

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

Proc. R.G. Es. n. 870/2024 promossa da **CREDITORE PROCEDENTE c/**  
**ESECUTATA**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**

Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Gianbattista Rividdi**



Proc. Rg. Es. N. 870/2024, promossa da **CREDITORE PROCEDENTE** contro l'esecutata  
Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**  
Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Gianbattista Rividdi**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

**Premessa.**

**Capitolo 1.** Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;

**Conclusioni.**

**PREMESSA**

Con decreto di nomina del 26/02/2025, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI nominava quale "Esperto per la stima dei beni pignorati", in seno alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, il sottoscritto dott. ing. Gianbattista Rividdi, studio professionale in Mascalucia, via Bellini n° 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 6464 sez. A, il quale accettava l'incarico depositando il verbale di giuramento il giorno 05/03/2025 sul portale Telematico della Giustizia, ed acquisendo il mandato comprensivo dei singoli quesiti che si riportano integralmente:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili per il trasferimento del bene in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene 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) **verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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. Ove l'abuso **non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati**, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).
- l) **elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.**  
 Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- m) *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in 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) *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p) *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'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.*

Emanato il Decreto di Nomina, il G.E. assegnava giorni 120 per il deposito della relazione scritta e poneva a carico di parte procedente l'acconto di Euro 500,00 da corrispondersi al CTU non oltre l'inizio delle operazioni peritali. Lo stesso giorno il sottoscritto CTU procedeva a prendere in visione il fascicolo di parte procedente e successivamente acquisiva telematicamente la documentazione del fascicolo attraverso il portale dei servizi telematici di giustizia <https://pst.giustizia.it>, con l'ausilio della propria firma digitale.

Dall'esame del fascicolo anzidetto si evince che **la procedura esecutiva in oggetto**, secondo quanto indicato nell'atto di pignoramento, **riguarda una villetta ubicata nel territorio del Comune di Mascalucia (CT), strada Gonnella s.n.c., oggi via Belpasso – Pedara n. 23.**

**Ciò premesso, il sottoscritto CTU**, dopo aver esperito le opportune e necessarie indagini tecniche preliminari, fissava la **data di inizio delle operazioni peritali** per il giorno **venerdì 11 del mese di aprile 2025, alle ore 15:30**, dandone **comunicazione sia all' esecutata**, mediante raccomandata A/R del 28/03/2025, **sia ai suoi procuratori legali nominati** mediante posta elettronica certificata inviata il giorno 28/03/2025.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. N. 870/2024

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

Dell'inizio delle operazioni peritali **si informava inoltre il creditore procedente**, mediante posta elettronica certificata (PEC) inviata il 28/03/2025 (cfr. attestazione di consegna PEC - allegato B), all'indirizzo PEC del procuratore legale nominato.

Solo alla comunicazione indirizzata all' esecutata ed ai suoi procuratori si allegava la copia del foglio contenente le cd. "AVVERTENZE PER IL DEBITORE".

**Il preavviso circa l'inizio delle operazioni peritali fu inoltre inviato** dallo scrivente in data 28/03/2025:

- Al "**Custode Giudiziario**" nominato dal Giudice quale delegato alla vendita, mediante PEC del 28/03/2025 **cui seguì attestazione di avvenuta consegna** (vedasi Allegato "B");
- Ai "**TERZI OCCUPANTI**" l'immobile pignorato cui fu chiesto di esibire, all'atto del sopralluogo, eventuali documenti probanti che l'occupazione fosse iniziata prima del pignoramento: a tale proposito si specifica che tale comunicazione fu necessaria in quanto dalla lettura degli atti del fascicolo lo scrivente poté evincere che l'immobile pignorato era già occupato, all'epoca, da terzi (estranei al pignoramento) e che **per tale motivo era già pendente giudizio presso il Tribunale di Catania iscritto al R.G. n° 9925/23.**

Riguardo l'**avviso di sopralluogo inviato all' esecutata tramite raccomandata A/R**, esso fu regolarmente ricevuto in data 05/04/2025, come si evince dalla ricevuta di ritorno successivamente recapitata allo scrivente via posta ordinaria (cfr. attestazione di ricevuta A/R in allegato B).

Analogamente, **il preavviso di sopralluogo recapitato a mezzo raccomandata A/R ai terzi occupanti fu ricevuto da uno dei genitori** (padre) degli occupanti stessi, come si evince dalla ricevuta di ritorno successivamente recapitata all'indirizzo dello scrivente (cfr. attestazione di ricevuta A/R in allegato B).

Riguardo i "Terzi Occupanti" si specifica inoltre che, a seguito della ricezione del preavviso di sopralluogo, lo scrivente fu contattato via PEC in data 07/04/2025 da un avvocato del Foro di Catania - *non costituito nella procedura* - incaricato dai "terzi Occupanti" il quale, avendo premesso di agire nell'interesse di questi ultimi, trasmise allo scrivente i documenti d'identità dei suoi assistiti specificando che essi, pur non potendo essere presenti in prima persona al sopralluogo del 11/04/2025, avrebbero reso possibile l'accesso all'immobile da parte del CTU, per il tramite del predetto avvocato e del padre di uno di loro.

Per completezza si segnala che l'avvocato del foro di Catania - non costituito nella procedura - trasmise allo scrivente anche la copia di un contratto preliminare del 21/06/2022 (a dire il vero già visionato dallo scrivente in quanto presente negli atti del fascicolo) sottoscritto tra gli occupanti e la proprietaria - oggi esecutata - (di cui si dirà nel corpo della relazione) unitamente ad una perizia sull'immobile commissionata dai terzi occupanti e che lo scrivente non ha ritenuto di visionare né tenere in considerazione, in quanto completamente estranea alla procedura esecutiva in oggetto..

**Tutto ciò premesso**, in data **11/04/2025 alle ore 16.00**, con il consenso e la collaborazione del "padre" di uno degli "occupanti" accompagnato dall'avvocato del foro di Catania (soggetti i cui nominativi sono riportati nel "Verbale di sopralluogo"), **il sottoscritto CTU, alla presenza del "Custode Giudiziario", diede inizio alle operazioni di sopralluogo** consistenti nell'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici dell'immobile pignorato.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. N. 870/2024

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

Dai rilievi eseguiti è emerso che il bene pignorato, come meglio si dirà nel corpo della presente relazione (vedasi Cap. I), è costituito da una **villa isolata con terreno circostante di pertinenza**, ubicata nel territorio del Comune di Mascalucia (prov. di Catania), via Belpasso Pedara n. 23 (ex. strada Gonnella s.n.c.) **composta da tre elevazioni fuori terra senza ascensore** così suddivisi:

- **al piano terra:** ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori, con foro scala (incompleto) ed oggi inagibile, per il collegamento interno con il piano primo;
- **al piano primo e secondo (piano primo,** con accesso anche da scala esterna): ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo al piano primo, oltre scala interna di collegamento con il piano secondo mansardato – privo dei requisiti di abitabilità – composto da tre vani con bagno e accessorio, oltre terrazze con tettoia e veranda;

Come si dirà meglio nel corpo della relazione, sono inoltre stati riscontrati all'interno del lotto di pertinenza (distaccati dall'anzidetto fabbricato) n. 3 corpi abusivi consistenti rispettivamente in un **“DEPOSITO” chiuso su tre lati** ed una **“TETTOIA” in acciaio aperta su tutti e quattro lati**, oltre un **piccolo locale caldaia adagiato all'edificio lungo il prospetto Nord dello stesso** ed un **modesto manufatto precario** (altezza media inferiore a m 1,50), ubicato lungo il confine Est del lotto di pertinenza del fabbricato.

Ultimati i necessari rilievi metrici e fotografici, **alle ore 20.30 del 11/04/2025**, dopo aver redatto apposito verbale di sopralluogo (vedasi Allegato B) controfirmato dai presenti, **il sottoscritto dichiarava chiuse le operazioni peritali.**

**Si rinvia al seguente Capitolo 1 della presente relazione per la risposta ai singoli quesiti posti dal Sig. Giudice dell'Esecuzione in merito all'immobile pignorato.**

**CAPITOLO 1 – IMMOBILE IN MASCALUCIA (CT), VIA BELPASSO-PEDARA N° 23, PIANI T,1°,2°.****(Risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza)**

Avendo acquisito ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, il sottoscritto CTU, nel presente CAPITOLO 1, fornisce per l'immobile pignorato le risposte ai singoli quesiti formulati dal Giudice:

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;

Dal sopralluogo si è potuto accertare che **il bene pignorato** è costituito da una **villa isolata con terreno circostante di pertinenza**, sita in Mascalucia, via Belpasso-Pedara n. 23, (ex. strada Gonnella s.n.c.) **composta da tre elevazioni fuori terra senza ascensore** suddivisi in un **1 appartamento al piano terra** (costituito da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori) **dotato di foro scala incompleto** – dunque inagibile - per il collegamento interno al piano primo, **1 appartamento al piano primo e secondo**, dotato altresì di accesso da scala esterna (composto da ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo **al piano primo**, oltre scala interna di collegamento con il piano secondo mansardato – privo dei requisiti di abitabilità – (composto da tre vani con bagno e accessorio, oltre due terrazze di cui una coperta con tettoia e veranda.) Sono inoltre presenti, **nella corte di pertinenza al piano terra**, “**OPERE ABUSIVE**” consistenti in un “**DEPOSITO**” ed una “**TETTOIA**” aperta (lungo il confine Ovest del lotto), un **piccolo “LOCALE CALDAIA**” (adagiato sul prospetto Nord) ed un modesto e “**PRECARIO MANUFATTO**”, avente altezza media inferiore a m 1,50.



