

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

G.E. : Avv. Venera Fazio

Procedimento promosso da
per essa quale mandatario
nei confronti

Conferimento incarico di stima

L'anno 2021, il giorno 07 del mese di settembre presso il Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile, a seguito di decreto di nomina del 07/09/2021 emesso nella Proc. N° 801/2019 R.G. Es. Imm., compariva il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Eva Grillo, il quale accettava l'incarico prestando giuramento.

Con lo stesso provvedimento il Giudice dell'Esecuzione richiede al sottoscritto di :

- a- identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b- verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative



note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se 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 nè la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad 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



manca 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 autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

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



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

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

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

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

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

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

r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le



caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al **singolo bene**, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

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



v. 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;

w. 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;

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

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



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

Operazioni peritali

Il giorno 29 Settembre 2022 alle ore 16:30 il sottoscritto CTU è presente sui luoghi presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare.

Il sottoscritto ha eseguito un secondo sopralluogo in data 20 febbraio 2024, durante il quale ha eseguito rilievi fotografici e planimetrici del sub.3 successivamente incluso nella procedura.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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

Gli immobili siti in Giarre (CT), sono censiti al NCT al foglio 35, particella 4, sub.2 (Cat. C/6), sub.3 (Cat. A/2) e sub.4 (Cat. A/2, vani 5).

Gli immobili confinanti a est con un'altra proprietà, a nord con una strada pubblica via Ciullo D'Alcamo, a sud con terreno altra proprietà e a ovest con un'altra proprietà. Inoltre l'ubicazione dei fabbricati risulta diversa rispetto i dati forniti dal catasto poiché nella mappa catastale l'immobile risulta in Via Ospedale e nella visura e planimetria catastale in Via Ciullo D'alcamo n.22.

In origine l'immobile era censito al al foglio 35, particella 4, sub.1, a seguito di variazione in soppressione del 10/11/2006, pratica n. CT0276121, in atti dal 10/11/2006. La dichiarazione di DIVISIONE catastale ha generato i tre subalterni. Questa divisione è avvenuta solo



presso l'agenzia delle entrate e non presso il Comune di Giarre, pertanto non ha alcun valore urbanistico.

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;

Dalla verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento è emerso che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore ed i dati riferiti ai beni corrispondono alla relativa nota di trascrizione. L'ubicazione degli immobili risulta diversa rispetto i dati forniti dal catasto poiché nella mappa catastale l'immobile risulta in Via Ospedale e nella visura e planimetria catastale in Via Ciullo D'alcamo n.22.

A seguito del sopralluogo e dalla consultazione della mappa catastale è emerso che l'immobile si trova in Via Ciullo D'alcamo n.22.

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;

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M.439.3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690679

Gli immobili siti in Giarre (CT), sono censiti al NCT al foglio 35, particella 4, sub.2, sub.3 e sub.4. La proprietà è in capo all'esecutato.

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

I subalterni che compongono l'immobile sono così pervenuti all'esecutato:

subalterno 2 e 4 per la quota dell'intero in **piena proprietà**, giusta atto di compravendita del

quali, a loro volta, detti immobili nella loro originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 35 particella 4, erano pervenuti per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita de,

da potere della signora;

loro volta quanto sopra era pervenuto come segue:

- Quota di 1/5 in nuda proprietà, alla signora, mentre la restante quota di 4/5 in nuda proprietà perveniva alle signore e

in riserva dell'usufrutto a quest'ultima, giusta atti di donazione e vendita del 12.01.1960

trascritti in data 12.01.1960 ai nn. 4096/3494, (Donazione da potere dei

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M. 439 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690679

- Quota pari a 2/5 di nuda proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di donazione

12.07.1989 ai Nn. 23824/18663, da potere della signora

- Quota pari a 1/5 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 03.08.1995

n. 20773, n. 26276/19366, da potere della signora

- Quota pari a 3/30 ciascuno di piena proprietà, ai predetti

, per successione legittima al rispettivo

coniuge e padre signor , l'enzia di

successione n.100 volume 495/1, presentata all'Ufficio del registro di Giarre (CT) il 27.04.2001,

trascritta il 13.11.2012 ai nn. 54820/44321, per detta successione ed in riferimento all'atto notarile

pubblico del 14.12.2006

sopra citato, è stata trascritta in data 18.12.2006 ai nn. 81393/47341, l'accettazione tacita

dell'eredità del predetto de

- Quota di 1/5 in nuda proprietà ai predetti

per atto di donazione accettata del 19.07.1982 in notar Cesarò

Gaetano di Giarre (CT), trascritto il 02.08.1982 ai nn. 29083/23525, da potere della signora

si è ricongiunto alla nuda proprietà in

morte della stessa avvenuta il 11.06.1995.



Il **subalterno 3** è pervenuto a parte eseguita per la quota dell'intero in **piena proprietà**, giusta atto di compravendita del 14/12/2006 rep.51287/12590 rogato c' la
potere del sig. ASTE GIUDIZIARIE® ro volta, detti ASTE GIUDIZIARIE®
immobili erano pervenuti c' ASTE GIUDIZIARIE®
settembre 2003, rep. n.26.709 trascritto a Catania il 19 settembre 2003 al n. 26.683 da potere di ASTE GIUDIZIARIE®

Si allega copia di entrambi gli atti di compravendita.

e- segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad 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 al completo accertamento dei beni.

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

Dall'analisi dell'elenco delle formalità relativo alla ispezione ipotecaria effettuata in data 15/03/2024 è emerso quanto segue:

- Trascrizione contro del 18/11/2019 registro generale n.46360, registro particolare n.33843 atto giudiziario numero di repertorio 9569, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili;
- Trascrizione contro del 08/03/2023 registro generale n.10894, registro particolare n.8418, atto esecutivo verbale di pignoramento immobili.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M.439.3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690679



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;

Per accedere agli immobili sono stati effettuati due distinti sopralluoghi, il primo per i sub.2 e 4 (r.g. 801/2019) e successivamente, dopo la segnalazione del sottoscritto e la riunione delle procedure esecutive r.g. 801/2019 con r.g.120/2023, il secondo sopralluogo per accedere al sub. 3. Nel corso di entrambi i sopralluoghi le planimetrie catastali di tutti i subalterni (sub.2,3 e 4) non corrispondevano allo stato dei luoghi; le attuali planimetrie censite in catasto corrispondono al progetto presentato al Comune con la richiesta di concessione edilizia in sanatoria. Il sottoscritto fa presente che si tratta di variazioni significative in quanto riguardano anche l'aumento della volumetria di tutti i subalterni. Si ritiene che sia strettamente necessario aggiornare le planimetrie catastali (DOCFA) che potranno essere redatte in concomitanza alla presentazione delle istanze per la regolarizzazione urbanistica e dopo le demolizioni delle parti aggiunte e non sanabili.

