA SINTETICA - indicata con la lettera <b>R</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Indice Relazione |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                | <b>Q – Identifichi esattamente i beni pignorati....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| a)             | <b>R</b> –Oggetto della procedura è un compendio immobiliare, sito a Nunziata di Mascali (Ct), via Etnea nn. 136-138, non divisibile, composto due unità immobiliari appartenenti ad un piccolo fabbricato condominiale realizzato intorno al 1930 circa: appartamento posto nell'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra con funzione di deposito anche se accatastata come abitazione, sottostante l'appartamento al piano primo in questione. Censiti al Catasto al <b><u>Fg. 34 part. 133, sub. 1 piano primo e sub. 2 porzione piano terra</u></b> - <b><u>DIFFORMITÀ RILEVATE TRA LO STATO DEI LUOGHI E GLI ATTI CATASTALI</u></b> Sono presenti tra lo stato dei luoghi e quanto presente negli atti catastali, quale unica documentazione probatoria del fabbricato, <b><u>una serie di irregolarità o abusi del tipo urbanistico, catastale, di legge sismica e paesaggistica</u></b> , si rinvia alle risposte ai quesito i e j); | Pag.9            |
| b)             | <b>Q – Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento</b><br><b>R</b> – Dall'esame dell'atto di pignoramento e dalla nota di trascrizione ( <i>Allegato 6C- 6E</i> ), è possibile individuare i beni oggetto di pignoramento;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Pag.17           |
| c)             | <b>Q – Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore....</b><br><b>R</b> – il compendio immobiliare oggetto di procedura è in capo ai debitori eseguiti nella quota di ½ ciascuno, in regime di separazione dei beni ( <i>Allegato 6D</i> ) per averlo acquistato con contratto di compra nel 2009;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Pag.18           |
| d)             | <b>Q – Accerti l'esatta provenienza del bene</b><br><b>R</b> – il compendio immobiliare oggetto di procedura è di piena proprietà dei debitori eseguiti, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato con contratto di compra del 20/03/2009 <i>Rep. 61054 e della raccolta n. 18952 (Allegato 6D)</i> . In merito alla continuità delle trascrizioni: gli immobili in questione dal 2009 sono in capo agli eseguiti; prima appartenevano ai genitori e nonni dei danti causa ( <i>madre e figlio</i> ) degli eseguiti. Il creditore procedente ha presentato trascrizioni per accettazione tacita di eredità al posto di danti causa;                                                                                                                                                                                                                                                                               | Pag.18           |
| e)             | <b>Q -Segnali al Giudice la impossibilità di procedere per incompletezza della documentazione prodotta</b><br><b>R</b> – la documentazione agli atti risulta completa;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Pag.18           |
| f)             | <b>Q – accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</b><br><b>R</b> – <i>Dall'ispezione del 25/06/2025 (Allegato 6A- 6A/I) e <u>come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:</u></i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Pag.19           |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|    | 1) <b>Trascrizione Atto di Pignoramento</b> del 08/11/2024 ai nn. 53343/40464 a favore di creditore procedente sulla quota di 1/1 degli immobili;<br>2) <b>Ipoteca Volontaria</b> , iscritta il 02/04/2009 ai nn. 20616/5702, nascente da concessione a garanzia di finanziamento, sulla quota di 1/1 sugli immobili;<br>3) <b>Trascrizione Atto di Pignoramento</b> del 14/12/2015 ai nn. 48261/32009 a favore de creditore procedente originario;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |
| g) | <b>Q – provveda alla identificazione catastale dell’immobile</b><br><b>R</b> – ved. Quesito lett. A), gli immobili sono censiti al Catasto Urbano del Comune di Mascali (Ct) al Fg. 34 Particella 133 sub. 1 e sub. 2; presentano irregolarità, ma non si possono eseguire variazioni catastali fin quando non sarà presentato e approvato progetto di sanatoria;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pag.19 |
| h) | <b>Q - indichi, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene</b><br><b>R</b> – Dal certificato di destinazione urbanistica del 11/07/2025 <b>e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda</b> ( <i>Allegato I</i> ), la Particella 133 Fg. 34 – ricade in sottozona ZTO “B1”,ricade in zona di vincolo sismico e paesaggistico;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pag.19 |
| i) | <b>Q – Accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica</b><br><b>R</b> = gli immobili oggetto di procedura presentano diverse irregolarità, scaturenti dal confronto con la documentazione catastale a disposizione che ne fotografa lo stato di fatto nei vari periodi: 1939-1971-2008, da questa documentazione si riscontrano una serie di irregolarità e abusi ( <i>attribuibili cronologicamente a prima del 2009 data di acquisto degli immobili da parte degli esecutati e dopo il 2009</i> ) che andranno sanati con progetto di sanatoria ex art. 36 DPR 380/2001: L.R. 16/16 e ss.mm.ii , va fatta anche successiva pratica per l’agibilità;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Pag.19 |
| j) | <b>Q – verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria.....</b><br><b>R</b> – con riferimento alla situazione di irregolarità degli immobili e la data delle ragioni del credito post ultimo condono edilizio; non è possibile la presentazione di condono edilizio;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Pag.24 |
| k) | <b>Q – accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.....</b><br><b>R</b> – gli immobili sono occupati dai debitori esecutati;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Pag.25 |
| l) | <b>Q – elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita</b><br>Compendio immobiliare, sito a Nunziata di Mascali, in via Etnea n. 136-138 ( <i>ved. localizzazione e descrizione della zona nella risposta quesito a</i> )) composto da due unità immobiliari poste in un piccolo fabbricato condominiale, in particolare: appartamento posto sull’intera superfice del piano primo; unità immobiliare, porzione del piano terra sottostante l’appartamento al piano primo, annessa irregolarmente al piano primo tramite una rampa scala e ingresso comune alle due unità immobiliari. il detto locale a piano terra è di fatto un locale deposito ( <i>anche se accatastato come abitazione tipo popolare</i> ). Il fabbricato condominiale di antica costruzione, intorno al 1939. L’appartamento si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione, mentre il locale a piano terra è allo stato grezzo. La superfice commerciale degli immobili è stata determinata ai sensi del DPR 138/98; | Pag.25 |
| m) | <b>Q – determini il valore di ciascun immobile.....tenga conto della riduzione del prezzo per assenza di garanzia.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |        |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|    | <p>R – Il presunto prezzo di mercato determinato a giudizio di stima, con riferimento all'OMI e alle varie indagini:<br/> <u>CALCOLATO COME MEDIA DEI DUE METODI DI STIMA</u><br/> <u>APPARTAMENTO FG. 34 PART. 133 SUB. 1</u><br/> - <u>Stima sintetico comparativa</u>: 550,00/mq x 206,00 mq = € 113.300,00<br/> - <u>Stima per capitalizzazione del reddito</u> € 116.272,00<br/> ➤ <u>L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE</u>, a giudizio di stima:<br/> ➤ <math>(€ 113.300,00 + € 116.272,00)/2 = € 115.000,00</math> (arrotondato);<br/> <u>LOCALE DEPOSITO ANCHE SE ACCATASTATO COME ABITAZIONE</u><br/> <u>FG. 34 PART. 133 SUB. 2</u><br/> - <u>Stima sintetico comparativa</u>: 350,00/mq x 60,00 mq = € 21.000,00<br/> - <u>Stima per capitalizzazione del reddito</u> € 21.600,00<br/> ➤ <u>L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE</u>, a giudizio di stima:<br/> ➤ <math>(€ 113.300,00 + € 116.272,00)/2 = € 21.300,00</math> arrotondato;<br/> presento valore totale di mercato del compendio immobiliare: € 136.316,00<br/> - <u>DETRAZIONI APPLICATE</u> € 65.442,00<br/> <b><u>PRESUNTO VALORE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE, ARROTONDATO, DA PORRE A BASE D'ASTA : € 71.000,00</u></b></p> | Pag.30 |
| n) | <p><b>Q – indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto</b><br/> <b>R –</b> La vendita del compendio immobiliare, considerato la sua complementarità funzionale di fatto e inoltre anche dal punto di vista urbanistico al fine delle pratiche di sanatoria o per la messa in pristino dei luoghi, va venduto in un unico lotto;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Pag.35 |
| o) | <p><b>Q – allegli idonea documentazione fotografica</b><br/> <b>R –</b> l'elaborato fotografico è allegato alla relazione - all'allegato 3 –planimetrie in allegato 4</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Pag.36 |
| p) | <p><b>Q – accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza al debitore esecutato...</b><br/> <b>R –</b> il compendio immobiliare è in capo ai debitori esecutati per intero (1/1), nella quota di ½ ciascuno in regime di separazione dei beni;</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Pag.36 |
| q) | <p><b>Q – nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione....</b><br/> <b>R-</b> il compendio immobiliare va venduto in un unico lotto per le motivazioni già elencate</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Pag.36 |

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Oggetto:** PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE Proc. 765/2024 R.G. Es.  
**G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

**2. PREMESSA**

In data 26/05/25 veniva nominato CTU, dall'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni, nel  
procedimento **n. 765/2024 REG. Es.**, con le seguenti parti:

- Creditore Procedente;
- Debitrice Esecutata;

il sottoscritto **ing. Filadelfo Tornabene** iscritto all'Ordine degli Ingegneri della  
Provincia di Catania al n. A4560, al registro dei Consulenti Tecnici e al registro separato  
dei Periti del Tribunale di Catania, con studio in Nunziata di Mascali – via Etnea – 214,  
con il seguente mandato:

-----PER EVITARE RIPETIZIONI IL CONTENUTO DEI QUISITI, IN SEQUENZA, È  
RIPORTATO NEL CAPITOLO 4 DELLE RISPOSTE, DA PAG. 9

### **3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Il CTU, a seguito l'esame della documentazione agli atti e degli accertamenti presso gli uffici anagrafe del Comune di Mascali, procedeva a dare inizio alle operazioni peritali e fissava data sopralluogo per il 24/06/2025, che veniva comunicata al creditore procedente e al Custode nominato e ai debitori via raccomandata (*Allegato 7*).

Pertanto, il giorno 24/06/2025 alle ore 15.30 si procedeva al sopralluogo degli immobili oggetto di procedura alla presenza del Custode nominato e dei debitori esecutati.

Si procedeva ad effettuare rilievo metrico e fotografico dei luoghi e si chiudevano le operazioni alle ore 18.50 (*Verbale Allegato 2*). L'immobile al momento del sopralluogo risultava abitato dagli stessi debitori esecutati dove avevano residenza anagrafica.

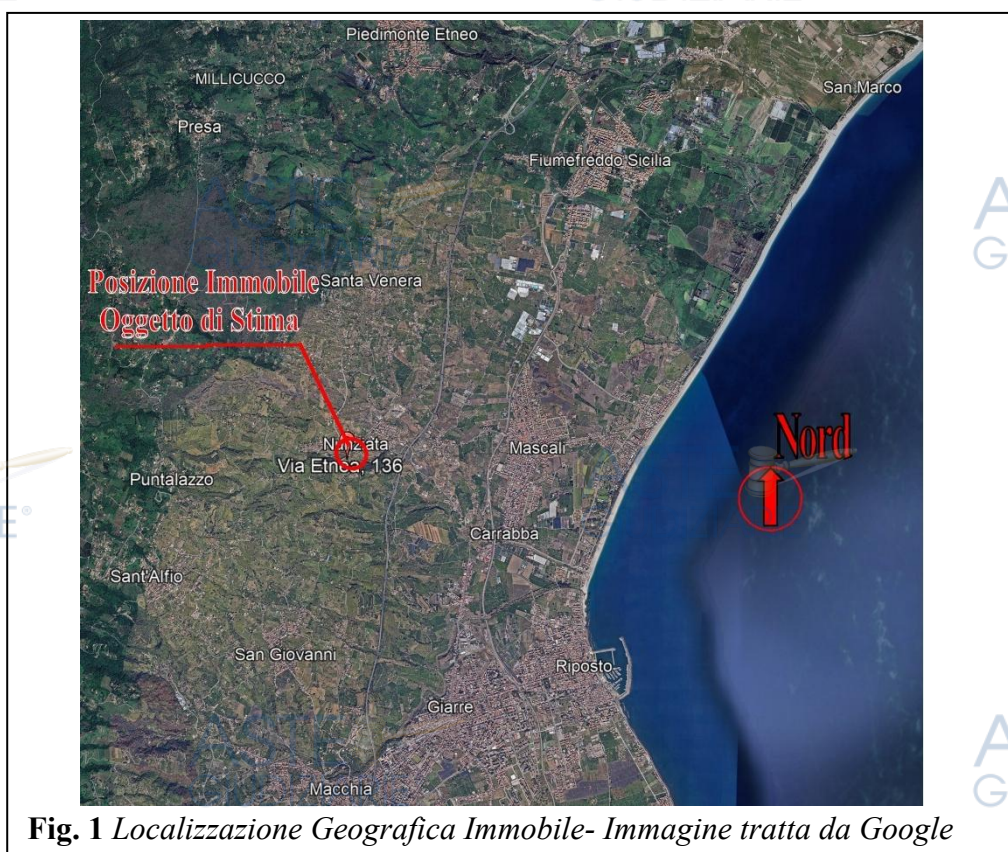
Successivamente si procedeva con tutti gli accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali e gli uffici del Catasto di Catania.



