

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA PROGETTAZIONE E SERVIZI

Geom. Leonardo Grasso

Via G. Matteotti, 1/A - 95022 Aci Catena (CT)

Studio tel./fax 095804541 - cell. 3472777019/3298110333

e-mail : grasso.leonardo@virgilio.it

Pec : leonardo.grasso@geopec.it

CTU nei Tribunali di Catania - Acireale - Belpasso - Giarre - Mascalucia

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

VI SEZ. CIVILE

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT. SSA FASCETTO SIVILLO MARIA

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 254/2014

Promossa da

Creditrice:

Contro

Debitrice:

MANDATO

1.Premessa

Il sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria del Tribunale Civile di Catania, VI Sez. civile Esecuzioni Immobiliari, nell'udienza del 28 Giugno 2016, ha conferito al sottoscritto Perito stimatore Leonardo Grasso iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Catania al n.3413, l'incarico di Consulente Tecnico di Ufficio nella causa in epigrafe, assegnandogli quale mandato la risposta ai seguenti quesiti:

1. GENERALITA' - INCARICO

Il sottoscritto Esperto stimatore Grasso Leonardo, con studio in via G. Matteotti 1/A Aci Catena (CT), iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catania la n.3413, per incarico conferito dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Fascetto Sivillo Maria, in data 28 Giugno 2016 tramite posta certificata, nell'ambito della **procedura esecutiva n. 254/2014**, con giuramento formalizzato successivamente in cancelleria dal sottoscritto perito stimatore in data 29 Giugno 2016, dava avvio alle operazioni peritali, comunicando tramite pec e raccomandata A/R alle parti la data del sopralluogo ed eseguendo le indagini necessarie per soddisfare i quesiti posti e di seguito riportati:

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

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

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

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

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

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

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili 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;

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste **dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli

uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantifichi anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali, allegandole in quota;

k. accerti sei beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

l. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero, civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. **alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed** interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

Il sottoscritto perito stimatore Leonardo Grasso, accettato l'incarico in data 29/06/2016, dava inizio alle operazioni peritali effettuando i sopralluoghi al fine di accertare le caratteristiche tecniche, lo stato di manutenzione e quant'altro necessario alla valutazione dell'immobili in oggetto.

2. PREMESSA

Che nel **procedimento n.12746/2008 R.G. del Tribunale di Catania**, promosso da [REDACTED] contro [REDACTED], il Giudice della Quinta Sezione Civile, motivava nella decisione, come provato dalla documentazione prodotta, che l'attrice sig. [REDACTED] è comproprietaria per 10/15 del tratto di terreno sito nel territorio di Misterbianco, contrada Serra-Via Ignazio Silone n.3 della superficie di are 10 censito al catasto Terreni del Comune di Misterbianco alla partita n. 16590 foglio 14 part. 31, mentre i restanti 5/15 appartengono ai germani [REDACTED] e [REDACTED] alla stessa Convenuta [REDACTED] che quindi non è un occupante abusiva, in quanto vanta un diritto, anche per una minima quota di proprietà di 1/15.

Alla luce delle risultanze istruttorie il Giudice rigettava la richiesta di rilascio dell'immobile di via Ignazio Silone n.3 proposta da [REDACTED].

Purtuttavia, l'attrice ha diritto a un canone per l'occupazione della sua quota di proprietà pari a 10/15 dell'immobile, da parte di [REDACTED], che viene quantificata equitativamente in eccesso in € 100,00 (10/15 dell'immobile, pari ai 2/3 di € 150,00 mensili) dal 04 Novembre 2003 anno di stipula dell'atto pubblico di acquisto a tutt'oggi, per un totale di € 12.200,00 (sentenza n° 1146/2013).

Che la sig. [REDACTED] è debitrice della somma di €12.200,00, giusta sentenza n° 1146/2013 del Tribunale di Catania Quinta Sezione Civile, con formula esecutiva in data 22/04/2013; che in data 30/11/2013 la predetta sentenza è stata notificata unitamente all'atto di precetto a mani proprie alla debitrice, intimando il pagamento della somma di € 14.733,04, in essa comprese le spese di notificazione;

Che fino ad oggi nessun pagamento è stato eseguito dalla debitrice pertanto la creditrice poneva ad esecuzione forzata le seguenti unità immobiliari di proprietà della debitrice nella misura di 1/15:

- 1) unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 1 cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;
- 2) unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 2 cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;
- 3) Terreno sito nel Comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censito in catasto terreni al foglio 14 part. 31 consistenza are 10;

L'ufficiale giudiziario, vista la richiesta esaminati i titoli allegati esecutivi, l'atto di precetto pignorava i beni sopra descritti dalla creditrice ed ingiungeva a norma dell'art. 492 c.p.c. alla debitrice.

3. OPERAZIONI PERITALI

A seguito degli accertamenti relativi alla residenza della debitrice pignorata, presso il comune di Misterbianco (CT), Servizi Demografici, il sottoscritto, ha verificato che l'esecutata era effettivamente domiciliata e residente in via:

- 1) [REDACTED] e residente in Misterbianco (CT) Via Ignazio Silone n°3, nel suddetto Comune (vedi documentazione allegata del 05/07/2016) e ha inviato comunicazioni a mezzo di A/R alla debitrice pignorata e a mezzo A/R e pec al legale della creditrice pignorante, che in data **21 Luglio 2016 ore 09.00** si sarebbe svolto il sopralluogo peritale, con rilievo fotografico e planimetrico dell'immobile.

In riferimento alla suddetta convocazione, in data 21 Luglio 2016, il sottoscritto accedeva sui luoghi coadiuvato dal collaboratore geom. Orazio Cardillo e alla presenza della debitrice pignorata. Era altresì presente anche la creditrice pignorante, che però non accedeva presso l'immobile occupato dalla [REDACTED] da periziare.

➤ IMMOBILI [REDACTED] Denominati successivamente IMMOBILI 1

IMMOBILE 1A)

Terreno sito nel Comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censito in catasto terreni al foglio 14 part. 31 consistenza are 10;

-Foglio 14 particella 31 are 10 (terreno);

IMMOBILE 1B)

Unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 1 cat. A/2

classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67; denominato "CORPO A"

-Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

IMMOBILE 1C)

Unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 2 cat. C/2

classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97; denominato "CORPO C"

-Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

Si precisava nella comunicazione inviata di rispettare la data fissata e di assumere un atteggiamento collaborativo per l'espletamento dell'incarico ricevuto, senza ulteriore aggravio di spese, di adempimenti e provvedimenti da parte del G.E.

Per adempiere l'incarico ricevuto, sono stati eseguiti gli accertamenti tecnici di rito per rilevare lo stato di fatto e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili; sono state eseguite altresì le opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

Il sottoscritto si è recato all'Ufficio Urbanistico del Comune di Misterbianco (CT) per verificare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e ne ha richiesto le copie che si trovano allegate alla presente relazione. Unitamente alla relazione si produce copia di tutta la documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali.

4. RISPOSTE 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;

I beni pignorati consistono in:

➤ IMMOBILI

Denominati successivamente IMMOBILI 1

IMMOBILE 1A)/1B)/1C)

IMMOBILE 1A) Diritto di proprietà pari a 1/15 (un quindicesimo) dell'intero su terreno sito nel comune di Misterbianco (CT) via Ignazio

Silone n°3 (ex Contrada Serra), censito al catasto terreni al:

-Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

(lotto di terreno F.14 part. 31 e inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) Diritto di proprietà pari a 1/15 (un quindicesimo) dell'intero dell'unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 1 cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

-Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

Denominato "CORPO A"

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 e inserito nel pignoramento) Abitazione

IMMOBILE 1C) Diritto di proprietà pari a 1/15 (un quindicesimo) dell'intero unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via

Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 2 cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97

-Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

Denominato "CORPO C"

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 e inserito nel pignoramento) locale deposito

Si è accertata la presenza dei seguenti immobili edificati all'interno del terreno F.14 part. 31:

IMMOBILE 1D) (Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 e non inserito nel pignoramento)

denominato "CORPO B"

IMMOBILE 1E) (Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 e non inserito nel pignoramento)

denominato "CORPO D"

IMMOBILE 1F) (Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 e non inserito nel pignoramento)

denominato "CORPO E"

Descrizione e Confini:

Trattasi nel complesso di porzione di terreno al F. 14 Part. 31 e immobili edificati al suo interno (con terreno ricadente oggi in zona omogenea B3 del P.R.G.) di mq 830 complessivi rilevati al sopralluogo (rispetto alla superficie originaria catastale di mq 1000 e a seguito di esproprio/cessione del/al Comune di Misterbianco per la realizzazione della sede stradale denominata Via Ignazio Silone) ed ubicato in via Ignazio Silone n°3 (ex Contrada Serra) e in zona periferica/Suburbana all'interno di una urbanizzazione caratterizzata da abitazioni singole e complessi edilizi condominiali. Il tratto di terreno confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con via Ignazio Silone, a est con ditta [REDACTED] (germana odierna creditrice) ed ovest con altra ditta [REDACTED]

Il terreno (e gli immobili edificati) al sopralluogo risulta diviso in due lotti, mediante una provvisoria e alquanto improvvisata linea di confine, senza però un effettivo frazionamento depositato al comune, cioè diviso sommariamente dalle parti in causa, **di cui il lotto esposto:**

- **LOTTO B** a nord-est in comproprietà con i germani e nell'utilizzo della sig. [REDACTED] (Creditrice pignorante) proprietaria per 10/15 dell'intero, terreno con una superficie complessiva rilevata sul posto al sopralluogo di **mq 370,00 circa della superficie totale del lotto di terreno rilevata di mq 830,00 circa**, dove al suo interno insiste
 - **CORPO D** una costruzione (assimilabile ad un deposito) sopraelevata di metri 2,00 circa rispetto al piano di calpestio, con sagoma esterna pressoché quadrata con dimensione circa 5,50 x 5,26

metri con copertura a falda inclinata e un'altezza esterna con $H_{max} = 4,50$ metri circa a nord e $h_{min} = 3,30$ metri circa a sud, **con una superficie di 30,00 mq circa e una cubatura di 117,00 mc circa;**

- **CORPO E** una costruzione (assimilabile ad un locale deposito) al livello di campagna, con sagoma esterna pressoché trapezoidale con copertura a due falde inclinate, **con una superficie di 45,50 mq circa e una cubatura di 136,00 mc circa;**

- **LOTTO A** a nord-ovest in comproprietà con i germani (terreni e immobili in comproprietà anche dei fratelli [REDACTED] (deceduto) proprietari ciascuno per 1/15) e nell'utilizzo della sig. [REDACTED] (debitrice pignorata) proprietaria di 1/15 dell'intero, terreno con una superficie complessiva rilevata sul posto al sopralluogo di mq 460,00 circa della superficie totale del lotto di terreno rilevata di mq 830,00 circa, dove al suo interno insiste

- **CORPO A** un fabbricato di civile abitazione cat.A/2 (accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Catania) con sagoma esterna pressoché rettangolare di dimensione 13,75 x 8,26 metri e un'altezza esterna con $H_{max} = 4,50$ metri circa a nord e $h_{min} = 3,00$ metri circa a sud con copertura a falda inclinata, mentre un'altezza interna che va da $H_{max} = 3,00$ metri circa a nord e $h_{min} = 2,80$ metri circa a sud, **con una superficie di 114,00 mq circa e una cubatura di 426,00 mc circa;**

- **CORPO B** Un corpo accessorio-locale deposito, attiguo all'Abitazione, di sagoma esterna rettangolare con dimensione 7,25 x 3,30 con copertura a falda inclinata, con un'altezza esterna da $H_{max} = 3,30$ metri a ovest e $h_{min} = 2,90$ metri circa a est circa, mentre un'altezza interna che va da $H_{max} = 3,10$ metri circa a ovest e $h_{min} = 2,70$ metri circa a est, **con una superficie di 24,00 mq circa e una cubatura di 74,00 mc circa;**

- **CORPO C** Tettoia (aperta sul frontale) attigua all'accesso carraio, assimilata a locale deposito poiché accatastata con cat. C/2 di sagoma esterna rettangolare con dimensione 9,30 x 2,80 con

altezza esterna H= 2.75 metri circa e altezza interna di H= 2,70 metri, **con una superficie di 26,00 mq circa e una cubatura di 70,00 mc circa.**

Dai rilievi planimetrici eseguiti sui luoghi con l'ausilio di strumento Satellitare GPS Topcon è stato verificato che la somma complessiva del lotto è di mq 830,00 rispetto a quello originario catastale di mq 1000 del lotto indiviso di proprietà [REDACTED], come si evince dall'estratto di mappa e dai luoghi e da quanto Rilevato metricamente che parte del lotto originario di mq 1000 è stato espropriato/ceduto per la realizzazione della strada comunale denominata Via Ignazio Silone (ex Contrada Serra) pertanto la superficie attuale è di mq 830,00 circa, e che all'interno del lotto sono presenti altri tre corpi di fabbrica denominati **“CORPO B” - “CORPO D” - “CORPO E” che non sono stati catastati d'ufficio e non sono stati inseriti nel pignoramento (vedi allegato planimetrico generale del terreno edificabile e degli immobili edificati).**

Allo stato attuale il terreno diviso in due lotti presenta due distinti accessi carrai in via Ignazio Silone al civico 3 e al civico 5.

Dati Catastali: il terreno è censito al N.C.T. del comune di Misterbianco (CT) al Foglio 14 Particella 31, terreno edificabile Zona omogenea B3.

Conformità: Esito Negativo. Dal raffronto dello stato dei luoghi con quelli certificati in atti all'uopo dal sottoscritto reperiti e prodotti in allegato, si evincono delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi innanzitutto si rileva, che le difformità riguardano sommariamente sia la superficie del terreno indicata dal pignoramento che è inferiore ai 1000 mq (attuale mq 830,00 circa rilevati sul posto) indicati nell'estratto di mappa e nella visura catastale per avvenuto esproprio/cessione di parte del terreno originario e che all'interno del medesimo terreno (che risulta sommariamente frazionato/diviso in due distinti lotti tra le due parti) insistono degli immobili quali, **“CORPO A”** fabbricato cat. A/2, **“CORPO B”** corpo accessorio-volume tecnico attiguo al fabbricato A/2 e **“CORPO C”** una tettoia aperta sul frontale con cat. C/2 (locale deposito) e **“CORPO D”** un manufatto (locale deposito) attiguo all'abitazione A/2 e **“CORPO E”** (locale deposito), immobili che dai controlli eseguiti presso all'Ufficio Urbanistica non risultano in regola urbanisticamente,

conformità urbanistiche che saranno dettagliatamente esplicitate nei paragrafi successivi di relativa competenza.

Pertanto, per quanto concerne le unità immobiliari con identificativi catastali Foglio 14 part. 2325 sub 1 Cat. A/2 (CORPO A) e sub 2 Cat. C/2 (CORPO C), indicate nel pignoramento, queste identificano delle unità immobiliari edificate sempre nello stesso lotto di terreno censito al **catasto terreni del Comune di Misterbianco al foglio 14 part. 31.**

Queste unità immobiliari sono state catastate d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) di Catania, poiché tale particella di terreno al foglio 14 part. 31 era interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del TM (tipo mappale) pertanto i tecnici del Catasto di Catania hanno proceduto d'ufficio accatastando di fatto le unità visibili dai controlli incrociati e aerofotogrammetrici e pertanto poi attribuendo una rendita presunta alle unità immobiliari di fatto presenti nel terreno quali l'abitazione A/2 e il deposito C/2, solo ai fini del pagamento delle tasse locali comunali (Imu/Tasi).

Di fatto gli immobili accertati alle operazioni peritali, incrociati con i controlli seguiti dal sottoscritto presso il Catasto di Catania e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco, rileva sia l'assenza di planimetrie catastali delle unità immobiliari e di titoli autorizzativi di qualunque genere su sopracitati immobili, pertanto risultando irregolari e non conformi urbanisticamente.

Immobili inseriti nel pignoramento non conformi urbanisticamente:

IMMOBILE 1B) unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 1 cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

-Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31

IMMOBILE 1C) unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 2 cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

-Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31

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 via sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti, il pignoramento copre la quota spettante alla debitrice sig. [REDACTED] unica debitrice pignorata per la quota di 1/15.