Alla luce delle modifiche volumetriche sarà opportuno redigere anche l'aggiornamento del tipo mappale (PREGEO).

L'aggiornamento catastale sarà eseguito da un tecnico abilitato e l'importo stimato per la redazione e la presentazione presso l'Agenzia delle Entrate è stimato approssimativamente in € 2.200,00 incluso le spese.

Via Luigi La Ferlita,13 95123, Catania, Italia
M.439.3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690679

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

In base al **PRG** adottato il bene ricade per una porzione nella zona omogenea del P.R.G. denominata **B5** (foglio 4).

In detta zona è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale. La densità fondiaria deve essere non maggiore di 3,00 mc/mq, il rapporto di copertura deve essere non maggiore di 5/10. L'altezza massima deve essere non maggiore di 7,50 ml corrispondente a 2 elevazioni fuori terra.

In tutte le zone B per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml 10,00 fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. L'eventuale distacco di ciascun edificio dal confine di proprietà deve essere non minore di ml 5,00. Sono ammessi cortili e chiostre.

-PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE "B"

Nelle zone territoriali omogenee "B" possono essere autorizzate singole concessioni anche senza la preventiva approvazione di un piano di lottizzazione (ad eccezione della z.t.o. B5*), nel rispetto del limite massimo di densità e delle altre prescrizioni dettate dal presente regolamento per le zone suddette, trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, ristrutturazione, sopraelevazioni ed ampliamenti, nonché l'utilizzazione a scopo residenziale di lotti interclusi.

Nei casi previsti dal comma precedente, ove i lotti abbiano una superficie non superiore a mq 120,00 la densità dovrà essere di 9,00 mc/mq e l'altezza massima di ml 7,50 per le zone B5, B5* e B6, e ml 10,00 per le zone B3, B4 e B4*, fatto



salvo il rapporto di copertura del 70%.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120,00 e fino a mq 200,00 il volume massimo consentito è di mc 1000,00, restando le altezze ed i rapporti di copertura sopra indicati.

Nel nostro caso per i lotti di superficie superiore a mq 200,00 è consentita l'edificazione complessiva di mc 1000,00, ove l'applicazione del limite di densità previsto per le zone B consenta di raggiungere la suddetta cubatura complessiva, e più specificatamente:

- nelle zone B3 per lotti estesi fino a mq 285,71;
- nelle zone B4, B4*, B5 e B5* per lotti estesi fino a mq 333,33;
- nelle zone B6 per lotti estesi fino a mq 500,00.

Anche per i lotti sopra indicati trovano applicazione le altezze massime ed il rapporto di copertura sopra determinati.

Nelle zone B le altezze degli edifici prospicienti su strade urbane, fermo restando i disposti del D.M. Min. LL. PP. 16.01.1996, sono così regolamentate:

- H = ml 5,00 pari ad una elevazione fuori terra per strade di larghezza non maggiore di ml. 5,00;
- H = ml 7,50 pari a due elevazioni fuori terra per strade di larghezza non maggiore di ml. 8,00.

Non costituisce superficie coperta e cubatura la chiusura di posto macchina libero da tre lati e realizzato con struttura smontabile. Tale accessorio deve rispettare le distanze previste per legge.

Per i piani interrati si applica il rapporto di copertura pari al 50% della superficie del lotto o pari al rapporto di copertura fuori terra previsto per la z.t.o. ove sia maggiore.



La zona in cui ricade l'immobile è sottoposta al vincolo paesaggistico della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali.

*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.*

L'edificio, in origine, era costituito da un corpo di fabbrica al piano terra avente superficie di circa 152,43 mq, altezza interna di circa 2,80 m e volume complessivo di mc 487,78.

Nel 2004 i proprietari avviano le pratiche per il recupero del piano terra, la realizzazione di un piano cantinato e la sopraelevazione al piano primo, con destinazione residenziale. Nelle more dell'ottenimento dei permessi propedeutici al rilascio della concessione edilizia, la proprietà avvia i lavori, realizzando il piano seminterrato.

Il progetto era stato esaminato dalla Commissione Edilizia in data 17/10/2005 ed aveva ricevuto parere favorevole per il progetto di ristrutturazione del piano terra esistente, realizzazione del piano cantinato e la sopraelevazione al piano primo. In data 29/11/2005 il Comune effettuava un sopralluogo presso l'immobile accertando la realizzazione di un piano seminterrato prima del rilascio di Concessione Edilizia ed emettendo ingiunzione di demolizione con ordinanza dirigenziale n.307.



Per tale abuso, viene presentata **richiesta di concessione edilizia in sanatoria** giusto art.36 DPR 6/6/2001 n. 380 già art.13 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85 inerente l'anticipata realizzazione del piano seminterrato, l'esecuzione del piano rialzato e la sopraelevazione del piano primo dell'immobile sito in via Ciullo D'Alcamo n. 22-24, San Giovanni Montebello, Fraz. Di Giarre, **rilasciata in data 19/05/2006 con n.2410** (pratica edilizia n.259/05).

Alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, l'immobile presentava numerose difformità tra il progetto di sanatoria edilizia presentato in Comune e lo stato dei luoghi. In particolare:

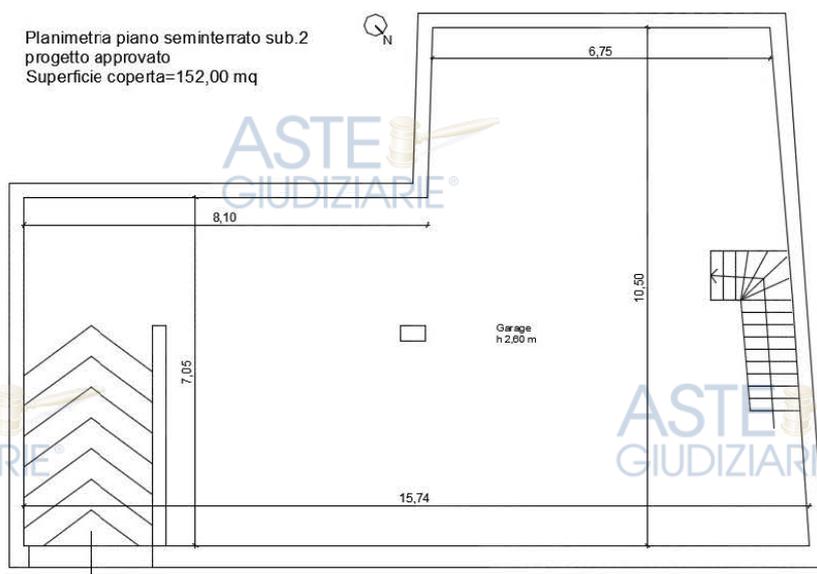
A - PIANO SEMICANTINATO

- Difformità nella destinazione d'uso nel piano seminterrato che è stato trasformato da garage (inclusa l'area di circa 78,95 mq vincolata a tale destinazione con atto notorio) ad abitazione. Il piano è adibito a cucina con un ampio soggiorno con zona pranzo, un bagno, un ripostiglio ed una seconda cucina di servizio. Vi si accede dalla via Ciullo D'Alcamo con scala oltre che dal piano rialzato, tramite scala interna. L'altezza di tutti gli ambienti è di 2,50 m (inferiore alla misura di 2,70 m prescritta per le residenze) e non risulta verificata la superficie aeroilluminante minima prevista per gli ambienti a destinazione abitativa.
- Il progetto prevedeva che il piano fosse interrato sia sul lato sud (interno) che sul lato nord (adiacente pubblica via). Tuttavia, sul lato interno non vi è alcun terrapieno, il fronte è stato ampliato fino al confine della particella ed è stata realizzata una terrazza pertinenziale, non ricadente sul lotto in oggetto.
- E' stato realizzato un ampliamento sul prospetto Sud, ricavato dalla rimozione del terrapieno;

- Il piano seminterrato, dal punto di vista funzionale, costituisce parte della zona ad uso abitativo al piano rialzato e primo. La scala interna è presente nel progetto presentato al Comune ma con ubicazione difforme alle previsioni.

Nel corso dei due sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto, sono stati eseguiti rilievi fotografici e planimetrici di tutti i piani dell'immobile. Le planimetrie qui di seguito riportate sono state redatte dal sottoscritto e mettono a confronto il progetto approvato e lo stato di fatto di ogni singolo piano.

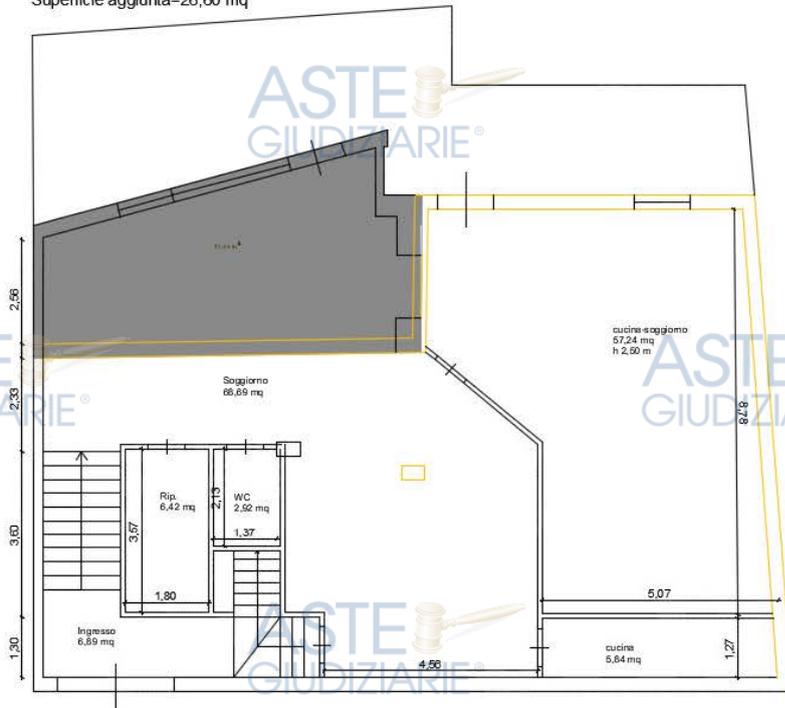
Nelle planimetrie sono state evidenziate con il retino grigio, le parti di superficie aggiunta e mai autorizzata.



Planimetria del progetto approvato - piano seminterrato

Planimetria piano seminterrato sub.2
stato di fatto
Superficie coperta=173,46 mq
Superficie aggiunta=26,60 mq

■ Da progetto approvato
■ Superficie aggiunta



Via Giulio D'Alcamo



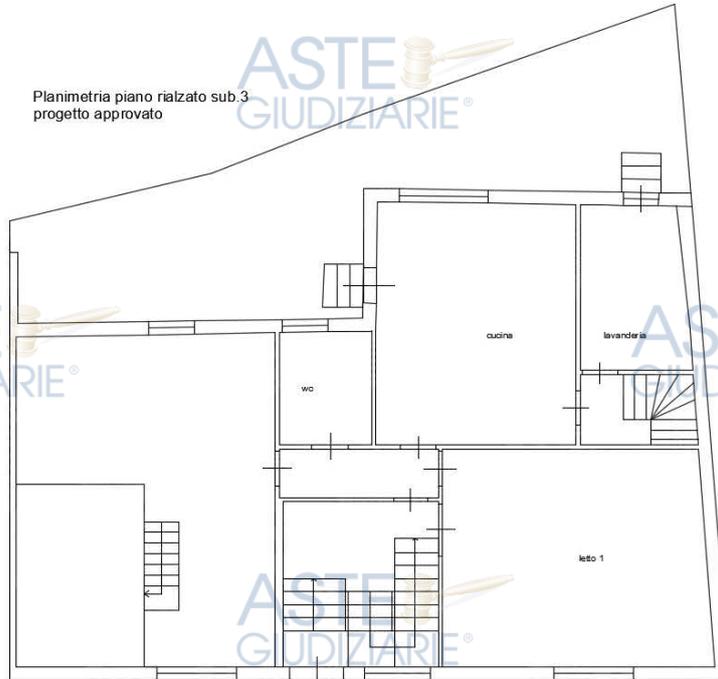
Planimetria del rilievo che restituisce lo stato di fatto del piano seminterrato; La parte evidenziata in grigio rappresenta la superficie aggiunta non autorizzata.