#### 4. RISPOSTA AI QUESITI DEL MANDATO

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

Oggetto della procedura esecutiva (Foto 1 Allegato 3) è un compendio immobiliare costituito da due beni appartenenti ad un piccolo fabbricato condominiale realizzato intorno al 1930 circa, in particolare: un appartamento posto nell'intero piano primo e una piccola porzione del piano terra (Fig.7) sottostante l'appartamento al piano primo in questione, con funzione di deposito anche se accatastata come abitazione (*ma di fatto, per lo stato dei luoghi non ha i requisiti per abitazione*). La copertura del piccolo fabbricato condominiale è con tetto a falde, che si articolano con varie disposizioni delle pendenze (*da unica falda a padiglione a tre falde*) e manto di copertura in coppi siciliani.



**Fig. 1** Localizzazione Geografica Immobile- Immagine tratta da Google

Gli immobili sono localizzati in zona ovest, appena sopra la piazza centrale, della piccola borgata di Nunziata frazione di Mascalì (Fig. 1-2-3), in via Etnea n. 136-138.

Nella detta borgata sono presenti diverse attività commerciali ed inoltre la farmacia e ufficio postale, fermata autobus di linea e la stazione del trenino della Ferrovia



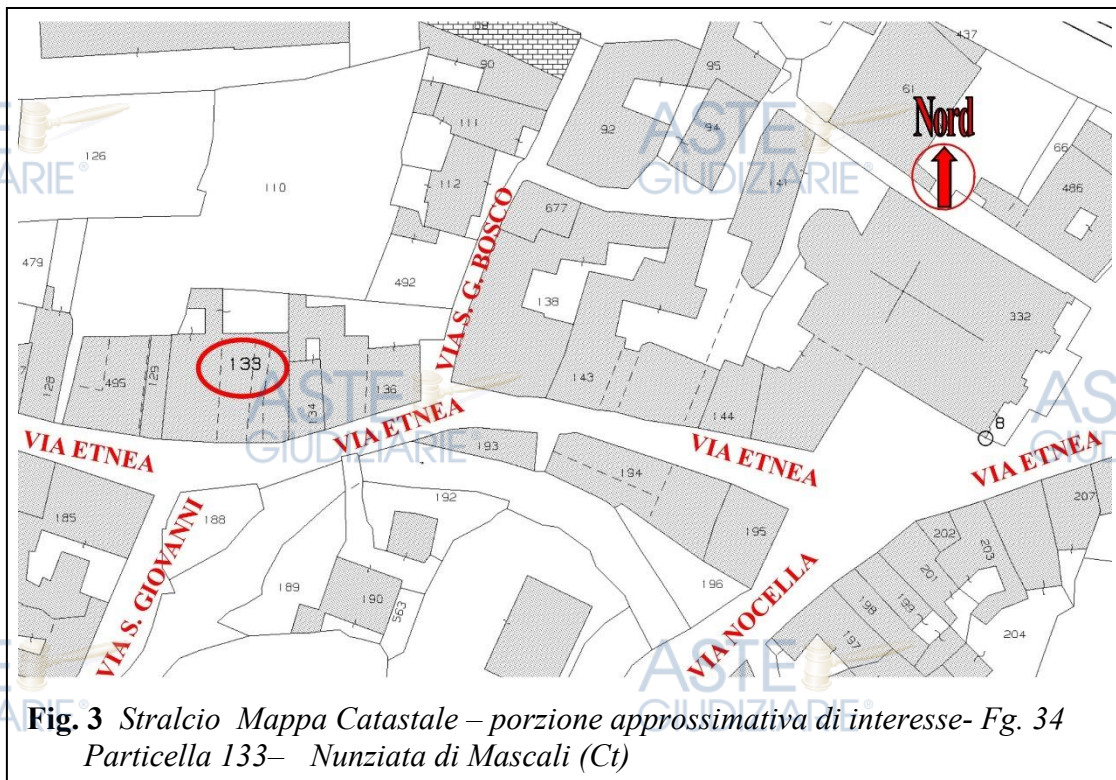
CircumEtnea. Inoltre la borgata è distante pochi chilometri dalle zone balneari di

Fondachello di Mascalì



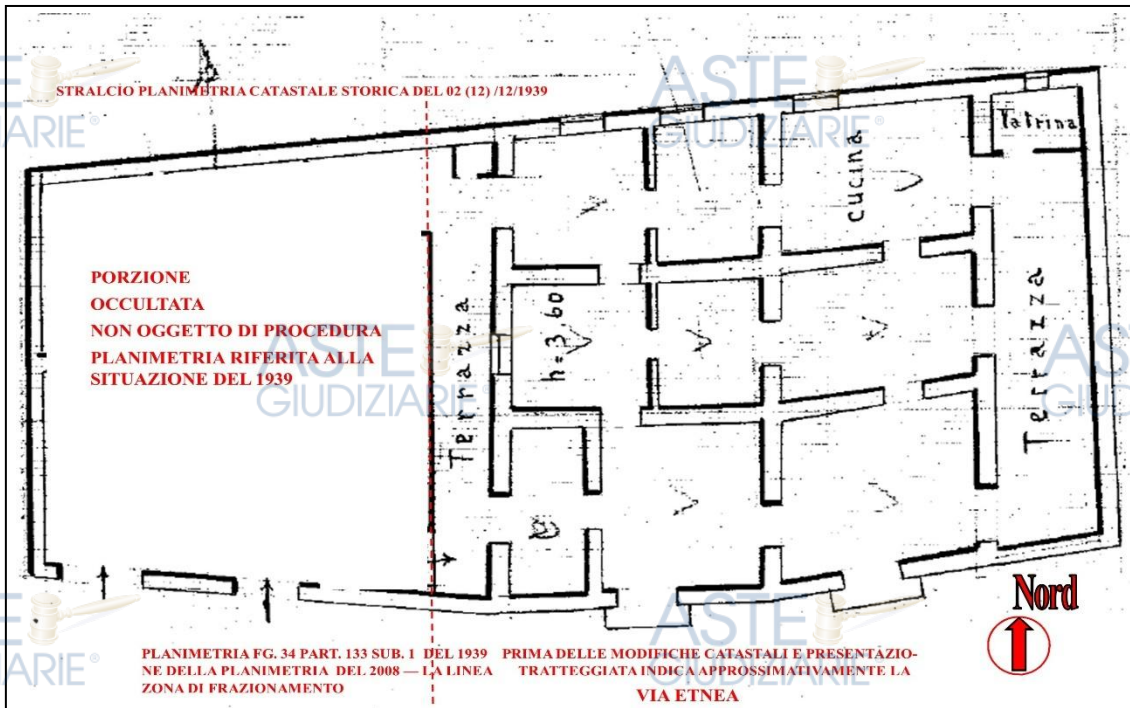
**Fig. 2 Inquadramento Immobile- Immagine tratta da Google Earth**

➤ **STRALCI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI (ALLEGATO 4)**

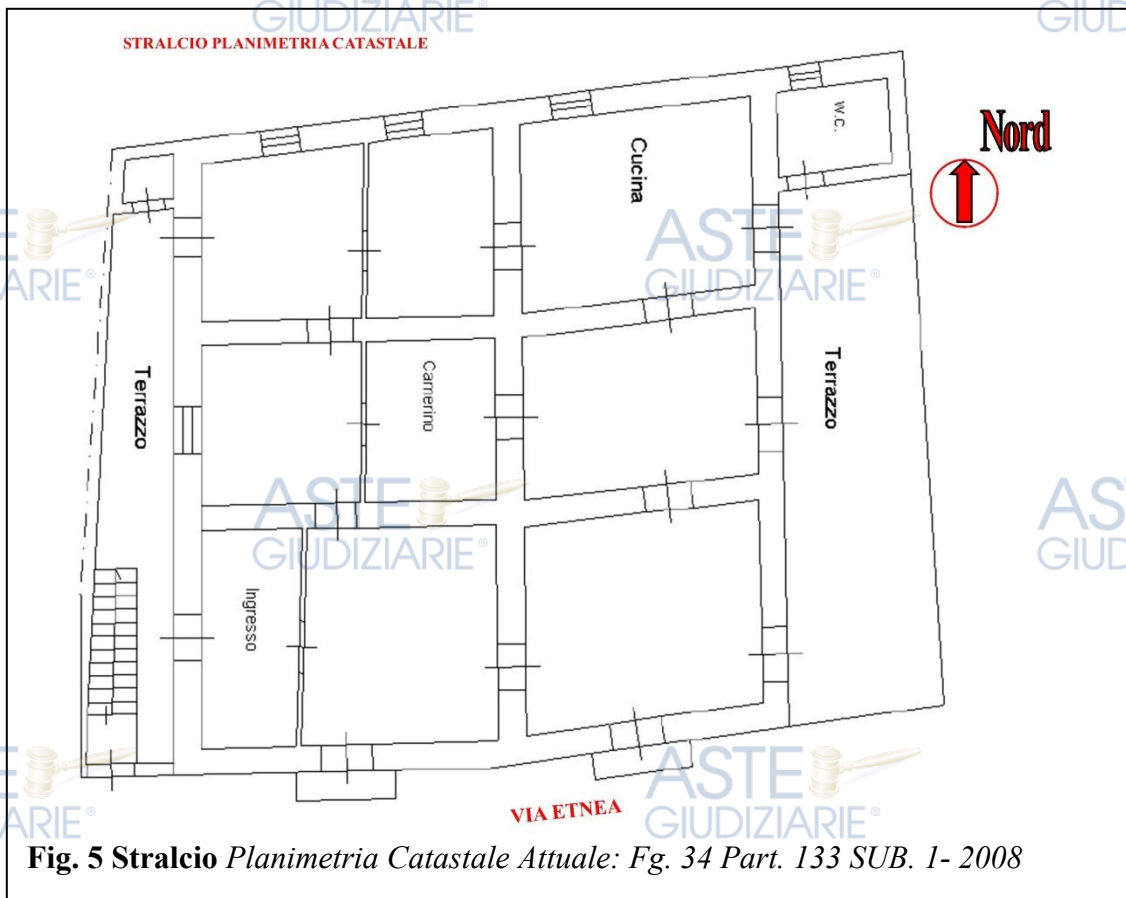


**Fig. 3 Stralcio Mappa Catastale – porzione approssimativa di interesse- Fig. 34 Particella 133– Nunziata di Mascalì (Ct)**