Tale quota riguardare il tratto di terreno censito al N.C.T. al foglio 14 part. 31, il fabbricato di civile abitazione Cat. A/2 censito al N.C.E.U. al foglio 14 part. 2325 sub 1 (Denominato "CORPO A") e il deposito cat. C/2 censito al N.C.E.U. al foglio 14 part. 2325 sub 2 (Denominato "CORPO C") ubicata all'ingresso carraio, ma dall'accertamento eseguito sui luoghi si rilevano altri manufatti non accatastati d'ufficio e non inseriti nel pignoramento quali: "CORPO B" locale deposito attiguo al fabbricato civile cat. A/2, "CORPO D" locale deposito e "CORPO E" locale deposito (vedi allegato planimetria generale del terreno edificabile e immobili edificati).

Tali immobili dalle verifiche eseguite all'Ufficio Urbanistica di Misterbianco risultano tutti sprovvisti sia di regolarità urbanistica e di planimetria catastale, solo parte degli immobili sono stati accatastati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) attribuendo alle unità immobiliari costituite in data 03/02/2012 (protocollo CT0044181 - n. 752.1/2012) vedi visura catastale allegata, una rendita presunta solo ai fini del pagamento delle imposte locali (Imu/Tasi).

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

IMMOBILE 1A)/1B)/1C) [REDACTED]

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

Proprietà di 1/15 da parte del debitore per successione ereditaria del padre [REDACTED]

(Immobile inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) -Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;
denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) -Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;
denominato "CORPO C" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D)

denominato "CORPO B" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato "CORPO D" – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato "CORPO E" – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

Si farà riferimento al terreno (compresi gli immobili ivi edificati accatastati e non, ma tutti senza regolari titoli abilitativi risultando tutti non conformi urbanisticamente), bene ereditato.

Il terreno è in comproprietà con altri soggetti-germani, proprietà per 1/15 ciascuno (un quindicesimo) a favore dei germani [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] (figlia di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto) e di proprietà per 10/15 alla stessa Creditrice [REDACTED]

[REDACTED]

Alla sig. [REDACTED], in regime di comunione dei beni con il

coniuge [REDACTED], unica debitrice in riferimento alla procedura esecutiva n. 254/2014 R.G. con

cui tale bene è stato sottoposto a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione della quota di 1/15 (un quindicesimo) della proprietà dell'intero, **in forza di successione legittima del padre** [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto in Catania il [REDACTED], denuncia di successione n.08

volume 2260, trascritta a Catania il 21 Novembre 1991 ai nn. 30937/22925 (vedi allegato della successione legittima).

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;

IMMOBILE 1A)/1B)/1C) [REDACTED]

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

Proprietà di 1/15 da parte del debitore per successione ereditaria del padre [REDACTED]

(Immobile inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) -Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) -Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

denominato "CORPO C" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D)

denominato "CORPO B" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato "CORPO D" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato "CORPO E" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

Si farà riferimento al terreno (compresi gli immobili ivi edificati accatastati e non, ma tutti senza regolari titoli abilitativi risultando tutti non conformi urbanisticamente), bene ereditato.

Il terreno è in comproprietà con altri soggetti-germani, proprietà per 1/15 ciascuno (un quindicesimo) a favore

dei germani [REDACTED], [REDACTED]

[REDACTED] (figlia di [REDACTED]

[REDACTED] deceduto) e di proprietà per 10/15 alla stessa Creditrice [REDACTED]

[REDACTED]

Alla sig. [REDACTED], in regime di comunione dei beni con il

coniuge [REDACTED], unica debitrice in riferimento alla procedura esecutiva n. 254/2014 R.G. con

cui tale bene è stato sottoposto a pignoramento, il cui diritto di proprietà è pervenuto in ragione della quota di

1/15 (un quindicesimo) della proprietà dell'intero, **in forza di successione legittima del padre** [REDACTED]

[REDACTED] e deceduto in Catania il [REDACTED], denuncia di successione n.08

volume 2260, trascritta a Catania il 21 Novembre 1991 ai nn. 30937/22925 (vedi allegato della successione

legittima).

Al padre [REDACTED], il diritto di piena proprietà era pervenuto per atto di compravendita in data

20 Dicembre 1954 ai rogiti Notaio Giuseppe Ciancico da Catania, registrato al n. 4728, trascritto a Catania

il 27/12/1954 ai nn.34289/30723 Pubblicata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania.

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;

E' stato possibile procedere ad un completo accertamento, anche in assenza della certificazione notarile in riferimento ai bene pignorati:

- Lotto di terreno censito al foglio 14 part. 31 are 10;

- Unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67, via Ignazio Silone n° 3; (Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31)

- Unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97, via Ignazio Silone n° 3; (Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31) in riferimento alla procedura esecutiva 254/2014.

Parte creditrice produceva solo ispezione ipotecaria dell'immobile foglio 14 part. 2325 e non del terreno al foglio 14 part. 31.

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;

Dagli accertamenti eseguiti, inerenti la rivelazione ventennale antecedente alla data del pignoramento del 25/02/2014 con nota di Trascrizione del 05/05/2014 ai nn. 16854/12730, risultano le seguenti formalità delle quali si produce documentazione (ispezione ipotecaria in allegato):

Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli sui beni pignorati:

IMMOBILE 1A)/1B)/1C)

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

Proprietà di 1/15 da parte del debitore per successione ereditaria del padre

(Immobile inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) -Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) -Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

denominato "CORPO C" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D)

denominato "CORPO B" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato "CORPO D" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato "CORPO E" – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

- Trascrizione del 05/05/2014 – Registro generale n. 16854 Registro particolare n. 12730

pubblico Ufficiale TRIBUALE DI CATANIA Repertorio 1899/2112 del 25/02/2014 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI gravante sulla

quota di propria di [REDACTED], pari a 1/15 (un quindicesimo) dell'intero della proprietà, sui bene sopra descritti e inseriti nel pignoramento.

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;

IMMOBILE 1A)/1B)/1C) [REDACTED]

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

Proprietà di 1/15 da parte del debitore per successione ereditaria del padre [REDACTED]

(Immobile inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) -Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) -Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

denominato "CORPO C" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D)

denominato "CORPO B" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato "CORPO D" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato "CORPO E" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

Il terreno è sito nel comune di Misterbianco in via Ignazio Silone n°3 con una superficie catastale originaria di 1000 mq, ma dai rilievi metrici eseguiti al sopralluogo la superficie complessiva accertata misura mq 830,00 circa, a seguito di porzione di terreno espropriato/ceduto per la realizzazione della sede stradale Comunale denominata via Ignazio Silone, risultante in ditta per la quota di 1/15 (un quindicesimo) alla sig.

odierna debitrice pignorata e ai germani

(figlia-erede di) e la stessa Creditrice pignorante sig.

comproprietari in ragione di 10/15.

Il bene facente parte del pignoramento riguarda il terreno censito all'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) di Catania al N.C.T. al foglio 14 particella 31, appartenente al Comune di Misterbianco, mentre per quando concerne i fabbricati inseriti nel pignoramento (catastati d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Catania) e censiti al N.C.E.U. (censiti all'urbano) al foglio 14 part. 2325 sub 1 (cat. A/2) e sub 2 (cat. C/2), sono stati accatastati d'ufficio con attribuzione della rendita presunta ai fini dei tributi locati (Imu/Tasi).

Per quanto concerne la regolarità urbanistica dei fabbricati inseriti nel pignoramento e accatastati denominati "CORPO A" e "CORPO C" e quelli accertati al sopralluogo e non inseriti nel pignoramento e non accatastati denominati "CORPO B" - "CORPO D" - "CORPO E", dagli accertamenti eseguiti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco allo stato di attuale e dopo ripetute ricerche presso gli archivi cartacei che informativi non si rilevano titoli autorizzativi di qualunque tipo (concessioni edilizie, in sanatoria, o domande di sanatoria), pertanto le opere risultano sprovviste di regolarità e conformità urbanistica (immobili abusivi), senza planimetrie catastali, è presente solo l'accatastamento dei fabbricati sopracitati del "CORPO A" Abitazione F.14 part. 2325 sub 1 e "CORPO C" locale deposito al F.14 part. 2325 sub 2 inseriti nel pignoramento.