Figura 1 - Stralcio fotografico aereo (Fonte Google Heart) per l'individuazione della Villa ubicata in Mascalucia, via Belpasso-Pedara n. 23



Figura 2 - Stralcio fotografico aereo ravvicinato (Fonte Google Heart) per l'individuazione della Villa ubicata in Mascalucia, via Belpasso-Pedara n. 23

Nelle precedenti Figure 1-2 è stato riportato l'inquadratura territoriale su uno stralcio di foto aerea (fonte Google Heart) con l'individuazione dell'esatta posizione dell'immobile.

L'ingresso all'immobile pignorato avviene attraverso un ampio cancello pedonale posto al civico 23 di via Belpasso-Pedara che immette direttamente nell'ampio giardino al piano terra che circonda l'edificio su tutti e quattro i lati; l'immobile dispone, sulla via Donatello, di due ampi cancelli carrabili attraverso i quali è possibile il ricovero di più veicoli all'interno della corte di pertinenza.

Accedendo da via Belpasso-Pedara, percorrendo un lungo vialetto circondato da aiuole, si giunge di fronte al prospetto Sud dell'edificio sul quale si attestano, sia il portone d'ingresso al piano terra sia, sul margine Est, la scala esterna che conduce al portone d'ingresso del piano primo.

Al piano terra, l'appartamento risulta composto da un ampio ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori e sebbene sia stato realizzato da recente un foro per l'alloggiamento di una scala che colleghi con il piano primo, detto risulta privo di scala ed invisibile dal piano terra stesso in quanto temporaneamente coperto.

Salendo invece la scala esterna, si giunge al piano primo che risulta composto da ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo, oltre la scala interna mediante la quale si giunge al piano secondo dell'immobile: si tratta di un piano mansardato – privo dei requisiti di abitabilità – composto da tre vani con bagno e accessorio, con terrazza ad Ovest e terrazza ad Est, quest'ultima coperta in parte con tettoia ed in parte con veranda.

Al piano terra sono inoltre presenti, nella corte di pertinenza, una tettoia in acciaio aperta da tutti i lati ed un ampio deposito chiuso tutti i lati, "OPERE ABUSIVE" entrambe ubicate sul confine Ovest del lotto di terreno di

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. N. 870/2024

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

pertinenza. Si riscontrano altresì, sulla corte di pertinenza, un piccolo "LOCALE CALDAIA" con struttura in muratura e termocopertura (adagiato a piano terra, sul prospetto Nord dell'edificio) ed un modesto "MANUFATTO PRECARIO" disposto in aderenza AL confine Est del lotto di pertinenza. entrambi da considerarsi parimenti "ABUSIVI"

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile pignorato confina nel complesso:

- a Nord, con terreno proprietà di altra ditta;
- a Sud, con la via Belpasso-Pedara;
- ad Est con proprietà di altra ditta;
- ad Ovest, con la via Donatello;

Tali confini, accertati in sede di rilievo, sono conformi a quanto desunto dall'atto di compravendita rogato dal Notaio dott. [REDACTED] di Catania in data 02 dicembre 2005, rep n. 22.919/6.593, registrato a Catania il 06/12/2005 al n. 18951, trascritto il 06/12/2005 al n. 41872 di formalità, con il quale l'esecutata ha acquistato, in regime di separazione dei beni, la piena proprietà dell'immobile in parola.

L'immobile è attualmente censito in Catasto Fabbricati al Foglio 4 del Comune di Mascalucia (CT), part. 215, piani T,1°, 2°, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, superficie catastale 327 m<sup>2</sup> (totale escluso aree scoperte 316 m<sup>2</sup>), rendita catastale €. 1.409,93; dalle planimetrie catastali, regolarmente depositate in Catasto ed estratte telematicamente dallo scrivente, si evince che i confini sono conformi a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.

I dati catastali desunti dalla visura storica effettuata dallo scrivente sono conformi a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

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;*

La procedura in esame non è costituita da procedure riunite.

I dati riportati nell'atto di pignoramento possono così sintetizzarsi:

"Premessi":

- "il contratto di mutuo del 02/12/2005 ai rogiti del notaio [REDACTED] di Catania, distinto dai numeri 22920 repertorio e 6594 raccolta, registrato a Catania il 06/12/2005 al n. 18970,....";
- "l'atto di precetto di pagamento notificato il 27/09/2024, a mezzo della posta certificata, a "OMISSIS 1" (esecutata in seno alla procedura RGES 870/2024 n.q. di datrice di ipoteca) e a "OMISSIS 2" (n.q. di mutuatario - non esecutato - del predetto contratto di mutuo), "con il quale l'odierna istante ha intimato ai predetti di pagare a favore di Olympia s.r.l., in solido tra loro e nel termine di dieci giorni dalla notificazione, la complessiva somma di € 143.131,04, oltre agli interessi di mora maturati e maturandi dal 29/8/2024 fino al soddisfo, alle spese ed alle competenze dell'atto di precetto e oltre a

9

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030  
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

ogni successiva spesa occorrente, con espresso avvertimento che, in difetto, si sarebbe proceduto ad esecuzione forzata);

- **“RITENUTO** che il termine concesso agli intimati per adempiere è invano decorso;”
- **“IN VIRTU’ ED ESECUZIONE** del titolo esecutivo e dell’atto di precetto in premessa;”
- **“DICHIARA** a **“OMISSIS 1”**, come sopra generalizzata, di voler sottoporre, come in effetti con il presente atto sottopone, a esecuzione forzata e a pignoramento i diritti della medesima sul seguente immobile, con ogni miglioramento, accessione, pertinenza e diritto condominiale:
  - *Villetta ubicata in territorio del Comune di Mascacchia, strada Gonnella s.n.c., oggi Via Belpasso – Pedara, 23, composta da tre vani e accessori al piano terra, da quattro vani e accessori al piano primo e da tre vani e accessori al piano sottotetto; censita in Catasto al foglio 4, particella 215, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, rendita € 1.409,93.”*

I dati del pignoramento **risultano corretti e conformi** a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, precisamente “Unità negoziale n.1”, presentazione n. 14 del 16/01/2025 Registro generale n. 1684, Registro particolare n. 1310;

Dagli accertamenti condotti e dall’analisi della documentazione disponibile nel fascicolo si evince che **il pignoramento ha colpito quote spettanti all’executata** (“datrice di ipoteca” in seno al predetto contratto di mutuo del 02/12/2005) **in quanto ella stessa**, per come riportato sia nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale sia nella nota di trascrizione dell’atto di compravendita (non essendo ad oggi intervenute variazioni, così come attestato dalla ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 30/06/2025) **risulta proprietaria per l’intera quota di 1/1 dell’immobile pignorato**: ciò, in forza dell’atto di compravendita rogato dal Notaio dott. [REDACTED] di Catania in data 02 dicembre 2005, rep n. 22.919/6.593, registrato a Catania il 06/12/2005 al n. 18951, trascritto il 06/12/2005 al n. 41872 di formalità.

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

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale allegata agli atti del fascicolo, alla data del 20/01/2025 e comunque a tutto il 30/06/2025 (data dell’ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente), **l’immobile pignorato risulta essere di piena proprietà dell’executata per l’intera quota del diritto di proprietà (1/1), in forza dell’atto di compravendita** rogato dal Notaio dott. Maria Grazia TOMASELLO di Catania in data 02 dicembre 2005, rep n. 22.919/6.593, registrato a Catania il 06/12/2005 al n. 18951, trascritto il 06/12/2005 al n. 41872 di formalità, **con il quale ella ha acquistato** appunto la piena proprietà del bene pignorato, in regime di separazione dei beni.

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

L'accertamento del ventennio legale viene soddisfatto indagando nel periodo compreso tra il 16/01/2005 e il 16/01/2025 data, quest'ultima, in cui venne trascritto il verbale di pignoramento.

Dalla relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale allegato agli atti del fascicolo si evince che **l'immobile pignorato è pervenuto all'esecutata** (in regime di separazione dei beni), per l'intera quota del diritto di proprietà, **in forza dell'atto di compravendita** rogato dal Notaio dott. [REDACTED] di Catania in data 02 dicembre 2005, rep n. 22.919/6.593, registrato a Catania il 06/12/2005 al n. 18951, trascritto il 06/12/2005 al n. 41872 di formalità (Atto che si riporta nell'Allegato "B" dell'elaborato peritale).