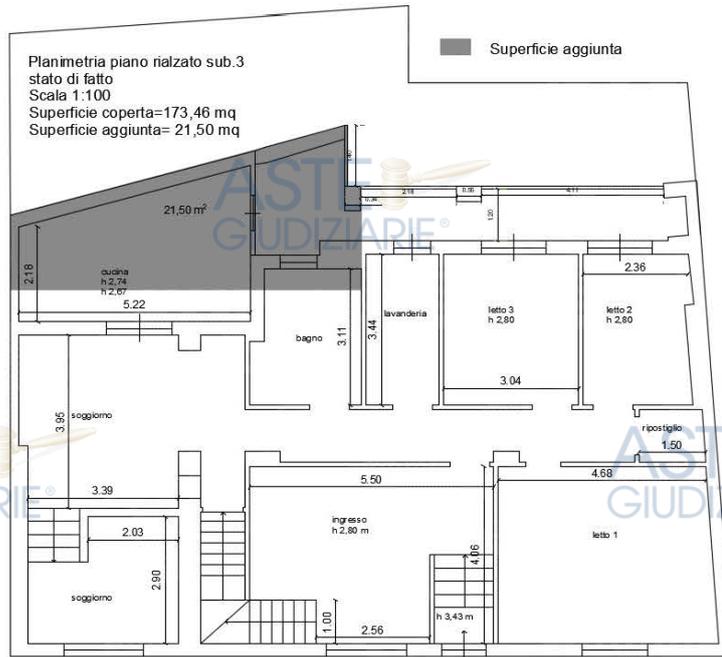
B - PIANO RIALZATO

- Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato;
- Diversa ubicazione delle scale di comunicazione con piano seminterrato e primo;
- Ampliamento volumetrico sul fronte sud;



- Ampliamento mediante la realizzazione di un ballatoio sul fronte sud in seguito alla rimozione del terrapieno sottostante;



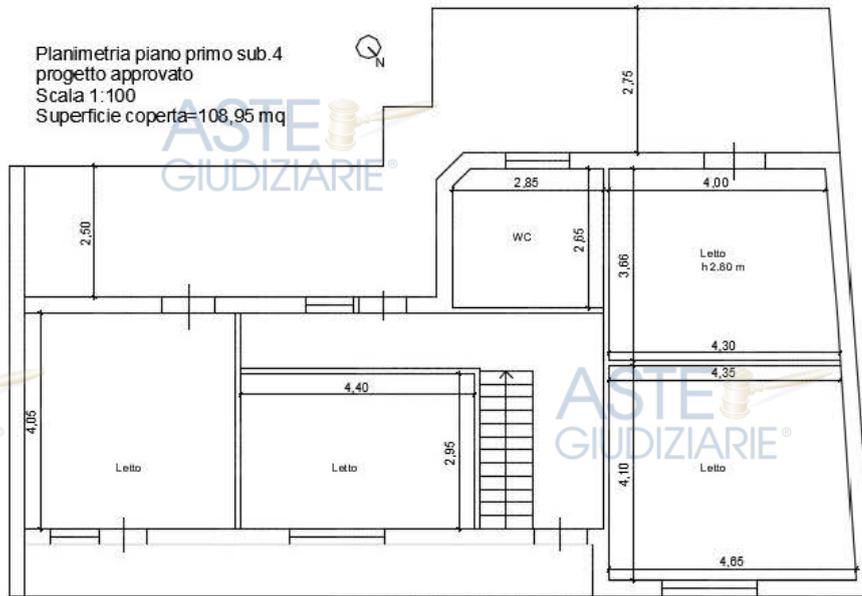


Planimetria del rilievo che restituisce lo stato di fatto del piano rialzato; la parte evidenziata in grigio rappresenta la superficie aggiunta non autorizzata.

C - PIANO PRIMO

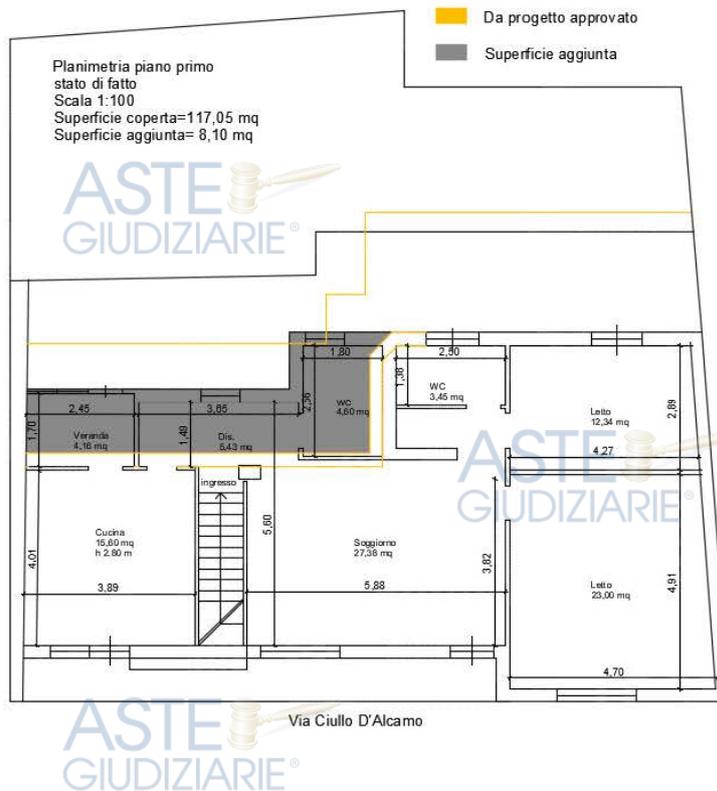
- Diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto approvato;
- Diversa ubicazione della scala di comunicazione rialzato;
- Ampliamento volumetrico sul fronte sud;
- Ampliamento della terrazza prevista sul fronte sud

Planimetria piano primo sub.4
progetto approvato
Scala 1:100
Superficie coperta=108,95 mq



Planimetria del progetto approvato - piano primo





Planimetria del rilievo che restituisce lo stato di fatto del piano primo; la parte evidenziata in grigio rappresenta la superficie aggiunta non autorizzata.