Non si procederà ad una catastazione e redazione delle planimetrie degli immobili sopracitati, poiché gli stessi pur essendo stati edificati senza titoli autorizzativi, pertanto non in regola urbanisticamente (immobili abusivi), non possono essere regolarizzati, neanche ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01 con le modifiche apportate dall'art. 14 della legge regionale 16/2016, poiché il responsabile dell'abuso può ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al

momento della presentazione della domanda. Pertanto gli immobili ad oggi edificati non rispettano le norme di attuazioni vigenti dal Regolamento Edilizio Comunale sul lotto di terreno foglio 14 part. 31 che ricade in Zona Omogenea B3, **perché gli immobili già edificati Denominati “CORPO A” - “CORPO B” - “CORPO C” - “CORPO D” non rispettano le distanze prescritte, distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml 10,00, le distanza minima dai confini del lotto di ml 5,00 e la distanza minima consentita dai confini stradali di ml 5,00.**

Sulla base di tali circostanze solo il “CORPO E” potrebbe essere regolarizzato (ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 380/01 con le modifiche apportate dall’art. 14 della legge regionale 16/2016) ma alla luce di una STIMA IMMOBILIARE, la sua regolarizzazione risulterebbe non conveniente economicamente ma che sarebbe soprattutto di intralcio, dal punto di vista delle distanze prescritte dalle norme di attuazione del Regolamento Edilizio, in caso di nuova edificazione all’interno del lotto. Pertanto tutti gli immobili edificati all’interno del terreno al foglio 14 part. 31 e Denominati “CORPO A” - “CORPO B” - “CORPO C” - “CORPO D” - “CORPO E” dovranno essere demoliti.

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

IMMOBILE 1A)/1B)/1C)

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

Proprietà di 1/15 da parte del debitore per successione ereditaria del padre

(Immobile inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) -Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) -Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

denominato "CORPO C" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D)

denominato "CORPO B" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato "CORPO D" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato "CORPO E" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco, si è evidenziato che il terreno e i fabbricati all'interno edificati ricadenti in catasto al foglio 14 part. 31 (immobili F.14 part. 2325 sub 1 e sub 2) ricadono ai sensi e per gli effetti del P.R.G., in parte in zona destinata a VIABILITA', e in parte in Zona Territoriale Omogenea "B3" AREA DEI PIANI DI RECUPERO.

Di seguito si riporta lo stralcio delle norme di attuazione, annesse al Regolamento Edilizio relative alle aree indicate, Zona Omogenea "B3" AREA DEI PIANI DI RECUPERO, regolate dalle norme di attuazione dell'art. 15.3., ART. 15.3.7 per i lotti interclusi con superficie da 200 a 500 mq la densità fondiaria viene fissata in 3mc/mq mentre per i lotti con superficie da 500 a 1000 mq è consentita una volumetria massima pari a 1500 mc, come Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

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 autorizzativo, 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

IMMOBILE 1A)/1B)/1C) [REDACTED]

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

Proprietà di 1/15 da parte del debitore per successione ereditaria del padre [REDACTED]

(Immobile inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) -Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) -Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

denominato "CORPO C" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D)

denominato "CORPO B" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato "CORPO D" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato "CORPO E" – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

Di fatto gli immobili accertati alle operazioni peritali, Denominati "CORPO A" - "CORPO B" - "CORPO C" - "CORPO D" - "CORPO E" a seguito di verifiche e documentazione prodotta presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco al fine di accertarne la conformità urbanistico-edilizia, rileva che tali unità immobiliari sono privi di titoli autorizzativi (Immobili Abusivi).

Pertanto, i fabbricati Denominati "CORPO A" - "CORPO B" - "CORPO C" - "CORPO D" - "CORPO E" non sono conformi alle vigenti norme in materia Urbanistica-Edilizia pertanto dovranno essere demoliti. (vedi planimetria generale del terreno edificabile e immobili edificati).

L'immobile oggetto del presente pignoramento concerne un lotto di terreno edificabile di superficie 830 mq rilevato al sopralluogo ed immobili successivamente edificati al suo interno.

All'interno del lotto terreno sono state costruite le unità immobiliari inserite nel pignoramento e non, ma di fatto mai regolarizzate dal punto di vista Urbanistico-Edilizio, pertanto allo stato attuale non risultano partiche edilizie riconducibili ai [REDACTED] relativamente agli immobili siti in Misterbianco via Ignazio Silone n. 3 in catasto al foglio n.14 part. 2325 sub 1 sub 2 facente parte della procedura esecutiva n° 254/2014.

Per quanto concerne gli immobili edificati (sprovvisti di regolarità urbanistica) all'interno del lotto di terreno F.14 part. 31, si accerta un **fabbricato di civile abitazione** ubicato nella parte a **nord-ovest** con copertura ad una falda inclinata e sagoma rettangolare di dimensione metri 13,75x8,26 circa per una superficie totale coperta di 114,00 mq circa, sopraelevato di circa metri +2,00 rispetto al piano di campagna mediante l'esecuzione di un terrapieno, che si presume sia stato realizzato in pietrame a secco e successivo massetto in cls, con una cubatura di mc 426,00 circa. L'altezza esterna dello stesso corpo di fabbrica di civile abitazione più datata, con epoca costruttiva presumibilmente collocabile tra gli anni 60 e la fine degli

anni 70, si eleva nella parte a nord con altezza esterna di metri 4,50 circa (con altezza utile interna di metri 3,00 circa) e della parte di fabbricato ampliata posta a sud di altezza esterna a sud di metri 3,00 circa compreso di solaio di circa cm 20, con altezza utile interna di metri 2,80 circa alla linea di gronda.

I prospetti esterni risultano tinteggiati con pittura murale per esterni, pavimentato con piastrelle in ceramica nelle stanze e maiolica bagno, tutti gli ambienti sono tinteggiati internamente, con infissi in alluminio anodizzato e vetri camera, con impianto idrico e elettrico realizzato sottotraccia e l'impianto fognario ed acque piovane funzionanti.

Questo fabbricato è stato realizzato in due fasi costruttive:

1^a fase, la parte di fabbricato posto al nord più datato, con epoca costruttiva presumibilmente collocabile tra gli anni 60 e la fine degli anni 70, è stata realizzata con struttura portante in muratura di pietrame dello spessore di cm 60 circa, con solaio in latero-cemento e copertura a falda inclinata con manto di copertura a coppo siciliano.

2^a fase, la parte di fabbricato a sud più recente, con epoca costruttiva presumibilmente collocabile tra gli anni 80 e la fine degli anni 90, realizzata in ampliamento con muretto h=90 cm e veranda soprastante è stata realizzata successiva a quella precedente, ed è stata eseguita anch'essa con struttura portante in muratura mediante blocchi di cemento in vibro-compresso e copertura eseguita con controsoffittatura in ferro e copertura in coppo siciliano.

Alla parte sinistra del fabbricato di civile abitazione sopracitato, esiste attiguo un locale deposito di forma rettangolare di metri 7,25 circa e metri 3,30 circa per una superficie totale coperta di mq 24,00 circa e di 74,00 mc, con un'altezza esterna che varia da metri 3,30 (altezza interna 3,10 circa) ad ovest ed un'altezza di metri 2,90 (altezza interna 2,70 circa) circa a est, ed una controsoffittatura di cm 20, realizzato con struttura portante in muratura di blocchi di cemento vibro-compresso e copertura eseguita con orditura lignea e manto di copertura in pannelli di eternit.

I prospetti esterni risultano tinteggiati con pittura murale per esterni, con infissi in ferro e impianto idrico e elettrico realizzato a vista.

Completano il tutto una tettoia catastata in cat. C/2 aperta sul frontale, adiacente all'ingresso carraio posto a sud-ovest del lotto di terreno occupato e nell'utilizzo della debitrice, con sagoma di 9,30 x 2,80 con una superficie di mq 26,00 circa e 70,00 mc e altezza esterna di metri 2,75 e interna di metri 2,70 circa, eseguito con struttura portante in legno e copertura realizzata mediante pannelli in termo-copertura e termoparete.

Nella fattispecie trattasi di porzione di terreno e immobili edificati al suo interno (con terreno ricadente in zona omogenea B3 del P.R.G.) di mq 830 complessivi rilevati al sopralluogo (rispetto alla superficie fondiaria catastale originaria di mq 1000 e a seguito di esproprio/cessione per la realizzazione della sede stradale denominata Via Ignazio Silone) ed ubicato in via Ignazio Silone n°3 (ex Contrada Serra) e in zona periferica/suburbana all'interno di una urbanizzazione caratterizzata da abitazioni singole e complessi edilizi condominiali. Il tratto di terreno confina a nord con ex proprietà [REDACTED], a sud con via Ignazio Silone, a est con ditta [REDACTED] (germana odierna creditrice) ed ovest con altra ditta [REDACTED].