**Ai precedenti proprietari** (coniugi in regime di separazione dei beni) **l'immobile era pervenuto**, in ragione di ½ indiviso ciascuno, in forza *dell'atto di compravendita rogato dal Notaio dott. F. Portale di Catania il 06/12/1973 (Repertorio n. 13112), registrato a Catania il 21/12/1973 al n. 3854 di formalità.*

**Pertanto**, dalla lettura dell'anzidetta relazione notarile emerge che per l'immobile pignorato, **risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.**

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

La documentazione presente nel fascicolo risulta completa e quindi è **risultato possibile procedere all'accertamento del bene pignorato**. Al momento dell'apertura delle operazioni peritali risultano depositati, tra gli altri, i seguenti atti:

- **contratto di mutuo** del 02/12/2005 ai rogiti del notaio Maria Grazia Tomasello di Catania, distinto dai numeri 22920 repertorio e 6594 raccolta, registrato a Catania il 06/12/2005 al n. 18970;
- Atto di precetto del 27/09/2024;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Corte di Appello di Catania il 04/12/2024;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 16/01/2025, trascritta ai numeri 1684/1310;
- Relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;

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;**

Dalla relazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (ventennale), vista in ultimo l'**ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 30/06/2025**, si rileva che sull'immobile pignorato **gravano le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:**

1. **IPOTECA VOLONTARIA N. 28632/79648 DEL 06/12/2025**

A FAVORE di: "BANCA DI ROMA S.P.A.", con sede in Roma (domicilio eletto: viale Umberto Tupini n. 180);

CONTRO: la sig.ra "OMISSIS 1" (ESECUTATA, DATRICE DI IPOTECA);

CONTRO: il sig. "OMISSIS 2" (DEBITORE, NON DATORE DI IPOTECA);

2. **TRASCRIZIONE** n. 1684/1310 del 16/01/2025: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; Pubblico Ufficiale – Tribunale di Catania Repertorio n. 11121 del 09/12/2024;

A FAVORE: del "CREDITORE PROCEDENTE";

CONTRO: la Sig.ra "OMISSIS 1" n.q. di esecutata (datrice di ipoteca);

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

L'immobile pignorato risulta regolarmente censito al catasto fabbricati; gli identificativi catastali con cui l'immobile è individuato nell'atto di pignoramento, **risultano rispondenti a quelli specificati nella visura catastale** di seguito riproposta in Fig. 3 ed anche nelle planimetrie catastali riportate nell'allegato "A" alla presente perizia.

**Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/06/2025**

**Dati identificativi:** Comune di MASCALUCIA (F005) (CT)

Foglio 4 Particella 215

**Particelle corrispondenti al catasto terreni**

Comune di MASCALUCIA (F005) (CT)

Foglio 4 Particella 215

**Classamento:**

Rendita: **Euro 1.409,93**

Categoria A/7<sup>a</sup>), Classe 3, Consistenza 14 vani

Foglio 4 Particella 215

**Indirizzo:** VIA BELPASSO-PEDARA n. 23 Piano T-1 - 2

**Dati di superficie:** Totale: **327 m<sup>2</sup>** Totale escluse aree scoperte <sup>b)</sup>: **316 m<sup>2</sup>**

Figura 3 - Stralcio visura catastale immobile pignorato

**PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA (Scheda N. 1)**

**Riguardo la planimetria catastale** dell'immobile, lo scrivente ha provveduto ad estrarne una copia telematica dal sito dell'Agenzia del Territorio: in **fig. 4 si riporta uno stralcio della scheda n. 2** (che rappresenta la sagoma dell'immobile unitamente al terreno di pertinenza) dal cui confronto con la **fig. 5, che riporta la planimetria generale scaturita dal rilievo dello scrivente** – emergono le difformità di seguito evidenziate graficamente ed esposte nel dettaglio.

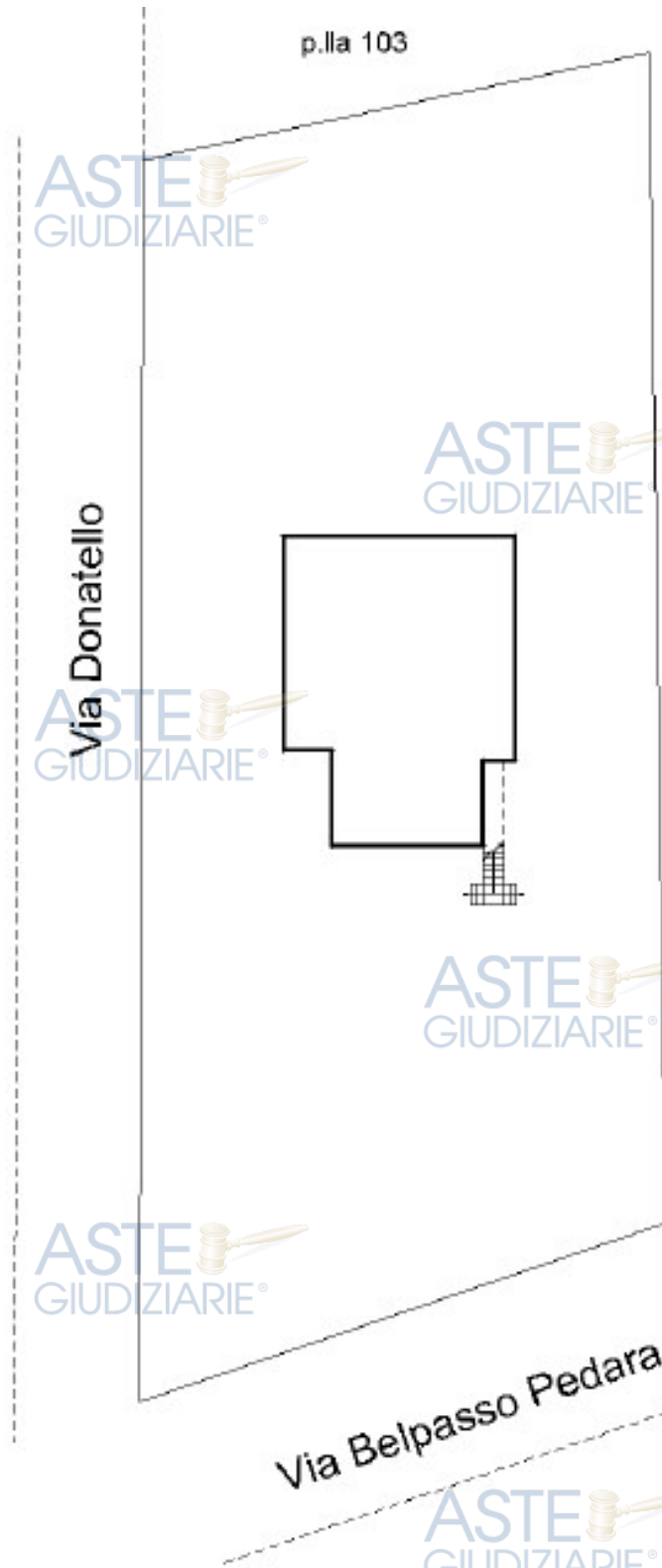


Figura 4 – Planimetria catastale del piano terra con la rappresentazione del lotto di terreno circostante (Scheda n. 2)

(Immobile al Foglio 4, part. 215)



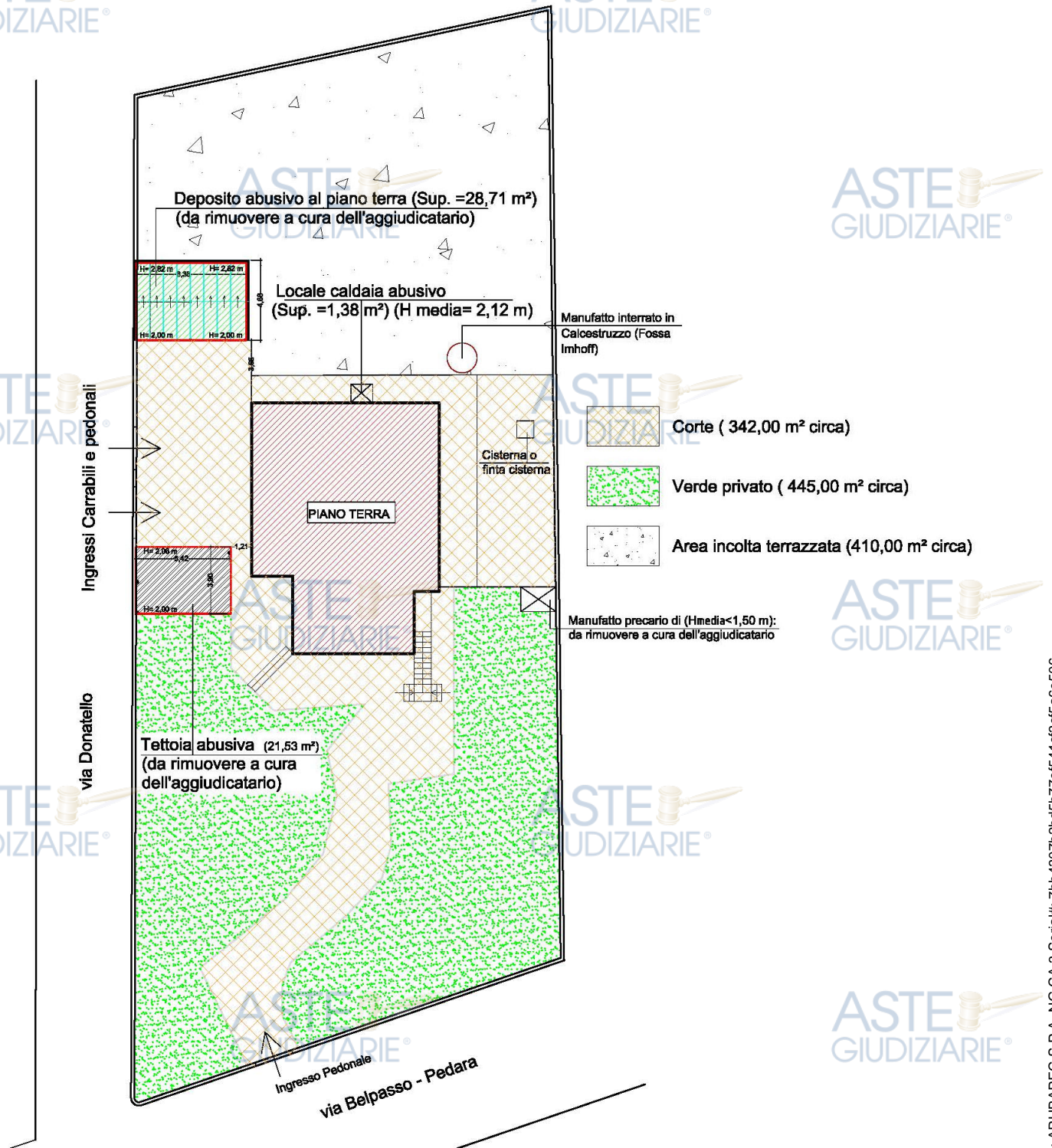


Figura 5 – Planimetria generale di rilievo del piano terra dell'immobile pignorato