Dalla ricerca presso gli archivi degli uffici comunali, non risulta presentata istanza di sanatoria per le difformità riscontrate.

Inoltre, gli adempimenti connessi alla C.E. in sanatoria rilasciata dal Comune di Giarre sono stati solo parzialmente eseguiti.

Risulta presentato il documento che attesta l'inizio dei lavori in seguito alla concessione edilizia, ma non è mai stata presentata la dichiarazione di fine dei lavori né la richiesta di agibilità.

dell'immobile. Inoltre, in merito a quanto di competenza del Genio Civile, non risulta ottenuta alcuna autorizzazione all'esecuzione delle opere strutturali.

La Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Catania ha rilasciato un Nulla Osta in data 16/12/2004 mentre non risulta emesso alcun provvedimento successivo.

La ditta intestataria non ha mai espletato per intero le richieste ricevute dagli uffici competenti costruendo e modificando l'immobile senza attenersi al progetto presentato.

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

In riferimento a quanto riportato al punto precedente, il sottoscritto si è recato presso gli uffici comunali competenti al fine di riportare un chiaro quadro della situazione urbanistica che appare caratterizzata da più episodi di abusi che si sono verificati dalla costruzione dell'immobile fino ai nostri giorni.

Le difformità riscontrate interessano l'intero edificio ovvero i subalterni 2-3-4. Si precisa che i tre cespiti costituiscono un unico immobile e che, allo stato attuale, non hanno autonomia funzionale.

Per quanto detto ai paragrafi precedenti, il **piano seminterrato** è adibito ad abitazione senza averne i requisiti igienico- sanitari (altezza soffitto, rapporto aero-illuminante, posizione rispetto alla quota stradale) ed è stato ampliato per una maggiore superficie di circa 26,00 mq. Tali

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M. 439 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690679

difformità non sono sanabili urbanisticamente, pertanto è necessario ripristinare i luoghi come da ultimo progetto approvato ovvero demolire la porzione in ampliamento, ripristinare la rampa per l'accesso delle auto, demolire i tramezzi e rimuovere gli impianti non compatibili con la destinazione a garage.

Il **piano rialzato** presenta difformità consistenti in una diversa distribuzione interna e un ampliamento sul lato sud, comprendente un aumento volumetrico e la realizzazione di ballatoio. Inoltre, è stata ridotta la superficie utile abitabile approvata sul lato sud per la realizzazione di una loggia, con conseguente modifica delle aperture sui prospetti. Infine, è da rilevare che l'eliminazione del terrapieno al piano seminterrato ha modificato radicalmente lo spazio esterno adiacente al piano rialzato che non possiede più il cortile previsto da progetto approvato.

Il piano rialzato può essere sanato solo parzialmente poichè la demolizione dell'ampliamento in abuso al piano sottostante comporterà la necessaria rimozione anche di parte del piano rialzato che vi poggia sopra.

Il **piano primo** presenta difformità consistenti in una diversa distribuzione interna e un ampliamento sul lato sud, comprendente un aumento del volume dell'appartamento e della superficie della terrazza pertinenziale. Tali difformità possono essere sanate.

Il volume in aumento è di circa 42,40 mc e la maggiore superficie della terrazza è di 12,20 mq.

Da progetto approvato, l'edificio ha le caratteristiche seguenti:

- Piano rialzato: A = 152,43 mq , V = 487,78 mc
- Piano primo: A = 108,95 mq , V = 326,85 mc

Allo stato attuale, l'edificio ha le seguenti caratteristiche:



- Piano rialzato: A = 173,46 mq , V = 555,10 mc
- Piano primo: A = 117,05 mq , V = 351,15 m

Al fine di sanare le difformità realizzate è necessario:

- Comune di Giarre: presentazione di Permesso di costruire in sanatoria;
- Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Catania: richiesta di Nulla Osta in sanatoria;
- Genio Civile di Catania: Richiesta di sanatoria

Come detto, ad oggi non risulta presentata alcuna istanza di condono per le opere in abuso.

Pertanto, si procede al calcolo dei costi per il conseguimento del titolo in sanatoria.

1. Comune di Giarre - Redazione e presentazione Istanza di permesso di costruire in sanatoria

- Spese tecniche	€ 2.200,00
- Oneri di urbanizzazione (€ 50,88/mc)	€ 412,00
- <u>Oneri sul costo di costruzione (calcolati con tabella L.10/77)</u>	<u>€ 75,00</u>
SubTOTALE 1	€ 2.687,00

2. Soprintendenza per i BB.CC.AA. di Catania - Richiesta Nulla Osta in Sanatoria

- Spese tecniche	€ 1.800,00
- <u>Oblazione</u>	<u>€ 950,00</u>
SubTOTALE 2	€ 2.750,00

3. Genio Civile di Catania - Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 110 L.R. 4/2003

- Spese tecniche	€ 2.500,00
- <u>Diritti fissi</u>	<u>€ 200,00</u>
SubTOTALE 3	€ 2.700,00

TOTALE SPESE SANATORIA DI CUI AI PUNTI 1-2-3

€ 8.137,00

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

La sanatoria degli abusi riscontrati nell'immobile oggetto della presente è descritta al punto precedente. Per le porzioni non sanabili né condonabili si prevede il ripristino dei luoghi secondo quanto previsto da ultimo progetto approvato, come descritto al successivo par. **I.**

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

Le porzioni di immobile non sanabili, come detto, sono ubicate al piano seminterrato e al piano rialzato. Al piano seminterrato sussiste un vincolo di destinazione a garage, giusto atto di costituzione di vincolo urbanistico n.rep.31.049.