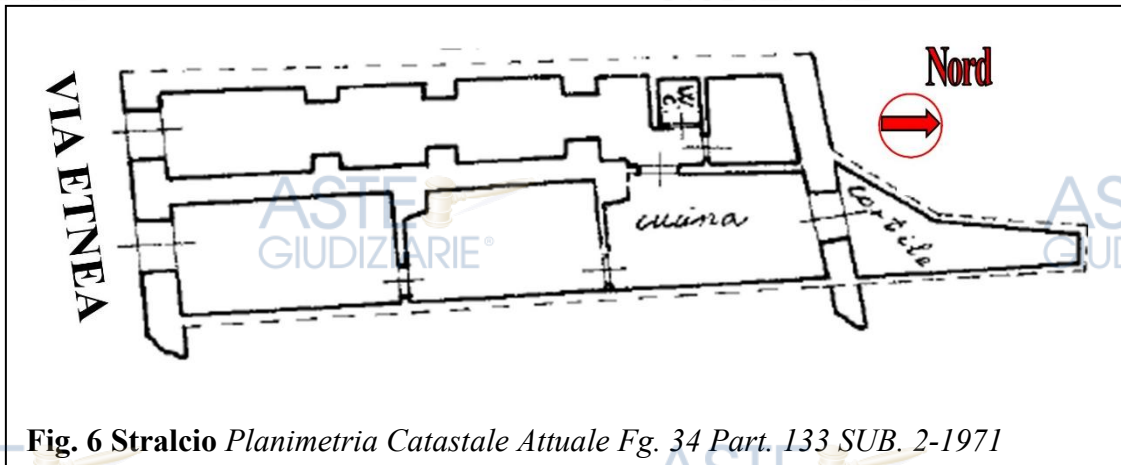




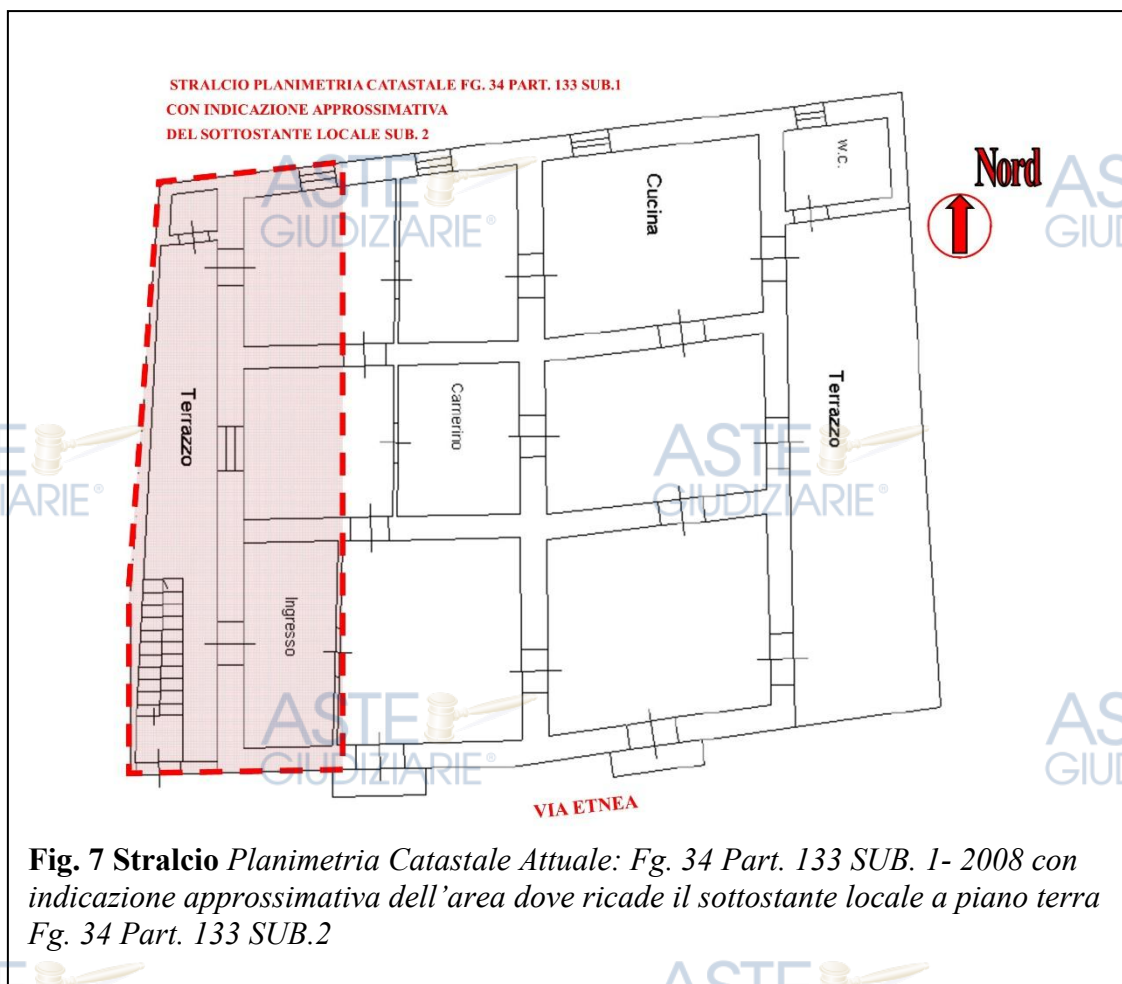
**Fig. 4 Stralcio Planimetria Catastale Situazione originaria - Fg. 34 Part. 133 SUB. 1- ANNO 1939** – Situazione diversa dall'attuale, in cui il sub. 1 ancora non risultava frazionato dall'annessa porzione del piano primo non oggetto di procedura posta ad ovest che ricadeva in parte sopra la particella adiacente part. 129 (ved. mappa fig.3)



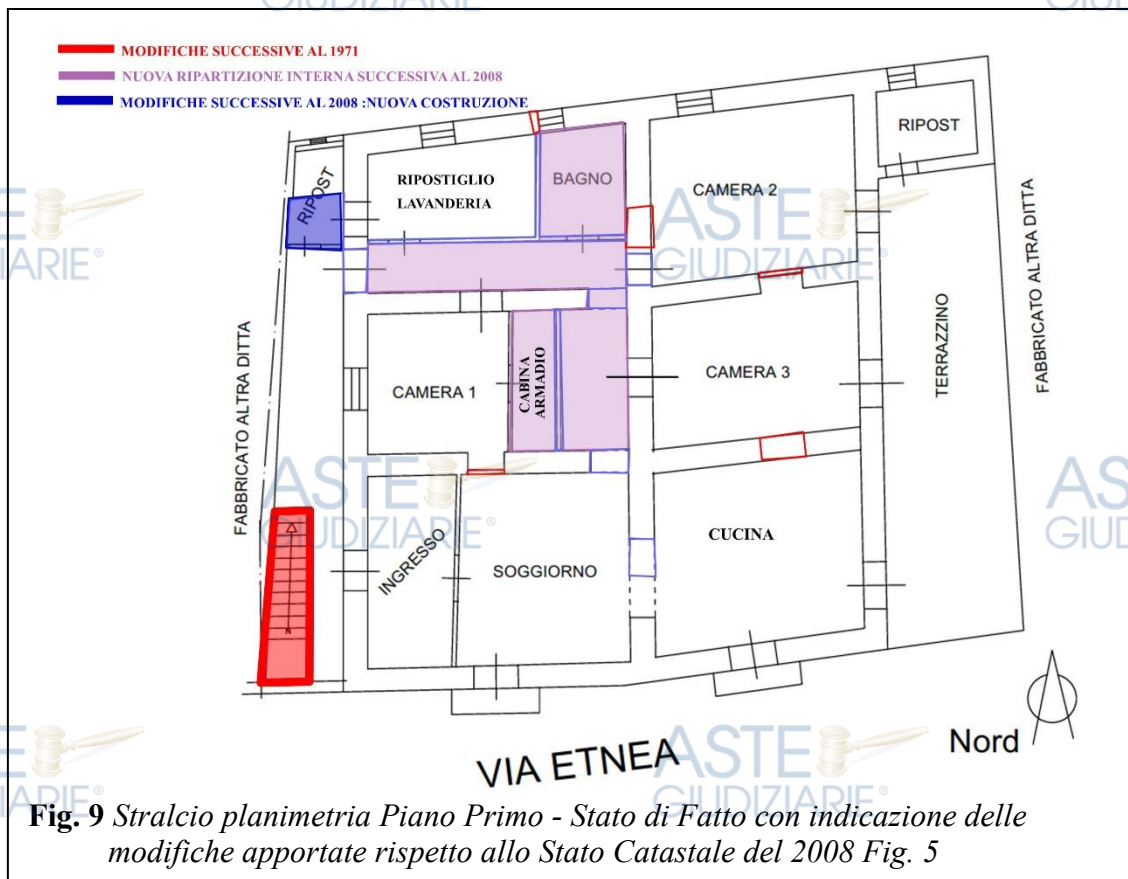
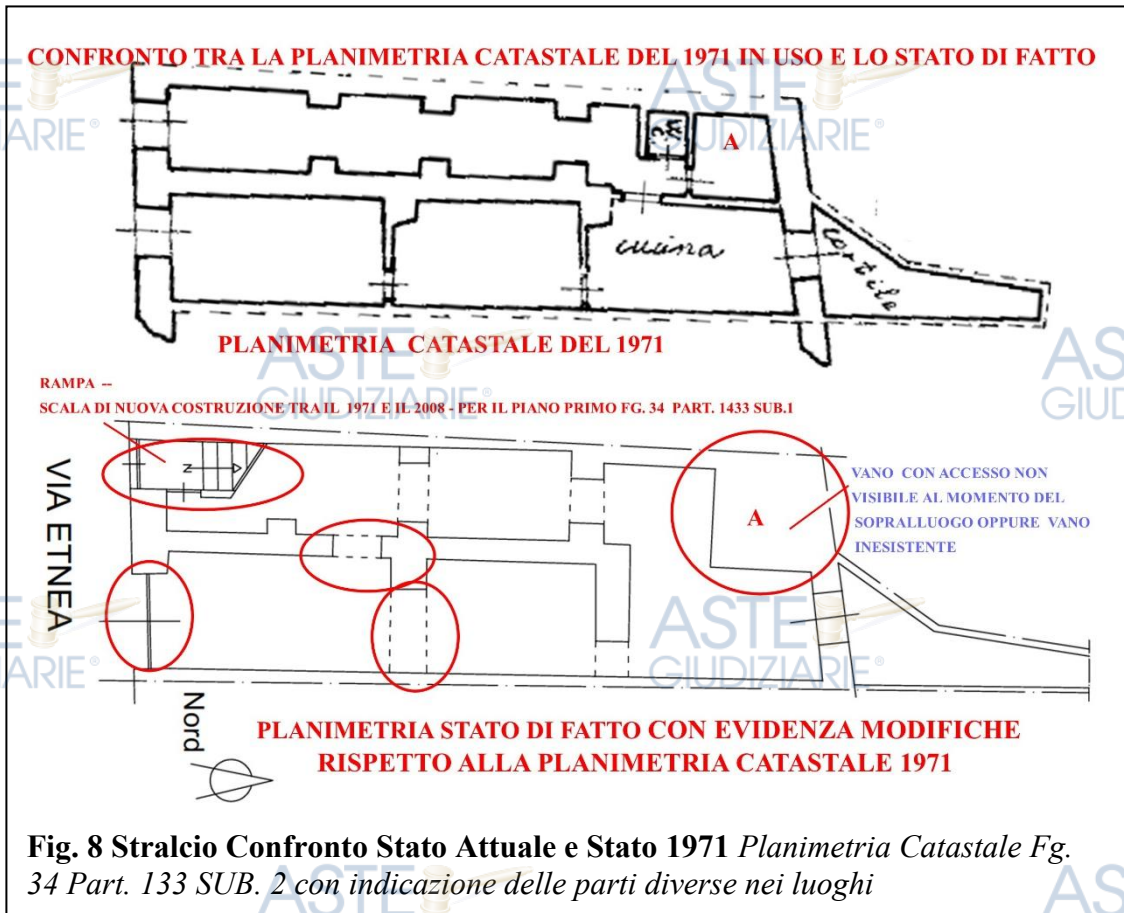
**Fig. 5 Stralcio Planimetria Catastale Attuale: Fg. 34 Part. 133 SUB. 1- 2008**



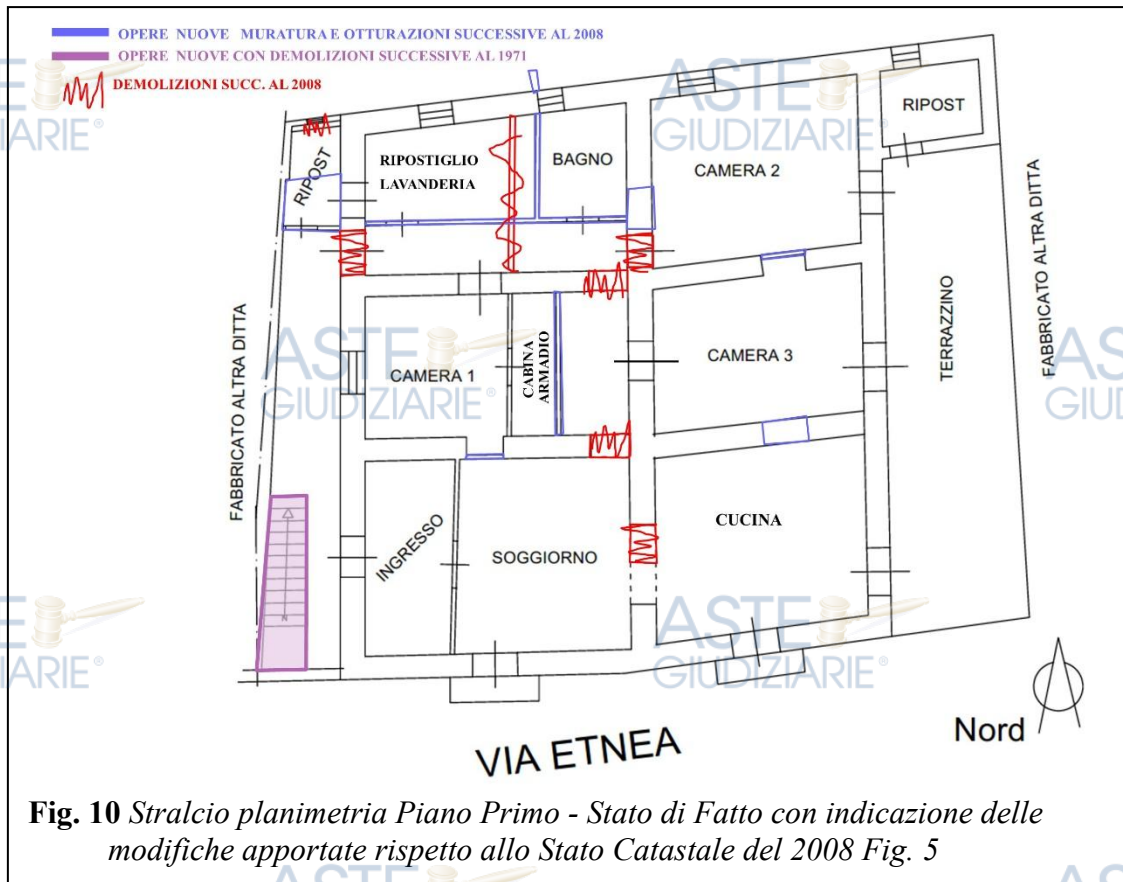
**Fig. 6 Stralcio Planimetria Catastale Attuale Fig. 34 Part. 133 SUB. 2-1971**