**Dal confronto** tra le due planimetrie (Fig. 4 e Fig. 5), **emergono evidenti le seguenti difformità** come evidenziate nelle suddette figure:

1. Sul lato Nord-Ovest del lotto di terreno su cui insiste l'immobile pignorato si riscontra un **corpo edilizio aggiuntivo (evidenziato in verde)**, isolato rispetto al fabbricato principale: in sede di sopralluogo lo scrivente ha appurato che si tratta di un **fabbricato abusivo adibito a "DEPOSITO"** con **struttura portante in elementi prefabbricati di acciaio, pareti perimetrali in muratura e manto di copertura in tegole**: come si dirà meglio nel paragrafo (j), **le opere indicate vanno considerate totalmente abusive e dovranno essere rimosse a cura dell'aggiudicatario ripristinando l'originario stato dei luoghi come si evince dalla planimetria catastale in Fig. 4;**
2. All'interno della corte di pertinenza, lungo il confine Ovest con la via Donatello, più precisamente in corrispondenza degli ingressi carrabili, **è stata altresì riscontrata la presenza di una tettoia in acciaio aperta su tutti i lati (evidenziata in grigio)**; tale tettoia, anch'essa abusiva, dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario in quanto non rispetta le distanze dai confini previste dalle Normative Urbanistiche e Comunali;
3. **Sul confine Est della corte** di pertinenza è stato riscontrato, in aderenza al muro di confine, un **modesto e precario manufatto di altezza media inferiore a m 1,50**: si ritiene si tratti di opera di scarsa rilevanza cartografica e che non incide sulla conformità catastale dell'immobile nel suo complesso, ma che tuttavia dovrà essere rimosso a cura dell'aggiudicatario come più avanti esposto;
4. Il rilievo eseguito dallo scrivente ha evidenziato la presenza, in aderenza al prospetto Nord dell'immobile pignorato, di un **modesto manufatto in muratura** (adibito a locale "Caldaia"), avente una **superficie di 1,38 m<sup>2</sup>** ed un'altezza media pari a **2,12 m**; si tratta di "opera abusiva" che dovrà essere rimossa come meglio spiegato ai paragrafi successivi e che dunque non richiede alcun aggiornamento catastale, al pari delle anzidette opere.

Per quanto esposto, la planimetria catastale di Fig. 4 – che rappresenta il terreno di pertinenza dell'immobile pignorato unitamente alla sagoma esterna di quest'ultimo - è conforme allo stato dei luoghi rilevato, ad eccezione delle suddette "opere abusive riscontrate" che dovranno essere eliminate a cura dell'aggiudicatario e che pertanto non determinano la necessità di aggiornamento della planimetria catastale.

#### **PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA (Scheda 1)**

Nelle figure 6-7 riportate nella pagina seguente, è rappresentato uno stralcio della planimetria catastale di dettaglio del piano terra (Scheda n. 1) unitamente alla planimetria di rilievo dello stesso piano: come si può osservare, **vi è esatta conformità tra la planimetria catastale del piano terra e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente**, ad eccezione della scala a "chiocciola" presente in planimetria catastale ma **non riscontrata nello stato dei luoghi, sebbene esista il foro scala** (momentaneamente coperto) poiché ancora da rifinire con opere murarie. Tale "difformità catastale", **da ritenersi trascurabile**, è conseguenza (come meglio spiegato al paragrafo j) di una difformità urbanistica in quanto **i lavori di realizzazione del vano scala e della messa in**

**opera della scala stessa sono ancora incompleti e pertanto dovranno essere ultimati a spese e cura dell'aggiudicatario.**

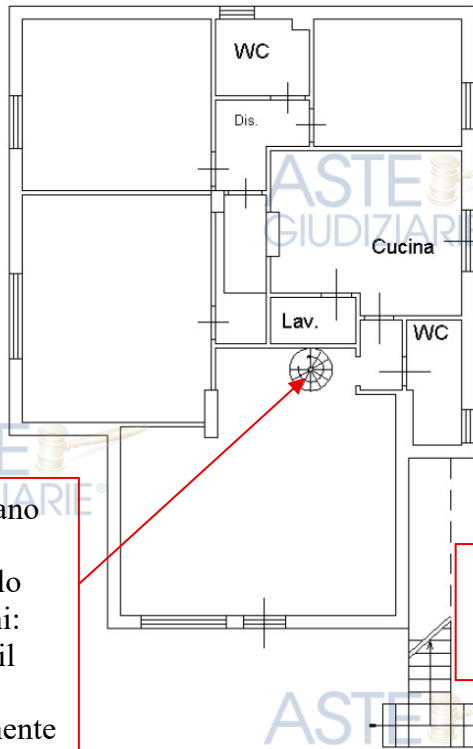


Figure 6 – Stralcio planimetria catastale piano terra

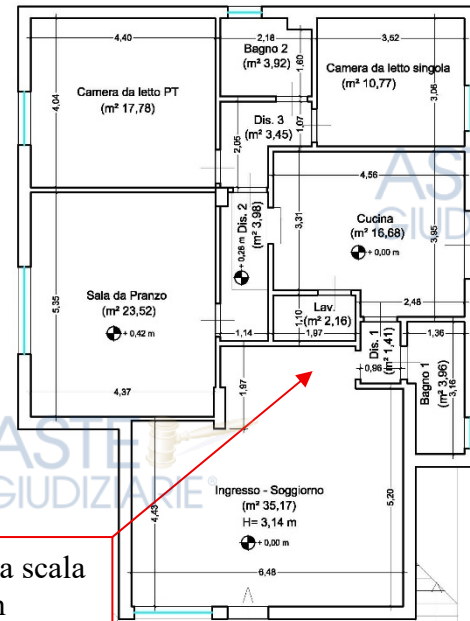


Figure 7- Stralcio planimetria di rilievo piano terra

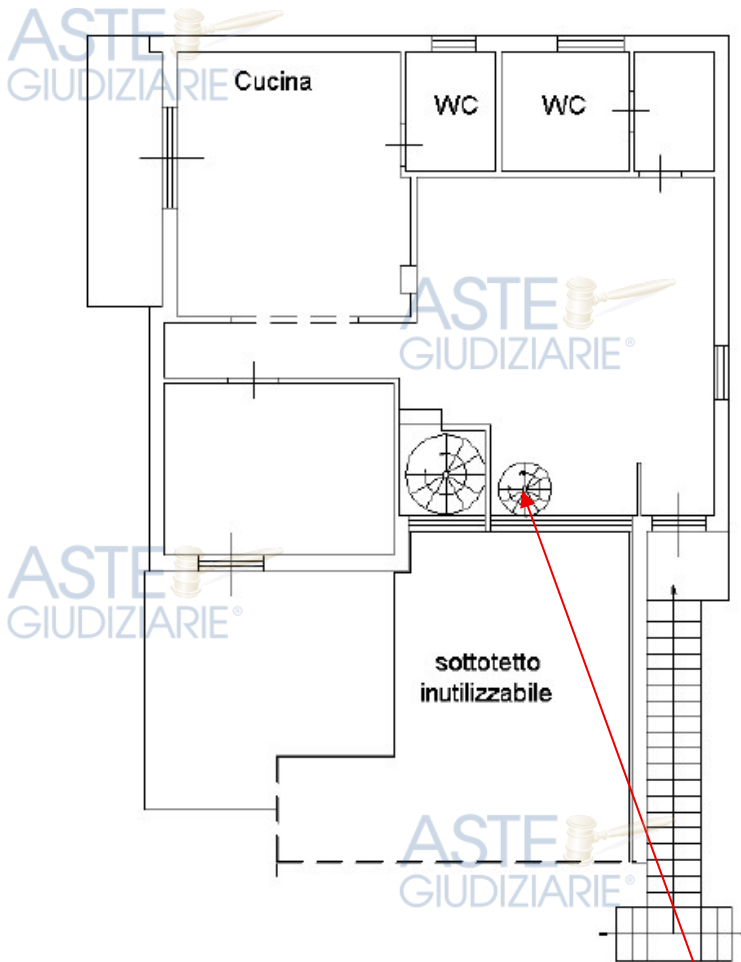
Scala per il Piano Primo non riscontrata nello stato dei luoghi: esiste tuttavia il foro scala momentaneamente coperto poiché (ancora da rifinire con opere edili)

Manca ancora la scala rappresentata in planimetria catastale

### **PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO (Scheda 1)**

Si riportano in Fig. 8 e Fig. 9, rispettivamente, uno stralcio della **planimetria catastale di dettaglio del piano primo** ed uno stralcio della **planimetria di rilievo del medesimo piano** redatta dallo scrivente.