Le opere da eseguire per il ripristino dei luoghi consistono in:

- demolizione porzione in ampliamento sul fronte sud (al piano seminterrato e al piano rialzato);
- Demolizione scala di accesso al piano cantinato dalla via pubblica e realizzazione rampa carrabile;
- demolizione tramezzi interni;
- rimozione impianti non compatibili con la destinazione d'uso e non previsti in progetto approvato (bagno, cucina).

Infine, è da rilevare che non è possibile ripristinare il terrapieno in quanto i luoghi sono stati alterati a tal punto da rendere impossibile oltre che insensata la sua ricostituzione.

Opere di ripristino dei luoghi come da progetto approvato

Per la quantificazione delle lavorazioni da effettuare, il CTU ha utilizzato come riferimento il Nuovo Prezzario Unico Regionale per i Lavori Pubblici – Sicilia 2024 oltre che analisi prezzi (voci NP) per quelle lavorazioni che non si trovano sui prezzari :

21.1.3 Demolizione di calcestruzzo di cemento armato, compresi il taglio dei ferri e il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

1) eseguito con mezzo meccanico o con utensile elettromeccanico €/mc 450,29
 Struttura $(22,80 \times (0,30 \times 0,50) + (6,90 \times 2,80 \times 0,30))$ mc x 450,29 € = 9,20 x 450,29 **4.142,70 €**

21.1.4 Demolizione di tramezzi in laterizio, forati di cemento o gesso dello spessore non superiore a 15 cm. compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci con l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. mq x cm €1,07

26,23 mq x 15 cm x 1,07 € = **421,00 €**

21.1.5 Demolizione di muratura di qualsiasi tipo, compresi gli eventuali rivestimenti e intonaci, l'onere del carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto. eseguito a mano €/mc 485,70

Tamponature $(6,80 \times 2,80 \times 0,30)$ mc * €/mc 485,70 = 5,70 mc * €/mc 485,70 = **2.768,50 €**

21.1.16 Rimozione di infissi interni od esterni di ogni specie, inclusi mostre, succieli, telai, ecc., compresi il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, esclusi il trasporto a rifiuto ed eventuali opere di ripristino connesse.

€/mq 16,75

Veranda al piano rialzato

(2,10 x 2,70)mq x €/mq 16,75 = 95,00

(7,90 x 1,70)mq x €/mq 16,75 = 224,95

Infissi esterni al piano seminterrato

((1,20x1,30)+(1,20x2,30))x2 x €/mq 16,75 = 144,70

Infissi interni al piano seminterrato

(0,80x2,10)x4 x €/mq 16,75 = 112,55

Totale

577,20 €

21.1.13 Demolizione di solai misti di qualsiasi luce e spessore di laterizio e cemento armato, compresi il taglio dei ferri, tutte le cautele occorrenti ed il carico del materiale di risulta sul cassone di raccolta, escluso il trasporto a rifiuto.

€/mq 54,75

26,70 mq x 54,75 € =

1461,80 €

N.P.1 Rimozione di sanitari, rubinetterie, porzioni di impianto idrico di bagno e cucina, camino e ogni altro impianto non compatibile con la destinazione d'uso di garage, compreso il carico sul cassone di raccolta, il trasporto e il conferimento a discarica.

a corpo

450,00 €

21.1.25 Trasporto alle pubbliche discariche del comune in cui si eseguono i lavori o nella discarica del comprensorio di cui fa parte il comune medesimo o su aree autorizzate al conferimento, di sfabbricidi classificabili non inquinanti provenienti da lavori eseguiti all'interno del perimetro del centro edificato, per mezzo di autocarri a cassone scarrabile, compreso il nolo del cassone, esclusi gli oneri di conferimento a discarica.

€/mc 32,36

(9,20+3,95+5,70+3,50+10,70) mc x 32,36 € = 33,05mc*€/mc32,36

1.069,50 €

N.P.2 Oneri di discarica per materie provenienti dalle demolizioni di cui alla voce 21.1.4.

- Prezzo per ogni mc vuoto per pieno

€/mc 22,74

33,05 mc x € 22,74 =

751,50 €

N.P.3 Realizzazione di rampa carrabile mediante la preparazione del fondo, la realizzazione della struttura e la finitura con idonea pavimentazione antiscivolo e antiderapante a corpo

1.250,00 €

N.P.4 Opere varie di ripristino di continuità in seguito alle demolizioni a corpo

200,00 €

2.1.4 Muratura in blocchi di laterizi forati dati in opera con malta cementizia a 400 kg di cemento tipo 325 R a qualsiasi altezza o profondità di qualunque spessore ma non inferiore a 25 cm, compresi i magisteri d'ammorsatura, spigoli e riseghe, la spianatura dei letti, il taglio per la formazione degli squarci negli stipiti dei vani ed ogni altra rientranza e incassatura per la collocazione d'infissi di qualsiasi dimensione, e quanto altro occorre per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte, inclusa la formazione di architravi di qualsiasi tipo e/o cerchiature.

al mc € 294,60

$(7,90*2,80*0,30) mc \times € 22,74 = 6,65mc*€/mc 22,74 =$

151,20 €

ASTE GIUDIZIARIE®
Totale complessivo dei costi di demolizione è:

ASTE GIUDIZIARIE®

13.243,40 €

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

Non sono state riscontrate formalità e oneri.

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

Non sono state riscontrate formalità e oneri. Non esiste un condominio costituito e non ci sono oneri condominiali.

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

A seguito dell'analisi della documentazione reperita è emerso che i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

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

Non esiste un condominio costituito e non ci sono spese relative alla gestione e/o manutenzione.