**Fig. 7 Stralcio Planimetria Catastale Attuale: Fig. 34 Part. 133 SUB. 1- 2008 con indicazione approssimativa dell'area dove ricade il sottostante locale a piano terra Fig. 34 Part. 133 SUB.2**







**Fig. 10** Stralcio planimetria Piano Primo - Stato di Fatto con indicazione delle modifiche apportate rispetto allo Stato Catastale del 2008 Fig. 5

- **DATI DEL CATASTO COMUNE DI MASCALI (Allegato 4B-4D-4E) PIANO PRIMO:**

➤ **Fig. 34 part. 133, sub. 1 - piano primo** (Fig. 5) categoria A/2 (Abitazioni di Tipo Civile) - classe 1 – consistenza 8 vani, superficie catastale 219 mq comprese aree scoperte, 209 mq escluse aree scoperte - rendita € 272,69;

- **CONFINI** (Fig. 3-5) - Planimetria e Visura Allegato (4B-4E)

L'appartamento, posto al piano primo del piccolo fabbricato condominiale, nel suo insieme confina: a nord con piccola porzione del cortile del sub. 2 oggetto di procedura e con area di altra ditta terza, a est e ovest con immobili di altre ditte terze, a sud con strada provinciale via Etnea; *non esiste elaborato planimetrico.*

- **DIFFORMITÀ TRA LO STATO DEI LUOGHI E GLI ATTI CATASTALI**

Dagli atti reperiti, salvo altra documentazione non messa a disposizione dai vari enti e di cui, eventualmente, non se ne conoscono esistenza e contenuti, gli immobili oggetto di procedura presentano difformità catastali e irregolarità di natura urbanistica, paesaggistica (SS.BB.CC.) e assenza di autorizzazioni del Genio Civile, realizzate sia internamente che esternamente e catalogabili in varie epoche (Fig. 4-5-8-9-10). *Inoltre per continuità di indicazione va precisato che le dette modifiche sono presenti sia nell'appartamento a piano primo che nel sottostante locale a piano terra;*

- **DIFFORMITÀ, TRA LE STESSE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI, REALIZZATE NEI DIVERSI PERIODI STORICI**

L'origine dell'esistenza documentale dell'appartamento posto al piano primo, fg. 34 Part. 133 sub. 1, dalla documentazione a disposizione risulta, intorno al 1939 circa. L'unità immobiliare sub. 1, in origine aveva consistenza catastale diversa (*Fig. 4 Allegato 4D*), mentre nella planimetria depositata al catasto urbano nell'anno 2008, rispetto a quella del 1939, con la causale di planimetria mancante (*Allegato 4B-4E*) veniva rappresentato l'appartamento nella sua attuale dimensione. Di fatto la planimetria dell'immobile non era mancante (*Fig. 4 Allegato 4D e 4G Schede*), ma da quello che si evince è stato eseguito un frazionamento, in data imprecisata, dell'unità abitativa originaria sub.1 (*Fig. 4 Allegato 4D*) in due parti: quella che insiste sulla part. 129 e 495 e quella sulla part. 133 (*Mappa Fig. 3*). Ma, non è dato sapere quando sia avvenuto questo frazionamento, perché le altre unità immobiliari derivate sono di altre ditte non oggetto di procedura e dagli atti a disposizione non è determinabile. Al Comune non è stata reperita/fornita alcuna pratica urbanistica per le varie modifiche, ma è stata reperita una pratica priva di qualunque di rilascio di titolo edilizio e quindi validità, con un progetto per modifica limitata e parziale prospetti, che non rispecchia perfettamente lo stato dei luoghi (*Allegato 5*).

- **DIFFORMITÀ MATERIALI TRA LO STATO DEI LUOGHI E LE PLANIMETRIE CATASTALI AGLI ATTI (FIG. 4-5-8-9-10)**

Altre difformità, per gli atti a disposizione, si possono distinguere in modifiche prima e dopo la vendita degli immobili agli esecutati nel 20/03/2009.

➤ **DIFFORMITÀ ANTE 2009, PRIMA DELLA VENDITA DEGLI IMMOBILI AGLI ESECUTATI**  
Premesso il frazionamento dell'unità sub. 1 originaria del 1939, in più unità, realizzato dai proprietari precedenti (*o loro danti causa*) in data non nota, se prima o dopo il 1967; inoltre si riscontra la presenza di una rampa scala esterna, la cui realizzazione per confronto delle planimetrie a disposizione, risulta successiva al 1971 (*Fig. 6-8-9 – Allegato 4B e 4C*), a danno e discapito di un vano dell'altra unità immobiliare a piano terra, anche essa oggetto di procedura (*si precisa che la data del 1971, è l'anno di deposito della planimetria catastale sub. 2, in questa planimetria non esiste rappresentata la rampa scala esterna*). L'annessione della detta porzione di locale a piano terra (*Fig. 4-5-8*), sede della rampa scala e ingresso a piano terra, è avvenuta in “*modo arbitrario*”, senza il dovuto frazionamento della detta porzione dall'unità immobiliare sub. 2 a piano terra e la fusione all'appartamento sub. 1 piano primo (*ved. planimetria Fig. 4 e successiva del 2008 Fig. 5 e del piano terra Fig. 6 e confronto Fig. 8*). Per cui il tutto stante alla

documentazione messa a disposizione sembra essere stato realizzato senza alcuna autorizzazione amministrativa, deposito del frazionamento e fusione catastale al catasto, progetto statico ai sensi della L. 1086/71 in vigore dal gennaio 1972, anche se i due immobili, oggi degli esecutati, all'epoca appartenevano allo stesso proprietario originario.

➤ **DIFFORMITÀ POST 2009- DOPO LA VENDITA DEGLI IMMOBILI AGLI ESECUTATI**

Per la documentazione messa a disposizione dai vari enti, salvo atti di cui non si è stati messi a conoscenza e, quindi, di cui non si conoscono eventualmente i contenuti, dopo il 17/11/2008, data in cui, con la nuova planimetria catastale, viene fotografato lo stato dei luoghi per come venduto agli esecutati, per le modifiche, successive al detto appartamento al piano primo, sia interne che esterne, non risultano autorizzazioni urbanistiche, strutturali e paesaggistiche, in relazione alla modifica: degli spazi interni con apertura di nuovi vani porta nelle pareti portanti interne e esterne, realizzazione di nuovi vani e disimpegni; chiusura di vani porta e la realizzazione di incremento di un piccolo volume esterno preesistente nella terrazza lato ovest, (Fig. 8-9-10).

- **UNITÀ IMMOBILIARE A PIANO TERRA -DATI DEL CATASTO COMUNE DI MASCALI**  
(Allegato 4C-4F):

➤ **Fg. 34 part. 133, sub. 2 – piano terra** (Fig. 6) categoria A/4 (Abitazioni di Tipo popolare) - classe 4 – consistenza 4 vani, superficie catastale 76 mq comprese aree scoperte, 74 mq escluse aree scoperte - rendita € 126,09;

- **CONFINI** (Fig. 6-7)- Planimetria e Visura Allegato (4A -4C-4F)

L'unità immobiliare, posta al piano terra del piccolo fabbricato condominiale in questione, sottostante porzione dell'appartamento al piano primo oggetto di procedura (Fig.7), nel suo insieme confina: a nord con area di ditte terze confinanti, a est con unità immobiliari di altra ditta dello stesso fabbricato, a ovest con immobili di altre ditte terze confinanti, a sud con strada provinciale via Etnea; *non esiste un elaborato planimetrico.*

- **DIFFORMITÀ RILEVATE TRA LO STATO DEI LUOGHI E GLI ATTI CATASTALI DI RIFERIMENTO DEL 1971 -** (Allegato 4C Fig. 6-7-8- Foto n Allegato 3).

Come specificato sopra per l'unità immobiliare sub. 1 risulta annessa e connessa, con l'unità immobiliare in questione sub.2, tramite le varie opere di collegamento: rampa scala priva di autorizzazione, porta di ingresso dal vano scala esterno, contatore idrico, autoclave e riserva idrica (Foto Allegato 3). Altresì, la detta unità immobiliare sub. 2 presenta una serie di difformità catalogabili successive al periodo post 1971, data di



*deposito della planimetria catastale che ne fotografa lo stato dei luoghi alla detta epoca. Premesso, che l'immobile censito al sub. 2, anche se accatastato come unità abitativa, di fatto è un locale deposito e come tale utilizzato, privo dei requisiti igienici per l'uso abitativo, privo del wc, si presenta allo stato grezzo. Altresì la detta unità immobiliare presenta diverse irregolarità e non corrispondenza totale con la planimetria catastale, in particolare:*

- 1) mancata corrispondenza tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e lo stato dei luoghi, anche in termini di dimensioni e sagoma dell'unità immobiliare in questione; manca il wc; inoltre non risulta presente un vano posteriore lato nord-ovest, indicato in planimetria catastale (Fig. 6-7-8): *in assenza di informazioni fornite dall'esecutato, si possono fare delle ipotesi che andranno verificate con l'esecuzione di saggi e telecamere del tipo per muri, per cui si può presumere, che il detto vano, potrebbe essere inesistente, potrebbe essere stato murato, potrebbe essere stato annesso dal dante causa ad altro immobile prima della vendita agli esecutati, potrebbe essere una parte piena con funzione di supporto statico al piano superiore. Per i detti motivi bisognerà effettuare un sondaggio prima di presentare il progetto sanatoria agli enti preposti; della detta situazione di incertezza sarà tenuto conto nella superficie commerciale di stima;*

- 2) presenza di rampa scala irregolare in cemento armato, di collegamento con il soprastante appartamento sub.1 oggetto di procedura (Fig. 7-8);

- 3) realizzazione di vani porta in pareti portanti e varie altre modifiche nei varchi per passare da una navata all'altra del locale;

Per la trattazione delle difformità a livello urbanistico e statico, si rinvia alla risposta del quesito i);

- 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;**

Dall'esame dell'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione della procedura in questione (Allegato 6C- 6E), si ha corrispondenza tra i due atti anzidetti e viene colpito l'intero compendio immobiliare oggetto di procedura di proprietà dei debitori esecutati nella quota di  $\frac{1}{2}$  ciascuno in regime di separazione dei beni;

- c) Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri**

Pagina 17 di 37

soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

il compendio immobiliare oggetto di procedura è in capo ai debitori esecutati, in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato con contratto di compra del 20/03/2009 (Allegato 6D) in regime di separazione dei beni;

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

il compendio immobiliare oggetto di procedura è di piena proprietà dei debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, per averlo acquistato con contratto di compra del 20/03/2009 Rep. 61054 e della raccolta n. 18952, a rogito del Notaio Francesco Gianporcaro in Fiumefreddo di Sicilia (Allegato 6D). Come da relazione notarile (Allegato 6C), nel ventennio anteriore al pignoramento (trascritto il 08/11/2024) si ha continuità delle trascrizioni: dal 2009 gli immobili sono in capo agli esecutati; prima della vendita agli esecutati il compendio immobiliare apparteneva ai genitori e nonni dei danti causa (*madre e figlio*) che l'hanno ereditato per intero negli anni 2001 e negli anni 2007, di cui sono state presentate le relative successioni ai de cuius. In merito all'accettazione di eredità dei danti causa, il creditore procedente ha presentato trascrizioni di accettazione tacita di eredità: del 04/04/2025 per il de cuius e la de cuius, con nn. 15455/11616 e 15456/11617; del 26/11/2024 ai nn. 56420/42740 e 56419/42739 (Allegato da 6A/1a 6A/7);