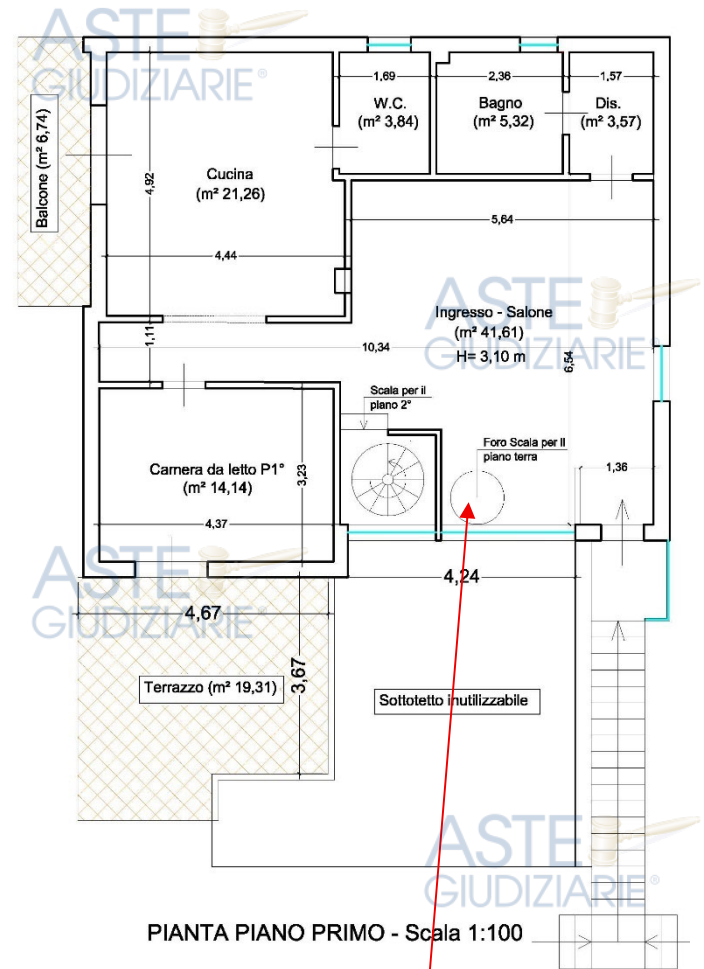
Come si può osservare dal confronto tra le due figure, **vi è esatta conformità tra la planimetria catastale del piano primo e lo stato dei luoghi rilevato dallo scrivente**, ad eccezione del fatto che analogamente a quanto detto per il piano terra, sebbene al piano primo si riscontri la presenza del foro scala, **manca la scala vera e propria ed il foro è stato chiuso in maniera temporanea**: dovrà essere cura dell'aggiudicatario, l'immediato completamento dei lavori per la rifinitura del foro ed il ripristino della sicurezza con l'alloggiamento della "scala a chiocciola".



PIANTA PIANO PRIMO

H=mt. 3,10

Figure 8 – Stralcio planimetria catastale piano primo



PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:100

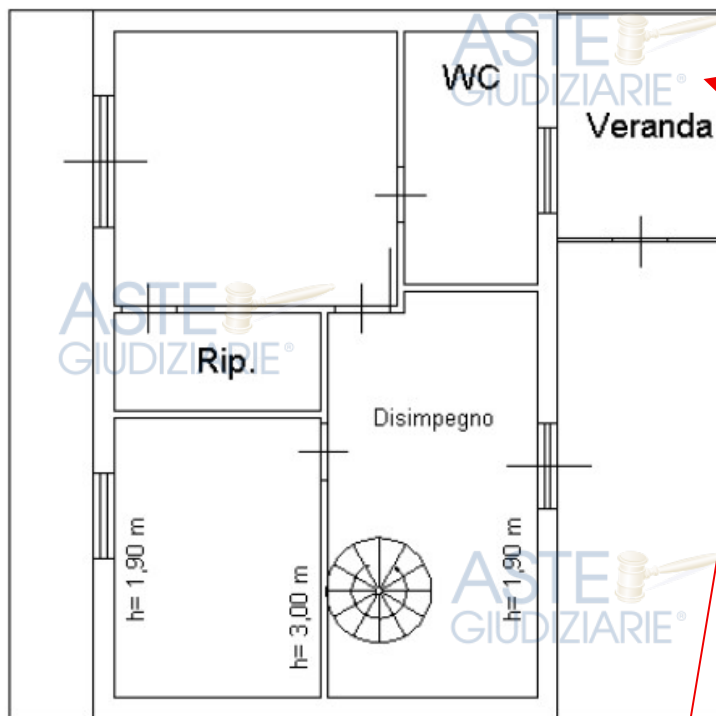
Figure 9- Stralcio planimetria di rilievo piano primo

Foro scala coperto in maniera precaria: **lavori da completare con urgenza** per la “messa in sicurezza” tramite l'alloggiamento della scala.

### PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO

Nelle figure 10-11 di seguito riportate, sono messe a confronto la planimetria catastale di dettaglio del piano secondo (Scheda n. 1) e la planimetria di rilievo dello stesso piano redatta dallo scrivente: dal confronto emerge la quasi totale **conformità tra planimetria catastale e planimetria di rilievo**, ad eccezione del fatto che:

Nello stato dei luoghi, **la porzione di terrazza chiusa a veranda** (sul confine Nord-Est) è **meno estesa di quanto dichiarato in planimetria catastale**: si tratta di una **discordanza trascurabile**, poiché riguarda una superficie coperta in misura inferiore a quanto dichiarato motivo per cui **la correzione in questa sede della planimetria catastale non si rende necessaria**.



“Veranda” meno estesa in superficie di quanto non sia stato riscontrato nello stato dei luoghi

Figure 10 – Stralcio planimetria catastale piano secondo (mansarda)

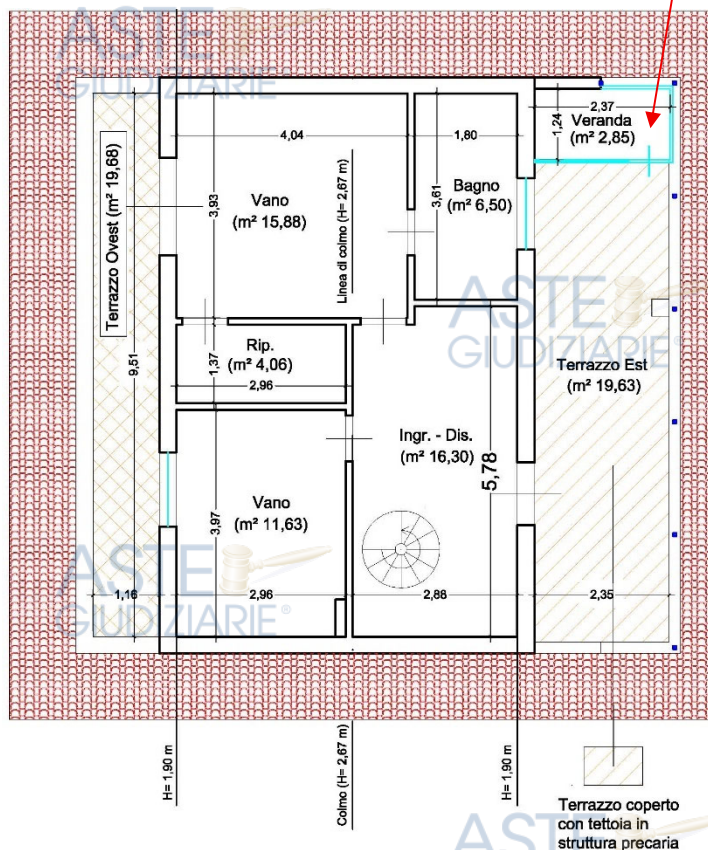


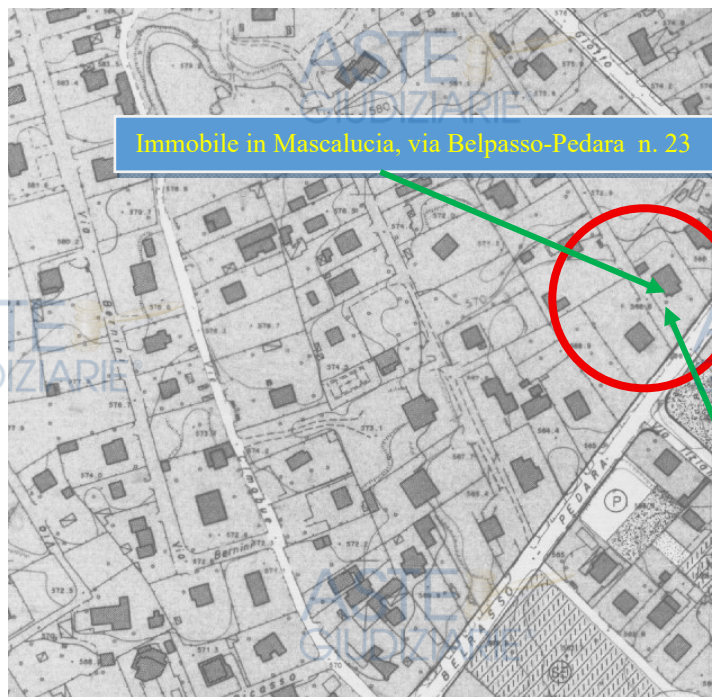
Figure 11 – Stralcio planimetria di rilievo piano secondo (mansarda)