Il particolare il terreno, da quanto accertato al sopralluogo risulta sommariamente diviso in due lotti dalle parti in causa, mediante una provvisoria e alquanto improvvisata linea di confine, senza però un effettivo frazionamento depositato al comune e catasto, con gli immobili edificati al suo interno ed inseriti nel pignoramento. Il terreno in questione verrà contraddistinto con le lettere A e B indicando rispettivamente due lotti distinti, LOTTO A esposto a nord-ovest e LOTTO B esposto a nord est **di cui il lotto esposto:**

- **LOTTO B** a nord-est in comproprietà con i germani e nell'utilizzo della sig. [REDACTED] (Creditrice pignorante) proprietaria per 10/15 dell'intero, terreno con una superficie complessiva rilevata sul posto al sopralluogo di mq 370,00 circa della superficie totale del lotto di terreno rilevata di mq 830,00 circa, dove al suo interno insiste
- **CORPO D** una costruzione (assimilabile ad un deposito) sopraelevata di metri 2,00 circa rispetto al piano di calpestio, con sagoma esterna pressoché quadrata con dimensione circa 5,50 x 5,26 metri con copertura a falda inclinata e un'altezza esterna con Hmax= 4,50 metri circa a nord e hmin= 3,30 metri circa a sud, con una superficie di 30,00 mq circa e una cubatura di 117,00 mc circa;

- **CORPO E** una costruzione (assimilabile ad un locale deposito) al livello di campagna, con sagoma esterna pressoché trapezoidale con copertura a due falde inclinate, **con una superficie di 45,50 mq circa e una cubatura di 136,00 mc circa;**
- **LOTTO A** a nord-ovest in comproprietà con i germani (terreni e immobili in comproprietà anche dei fratelli [REDACTED] (deceduto) proprietari ciascuno per 1/15) e nell'utilizzo della sig. [REDACTED] (debitrice pignorata) proprietaria di 1/15 dell'intero, terreno con una superficie complessiva rilevata sul posto al sopralluogo **di mq 460,00 circa della superficie totale del lotto di terreno rilevata di mq 830,00 circa**, dove al suo interno insiste
- **CORPO A** un fabbricato di civile abitazione cat.A/2 (accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Catania) con sagoma esterna pressoché rettangolare di dimensione 13,75 x 8,26 metri e un'altezza esterna con $H_{max} = 4,50$ metri circa a nord e $h_{min} = 3,00$ metri circa a sud con copertura a falda inclinata, mentre un'altezza interna che va da $H_{max} = 3,00$ metri circa a nord e $h_{min} = 2,80$ metri circa a sud, **con una superficie di 114,00 mq circa e una cubatura di 426,00 mc circa;**
- **CORPO B** Un corpo accessorio-locale deposito, attiguo all'Abitazione, di sagoma esterna rettangolare con dimensione 7,25 x 3,30 con copertura a falda inclinata, con un'altezza esterna da $H_{max} = 3,30$ metri a ovest e $h_{min} = 2,90$ metri circa a est circa, mentre un'altezza interna che va da $H_{max} = 3,10$ metri circa a ovest e $h_{min} = 2,70$ metri circa a est, **con una superficie di 24,00 mq circa e una cubatura di 74,00 mc circa;**
- **CORPO C** Tettoia (aperta sul frontale) attigua all'accesso carraio, assimilata a locale deposito poiché accatastata con cat. C/2 di sagoma esterna rettangolare con dimensione 9,30 x 2,80 con altezza esterna $H = 2,75$ metri circa e altezza interna di $H = 2,70$ metri, **con una superficie di 26,00 mq circa e una cubatura di 70,00 mc circa.**

Dai rilievi planimetrici eseguiti sui luoghi con l'ausilio di strumento Satellitare GPS Topcon è stato verificato che la somma complessiva dei due lotti sopradescritti non corrisponde alla superficie catastale originaria di mq 1000 del lotto indiviso di proprietà [REDACTED] si evince dall'estratto di mappa e dai luoghi e da quanto Rilevato metricamente che parte del lotto originario di mq 1000 è stato espropriato/ceduto per la realizzazione della strada comunale denominata Via Ignazio Silone (ex Contrada Serra) pertanto la superficie attuale rilevata è di mq 830,00 circa. Allo stato attuale il terreno diviso in due lotti presenta due distinti accessi carrai in via Ignazio Silone al civico 3 e al civico 5.

Dati Catastali: il terreno è censito al N.C.T. del comune di Misterbianco (CT) al Foglio 14 Particella 31, terreno edificabile Zona omogenea B3.

Pertanto, per quanto concerne le unità immobiliari con identificativi catastali Foglio 14 part. 2325 sub 1 Cat. A/2 e sub 2 Cat. C/2, indicate nel pignoramento, queste identificano delle unità immobiliari edificate sempre nello stesso lotto di terreno censito al **catasto terreni del Comune di Misterbianco al foglio 14 part. 31.** Queste unità immobiliari sono state catastate d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate (ex Catasto) di Catania, poiché tale particella di terreno al foglio 14 part. 31 era interessata da immobile urbano non ancora regolarizzato ai sensi del dl 78/2010 - al momento della presentazione del TM (tipo mappale) pertanto i tecnici del Catasto di Catania hanno proceduto d'ufficio accatastando di fatto le unità visibili dai controlli incrociati e aerofotogrammetrici e pertanto poi attribuendo una rendita presunta alle unità immobiliari di fatto presenti nel terreno quali l'abitazione A/2 e la Tettoia C/2, solo ai fini del pagamento delle tasse locali comunali (Imu/Tasi).

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), quantifichi anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali, allegandole in quota;

IMMOBILE 1A)/1B)/1C) [REDACTED]

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

Proprietà di 1/15 da parte del debitore per successione ereditaria del padre [REDACTED]

(Immobile inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) -Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;
denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) -Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;
denominato "CORPO C" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D)

denominato "CORPO B" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato "CORPO D" - locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato "CORPO E" – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

A seguito di verifiche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco si accerta che sia gli immobili inseriti nel pignoramento (denominati "CORPO A" - "CORPO C") che quelli accertati al sopralluogo denominati "CORPO B" - "CORPO D" non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 6^ comma della legge n.47/85 o dell'art. 46 5^ comma del D.P.R. 380/01 e D.L. 269/2003, ne ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 con modifiche dell'art.14 legge regionale 16/2016 poiché l'abuso può essere sanato solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda. Pertanto gli immobili sopracitati ad oggi edificati non rispettano le norme di attuazioni vigenti dal Regolamento Edilizio Comunale sul lotto di terreno al foglio 14 part. 31 che ricade in Zona Omogenea B3, perché gli immobili già edificati Denominati "CORPO A" - "CORPO B" - "CORPO C" - "CORPO D" non rispettano le distanze prescritte, distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml 10,00, le distanza minima dai confini del lotto di ml 5,00 e la distanza minima consentita dai confini stradali di ml 5,00.

Sulla base di tali circostanze solo il "CORPO E" potrebbe essere regolarizzato (ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 con le modifiche apportate dall'art.14 della legge regionale 16/2016) ma alla luce di una STIMA IMMOBILIARE, la sua regolarizzazione risulterebbe non conveniente economicamente e soprattutto di impedimento in caso di nuova edificazione all'interno del lotto, nel rispetto delle distanze prescritte dalle norme di attuazione del Regolamento Edilizio.

Pertanto tutti gli immobili edificati all'interno del terreno al foglio 14 part. 31 e Denominati "CORPO A" - "CORPO B" - "CORPO C" - "CORPO D" - "CORPO E" dovranno essere demoliti.