**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;**

La documentazione a disposizione nel fascicolo oggetto di procedura è completa per rispondere ai quesiti del mandato;

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

**Dall'ispezione del 25/06/2025 (Allegato 6A/1 A 6A/7) e come meglio riportato nella relazione notarile a cui si rinvia (Allegato 6B), in sintesi:**

- 1) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 08/11/2024 ai nn. 53343/40464 a favore di creditore procedente sulla quota di 1/1 dell'immobile;
  - 2) **Ipoteca Volontaria**, iscritta il 02/04/2009 ai nn. 20616/5702, nascente da concessione a garanzia di finanziamento, sulla quota di 1/1 dell'immobile;
  - 3) **Trascrizione Atto di Pignoramento** del 14/12/2015 ai nn. 48261/32009 a favore di creditore procedente originario;
- g) *Provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;***
- il compendio immobiliare oggetto di procedura, composto da un appartamento al piano primo e da una sottostante unità immobiliare (*censita come abitazione di tipo popolare ma di fatto priva dei requisiti igienici di legge e utilizzata come deposito*) porzione del piano terra, posti in un piccolo fabbricato condominiale di antichissima costruzione (*anno 1930 circa*), sono censiti al Catasto Urbano del Comune di Mascali (Ct) al Fg. 34 Particella 133 sub. 1 e sub. 2. Le due unità immobiliare sono difformi e non corrispondenti alle planimetrie catastale. Trattandosi di violazioni del tipo urbanistico paesaggistico e statico, ecc..., prima dell'aggiornamento degli atti catastali occorre ottenere le necessarie autorizzazioni urbanistiche, per cui se non prima vengono approvati il relativo progetto di sanatoria urbanistica non è possibile aggiornare le planimetrie esistenti, ma in ogni caso l'immobile seppur con difformità è possibile identificarlo dalla planimetria a disposizione;
- h) *Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;***

Dal certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali in data 11/07/2025 **e come meglio indicato nello stesso a cui si rimanda** (*Allegato 1*), la Particella 133 Fg. 34 del Catasto Terreni, ai sensi del Programma di Fabbricazione approvato con D.A. 107/78 e 1240/90, ricade in sottozona ZTO "B1"; ricade anche in zona di vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/1939 e sottoposta anche a zona in cui è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-14-16-17;

- 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;*

- **PREMESSA ALLE DIFFORMITÀ E ABUSI PRESENTI**, con riferimento alla presunta epoca di realizzazione del fabbricato secondo la documentazione catastale a disposizione – nulla è presente dal punto di vista urbanistico al di là di un progetto privo di validità per modifica parziale prospetti dell'anno 1973 (Allegato 5)

Per quanto esaminato dagli atti messi a disposizione dai vari uffici dei vari enti e dalle informazioni fornite dagli stessi, salvo altra documentazione e informazione di cui non si è a conoscenza, il fabbricato, di cui fa parte il compendio immobiliare oggetto di procedura, si presume sia stato realizzato intorno al 1939, come dalla data della planimetria relativa all'appartamento al piano primo (sub. 1 Fig. 4 Allegato 4D); mentre il locale a piano terra sub. 2, la cui costituzione al catasto, per quanto la documentazione esibita, risulta datata 1971 (Fig. 6 Allegato 4C), considerato che il detto locale si trova in posizione sottostante (Fig. 7) l'appartamento al piano primo (datato 1939), si ritiene possa essere stato realizzato in concomitanza, data per la sua posizione sottostante è perché costituisce la struttura portante, fondazione e sostegno del detto piano primo.

In relazione a quanto è stato possibile esaminare, gli immobili oggetto di procedura presentano irregolarità e difformità, a vari livelli: *di natura urbanistica, paesaggistica, sismica e catastale.*

L'ufficio tecnico comunale, a seguito istanza di accesso agli atti (Allegato 5) non è riuscito a reperire titoli edilizi di alcun genere, né eventuale certificato di abitabilità relativo al R.D. 1265/1934; non ha esibito o dato notizia di eventuali sanatorie o condoni edilizi presentati che abbiano sanato le irregolarità presenti, o che siano state rilasciate Concessioni edilizie relative ad un progetto per modifica prospetti (**privo di validità amministrativa e che di fatto non costituisce alcun titolo giuridico**) o per la realizzazione della rampa scala, depositato nel 1973 (in ogni caso dopo il 1967 e dopo il 1971); inoltre dalle informazioni fornite dal detto ufficio, salvo diverse verifiche non sembra risultano procedure in corso per le dette irregolarità.

- **RICOSTRUZIONE DEL PRESUNTO PERIODO DELLE MODIFICHE IRREGOLARI REALIZZATE NEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA**

In merito all'appartamento sito al piano primo, censito al Foglio 34 part 133 sub 1, dagli atti disponibili — in particolare dalle planimetrie catastali del 1939 e del 2008 (Allegato

4B e 4D – Fig. 4-5-7-9-10) — si evincono diversi momenti in cui sono state apportate modifiche all’immobile, considerando quale momento di distinzione cronologica la data di acquisto degli immobili da parte dei debitori esecutati, avvenuta il 20 marzo 2009. Pertanto, vengono considerati i momenti tra lo stato originario pregresso fino al 2009 e gli interventi successivi post acquisto, anno 2009:

**A) PRIMA DEL 20/03/2009 (DATA DI COMPRA DA PARTE DEGLI ESECUTATI)**

Dagli atti a disposizione si ha la seguente cronologia degli eventi:

**A1) APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg. 34 part. 133 sub. 1**

- 1) **planimetria catastale del 1939** (Fig. 4 Allegato 4D), di prima costituzione dell’appartamento al piano primo; all’epoca il sub. 1 piano primo risultava con superficie più ampia e sovrastava due particelle catastali adiacenti alla mappa terreni, la part. 129 (e 495) e la 133 (Allegato 4A -4D e schede catastali Allegato 4G);
- 2) deposito di progetto nel 1973, **privo di validità giuridica e amministrativa in quanto non è stata rilasciata alcuna Concessione edilizia e per altro non corrispondente con lo stato dei luoghi**, per modifica dei prospetti. In ogni caso a prescindere dalla nullità del detto progetto dal punto di vista giuridico, questo è stato depositato dopo il 1967 e il 1971 (data di deposito della planimetria del sottostante locale sub. 2);
- 3) planimetria depositata al catasto nell’anno 2008 per l’appartamento posto al piano 1 (fg. 34 part. 133 sub.1), con la causale di planimetria mancante; mentre, invece, per gli atti a disposizione, già una planimetria del sub.1 del 1939 esisteva ma non corrispondeva con lo stato geometrico separato dall’ala ovest assunto successivamente (Allegato 4D e Fig. 4). Inoltre, non è possibile (salvo documentazione non messa a disposizione dai vari uffici e di cui non se ne conosce l’esistenza) risalire a quando la detta unità immobiliare sub. 1 sia stata frazionata dalla porzione di immobile posta ad ovest (ved. Fig 4 Allegato 4D) sovrastante alla part. 129 (e 495) per come indicato nella scheda catastale (Allegato 4G) e se ciò sia avvenuto in data antecedente il 1967, **anche perché si tratta di unità immobiliari terze fuori dall’oggetto della procedura**. In merito alla irregolarità sulla rampa scala, non risultano: **il frazionamento di porzione** dell’unità immobiliare (Fig. 6-7) sottostante (censita al sub. 2 anch’essa oggetto di procedura) ospitante la rampa scala di collegamento dell’ingresso dalla strada con il piano primo (l’attuale ingresso del civico 136 della via Etnea) - precisando che la planimetria del sub. 2 (Fig. 6 Allegato 4C) fotografa lo stato di fatto dei luoghi della detta unità immobiliare al 1971- e la conseguente annessione e

fusione della detta porzione del detto immobile al piano primo sub.1 (Fig. 5 6-7-8); irregolarità, per la planimetria datata 1971, attribuibile a data successiva (1971).

Per cui per la documentazione a disposizione, la detta porzione di unità immobiliare del sub. 2 – piano terra (*dove è stata realizzata la rampa scala*) risulta annessa e unita arbitrariamente all'appartamento al piano primo (*sub. 1*)-con modifiche delle superfici del piano terra- senza le dovute autorizzazioni amministrative: urbanistiche, statiche e della soprintendenza (se realizzata in data successiva al 1991- data di imposizione del vincolo paesaggistico) -Fig. 6 e 9 Allegato 4B e 4C)

**A2) LOCALE A PIANO TERRA fg. 34 part. 133 sub. 2**

- 4) La planimetria catastale della detta unità immobiliare fg. 34 part. 133 sub. 2, che fotografa lo stato di fatto della detta unità immobiliare al 23/03/1971 (Fig.6-8);
- 5) non è possibile sapere quali modifiche siano avvenute prima dell'anno 2009, per il sub. 2, al di là della detta rampa scala attribuibile a data successiva al 1971, perché non vi sono atti di intermezzo che ne espongono le modifiche, al di là di atti privi di validità e non perfettamente corrispondenti con gli atti catastali datati precedentemente.

**B) DOPO IL 20/03/2009 (DATA DI COMPRA DA PARTE DEGLI ESECUTATI)**

**B1) APPARTAMENTO PIANO PRIMO fg. 34 Part. 133 Sub.1**

Premesse le pregresse irregolarità catastali, urbanistiche e statiche, pre-periodo 2009, successivamente con riferimento alla planimetria catastale (Allegato 4B-Fig.5) depositata nell'anno 2008 prima della vendita agli esecutati, l'appartamento a piano primo oggetto di procedura ha subito modifiche sia esterne che interne (Fig. 5-7-9-10); **a livello interno**, con la modifica della distribuzione dei vani, realizzazione di nuove aperture vani porta in pareti portanti, chiusura di vani porta esistenti, nuove tramezzature, nuova realizzazione di disimpegno e di nuovo bagno; **a livello esterno, lato ovest, con la** nuova realizzazione di vano porta collegato al nuovo disimpegno interno, realizzazione di piccolo ampliamento con nuova volumetria esterna del locale tecnico-deposito, lato nord-ovest a prolungamento della parte esistente, nonché realizzazione di piccola apertura nella parete esterna di confine dentro il locale tecnico lato ovest; modifica dimensione vano finestra locale bagno; (Fig. 5– 7-9-10)

**B2) LOCALE A PIANO TERRA fg. 34 part. 133 sub. 2**

Per le difformità presenti al piano terra, non tenendo conto della modifica degli spazi e cessione arbitraria di porzione del detto immobile all'appartamento del piano primo per la realizzazione della sopradetta rampa scala di collegamento tra piano terra e piano primo



(Fig. 6-7-8), sono presenti una serie di difformità di diversa natura, rispetto all'unico documento probante disponibile che è la planimetria catastale del 1971 (Fig. 6-8) di cui è impossibile individuare la effettiva cronologia, al di là della data di partenza relativa al primo accatastamento nel 1971 (*Allegato 4C Fig:6-8*). In particolare: difformità nella disposizione interna dei locali, risulta assente un vano che a vista, e per quanto è stato possibile esaminare in occasione del sopralluogo, non si comprende se sia stato murato e quindi inaccessibile o costituisce una parte piena, oppure prima della vendita sia stato annesso a immobile terzi (*l'attuale proprietario riferisce di averlo trovato nel detto stato di fatto in cui si presenta e di non saper nulla in merito*), per cui prima della presentazione del progetto di sanatoria occorrerà effettuare sondaggio e ispezione con telecamera per muri per comprendere se esista o meno il detto vano indicato in planimetria catastale (Fig. 6-8 Allegato 4C); inoltre sempre con riferimento al 1971, risultano modificate le aperture esterne su via Etnea, oltre alla modifica per la realizzazione della sopradetta rampa scala (Fig. 6-8), risultano realizzate nuove aperture interne nelle pareti portanti.