Riepilogando, i dati specificati nell'atto di pignoramento sono conformi alle risultanze catastali ed hanno permesso l'identificazione dell'immobile pignorato: **le planimetrie catastali depositate sono per lo più conformi a quanto riscontrato nello stato dei luoghi, ad eccezione delle "OPERE ABUSIVE" nella corte al piano terra che dovranno essere rimosse e delle "difformità" testè descritte per le quali non si ritiene necessario operare in questa sede alcun aggiornamento di natura catastale.**

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

Al fine di individuare la destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'immobile pignorato, lo scrivente ha avuto accesso agli atti della pianificazione urbanistica presso l'Ufficio PRG del Comune di Mascalucia, con la consulenza del tecnico a tal uopo designato, appurando che:

**La particella catastale n. 215 su cui insiste l'immobile pignorato ricade in zona "C1" di ESPANSIONE CON EDILIZIA ESTENSIVA** (art. 15 delle Norme di attuazione), come si evince dalla relativa Tavola del PRG vigente nel Comune di Mascalucia, di cui uno stralcio con l'individuazione dell'immobile viene di seguito riportata.



LEGENDA	
ZONIZZAZIONE	
	ZONA A MONUMENTALE
	ZONA A1
	ZONA A2
	ZONA B1
	ZONA B2
	ZONA C1

La zona "C1" è la parte di territorio destinata a nuovi insediamenti abitativi, da realizzare con edilizia estensiva, attuabile esclusivamente con Piano Particolareggiato d'iniziativa pubblica o **Piano di Lottizzazione Convenzionata d'iniziativa privata**, con le seguenti prescrizioni discendenti dall'art. 15 delle Norme di Attuazione:

a) *la superficie minima di intervento del piano di lottizzazione non può essere inferiore a m<sup>2</sup> 5.000 o ad uno o più isolati del P.R.G. nel caso di piano particolareggiato;*

- b) gli edifici debbono essere del tipo a villa isolata o a schiera; è fatto salvo il diritto alla costruzione in aderenza ad edifici preesistenti.  
c) la superficie coperta degli edifici non può superare il 20% dell'area di intervento;  
d) l'altezza massima degli edifici non può superare m. 7,00 per n. 2 piani fuori terra;  
e) l'indice di fabbricabilità fondiaria non può superare  $m^3/m^2$  0,50;  
f) i distacchi tra i fabbricati non possono essere inferiori a m. 10,00;  
g) la distanza dai confini e dai cigli delle strade private non può essere inferiore a m. 5,00;  
h) la distanza minima dai cigli delle strade pubbliche non può essere inferiore a m. 7,50 quando le strade pubbliche hanno larghezza non superiore a m. 15,00; non può essere inferiore a m. 10,00 quando le strade pubbliche hanno larghezza superiore a m. 15,00;  
i) gli eventuali piani interrati e seminterrati debbono essere contenuti entro il perimetro del soprastante fabbricato;  
j) almeno il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

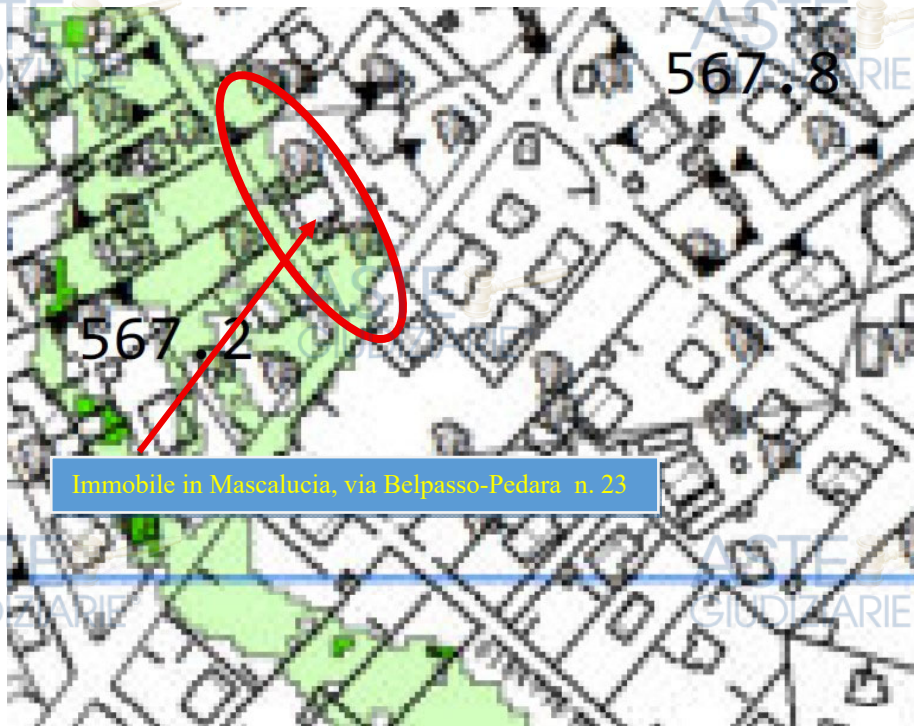
Nella zona "C1" sono inoltre ammesse, a mezzo di singola concessione edilizia, opere di ampliamento dell'unità immobiliare esistente e di demolizione con ricostruzione secondo le prescrizioni stabilite per la stessa zona (art. 16 bis delle Norme di Attuazione);

Si è altresì constatato che, con delibera di c.c. n. 109 del 06/12/2005 e pubblicazione sulla G.U.R.S. n. 2 del 13/01/2006, è stato approvato il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per le zone territoriali omogenee "C1" e "C2" del P.R.G., per cui l'intervento edilizio dovrà osservare le prescrizioni sopra riportate dall'art. 15 delle N.T.A. prescindendo dalla superficie minima d'intervento dei 5.000 m<sup>2</sup> di cui alla lettera a) e dalla presentazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata.

Inoltre, dalla data del 13/01/2016, sono decorsi i termini di efficacia, stabilita in anni dieci, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/2001 (testo unico sugli espropri) dei vincoli preordinati all'esproprio, risultando decaduti.





In sede di accesso agli atti della Pianificazione Urbanistica è stato altresì appurato che la **particella 215 ricade in area a Rischio Medio (R2)** ed a **Pericolosità bassa (P1)**, giusto D.P. n. 9/ADB del 06/05/2021 – APPROVAZIONE "MODIFICHE ALLA RELAZIONE GENERALE – PIANO TRALCIO DI BACINO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO DELLA REGIONE SICILIANA" e l'area risulta soggetta alle prescrizioni di cui alle superiori Norme di Attuazione (Relazione Generale) e giusto Decreto DSG di approvazione n. 814 del 17/10/2023 dell'Autorità di Bacino "Progetto di Aggiornamento del Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (PAI) per aspetti idraulici dei Comuni di Mascalucia e Nicolosi (CT)".

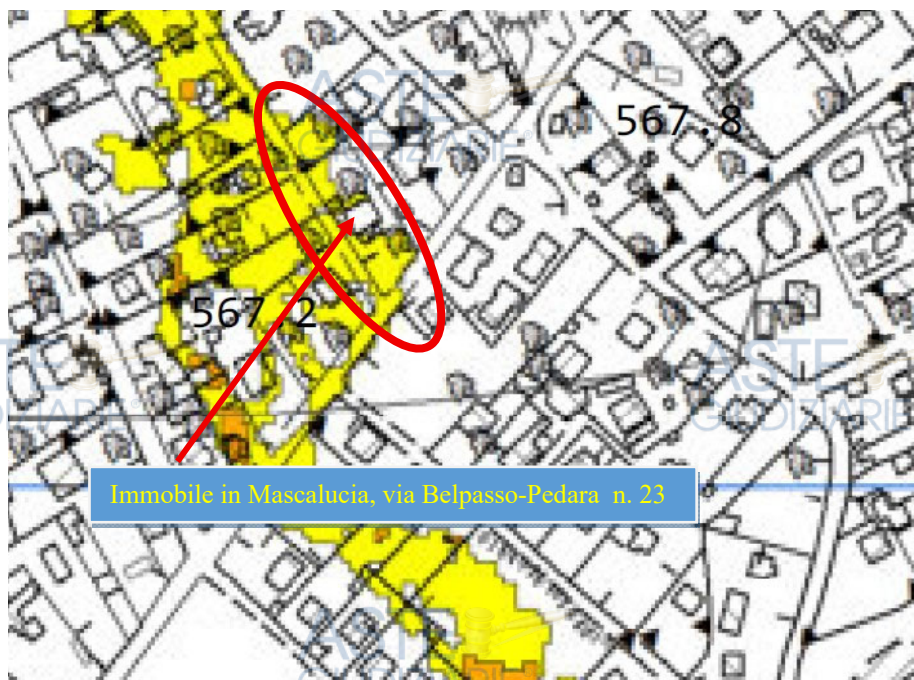
Si riportano nelle seguenti immagini, rispettivamente, uno stralcio della "Tavola di Pericolosità Idraulica" ed uno stralcio della "Tavola di Rischio Idraulico", entrambe visionate dallo scrivente presso gli Uffici del Comune di Mascalucia e dalle quali, avendo in esse individuate la particella 215, sono tratte le suddette informazioni circa il "Rischio Idraulico" e la "Pericolosità Idraulica".