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

Alla data del sopralluogo il piano semi cantinato era occupato dal fratello e dalla cognata di parte esecutata, così come il piano rialzato, identificato al sub. 3. Il piano primo (sub.4) risulta occupato dalla nipote di parte esecutata che occupa l'appartamento con la sua famiglia.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le

caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al **singolo bene**, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'immobile oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Giarre in via Ciullo D'Alcamo n. 22; è censito al NCT al foglio 35 particella 4 sub 2, 3 e sub 4; ricade in un'area urbana nei pressi del centro storico di San Giovanni Montebello frazione di Giarre (foto 1). I tre subalterni sono ubicati in un edificio di due elevazioni fuori terra e un piano semi cantinato, risultano oggetto di pignoramento il piano semi cantinato sub.2, il piano rialzato sub.3 e il piano primo sub.4 con due ingressi lungo il fronte stradale di via Ciullo d'Alcamo. (foto 2)

Il piano semi cantinato **sub. 2** con una superficie coperta di 173,46 mq, un'altezza interna utile di 2,50 m, è esposto a Nord su strada pubblica dove è collocato l'ingresso; a Sud, a Ovest e Est confina con altre proprietà. A seguito del sopralluogo effettuato si è riscontrata una difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: 1) un incremento di superficie, 2) diversa destinazione d'uso dell'immobile censito alla categoria catastale C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) che ad oggi è adibito a uso di civile abitazione, 3) modifica del prospetto nel lato Sud. Superata la soglia d'ingresso si arriva, attraverso una rampa di scale (foto 3), ad un vano adibito a soggiorno (foto 4), un vano bagno (foto 5), un ripostiglio

(foto 6), un secondo vano cucina (foto 7) e una scala che collega il piano semi cantinato al piano rialzato dello stesso immobile (foto 8). Inoltre è presente un vano adibito a cucina (foto 9-10) dal quale si accede al terrazzo-balcone che delimita tutto l'immobile in lunghezza (foto 11). Alcuni vani prendono aria e luce direttamente dall'esterno, dotati di porte-finestre e finestra con vetrocamera che determinano parzialmente l'illuminazione e l'aerazione naturale. L'altezza interna utile del garage adibito ad appartamento è pari a 2,50 m. E' presente una scala che collega dall'interno questo piano con il piano rialzato che costituisce a livello funzionale il completamento dell'abitazione ubicata al piano seminterrato. L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e di riscaldamento.

Il piano primo è costituito dal **sub.4** con una superficie di 117,05 mq, un'altezza interna utile media di 2,80 m; è esposto a Nord su strada pubblica e a Est, Ovest e Sud confina con altre proprietà. L'accesso al sub.4 (foto 12) avviene dall'ingresso posto al piano terra dell'abitazione dalla strada pubblica, attraverso una scala si arriva alla quota del piano rialzato dove si trova un vano adibito a soggiorno/ingresso (foto 12). Dopo la prima rampa di scale, (sul lato nord dell'abitazione sul fronte stradale), c'è un pianerottolo intermedio che unisce la prima rampa con la seconda e permette l'accesso all'appartamento del primo piano

sub.4 (foto 13). A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate molteplici difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: 1) un incremento di superficie nel vano soggiorno (foto 14) e vano cucina (foto 20) entrambi con accesso al balcone. Dal vano cucina si accede al balcone sul fronte della strada pubblica (foto 15) e sul lato opposto si accede al terrazzo attraverso un vano veranda con cucina (foto 21- 22). Mentre dal vano soggiorno si accede solo al balcone sul fronte della strada pubblica; 2) Cambio di prospetto nel lato Sud. Sono presenti due vani adibiti a camere da letto (foto 16-17), e due vani bagno (foto 18-19). Tutti i vani prendono aria e luce direttamente dall'esterno, dotati di porte-finestre



e finestra con vetrocamera che determinano l'illuminazione e l'aerazione naturale. L'altezza interna utile dell'appartamento è pari a 2,80 m. L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico ed impianto di riscaldamento. La struttura è costituita da travi e pilastri.

Il piano rialzato è costituito dal **sub.3** con superficie catastale di 173,46 mq un'altezza interna utile media di 2,80 m; è esposto a Nord su strada pubblica e a Est, Ovest e Sud confina con altre proprietà. L'accesso al sub.3 (foto 12) avviene dall'ingresso posto al piano rialzato dell'abitazione dalla strada pubblica, attraverso una scala si arriva alla quota del piano rialzato.

Le foto 12-23-24 mostrano la rampa di scale che dal portone d'ingresso, prospiciente la via Ciullo D'Alcamo, conduce al piano rialzato e al primo piano (sub.4) passando per un piano intermedio adibito a salotto (foto 25) da cui si sviluppa la scala che conduce al piano primo. Il piano rialzato si sviluppa lungo un corridoio (foto 26) attraverso il quale si accede alle varie stanze: camera da letto matrimoniale (foto 27-28) con superficie di 19,50 mq, camera singola colore rosa (foto 29-30) con superficie di 8,00 mq, camera singola azzurra (foto 31-32) di 10,45 mq, il bagno/lavanderia (foto 33-34) di 5,70 mq, il bagno (foto 35-36) di 7,30 mq, il ripostiglio in fondo al corridoio (foto 26); adiacente al bagno si trova il vano soggiorno (foto 37-38-39-40) che presenta due livelli, il primo misura 20,00 mq ed il secondo 10,00 mq. Nel soggiorno si trova una scala interna all'immobile che conduce al piano seminterrato (foto 41).

Da questo vano soggiorno si prosegue verso la veranda adibita a cucina che è stata ricavata chiudendo una porzione di ballatoio (foto 42-43-44-45). Dalla cucina/veranda si accede al ballatoio esterno sul quale hanno accesso quasi tutti i vani descritti in precedenza, come riportato nella planimetria redatta dal sottoscritto a seguito del rilievo (foto 46-47-48-49-50-51).

Le foto 52-53-54 mostrano il prospetto sud relativo al piano seminterrato e al piano rialzato.



Le foto 55-56 mostrano il prospetto sud del piano primo. Il paesaggio circostante è visibile alle foto 57-58. Le pareti degli ambienti interni sono tinteggiate con pitture lavabili, le cucine ed i bagni sono rivestiti con piastrelle in ceramica; la pavimentazione è in gres porcellanato.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Si tratta di un immobile costituito da tre livelli tutti collegati tra loro e con accesso dal piano strada; i tre subalterni costituiscono un unico bene e non tre immobili distinti.