**C) SINTESI DELL'ANALISI CRONOLOGICA DELLE IRREGOLARITÀ NEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PROCEDURA**

In sintesi, le irregolarità per gli immobili del compendio immobiliare oggetto procedura, di cui per alcune è possibile collegarli in un intervallo temporale preciso, mentre per altre modifiche non è possibile stabilire il detto intervallo temporale dal 1939 ad oggi di quando siano avvenute. Ma, a prescindere, i vari momenti degli abusi che hanno come linea di demarcazione cronologica il 2009 (*in relazione a quanto rappresentato negli atti catastali a disposizione*), ovvero primo e dopo la vendita agli esecutati dei detti immobili in questione, **sarà necessaria la presentazione di un adeguato progetto di sanatoria ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/2001 – L.R. 16/16 e ss.mm.ii, con tutte le varie procedure e opere da realizzare fino all'ottenimento dell'agibilità, che permetta di regolarizzare quelle parti che rientrano nella normativa, e demolire le parti che non vi rientrano, o dove ciò non venisse autorizzato la messa in pristino dei luoghi, che sono stati indicati in via presunta, salvo diverse disposizioni e autorizzazioni degli enti preposti che potranno esprimersi solo dopo la presentazione di un progetto esecutivo globale dello stato di fatto. Per cui, quanto indicato in perizia è solo indicativo, di conseguenza gli enti preposti potranno chiedere modifiche, adeguamenti e ogni altro intervento necessario al rispetto degli orientamenti dei regolamenti dei detti enti e della Legge.** Gli enti a cui presentare il progetto globale di sanatoria urbanistico e statico, nonché la pratica per la successiva agibilità, saranno il

Comune, il Genio Civile per quanto di pertinenza, la Soprintendenza SS.BB.CC. per quanto di pertinenza, e ogni altro ente pertinente sulla detta zona; successivamente all'approvazione della sanatoria o alla messa in pristino dei luoghi per quelle opere eventualmente non sanabili, a lavori completi nel rispetto delle procedure di normativa, si dovrà procedere a nuovo accatastamento e al deposito della SCA per l'agibilità; il tutto al momento impossibile per la presenza delle opere abusive;

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

Da informazioni chieste verbalmente, a seguito istanza accesso agli atti il Comune, non sembrano presenti eventuali istanze di condono edilizio pregresse, salvo documentazione non messa a disposizione e di cui non se ne conosce l'esistenza.

**Per gli abusi realizzati occorre presentare una pratica progetto globale che includa le due unità immobiliari di sanatoria edilizia, ai sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/01 e ss.mm.ii, in Sicilia art. 14 L.R. 16/16 e ss.mm.ii, oltre alla richiesta di compatibilità paesaggistica alla SS.BB.CC., nonché una pratica di sanatoria al Genio Civile per tutte le opere strutturali irregolari con tutti gli annessi progetti e connesse verifiche su fabbricati esistenti, con le parti che eventualmente dovranno essere messe in pristino allo stato originario, fino all'ottenimento dell'agibilità ai sensi dei legge.**

Inoltre, per la presentazione dei progetti potrebbero essere necessari accertamenti con sondaggi strutturali specialistici al fine di redigere progetto di verifica e di eventuale progetto di adeguamento, oltre al sondaggio di verifica dell'esistenza o meno del vano lato nord-ovest del locale a piano terra. Il tutto va applicato a tutti gli abusi riscontrati in sede di sopralluogo e per quelli che venissero fuori in sede di accertamento sulle strutture modificate e non visibili a seguito del sopralluogo.

In merito agli eventuali costi necessari per la regolarizzazione o per la messa in pristino dei luoghi, in assenza di idonee progetti esecutivi, per tutti i vari abusi e verifiche con analisi globale per le strutture che dovranno essere presentati ai vari enti preposti, si può fare solo un'ipotesi di stima presunta, indicativa e forfettaria dei costi, salvo costi effettivi, che potranno essere calcolati al momento della presentazione delle relative pratiche agli

enti preposti e con il confronto con gli stessi; pertanto, salvo costi effettivi, che potranno essere maggiori o minori a quelli presuntivamente indicati, si stimano in via presunta: € **15.000,00** circa per onorari tecnici e eventuali sondaggi di ispezione; € **4.000,00** circa per demolizione volumetria abusiva e ripristino del piccolo locale deposito esterno, terrazzino lato nord-ovest; € **11.000,00** circa per eventuali sanzioni, accatastamenti, oblazioni e versamenti vari ai vari enti preposti; eventuale adeguamento strutturale dove necessario progettato ai sensi delle NTC 2018 al Genio Civile, che considerato il numero di aperture nella muratura e tutte le altre opere strutturali realizzati in assenza di progetto, potrebbero richiedere un progetto di verifica sismica globale (*da valutare il fatto che il fabbricato è un piccolo condominio con unità immobiliari indipendenti*) per miglioramento o adeguamento da valutare anche le condizioni della facciata esterna lato nord; per cui tenuto conto di tutte le detrazioni applicate in via presuntiva e forfettaria, tenuto conto che trattasi di piccolo fabbricato condominiale in quota si applica un ulteriore presunta detrazione forfettaria dell' **6% sul** valore totale di stima salvo costi maggiori o minori, a integrare le detrazioni preventivate in via presunta e forfettaria di cui sopra. *Tutte queste detrazioni al presunto prezzo di mercato stimato, per gli immobili in questione, compresa la massima percentuale di detrazione prevista da mandato, andranno considerate in tutta la loro globalità come fondo comune a tutte le opere, anche per l'eventuale messa in pristino dei luoghi, al bisogno per tutte le necessità senza distinzione di opere o progetto, salvo costi effettivi che potrebbero essere minori o maggiori di quelli stimati, la cui determinazione non è possibile in assenza di un progetto esecutivo.*

**Per quanto riguarda l'eventuale presentazione di domanda di condoni edilizi, questo risulta impossibile, in quanto le ragioni del credito risalgono all'anno 2009 e sono posteriori alla data dell'ultimo condono edilizio;**

**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).*

Gli immobili del compendio immobiliare oggetto di procedura al momento del sopralluogo risultavano abitati e nel possesso dei due debitori eseguiti (*Verbale Allegato 2*);

**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;*

➤ **PREMESSA GENERALE AL COMPENDIO IMMOBILIARE COSTITUITO DALLE DUE UNITÀ  
FG. 34 PART. 133 SUB. 1 E SUB. 2**

Compendio immobiliare, sito a Nunziata di Mascali, in via Etnea n. 136-138 (ved. *localizzazione e descrizione della zona nella risposta quesito n. 1*) composto da due unità immobiliari poste in un piccolo fabbricato condominiale (Fig. da 1 a 10 Foto Allegato 3): appartamento posto sull'intera superficie del piano primo; unità immobiliare (Fig. 7) porzione del piano terra sottostante l'appartamento al piano primo e annessa irregolarmente allo stesso tramite una rampa scala e ingresso comune alle due unità immobiliari (Fig. 8-9); il detto locale a piano terra è di fatto un locale deposito (*anche se accatastato come abitazione tipo popolare*). Il piccolo fabbricato condominiale di antica costruzione, intorno al 1939, è composto da un piano terra frazionato in più unità immobiliari, tra cui quelle di proprietà terza, e dal piano primo costituito interamente dall'appartamento oggetto di procedura. Il fabbricato si trova in posizione di adiacenza dal lato est e ovest a altri fabbricati; *sul lato ovest (Foto 1 Allegato 3) l'appartamento al piano primo del fabbricato adiacente di altra ditta, gode di veduta diretta completa nei confronti dell'appartamento al piano primo oggetto di procedura.* Il fabbricato per quello che si è potuto vedere si presenta con struttura in muratura a pietra mista, con integrati consolidamenti e solai in parte in cemento armato e altri con putrelle di acciaio e laterizio oltre caldana di cemento, di cui non è possibile stabilire il periodo di realizzazione; vi è anche un solaio con struttura portante lignea, tavolato e caldana soprastante; nulla è possibile dire per i solai soprastanti altre unità immobiliari terze al piano terra spostandosi verso est non oggetto di procedura. La copertura del fabbricato è a tetto a falde e manto di copertura in coppi siciliani; dalle informazioni fornite dall'esecutato, non vi è installata impermeabilizzazione sottocoppo quini con rischio di infiltrazioni dal tetto senza che venga fatta una manutenzione costante; il soffitto

dell'appartamento, posto sotto il detto tetto, è realizzato con controsoffittatura di antica realizzazione di tipo piano, mentre in un vano è a forma di volta (*Foto n. 11 Allegato 3*). Gli immobili oggetto di procedura hanno subito nel tempo diverse modifiche **irregolari** del tipo catastale, urbanistico, strutturale e paesaggistico, che per la documentazione a disposizione, salvo altra di cui non se ne conosce l'esistenza, costituiscono anche opere abusive rispetto alla situazione dichiarata con le planimetrie depositate nel 1939, 1971 e 2008 (*ved. risposta quesiti i) e j)*). Le dette irregolarità, con riferimento temporale agli atti a disposizione si possono distinguere in due periodi rispetto alla data di compra degli immobili da parte degli esecutati, ante 2009 e post il 2009; a tal proposito *si invita a vedere la risposta al quesito i)*.

➤ **DESCRIZIONE APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO FG. 34 PART. 133 SUB. 1**

appartamento posto sull'intero piano primo, con ingresso di via Etnea n. 136, collegato a piano terra tramite rampa scala (*che per gli atti a disposizione si ritiene realizzata irregolarmente con data presunta successiva al 23/03/1971 e prima del 17/11/2008*) composto all'esterno da due terrazzini di piano, uno posto sul lato ovest con funzione di ingresso/disimpegno esterno e l'altro sul lato est (*Fig 5 Allegato 4B*); nei due terrazzini esterni sono presenti due locali ripostiglio rispettivamente posti uno nel terrazzino del lato ovest (*con integrazione volumetria irregolare*) e l'altro in quello del lato est (*nella planimetria catastale è indicato come wc o latrina*); il locale ripostiglio posto ad ovest presenta un ampliamento volumetrico abusivo che non risulta censito nella planimetria catastale del 2008, quindi ne consegue che deve attribuirsi a data successiva alla presentazione della detta planimetria, non essendo presente altra documentazione probante. Inoltre, sempre rispetto alla detta planimetria del 2008 e come meglio indicato alla risposta al quesito i), sono state realizzate nelle facciate esterne un vano porta sul lato ovest prospiciente il pertinente cortile e una piccola finestrella nella facciata al confine lato nord.

L'appartamento in questione al suo interno ha subito modifiche che determinano irregolarità del tipo urbanistico e statiche, nella distribuzione degli spazi interni, aperture di vani porta, allargamento dell'apertura tra il vano cucina e il soggiorno, oltre alla chiusura di altri vani porta e la realizzazione di disimpegno non presente (*Fig. 7-8*); le nuove aperture in pareti portanti avrebbero richiesto la presentazione di pratica sismica al Genio Civile e al Comune.

A livello interno, l'appartamento è composto, procedendo dall'ingresso dal terrazzino posto sul lato sud -ovest prospiciente la via etnea: da un vano ingresso, vano soggiorno, cucina, spostandosi verso nord segue il disimpegno, 3 camere da letto, un bagno e un locale lavanderia -ripostiglio; la camera (*Fig.10 camera 1*) posta sul lato ovest è dotata di cabina armadio. Altresì la cucina risulta in posizione diversa di quella dichiarata in planimetria catastale. **Ved. Foto Allegato 3.**

L'appartamento risulta completo di intonaci, tinteggiature, pavimentazioni, impianto elettrico e idrico. È presente una predisposizione per l'installazione di impianto di riscaldamento. Sono presenti diverse zone in cui sono manifeste pregresse infiltrazioni di acqua meteorica anche proveniente dal tetto (*Foto 14-16-18-23 Allegato 3*).

Gli infissi interni sono del tipo di legno con struttura tamburata, mentre quelli esterni sono del tipo a telaio di alluminio preverniciato con vano vetro e tapparelle in pvc. Mentre le porte di ingresso del lato ovest sono realizzate con struttura del tipo metallica e vetro (*Foto Allegato 3*). Il contatore acqua è installato nel locale deposito a piano terra, sottostante il piano primo (*Fig. 7*), con annessa vasca di riserva idrica (*Foto 34-33 Allegato 3*), mentre il contatore della luce elettrica è all'interno dell'appartamento a piano primo nel vano ingresso (*Foto 23 Allegato 3*). L'altezza interna dell'appartamento, tra pavimento e controsoffitto, è variabile in funzione dell'altezza media del controsoffitto, varia da 2,80 m circa 3,95 m circa nel vano con controsoffitto a volta. Lo stato di manutenzione è quasi sufficiente con la presenza di infiltrazioni in varie parti dell'immobile provenienti dal tetto e qualcuna in prossimità delle pareti.

#### ➤ DESCRIZIONE LOCALE A PIANO TERRA FG. 34 PART. 133 SUB. 2

Il locale a piano terra, anche se accatastato nel 1971 come abitazione popolare, di fatto è un locale deposito. Il detto immobile risulta difforme con la rappresentazione catastale (*Fig. 6 Allegato 4C*) che alla data del 1971 ne fotografa lo stato e consistenza, in superficie e sagoma (*Fig. 6-8*).