Quantificazione dei costi di demolizione

CORPO A	SUPERFICIE	MQ 114,00 circa	H media=3,75circa	CUBATURA 428,00 MC circa
CORPO B	SUPERFICIE	MQ 24,00 circa	H media=3,10circa	CUBATURA 74,00 MC circa
CORPO C	SUPERFICIE	MQ 26,00 circa	H media=2,70circa	CUBATURA 70,00 MC circa
CORPO D	SUPERFICIE	MQ 30,00 circa	H media=3,90circa	CUBATURA 117,00 MC circa
CORPO E	SUPERFICIE 1	MQ 25,50 circa	H media=2,90circa	CUBATURA 74,00 MC circa
CORPO E	<u>SUPERFICIE 2</u>	<u>MQ 20,00 circa</u>	<u>H media=3,10circa</u>	<u>CUBATURA 62,00 MC circa</u>
SUPRFICIE TOTALE MQ 239,50 mq				CUBATURA TOTALE 825,00 MC

Costi economici per la demolizione con prezzi desunti dal prezziario Regionale 2013

Costo di demolizione MC 825,00*€/mc 12,90=€10.642,50 – arr. € 10.650,00

Trasporto a discarica MC 825,00*€/mc 0,36*5km=€1.485,00 – arr. € 1.500,00

Oneri di discarica si presume un'incidenza del 35% sul totale dei mc di demolizione

$825,00 * 0,35 = \text{MC } 288,75 - \text{arr. } 289,00 \text{ MC}$

Peso specifico misto inerti e muratura considerato di 1500kg/mc

$289,00 \text{ MC} * 1500 \text{ kg/mc} = 433500,00 \text{ kg} * \text{€/kg } 0,015 = €6.502,50 - \text{arr. € } 6.500,00$

TOTALE COSTI DI DEMOLIZIONE € 18.650,00

Non sono emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti pubblici territoriali.

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);

IMMOBILE 1A)/1B)/1C)1D) [REDACTED]

IMMOBILE 1A) -Foglio 14 Particella 31 are 10 (Terreno) tenuto conto che il terreno di mq 830,00 rilevati al sopralluogo risulta diviso tra le parti in causa e in due lotti di cui il **lotto A (posto a nord-ovest) di mq 460,00** circa nell'utilizzo e occupato dalla Debitrice e il **lotto B (posto a nord-est) di mq 370,00** nell'utilizzo e occupato dalla Creditrice.
(lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) Unità immobiliare (**Abitazione**) sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 1 cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67, **edificata nel lotto A (posto a nord-ovest) nell'utilizzo e occupato dalla Debitrice.**

-Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita €397,67;
denominato **"CORPO A"**

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) Unità immobiliare (**locale deposito**) sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 2 cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97, **edificata nel lotto A (posto a nord-ovest) nell'utilizzo e occupato dalla Debitrice.**

-Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;
denominato **"CORPO C"**

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1D) Unità immobiliare (assimilabile ad un locale deposito), attigua all'abitazione catastata in cat. A/2, sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3, **edificata nel lotto A (posto a nord-ovest) nell'utilizzo e occupato dalla debitrice.**
denominato "CORPO B"

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E) Unità immobiliare (assimilabile ad un locale deposito) sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3, **edificata nel lotto B (posto a nord-est) nell'utilizzo e occupato dalla Creditrice.**

Tenuto conto che il terreno di mq 830,00 rilevati al sopralluogo risulta diviso sommariamente tra le parti in causa in due lotti di cui il **lotto A (a nord-ovest) di mq 460,00** circa nell'utilizzo e occupato dalla Debitrice e il **lotto B (posto a nord-est) di mq 370,00** nell'utilizzo e occupato dalla Creditrice.

denominato "CORPO D"

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F) Unità immobiliare (assimilabile ad un locale deposito) sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3, **edificata nel lotto A (a nord-ovest) nell'utilizzo e occupato dalla Creditrice.**
denominato "CORPO E"

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

1. 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;

IMMOBILE 1A)/1B)/1C)1D)1E)1F)

1A) Diritto di proprietà pari a 1/15 (un quindicesimo) dell'intero su terreno sito nel comune di Misterbianco (CT) via Ignazio Silone n°3 (ex Contrada Serra), censito al catasto terreni al:

-Foglio 14 Particella 31 are 10 (terreno)

(lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1B) Diritto di proprietà pari a 1/15 (un quindicesimo) dell'intero dell'unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 1 cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;

-Foglio 14 particella 2325 sub 1 Cat. A/2 classe 5 consistenza 5,5 vani rendita € 397,67;
denominato "CORPO A" - Abitazione

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 inserito nel pignoramento e accatastato)

IMMOBILE 1C) Diritto di proprietà pari a 1/15 (un quindicesimo) dell'intero unità immobiliare sita nel comune di Misterbianco, via

Ignazio Silone n° 3 censita in catasto fabbricati al foglio 14 part. 2325 sub 2 cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97

-Foglio 14 particella 2325 sub 2 Cat. C/2 classe 5 consistenza 25 mq rendita € 61,97;

denominato **"CORPO C"** – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 e inserito nel pignoramento)

IMMOBILE 1D)

denominato **"CORPO B"** – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1E)

denominato **"CORPO D"** – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

IMMOBILE 1F)

Denominato **"CORPO E"** – locale deposito

(Immobile edificato sul lotto di terreno F.14 part. 31 non inserito nel pignoramento e non accatastato)

Trattasi di porzione di terreno (ricadente in Zona Omogenea B3) con superficie rilevata al sopralluogo di mq830,00circa con immobili edificati al suo interno, **con parte degli immobili inseriti nel pignoramento**

immobiliare ed accatastati (d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate) denominati "CORPO A"

(abitazione A/2) e "CORPO C" (deposito C/2) e altri immobili accertati al sopralluogo non inseriti

nel pignoramento e non accatastati denominati "CORPO B" - "CORPO D" - "CORPO E" (assimilabili a locali deposito nello stato di fatto in cui si trovano).

Il tratto di terreno al foglio 14 part. 31, ricadente in zona omogenea B3 del P.R.G., di mq 830 complessiva rilevata al sopralluogo (rispetto alla superficie catastale originaria di mq 1000) risulta inferiore a seguito di esproprio/cessione da/al del Comune di Misterbianco per la realizzazione della sede stradale denominata Via Ignazio Silone (ex Contrada Serra) e in zona periferica/Suburbana nella frazione Lineri di Misterbianco (CT), all'interno di una urbanizzazione caratterizzata da abitazioni singole e complessi edilizi condominiali. Il tratto

di terreno confina a nord con proprietà [REDACTED], a sud con via Ignazio Silone, a est con ditta [REDACTED] (germana odierna creditrice) ed ovest con altra ditta [REDACTED]

Nella fattispecie al sopralluogo il terreno (con gli immobili edificati in diverse parti del terreno) risulta diviso in due lotti, mediante una provvisoria e alquanto improvvisata linea di confine e diviso sommariamente dalle parti in causa, senza però un effettivo frazionamento catastale depositato al Comune **di cui il lotto esposto:**

➤ **LOTTO B** a nord-est in comproprietà con i germani e nell'utilizzo della sig. [REDACTED]

[REDACTED] comproprietaria per 10/15 (Creditrice pignorante), terreno con una superficie complessiva rilevata metricamente sul posto al sopralluogo **di mq 370,00 circa della superficie totale del lotto di terreno rilevata di mq 830,00 circa**, dove al suo interno insiste:

- **CORPO D** Una costruzione allo stato grezzo priva di rifiniture (assimilabile ad un locale deposito) sopraelevata di metri 2,00 circa rispetto al piano di calpestio, con sagoma esterna pressoché quadrata con dimensione circa 5,50 x 5,26 metri con copertura a falda inclinata e un'altezza esterna con Hmax= 4,50 metri circa a nord e hmin= 3,30 metri circa a sud, **con una superficie di sagoma di 30,00 mq circa e una cubatura di 117,00 mc circa;**
- **CORPO E** Una costruzione, che si presenta internamente allo stato grezzo priva di rifiniture e in parte all'esterno parzialmente rifinita con intonaco (assimilabile ad un locale deposito) posta al livello di campagna, con sagoma esterna pressoché trapezoidale con copertura a due falde inclinate, **con una superficie di sagoma di 45,50 mq circa e una cubatura di 136,00 mc circa;**

➤ **LOTTO A** a nord-ovest in comproprietà con i germani (terreni e immobili in comproprietà con i germani per 1/15) e occupato e nell'utilizzo della sig. [REDACTED] comproprietaria per 1/15 (debitrice pignorata), terreno con una superficie complessiva rilevata metricamente sul posto al sopralluogo **di mq 460,00 circa della superficie totale del lotto di terreno rilevata di mq 830,00 circa**, dove al suo interno insiste:

- **CORPO A** Un fabbricato di civile abitazione cat. A/2 (accatastato d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate di Catania) con sagoma esterna pressoché rettangolare di dimensione 13,75 x 8,26 metri

circa e un'altezza esterna con $H_{max} = 4,50$ metri circa a nord e $h_{min} = 3,00$ metri circa a sud con copertura a falda inclinata, con un'altezza interna da $H_{max} = 3,00$ metri circa a nord e $h_{min} = 2,80$ metri circa a sud, **con una superficie di 114,00 mq circa e una cubatura di 428,00 mc circa.** Nella fattispecie tale immobile viene utilizzato come residenza dalla debitrice e dal coniuge, che si presenta così distribuito al suo interno da una rampa di scale, si accede al salone/cucina, a sinistra è ubicato il bagno e nella parte retrostante vi sono tre camere disposte longitudinalmente con accesso in sequenza dal vano 1, camera da letto 1 e camera da letto 2. L'immobile presenta una struttura portante in muratura, pavimentato con piastrelle in gres nelle stanze e in maiolica nel bagno, tinteggiato nelle pareti e con gli impianti elettrico e idrico sottotraccia funzionanti.