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

Criteria e metodi di stima:

Valutazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova. Si tratta di determinare il valore congruo tenuto conto della normativa vigente, intendendosi per valore congruo quel valore che avrebbe la maggiore probabilità tra quelli possibili di segnare il punto d'incontro tra domanda ed offerta in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato. Come la "dottrina economica estimale" insegna, il bene può essere valutato con riferimento a diversi aspetti economici, la cui scelta è strettamente connessa allo scopo o ragione pratica della stima. Nel caso in specie, l'aspetto economico è chiaramente individuato nel "più probabile valore di mercato" degli immobili in esame. Analizzando maggiormente quanto la dottrina estimativa indica in merito alla determinazione di un valore di mercato, si precisa come sussistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M. 439 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690679

logico la comparazione. Il primo diretto (o sintetico), il secondo indiretto (o analitico). Il primo si concretizza in una radiografia economica di un prezzo noto (scelto quale unità di riferimento) attraverso l'individuazione e la ponderazione di tutte le caratteristiche che lo determinano, e la successiva comparazione (qualitativa e quantitativa) con i beni da stimare. Per quanto concerne il procedimento indiretto esso si articola nell' applicazione del saggio indicato dal mercato al valore del bene, il che fornisce il reddito ordinario netto futuro dell' immobile.

Determinazione del valore: stima sintetica comparativa.

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa, come sopra accennato, sul riferimento di valori unitari di mercato che beni con caratteristiche simili a quelli dei cespiti da stimare hanno meritato in libere trattative di compravendita all'epoca di stima. A tal fine sono state esperite delle indagini presso i competenti studi di Enti di ricerca ed operatori del settore immobiliare, tenendo conto anche dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate, della generica conoscenza del mercato in zona e delle condizioni generali, sopra riportate, in cui si trova l'immobile. Nella pratica, si è proceduto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati calcolati tenendo conto di caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro) e caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Immobile	Sup.utile	Sup. commerciale
Piano seminterrato/garage	173,46	86,73 (50% della sup.utile)
balcone	46,60	11,65 (25% della sup.utile)
Piano rialzato	-	173,46
balcone/terrazza	16,00	4,00 (25% della sup.utile)
Piano primo	-	117,05
balcone/terrazza	47,92	11,98 (25% della sup.utile)
totale mq		404,87

Al fine della stima immobiliare si considerano i mq relativi alla superficie commerciale pari a 404,87mq. Il valore dell'immobile al mq tiene in considerazione i valori medi di vendita degli immobili ubicati nella medesima zona.

Il valore di mercato ricavato è di 730,00 €/mq; il medesimo procedimento è stato utilizzato per ricavare il valore di locazione degli immobili della zona che è di 2,53 €/mq per mese.

Valore di mercato €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (A)
730,00	404,87	€ 295.555,10

Coefficiente di differenziazione

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie delle tabelle per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media.

Caratteristiche	Coeff. Differenziazione
Ubicazione normale	1,00
Edificio sino a tre piani fuori terra	1,00
Edificio in condizioni buone	1,05
Privo di parcheggio	0,98
Citofono apriporta	1,00
Persiane e tapparelle in buone condizioni	1,00
Finestre con vetri ordinari	0,98
Pavimentazione:cotto, ceramiche e simili	1,00
Infissi esterni con vetri ordinari	0,98
Con impianto di acqua calda autonomo	0,99
Riscaldamento autonomo	1,01
Aria condizionata autonoma	1,01
Età da 21 a 40 anni	0,95
Normo dimensionamento: medio	1,05
Occupato da parenti dell' esecutato	0,95
Spazi esterni	1,04
Coeff. Globale unico	0,97

Valore di mercato €/mq	Coeff. Globale unico	Valore Unitario €/mq
730,00	0,97	€ 710,91



Valore Unitario €/mq	Sup. commerciale mq	Valore stimato (B)
710,91	404,87	€ 287.827,58
Arrotondando all'Euro		€ 288.000,00

Determinazione del valore: stima analitico-ricostruttiva
Capitalizzazione del reddito

Valore di locazione €/mq	Sup. commerciale mq	Reddito lordo mensile
2,53	404,87	€ 1.024,32
Reddito lordo mensile	Mesi	Reddito lordo annuale
1024,32	12	€ 12.291,85

Calcolo delle spese in detrazione (in riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo

"Teoria e metodo dell'estimo urbano", 1996).

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



Reddito lordo annuale	Detrazione 24,55 %	Reddito netto ann. (R)
€ 12.291,85	€ 3.017,65	€ 9.274,20
Arrotondando all'Euro		9.300,00
Saggio di capitalizzazione medio (r)		%
Centro urbano di media dimensione		3,5

Reddito annuale (R)	Saggio di cap. medio (r)	Valore stimato (C)
€ 9.300,00	3,5	€ 265.714,29
Arrotondando all'Euro		266.000,00

Comparando i valori prima calcolati e procedendo alla media aritmetica:

Valore stimato (A)	€ 295.500,00
Valore stimato (B)	€ 288.000,00
Valore stimato (C)	€ 266.000,00
Media (A+B+C):3	€ 283.166,67

Il valore dell'immobile è pari a € 283.166,67



t- tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Considerato il valore dell'immobile è pari a € 283.166,67 applichiamo una riduzione del 15% per l'assenza di garanzia per vizi.

Riduzione del 15%	€ 42.475,00
Valore definitivo	€ 240.691,67
Arrotondando all'Euro	€ 240.700,00

Il valore di mercato è pari a € 240.700,00.

Al valore del bene occorre sottrarre le seguenti spese:

Valore dell'immobile	€ 240.700,00
Spese demolizioni	- € 13.243,40
Spese sanatoria edilizia	- € 8.137,00
Spese aggiornamento catastale (DOCFA+PREGEO)	- € 2.200,00
Valore finale del bene	€ 217.119,60
Arrotondato all'euro	€ 217.000,00

Il valore dell'immobile al netto delle spese è pari a € 217.000,00



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

E' possibile procedere alla vendita del bene in un unico lotto.

v. 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;

Si allega alla presente il rilievo fotografico.

w. 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;

Gli immobili sono di esclusiva proprietà dell' esecutato.

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili;

limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento 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 bene pignorato appartiene per l'intero all'esecutato.

Catania 25 Marzo 2024

Dott. Arch. Eva Grillo

Via Luigi La Ferlita, 13 95123, Catania, Italia
M. 439 3395230957 evagrillo@gmail.com
eva.grillo@archiworldpec.it
P. IVA 04685690679