Rispetto alla planimetria ufficiale del 1971 sono state realizzate delle opere irregolari e abusive: la rampa scala, indicata prima, annessa all'unità al piano primo senza le dovute autorizzazione degli enti preposti e le dovute variazioni catastali. La distribuzione degli spazi interni non risulta conforme a quanto rappresentato, oltre alle varie approssimazioni delle dimensioni, manca il wc, non risulta presente un vano (*lato nord-ovest Fig. 6- 8*) di cui non è possibile comprendere se è stato murato, se costituisce una zona piena oppure potrebbe essere stato annesso a suo tempo ad altre immobili terzi (*in fase di progetto e*



di nuovo accatastamento occorrerà fare sondaggio di verifica con foratura della detta zona), inoltre sono presenti modifiche e allargamento dei vani porta prospicienti via etnea, di cui una porta è stata resa carrabile, apertura di varchi nella muratura portante e diversa distribuzione interna dei vani.

Lo stato di manutenzione del detto locale è scarso, si presenta come un locale deposito con pavimentazione in battuto di cemento e in un vano con mattonelle tipo di cotto antico, pareti di confine in parte a blocchi di cemento vibro-compresi lasciati allo stato grezzo; la struttura portante in parte è realizzata con struttura a pietrame misto con archi portanti, mentre altre parti consolidate con cemento armato. Il tetto in parte è realizzato con solaio in laterocemento e in parte con struttura travi e tavolato di legno (Foto da 29 a 45 Allegato 3) l'altezza media interna del locale è di circa 2,25 nella maggior parte delle navate, mentre l'ultimo vano verso nord con la porta che esce nel cortile si presenta altezza media di 3 m circa. Nel vano lato nord-est è realizzato un piccolo soppalco precario. L'impianto elettrico è realizzato con fili esterni volanti. Altresì all'interno del detto locale è presente una specie di zona locale tecnico con localizzazione della vasca di riserva idrica e il contatore acqua che serve il piano primo. Il locale in parte risulta rifinito di intonaci, in parte è allo stato grezzo (Foto da 29 a 45 Allegato 3).

Per tutte le conclusioni al fine della regolarizzazione del compendio immobiliare o la messa in pristino dei luoghi, al fine di evitare ripetizioni, si rinvia alle risposte ai quesiti i) e j), di cui sopra.

**Altresì si precisa che per tutte le situazioni indicate, sia urbanistiche che di complementarità di utilizzo il compendio immobiliare non può essere venduto separatamente e pertanto costituisce un unico lotto immobiliare.**

#### **L.1 DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE**

La superficie commerciale ai fini della stima viene valutata secondo riferimenti di normativa, quale il DPR 138/98 con i coefficienti dallo stesso indicati (utilizzato dall'Agenzia del Territorio per determinare la consistenza degli immobili –Stralcio Allegato 8D).

##### **L.1.1) CALCOLO SUPERFICI**

**NOTA:** si precisa che la superficie determinata ai fini commerciali non può' utilizzarsi per la determinazione della superficie geometrica del fabbricato, né ai fini urbanistici o catastali, tra l'altro le misure vengono arrotondate per difetto o eccesso all'unità.

Per la determinazione delle superfici si è fatto riferimento alle misure della planimetria catastale

**- APPARTAMENTO FG. 34 PART. 133 SUB. 1**

La **superficie utile arrotondata** è 150 mq circa; la **superficie commerciale**, con riferimento a quella espressa nella documentazione e planimetria catastale, arrotondata, e calcolata con i parametri e criteri del DPR 138/98 riportati in allegato 8D, tenuto conto degli spessori delle pareti, si assume pari a:  $193 \text{ mq circa} + (\text{superfici esterne: } 25,00 \text{ mq circa} \times 0,30 + 38,00 \times 0,10) + \text{accessori esterni non comunicanti } 10 \text{ mq circa} \times 0,25 = (193 + 7,5 + 3,8 + 2,5) \text{ mq circa} = \text{si arrotonda a } \mathbf{206 \text{ mq circa}}$

**- LOCALE A PIANO TERRA FG. 34 PART. 133 SUB. 2**

Nel calcolo delle superfici, seppur facendo riferimento agli atti catastali, il tutto viene relazionato con lo stato dei luoghi, tenuto conto dell'arbitraria annessione della superficie del vano scale al sub. 1 e del vano che non risulta sui luoghi e/o si presume come parete piena fin quando non sarà fatto saggio di verifica.

La **superficie utile arrotondata** è 45 mq circa; la **superficie commerciale**, pari a quella espressa nella documentazione e planimetria catastale, valutata con i parametri e criteri del DPR 138/98, si assume pari a:  $69 \text{ mq circa} - 5 \text{ mq circa (sup. occupata dalla proiezione della scala)} - 5 \text{ mq circa (vano chiuso e dubbio)} + 6,00 \text{ mq circa area esterna arrotondata circa} \times 0,10 \text{ circa} = \text{si arrotonda } \mathbf{60 \text{ mq circa}}$  superficie commerciale

**m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo di eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

**m.1) PREMESSA AI METODI DI STIMA**

In riferimento ai metodi estimativi, in generale, si precisa che **l'estimo è una disciplina e non una scienza esatta**. Si parte dal presupposto di dottrina, consolidato e dimostrato, che ogni bene immobile è **UNICO** - "postulato dell'unicità del bene" - e possiede delle caratteristiche proprie, che lo rendono diverso da ogni altro bene esistente, anche prossimo finitimo e vicino. Il **giudizio di stima** è un valore previsivo, basato anche sulla permanenza delle condizioni che hanno permesso di formularlo, ovvero un'attualizzazione di un momento che potrà accadere nel futuro prossimo, ma allo stesso tempo, si deve tener conto che il prezzo di mercato non è una quantità fissa, ma variabile in un dato periodo, perché funzione di diversi fattori economici generali e intrinseci dell'immobile (*stato di conservazione*), nonché da fattori scaturenti dal contesto

economico locale e anche da fattori soggettivi di orientamento delle scelte momentanee  
(in un dato intervallo) della società locale nel tempo.

### **METODI DI STIMA**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile, *inteso come il miglior prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro un corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, per il tipo di immobile* viene determinato dal confronto dei valori determinati mediante due metodi canonici di stima.

- a) Stima sintetico – comparativa
- b) Stima analitica per capitalizzazione del reddito.

#### **La stima sintetico comparativa**

si basa sul confronto tra l'unità immobiliare in esame con altre similari, ricadenti nella stessa zona.

Le caratteristiche confrontate sono: posizione, strutture, condizioni di manutenzione intrinseche ed estrinseche, finiture del locale: qualità, impianti tecnologici, tipo di infissi, superfici, anno di costruzione ecc.. Tutte queste indicazioni (*per quanto dichiarate negli annunci, tenendo conto del grado di approssimazione delle stesse*), assieme alle informazioni raccolte dagli osservatori immobiliari e dagli operatori immobiliari della zona, forniscono gli elementi utili a determinare il valore dell'immobile. Per cui, secondo opportune correzioni, il dato rilevato, viene adattato all'immobile oggetto di stima in quanto **“unico”**.

#### **La stima per capitalizzazione del reddito**

Permette di determinare il valore dell'immobile tenendo conto della capitalizzazione del reddito netto presunto che l'immobile è in grado di produrre, in relazione al mercato immobiliare delle locazioni della zona e rilevate dagli osservatori immobiliari ufficiali.

Il valore di mercato (*in questo caso valore di capitalizzazione*) si ottiene come rapporto del reddito annuo calcolato secondo i dati forniti dagli osservatori immobiliari e i dati di mercato (*al netto di tutte le presunte spese necessarie per imposte, tasse, sfitti, assicurazioni, manutenzione ecc*) e il saggio di capitalizzazione (r) in generale per immobili a civile abitazione localizzati in zone centrali oscilla tra 2,0 % e il 6,0% a seconda delle caratteristiche intrinseche dell'immobile e dal tipo d'immobile da stimare, *considerato come massimo reddito possibile. Per cui si assume un valore che ricade nell'intervallo medio generale indicato prima.* Pertanto, il saggio di capitalizzazione



inteso come il prezzo d'uso dell'unità di risparmio non in forma monetaria, come nel caso del saggio d'interesse, ma trasformato in capitale, perché investito in beni immobili, in questo caso per la tipologia e condizioni di immobile, si stima intorno al 6,0%.

Le spese medie annue sono state assunte in percentuale variabile tra il 10 - 30 % del reddito lordo medio annuo.

Il presunto valore dell'immobile con il predetto metodo di capitalizzazione del reddito è determinato dalla seguente formula:

$$V = \frac{R - S}{r} - \frac{(12 \times R_M) - S}{r}$$

**SIMBOLI:** (*V*) Valore di mercato; (*R*) Reddito lordo medio annuo presunto, (*R<sub>M</sub>*) Rata mensile d'affitto, (*S*) Spese medie annue; Tasso di capitalizzazione (*r*)

## m. 2) VALUTAZIONE DEL PREZZO DELL'IMMOBILE

Il mercato immobiliare della zona centrale di Misterbianco (Ct), con riferimento alle tabelle **OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)** per **l'anno 2025** primo semestre, per immobili del tipo in oggetto forniscono, per superficie Lorda o Commerciale, un prezzo:

### ESTRATTO TABELLE OMI – SEMESTRE 1 - ANNO 2025 – ALLEGATO 8A

| Tipologia            | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Valore Medio  | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Valore Medio |
|----------------------|--------------------|-----------------------|-----|---------------|------------------|--------------------------------|-----|--------------|
|                      |                    | MIN                   | MAX |               |                  | MIN                            | MAX |              |
| ABITAZIONE CIVILE    | NORMALE            | 455                   | 680 | <b>567,50</b> | L                | 1,8                            | 2,6 | <b>1,90</b>  |
| ABITAZIONE ECONOMICO | NORMALE            | 340                   | 480 | <b>410,00</b> | L                | 1,4                            | 2,0 | <b>1,70</b>  |

Riferimento raccolta prezzi medi delle vendite nella zona in questione del **BORSINO IMMOBILIARE** in stabili fascia media (utilizzato come riferimento del prezzo medio degli annunci delle vendite nel periodo considerato) **alla data di Ottobre 2025:**

### ESTRATTO – ALLEGATO 8B

| Tipologia            | Stato Conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Valore Medio | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |      | Valore Medio |
|----------------------|--------------------|-----------------------|-----|--------------|------------------|--------------------------------|------|--------------|
|                      |                    | MIN                   | MAX |              |                  | MIN                            | MAX  |              |
| ABITAZIONE CIVILE    | NORMALE            | 414                   | 609 | <b>512</b>   | L                | 1,46                           | 2,11 | <b>1,78</b>  |
| ABITAZIONE ECONOMICO | NORMALE            | 340                   | 489 | <b>419</b>   | L                | 1,24                           | 1,87 | <b>1,55</b>  |

| Campione Di Inserzioni di Vendita Per Immobili Simili Localizzati Nella stessa Zona |                             |                       |                                          |                  |        |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------------------------|------------------|--------|--|
| ALLEGATO                                                                            | Superficie Commerciale (mq) | Prezzo di vendita (€) | Zona Immobiliare Commerciale e Accessori | Stato            | €/mq   |  |
| 8C/1                                                                                | 80                          | 43.000,00             | Via Benedetta, 26                        | Da ristrutturare | 537,00 |  |
| 8C/2                                                                                | 180                         | 159.000,00            | Via Etnea                                | sufficiente      | 883,00 |  |
| 8C/3                                                                                | 100                         | 45.000,00             | Vicinanze                                | Da ristrutturare | 450,00 |  |
| 8C/4                                                                                | 150                         | 45.000,00             | zona vicino Nunziata                     | Da ristrutturare | 593,00 |  |

Prezzo medio del campione di annunci utilizzato, per tipologia di immobile e stessa zona commerciale, con diverso stato di manutenzione, si assume intorno agli € 550,00. Pertanto, tenuto conto dei prezzi degli osservatori e del campione di annunci a disposizione e da varie informazioni in loco, per il tipo di immobile oggetto di procedura, si assume un presunto prezzo tipo medio di mercato, in condizioni di manutenzione normale, pari a **€ 550,00/mq** e per gli affitti **€ 2,50/mq** e per il locale deposito a piano terra **€ 350,00/mq** e per gli affitti **€ 1,60/mq** (a cui saranno applicate le detrazioni varie detrazioni su costi stimati e da mandato); prezzi assunti rientrano nell'intervallo OMI.

La superficie commerciale è stata determinata nella risposta al quesito r).