- **CORPO B** Un attiguo corpo/locale deposito di sagoma esterna rettangolare, con struttura portante in muratura e copertura a falda inclinata, con dimensione $7,25 \times 3,30$, e un'altezza esterna con $H_{max} = 3,30$ metri a ovest e $h_{min} = 2,90$ metri circa a est circa, mentre un'altezza interna che va da $H_{max} = 3,10$ metri circa a ovest e $h_{min} = 2,70$ metri circa a est, **con una superficie di 24,00 mq circa e una cubatura di 74,00 mc circa. Tale manufatto si presenta rifinito esternamente sulle facciate ma non internamente;**
- **CORPO C** Tettoia (aperta sul frontale) attigua all'accesso carraio, assimilata a locale deposito poiché accatastata con cat. C/2 di sagoma esterna rettangolare con dimensione $9,30 \times 2,80$ con altezza esterna $H = 2,75$ metri circa e altezza interna di $H = 2,70$ metri, **con una superficie di 26,00 mq circa e una cubatura di 70,00 mc circa.**

Dai rilievi planimetrici eseguiti sui luoghi con l'ausilio di strumento Satellitare GPS Topcon è stato verificato che la somma complessiva dei due lotti sopradescritti non corrisponde alla superficie catastale di mq 1000 del lotto indiviso di proprietà [REDACTED], si evince da quanto accertato presso l'Ufficio Urbanistica di Misterbianco (CT), dall'estratto di mappa, dai luoghi e da quanto Rilevato metricamente che parte del lotto originario di mq 1000 è stato espropriato/ceduto per la realizzazione della strada comunale denominata Via Ignazio Silone (ex Contrada Serra)

pertanto **la superficie attuale del lotto di terreno è di mq 830,00 circa**, e che all'interno del medesimo lotto sono presenti altri tre corpi di fabbrica denominati **"CORPO B" - "CORPO D" -**

"CORPO E" che non sono stati catastati d'ufficio e non sono stati inseriti nel pignoramento (vedi allegato planimetria generale terreno edificabile e immobili edificati).

Allo stato attuale il terreno diviso in due lotti presenta due distinti accessi carrai in via Ignazio Silone al civico 3 e al civico 5.

Dal raffronto dello stato dei luoghi con quelli certificati in atti all'uopo dal sottoscritto reperiti e prodotti in allegato, si evincono delle difformità rispetto ai titoli autorizzativi innanzitutto si rileva, che le difformità riguardano sommariamente sia la superficie del terreno indicata dal pignoramento che è inferiore ai 1000 mq (attuale mq 830,00 circa rilevati sul posto) indicati nell'estratto di mappa e nella visura catastale per avvenuto esproprio di parte del terreno originario e che all'interno del medesimo terreno (che risulta sommariamente frazionato/diviso dalle parti in causa in due distinti lotti) insistono degli immobili quali, **"CORPO A"** fabbricato cat. A/2, **"CORPO B"** corpo accessorio/deposito attiguo al fabbricato A/2 e **"CORPO C"** una tettoia (aperta sul frontale) con cat.catastale C/2 (locale deposito) e un **"CORPO D"** un manufatto assimilabile ad un locale deposito attiguo all'abitazione A/2 e **"CORPO E"** anch'esso assimilabile ad un locale deposito.

Da quanto già ampiamente accertato al punto precedente quesito j) **a seguito di verifiche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco si accerta che sia gli immobili inseriti nel pignoramento e accatastati (denominati "CORPO A" - "CORPO C") che quelli accertati al sopralluogo e non accatastati denominati "CORPO B" - "CORPO D" non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40 6^ comma della legge n.47/85 o dell'art. 46 5^ comma del D.P.R. 380/01 e D.L. 269/2003, ne ai sensi dell'art. 36 D.P.R. 380/01 con modifiche dell'art.14 legge regionale 16/2016 poiché l'abuso può essere sanato solo se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.**

Pertanto gli immobili sopracitati ad oggi edificati non rispettano le norme di attuazioni vigenti dal Regolamento Edilizio Comunale sul lotto di terreno al foglio 14 part. 31 che ricade in Zona Omogenea B3, **perché gli immobili già edificati Denominati "CORPO A" - "CORPO B" - "CORPO C" - "CORPO D" non rispettano le distanze prescritte,**

distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di ml 10,00, le distanza minima dai confini del lotto di ml 5,00 e la distanza minima consentita dai confini stradali di ml 5,00.

Sulla base di tali circostanze solo il "CORPO E" potrebbe essere regolarizzato (ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 con le modifiche apportate dall'art.14 della legge regionale 16/2016) ma alla luce di una STIMA IMMOBILIARE, la sua regolarizzazione risulterebbe non conveniente economicamente e soprattutto di impedimento in caso di nuova edificazione all'interno del lotto, nel rispetto delle distanze prescritte dalle norme di attuazione del Regolamento Edilizio.

Pertanto tutti gli immobili edificati all'interno del terreno al foglio 14 part. 31 e Denominati "CORPO A" - "CORPO B" - "CORPO C" - "CORPO D" - "CORPO E" dovranno essere demoliti.

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

STIMA ECONOMICA DEGLI IMMOBILI

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

❖ PREMESSA-CONSISTENZA

▪ Superficie utilizzata

Tenuto conto che gli immobili edificati all'interno del terreno verranno demoliti si procederà alla stima del terreno edificabile ricadente in Zona Omogenea B3. Il lotto intercluso di mq 830,00 circa, di forma pressoché regolare e rettangolare è ubicato in vi Ignazio Silone fraz. Lineri appartenente al territorio di Misterbianco (CT) in zona suburbana del medesimo comune, con una posizione caratterizzata da una discreta ubicazione nel contesto Comunale che permette buoni collegamenti alle arterie principali.

❖ METODI DI STIMA ADOTTATI

▪ Determinazione del valore dell'area edificabile

Poiché, lo scopo della stima è quello di determinare in termini di prezzo il valore dell'area edificabile, per pervenire al più probabile valore di mercato si ritiene opportuno eseguire due metodi di stima diversi:

1) METODO INDIRETTO O ANALITICO IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE che consiste, in generale nel determinare il valore di mercato dei fabbricati edificabili da insediare sul terreno da valutare, nell'individuare tutte le spese, dirette ed indirette, connesse alla costruzione dei fabbricati e, dalla differenza fra i due valori, trarre il valore di mercato dell'area. Tale valore deriva dalla differenza tra il valore di mercato del prodotto edilizio finito ed il suo costo di costruzione complessivo.

Valore Area= Valore del Fabbricato – Costo della Trasformazione (KT);

2) METODO DIRETTO O SINTETICO-COMPARATIVO che fa riferimento a terreni edificabili compravenduti aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quello oggetto di stima;

Mediando e arrotondando i valori ottenuti con i due metodi di stima si assume che la loro media coincida con il più probabile valore di mercato del bene.

1) VALUTAZIONE DEL TERRENO: METODO INDIRETTO O ANALITICO IN BASE AL VALORE DI TRASFORMAZIONE

Nell'affrontare detto metodo di stima è necessario, preliminarmente calcolare la consistenza dell'area effettivamente edificabile su cui poter applicare il coefficiente di densità fondiario, che nel caso specifico poiché trattasi di lotto intercluso con superficie compresa tra 500 a 1000 mq è consentita una cubatura massima di 1.500 mc, come riportato dalle norme di attuazione del Regolamento Edilizio per terreni ricadenti in Zona Omogenea B3. Una volta determinata la cubatura ammissibile e la superficie coperta ammissibile dei fabbricati si ricava il valore di mercato complessivo del costruito. Detto valore è stato determinato previa indagine del mercato immobiliare della zona Frazione Lineri nel comune di Misterbianco (CT), facendo riferimento ai valori medi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania e da una ricerca presso Agenzie Immobiliari Specializzate e professionisti del settore, è emerso un valore medio di €/mq 1.250,00 per nuove edificazioni.