#### LEGENDA

##### VALORI DELLA PERICOLOSITA' IDRAULICA

	P1 Pericolosità bassa
	P2 Pericolosità moderata
	P3 Pericolosità elevata
	P4 Pericolosità molto elevata



#### LEGENDA

##### VALORI DEL RISCHIO IDRAULICO

	R1 Rischio moderato
	R2 Rischio medio
	R3 Rischio elevato
	R4 Rischio molto elevato

Infine è stato appurato che l'intero territorio comunale di Mascalucia è sottoposto:

- Vincolo Paesaggistico ai sensi della legge 1497/39 che impone l'acquisizione preventiva del parere della Soprintendenza ai BB.C.AA. di Catania;
- Vincolo Sismico ai della L. 64/74 per il quale, in caso di "opere strutturali" dovrà essere acquisita l'autorizzazione del Genio Civile di Catania;

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;*

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mascalucia è emerso che **l'immobile pignorato (inizialmente composto da due piani fuori terra) fu regolarmente edificato sulla scorta della Licenza Edilizia n. 510 del 12/06/1971 con data di inizio lavori 05/07/1971 e data di fine lavori 02/12/1972.** (Documenti in Allegato "B").

Successivamente, a seguito di **sopraelevazione abusiva ultimata entro la data del 31/12/1993**, sulla scorta dell'istanza di sanatoria edilizia prot. n. 6.890 del 28/02/1995 e successiva integrazione del 28/07/1995, **in data 02 agosto 2005** fu rilasciata dal Comune di Mascalucia **la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123/2005 (Pratica n° 904/95)**, tendente a sanare il **"cambio di destinazione d'uso da garage ad abitazione, in una parte del p. terra, difformità interne al p. terra ed al p. primo e realizzazione di un p. mansarda"**.

A tale proposito si specifica che la suddetta sanatoria è stata rilasciata con parere favorevole **"sub-condizione"** dell'Ufficiale Sanitario prot. n. 39 del 22/03/2005 il quale ha prescritto la **"non abitabilità"** del piano mansarda poiché dotato di altezza non regolamentare.

Recentemente, è stata depositata presso l'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mascalucia la **SCIA prot. N. 23928 del 04/08/2022** per l'esecuzione di **lavori di modifica dei prospetti** (tramite apertura/modifica di alcune aperture), la realizzazione di **modifiche interne al piano terra e primo**, oltre la **riduzione del foro scala rettangolare esistente al piano primo** e la sua trasformazione in foro circolare per la messa in opera di scala a **"chiocciola" autoportante** per il collegamento tra piano terra e piano primo: lavori per i quali è stata presentata la **"Comunicazione di Fine Lavori"** in data **30/11/2022**.

Dall'esame della documentazione visionata ed estratta dall'Ufficio Tecnico Urbanistica del Comune di Mascalucia, si evince che **in data 09/12/2022 è stata rilasciata l'Autorizzazione allo Scarico di durata quadriennale** e per il cui rinnovo dovrà essere fatta apposita istanza **1 mese prima della sua scadenza fissata per il giorno 08/12/2026**: l'autorizzazione, vista la "dichiarazione di conformità al progetto" depositata da tecnico abilitato in data **05/08/2022**, rimanda al **parere favorevole espresso dall'Ufficiale Sanitario in data 22/03/2005** sulla scorta degli elaborati tecnici a suo tempo allegati tra cui si riscontra lo **schema di impianto fognario** (Documenti riportati in Allegato "B").

Tutto ciò premesso, **sulla scorta del sopralluogo e dei rilievi metrici e fotografici** eseguiti, effettuato il **confronto con gli elaborati progettuali depositati in Comune, si può concludere che l'immobile pignorato è solo in parte conforme ai suddetti titoli abilitativi che ne hanno legittimato la costruzione, in particolare al contenuto dell'ultimo titolo abilitativo che lo ha riguardato (SCIA prot. 23928 del 04/08/2012)**, in quanto

presenta le seguenti “OPERE ABUSIVE” da rimuovere e le altre “difformità edilizie” che dovranno essere regolarizzate (ove possibile) a cura e spese dell'aggiudicatario:

### **OPERE ABUSIVE NELLA CORTE DI PERTINENZA AL PIANO TERRA**

Si riportano nelle seguenti Figg.12-13, rispettivamente, la planimetria generale di progetto del piano terra (allegata alla **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 123/2005**) e la planimetria di rilievo dello stato dei luoghi rilevato nel medesimo piano terra nel corso del sopralluogo.

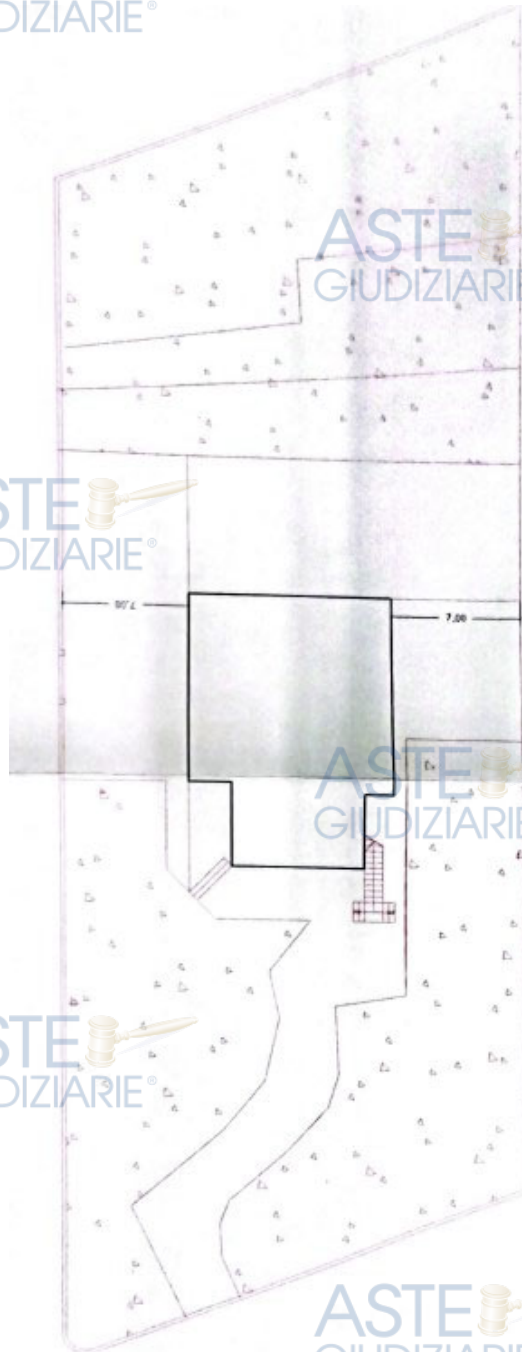


Figure 12 – Stralcio planimetria generale di progetto allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123/2005