### **m. 3) STIMA VALORE APPARTAMENTO FG. 34 PART. 133 SUB. 1**

#### **- Stima sintetico comparativa**

- 1) Valore unitario € 550,00/mq)
- 2) Superficie commerciale 206,00 mq circa

**VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO : € 550,00/mq x 206,00 mq = € 113.300,00**

#### **- Stima per capitalizzazione del reddito**

- a. Rata mensile d'affitto (  $R_M$  ) 206,00 mq circa x € 2,50/mq mese = € 515,00/ mese
- b. Reddito lordo medio annuo presunto (  $R$  ) = € 515,00/mese x 12 mesi =  
€ 6.180,00 -
- c. Spese medie annue ipotizzate (  $S$  ) 15% = € 927,00 =
- d. Reddito netto medio annuo = € 5.253,00
- e. Scelta del tasso di capitalizzazione (  $r$  ) = 4,5 %
- f. Valore di mercato ottenuto 
$$\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{5.253,00}{4,5\%} = \mathbf{€ 116.733,00}$$

➤ **L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE** oggetto di procedura, a giudizio di stima, nelle condizioni di manutenzione in cui si presenta, si ritiene sia pari a circa:

$(€ 113.300,00 + € 116.733,00)/2 = € 115.000,00$ , al detto prezzo (come riportato di seguito) si applicheranno le detrazioni indicate ai quesiti precedenti e quelle da mandato;

**m.4) STIMA PRESUNTO PREZZO LOCALE DEPOSITO** (ACCATASTATO COME APPARTAMENTO) : **FG. 34 PART. 133 SUB. 1**

- **Stima sintetico comparativa**

- 3) Valore unitario € 350,00/mq  
4) Superficie commerciale 60,00 mq circa

**VALORE DI STIMA IMMOBILE TIPO : € 350,00/mq x 60,00 mq = € 21.000,00**

- **Stima per capitalizzazione del reddito**

g. Rata mensile d'affitto ( $R_M$ ) 60,00 mq circa x € 1,60/mq mese = € 96,00/ mese

h. Reddito lordo medio annuo presunto ( $R$ ) = € 96,00/mese x 12 mesi =

i. Spese medie annue ipotizzate ( $S$ ) 15%  $\frac{€ 1.152,00}{€ 1.152,00 - € 115,20} =$

j. Reddito netto medio annuo = € 1.036,00

k. Scelta del tasso di capitalizzazione ( $r$ ) = 4,8 %

l. Valore di mercato ottenuto  $\frac{(12 \times R_M) - S}{r} = \frac{1.036,00}{4,8\%} = € 21.600,00$

➤ **L'IPOTETICO PRESUNTO VALORE DELL'IMMOBILE** oggetto di procedura, a giudizio di stima, nelle condizioni di manutenzione in cui si presenta, si ritiene sia pari a circa:

$(€ 21.000,00 + € 21.600,00)/2 = € 21.300,00$ , al detto prezzo (come riportato di seguito) si applicheranno le detrazioni indicate ai quesiti precedenti e quelle da mandato;

Il presunto valore di mercato, in condizioni standard, a giudizio di stima, per il compendio immobiliare, composto dalle due unità immobiliari: sub. 1 e sub. 2, oggetto di procedura, si assume pari:

**€ 115.000,00 + € 21.300,00 = € 136.316,00**

Per tutte le situazioni dettagliatamente indicate ai quesiti precedenti, oltre alle detrazioni determinate nei quesiti precedenti in via presunta e forfettaria, a integrare ogni ulteriore necessità di costi qualora necessari e per tutti i vizi occulti e le incertezze dei luoghi che a vista non è possibile ispezionare, se non con interventi di introspezione materiale, si assume una detrazione di mandato pari al 20%, da utilizzare per qualunque necessità con tutto incluso e nulla escluso, per qualunque spesa relative ai vari interventi, sia materiali che di regolarizzazione urbanistica, salvo spese effettive che potranno essere maggiori o minori di quelle previste in questa sede espresse solo in via estimativa e indicativa, determinabili al momento della presentazione delle pratiche e alle operazioni di manutenzione ai beni in questione.



Premesso che tutte le somme, espresse in via estimativa, presunta e forfettaria, salvo effettive spese in incremento o decremento rispetto alle previsioni, andranno considerate nella loro globalità per tutte le necessità senza distinzione, si ottiene:

| <b>QUADRO RIDUZIONI:</b>                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                      |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| <b>PRESUNTO Valore di Stima Immobile Intero</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               | <b>€ 136.316,00</b>  |
| <b>ELENCO RIDUZIONI</b>                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               |                      |
| 1                                                            | La Riduzione da Mandato 20% per eventuali vizi occulti e difformità edilizie non note, assenza garanzie e situazioni non note                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | € 27.263,00                   |                      |
| 2                                                            | Riduzione per presunti costi per manutenzione, ripristini, regolarizzazione oneri concessori e oblazioni, eventuale aggiornamento planimetria catastale se necessario. Il tutto in modo previsivo, in via presunta e forfettaria, salvo effettivi costi in incremento o diminuzione. Aggiornamento planimetrie catastali solo dopo conclusione pratiche urbanistiche. Oltre la stima a una previsione in quota di circa l'6% del prezzo di stima totale del compendio, tenuto conto che trattasi di fabbricato condominiale per eventuali adeguamenti e interventi statici €8.179,00 | € 30.000,00<br>+<br>€8.179,00 |                      |
|                                                              | <b>TOTALE RIDUZIONI, CONSIDERATE NELLA GLOBALITÀ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                               | <b>- € 65.442,00</b> |
|                                                              | <i><b>PRECISAZIONE:</b> si precisa che sia la riduzione da mandato che quelle in via previsiva per i vari vizi, devono intendersi nella loro globalità e utilizzate nella globalità delle necessità per la regolarizzazione urbanistica e manutenzione dell'appartamento di procedura. Il tutto viene stimato in via previsiva, presunta e forfettario, salvo maggiori o minori costi non preventivabili in detta fase e determinabili solo al momento degli interventi e completo delle pratiche di regolarizzazione.</i>                                                           |                               |                      |
| <b>PRESUNTO Valore Finale di Stima al Netto di Riduzioni</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                               | <b>€ 70.874,00</b>   |

#### **VALORE ARROTONDATO IMMOBILE DA PORRE A BASE D'ASTA**

**€ 71.000,00**

**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;**

il compendio immobiliare, anche se composto da due unità immobiliari, essendo annesse e connesse e per i motivi indicati in relazione (Fig 5-6-7-8 ved. risposta quesito a) e i)), costituisce un unico lotto di vendita indivisibile;

*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; La documentazione fotografica è stata inserita nell'Allegato n. 3, le planimetrie catastali nell'Allegato n. 4.*

*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;*

*l'immobile oggetto di procedura è di proprietà totale dei debitori esecutati in regime di separazione legale dei beni;*

*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.*

*Il compendio immobiliare è indivisibile e costituisce un unico lotto.*

## **5. CONCLUSIONI FINALI**

**PRECISAZIONE SULLA SITUAZIONE URBANISTICA:** in sintesi, le irregolarità per gli immobili del compendio immobiliare oggetto procedura, composto dalle due unità immobiliari (Fig. 34 Part. 133 sub. 1 e sub. 2) poste una al piano primo e l'altra nella porzione del sottostante piano terra (Fig.7), che a prescindere dai vari momenti delle modifiche irregolari o abusi aventi come linea di demarcazione cronologica l'anno 2009, ovvero prima e dopo la vendita agli esecutati del compendio immobiliare in questione, **sarà necessaria la presentazione di un adeguato progetto di sanatoria, che riveda in modo globale le varie opere irregolari delle dette unità immobiliari, sub. 1 e sub. 2,**

**oggetto di procedura, si sensi dell'ex art. 36 del DPR 380/2001 – L.R. 16/16 e ss.mm.ii, che permetta di regolarizzare quelle parti che rientrano nella normativa e demolire le parti che non vi rientrano, o la messa in pristino dei luoghi ove necessario, in ogni caso secondo le disposizioni dei vari enti preposti, che potranno esprimersi solo dopo la presentazione di un progetto esecutivo globale; per cui le indicazioni e le ipotesi fatte in perizia sono solo indicative e in funzione delle decisioni degli enti preposti potranno subire modifiche, adeguamenti e ogni altro intervento necessario al rispetto degli orientamenti dei regolamenti dei detti enti e della Legge di riferimento.**

Successivamente, all'approvazione della sanatoria, e a lavori completi, si dovrà procedere, alla SCA per l'agibilità, e a nuovo accatastamento al momento impossibile per la presenza delle opere da sanare.

Inoltre, al piano terra dovranno verificarsi con sondaggi l'esistenza o meno del vano indicato in mappa che in occasione del sopralluogo non risultava presente o inaccessibile (*non si vedeva la porta*) con la conseguenza che porta a ipotizzare che potrebbe essere murato, oppure costituire la fondazione del fabbricato, o anche annesso ad altre parti di immobile terzo prima della vendita e di cui successivamente non è stata aggiornata la planimetria catastale. In quanto l'attuale proprietario non ha saputo fornire spiegazioni.

Nei capitoli precedenti, nel capitolo di sintesi posto all'inizio dell'elaborato previsto dalle regole per il CTU - MOD. 4 REV, sono stati elencati tutti i vari elementi relativi all'immobile in questione che si è ritenuto utile mettere in evidenza.

Nel capitolo introduzione della perizia è stata redatta una tabella sintetica con gli elementi più salienti per una rapida consultazione. Si precisa che ogni capitolo della relazione, introduzione, sintesi e tabella di sintesi, costituiscono parte integrante e inscindibile della stessa, per cui l'elaborato va analizzato in modo completo e non può essere scisso casualmente in parti autonome.

Per quanto riportato ai capitoli precedenti, rimanendo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento o integrazione in merito che l'Ecc.mo Giudice per le Esecuzioni vorrà chiedere, Si ringrazia per la fiducia accordata e si porgono Distinti Saluti.

Catania li 10/11/2025

Il C.T.U.

ing. Filadelfo Tornabene



# Elenco ALLEGATI



1. **Certificato di Destinazione Urbanistica ;**
2. **Verbale di sopralluogo;**
3. **Allegato fotografico;**
4. **Visure Catastali;**
5. **Documentazione Indagine Urbanistica;**
6. **Ispezione Ipotecaria, Relazione Notarile, Nota di Trascrizione Pignoramento, Titolo di Proprietà, Atto di Pignoramento;**
7. **Comunicazioni;**
8. **Prezzi Osservatorio OMI;**







# ALLEGATO N.1



## CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 11/07/2025





## COMUNE DI MASCALI

Città Metropolitana di Catania

### AREA III TECNICA

Via Roma n.41 tel. 095/7046302

protocollo@pec.comune.mascali.ct.it

### 3° Servizio Pianificazione Urbanistica

VISTI GLI ATTI DI UFFICIO,  
SI ATTESTA

Che l'immobile sito in questo Comune, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio n. 34 ricade:

part. 133 in zona "B1" ==//

**Zona B 1 (CENTRO ABITATO A CARATTERE INTENSIVO)**  
con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- densità edilizia territoriale 3,00 mc/mq
- distanza dal confine 5,00 mt.
- altezza massima assoluta 10,60 mt.
- numero massimo piani fuori terra 3
- rapporto di copertura 70 %

INOLTRE IL SOPRA CITATO IMMOBILE RICADE:

- ZONA VINCOLATA DALLA LEGGE 02-02-1974 N° 64 (Sismico);
- AREA SOTTOPOSTA A TUTELA AI SENSI DELLA L. 1497/39.

Si informa che con D.A. n° 031/GAB del 03/10/2018 è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambiti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17, ricadenti nella Provincia di Catania, a cui si rinvia per le previsioni sull'area in questione.

Ai sensi dell'art.15, comma 1, lettera a, punto 02, della Legge 12 novembre 2011, n°183 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2012)", il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

La presente certificazione si limita a riportare le previsioni dello strumento urbanistico e non equivale a certificazione di edificabilità giuridica e/o di fatto delle particelle catastali, aree/lotti in questione, la cui assentibilità o meno resta subordinata a ulteriori verifiche oggetto di separate istanze e relativi procedimenti.

Il presente certificato ha validità un anno dalla data di rilascio ed è rilasciato in bollo a richiesta di Filadelfo Tornabene, nella qualità di CTU, procedura Es. n.465/24 Trib. CT, per gli usi consentiti dalla Legge.

Mascali, li 11/07/2025

Il Responsabile del Procedimento  
Geom. Giuseppe Leonardi



Il Capo Area III  
Dott. Ing. Massimiliano Leotta