Determinazione del valore del Fabbricato

Dati tecnici del Fabbricato

Superficie del terreno edificabile 830,00mq

Cubatura realizzabile 1.500 mc

Altezza massima consentita è di ml 8,50

Rapporto di copertura mq 261,75

Si prevede la realizzazione di un edificio distribuito su due piani fuori terra, comprendenti due appartamenti per ogni piano (piano terra e piano primo) con un'altezza di piano di m3,00 (comprensivo di solaio) e la superficie coperta di 250 mq a piano rientra nei limiti del rapporto di copertura consentito.

La superficie commerciale degli appartamenti è:

Tipologia piani = (250-15 (vano scala)) = 235 mq x N°2 piani = 470,00 mq

Per determinare la superficie commerciale netta di ciascun appartamento è necessario aggiungere la superficie dei balconi di mq 20 circa che per n. 4 appartamenti = 80,00 mq, applicando il coefficiente di ragguaglio per i balconi si ottiene: che mq 80,00 x 30%=24,00mq superficie commerciale balconi

Per tanto si ha una superficie commerciale complessiva di mq 470,00+24,00=494,00 mq

Dati economici

Area Edificabile				=	Mq 830,00
Cubatura realizzabile				=	Mc 1.500,00
Superficie commerciale realizzabile	Come sopra determinato			=	Mq 494,00
Valore di mercato del costruito	€/mq 1.250,00	x	Mq 494,00	=	€ 617.500,00
Spese					
Oneri concessori (calcolati secondo i parametri vigenti nel comune)	Mq 494,00	x	€/mq 64,00	=	€ 31.616,00
Costo di costruzione	Mq 494,00	x	€/mq 800,00	=	€ 395.200,00
Spese di progetto e D.L.	€ 395.200,00	x	5,00%	=	€ 19.760,00
Imprevisti e oneri vari	€ 617.500,00	x	2,00%	=	€ 12.350,00
Utili d'impresa e commerciali	€ 617.500,00	x	15%	=	€ 92.625,00
Somme delle spese dirette e indirette connesse alla costruzione del fabbricato				=	€ 551.551,00
Valore dell'area	€ 617.500,00	-	€ 551.551,00	=	€ 65.949,00
Valore dell'area attualizzato	$V_{ta} = (V_{mp} - K_{tr}) / q^n = (617.500,00 - 551.551,00) / (1 + 0,0148)^2$			=	arr. € 64.000,00
Valore unitario dell'area	€ 64.000,00	/	Mq 830,00	=	arr. €/mq 77,00

$$Vta=(Vmp-Ktr)/q^n=$$

Vta= valore area attualizzato Vmp= valore di mercato dopo trasformazione

Ktr= costi di trasformazione q= (saggio di attualizzazione) n= numero di anni considerati 2

Si ottiene un valore complessivo dell'area edificabile arrotondato pari ad €64.000,00 ed un valore unitario arrotondato al mq pari ad €/mq 77,00.

2) VALUTAZIONE DEL TERRENO: METODO DIRETTO SINTETICO-COMPARATIVO

La valutazione è stata eseguita assegnando un prezzo unitario al mq di superficie di Terreni edificabili con simili caratteristiche sia **intrinseche** (esposizione, stato di conservazione e manutenzione, indice fondiario, forma del lotto, regolarità del lotto ecc.) che **estrinseche** (ubicazione, collegamenti esistenti, intensità di traffico, tipo di zona), messo a confronto e opportunamente corretto in considerazione delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche del Terreno oggetto di stima e tenendo sempre conto che nella formazione del prezzo concorre il gioco della domanda e dell'offerta in considerazione del mercato di compravendita nella zona se più o meno attivo.

Il prezzo unitario di 85,00 €/mq di terreni edificabili con un densità edilizia simile a quello oggetto di stima è stato desunto da ricerche di mercato per beni similari della stessa zona e da indagini conoscitive presso agenzie immobiliari e professionisti operanti in zona:

Considerando che la superficie del lotto edificabile è di **830,00** mq la valutazione del terreno è:

VALORE DI MERCATO = terreno mq 830,00 X 85,00 €/mq= € 70.550,00 arr. € 71.000,00

➤ **Media dei valori ottenuti**

Mediando e arrotondando i valori ottenuti con i due metodi di stima si è conseguito il **più probabile**

Valore medio di mercato = (64.000,00+71.000,00)/2= € 67.500,00 arr. € 68.000,00

A tale valore bisogna sottrarre il costo della demolizione €18.650,00, pertanto il valore di mercato del bene al netto del costo di demolizione è € 68.000,00-€ 18.650,00=€ 49.350,00

**VALORE DI MERCATO TERRENO EDIFICABILE
FINALE arr. € 50.000,00**

➤ **Ripartizione quote**

Da quanto attinto dalla documentazione agli atti e in riferimento alla quota di proprietà di 1/15 del terreno edificabile pignorato della debitrice segue:

	Quote	Superficie Terreno	Valore terreno	
1) [REDACTED]	1/15	55,33 mq	€ 3.333,33	Debitrice
2) [REDACTED]	10/15	553,33mq	€ 33.333,33	Creditrice
3) [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
4) [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
5) [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
6) [REDACTED] [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	

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;

E' possibile procedere alla vendita in unico lotto, del terreno edificabile F.14. Part. 31. Mq 830,00.

A parere dello scrivente è conveniente ai fini di una vendita all'asta procedere alla vendita in unico lotto del terreno edificabile Foglio 14 particella 31 di mq 830, poiché una ipotizzabile divisione in due lotti, limiterebbe alquanto l'edificabilità di entrambi i lotti sia in funzioni delle differenti quote di proprietà sia per le distanze da rispettare dai confini di proprietà.

o. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni di cui al MOD1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- FOTO TERRENO EDIFICABILE
- FOTO CORPO A
- FOTO CORPO B
- FOTO CORPO C
- FOTO CORPO D
- FOTO CORPO E

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;

Si tratta di bene, Terreno edificabile, ereditato indiviso di cui 1/15 di proprietà della Debitrice

posto a pignoramento e i restanti 4/15 di proprietà dei Germani

) e ulteriori 10/15 di proprietà della Creditrice

L'immobile (terreno edificabile) in comproprietà, non è comodamente e convenientemente divisile ai fini di una vendita immobiliare.

➤ **Ripartizione quote**

Da quanto attinto dalla documentazione agli atti e in riferimento alla quota di proprietà di 1/15 del terreno edificabile pignorato della debitrice segue:

	Quote	Superficie Terreno	Valore terreno	
7)	1/15	55,33 mq	€ 3.333,33	Debitrice
8)	10/15	553,33mq	€ 33.333,33	Creditrice
9)	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
10)	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
11)	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
12)	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	

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

Nel caso in esame tenuto conto che hai fini di una vendita immobiliare l'immobile è in comodamente divisibile in quanto una eventuale divisione, tenuto conto delle caratteristiche dimensionali del lotto, comporterebbe una limitazione del valore dell'immobile e una scarsa funzionalità della quota di proprietà di 1/15 della debitrice che degli altri comproprietari.

➤ **Ripartizione quote**

Da quanto attinto dalla documentazione agli atti e in riferimento alla quota di proprietà di 1/15 del terreno edificabile pignorato della debitrice segue:

	Quote	Superficie Terreno	Valore terreno	
13) [REDACTED]	1/15	55,33 mq	€ 3.333,33	Debitrice
14) [REDACTED]	10/15	553,33mq	€ 33.333,33	Creditrice
15) [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
16) [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
17) [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	
18) [REDACTED] [REDACTED]	1/15	55,33mq	€ 3.333,33	

Il sottoscritto C.T.U. avendo assolto al mandato conferitogli rimette la presente unitamente alla documentazione fotografica ed alla nota spese e competenze, restando a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento.

Aci Catena

Il C.T.U.

(Leonardo Grasso)