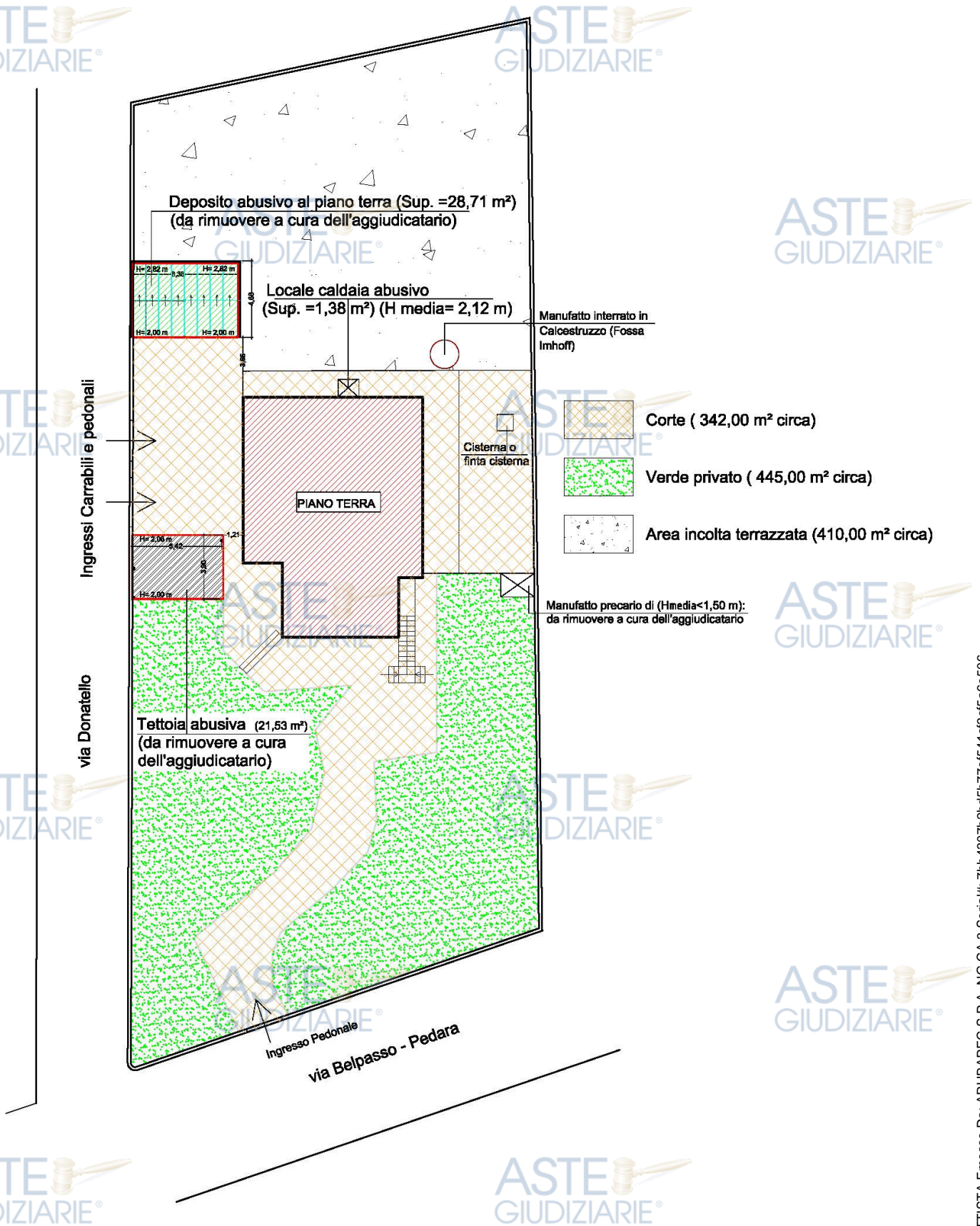


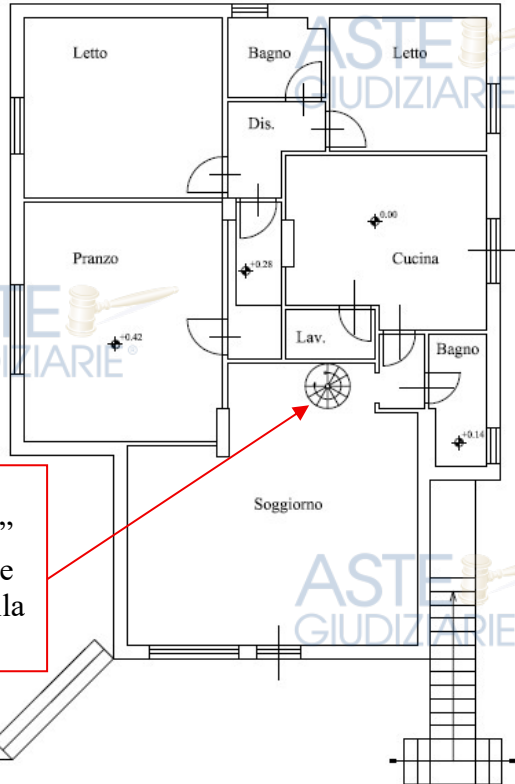
Figure 13 – Stralcio planimetria generale di rilievo del piano terra

Il confronto tra le planimetrie in fig. 12 e fig. 13 evidenzia le seguenti “OPERE ABUSIVE”, innanzitutto per ciò che riguarda la corte di pertinenza dell’immobile pignorato:

- a) In sede di sopralluogo si è riscontrata la presenza nella corte di pertinenza del fabbricato, in prossimità del confine nord-ovest del lotto di terreno (Fig. 13), di un **corpo edilizio aggiuntivo** adibito a “DEPOSITO” avente una superficie pari a circa 29 m<sup>2</sup> – distaccato dal fabbricato principale - costruito con **struttura portante in elementi prefabbricati di acciaio, pareti perimetrali in muratura e manto di copertura in tegole**: si tratta di un fabbricato, non presente nella planimetria generale di progetto allegata alla C.E. in Sanatoria del 2005 (Fig.12) e per il quale lo scrivente in sede di accesso agli atti non ha riscontrato alcun titolo abilitativo o domanda di condono, dunque **da considerarsi “ABUSIVO”**, motivo per cui **dovrà essere rimosso a cura e spese dell’aggiudicatario con un costo stimato “a corpo” in euro 3500,00 onnicomprensivi**;
- b) All’interno della corte di pertinenza, in prossimità degli ingressi carrabili che si attestano su via Donatello, il rilievo ha evidenziato (come indicato in Fig. 13 con apposito retino) **la presenza di una “TETTOIA” in acciaio delle dimensioni in pianta pari a circa 22,00 m<sup>2</sup>**, aperta sui quattro lati: la **struttura non è presente nella planimetria generale di fig. 12 e non è contemplata nell’ultimo titolo abilitativo che ha riguardato l’edificio (SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022) né lo scrivente ha riscontrato in sede di accesso agli atti alcuna istanza di denuncia/ condono** per la suddetta struttura: dunque la “Tettoia”, **non rispettando peraltro le distanze minime dalla strada, dev’essere considerata opera “ABUSIVA” e pertanto dovrà essere rimossa dall’aggiudicatario che dovrà sostenere a tal fine un costo onnicomprensivo stimato a “corpo” in euro 500,00**;
- c) Sul confine Est del lotto di pertinenza – in aderenza al muro di confine con proprietà di altra ditta – si è riscontrata la **presenza di un modesto e precario manufatto** con tetto spiovente ed un’**altezza media inferiore a m 1,50** motivo per cui, ai fini catastali è da considerarsi “costruzione di scarsa rilevanza cartografica”: tuttavia, **dal punto di vista urbanistico, non essendo contemplato da alcuno dei titoli abilitativi che hanno riguardato la costruzione del fabbricato e non rispettando, peraltro, le distanze minime dai confini dev’essere considerato “ABUSIVO” e pertanto dovrà essere rimosso a cura e spese dell’aggiudicatario; data la modesta consistenza, i costi per la sua rimozione possono considerarsi già inclusi nel costo per la rimozione della “tettoia” di cui al precedente punto c), che è stato a tal fine sovrastimato.**
- d) In aderenza alla facciata Nord del fabbricato principale, all’incirca in mezzeria, il rilievo ha evidenziato la presenza di un **modesto manufatto in muratura** (adibito a **locale “caldaia”**) avente una superficie di 1,38 m<sup>2</sup> ed un’altezza media pari a 2,12 m (Fig. 13); esso non si riscontra in nessuno dei titoli abilitativi testè citati che hanno riguardato l’immobile pignorato né lo scrivente ha individuato istanze di condono di alcun tipo in sede di accesso agli atti: per tale motivo dev’essere anch’esso considerato “ABUSIVO” e suscettibile di rimozione a cura e spese dell’aggiudicatario con un **costo stimato “a corpo” in euro 250,00 per opere edili, oltre euro 1000,00 per lavori impiantistici finalizzati al ripristino della funzionalità della caldaia (Spostamenti di caldaia, tubazioni , collettore, etc.)**;

### LIEVE DIFFORMITA' PIANO TERRA

Si riportano nelle Figg. 14-15, rispettivamente, la **pianta del piano terra allegata all'ultimo titolo abilitativo** che ha riguardato l'immobile pignorato (SCIA prot. N. 23928 del 04/08/2022) e la **pianta di rilievo redatta dallo scrivente a seguito del sopralluogo eseguito:**



Scala a  
"chiocciola"  
autoportante  
prevista dalla  
"SCIA"

Mancano il  
foro scala  
,"chiuso" in  
maniera  
precaria e la  
scala stessa

PIANTA PIANO TERRA  
(Stato futuro)

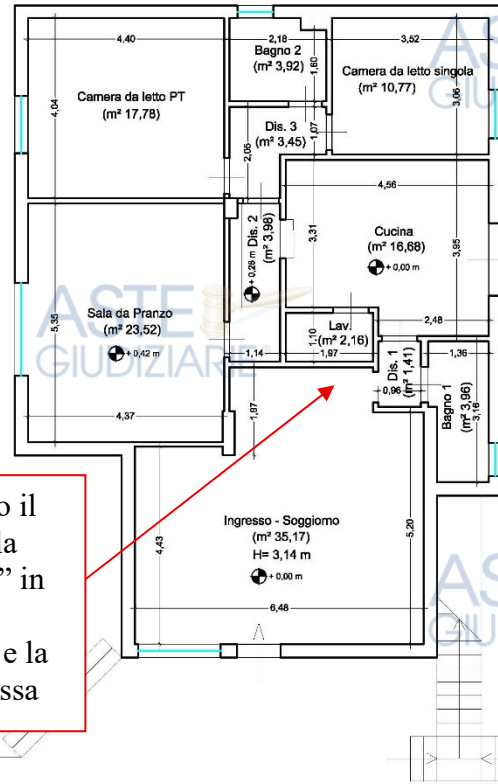


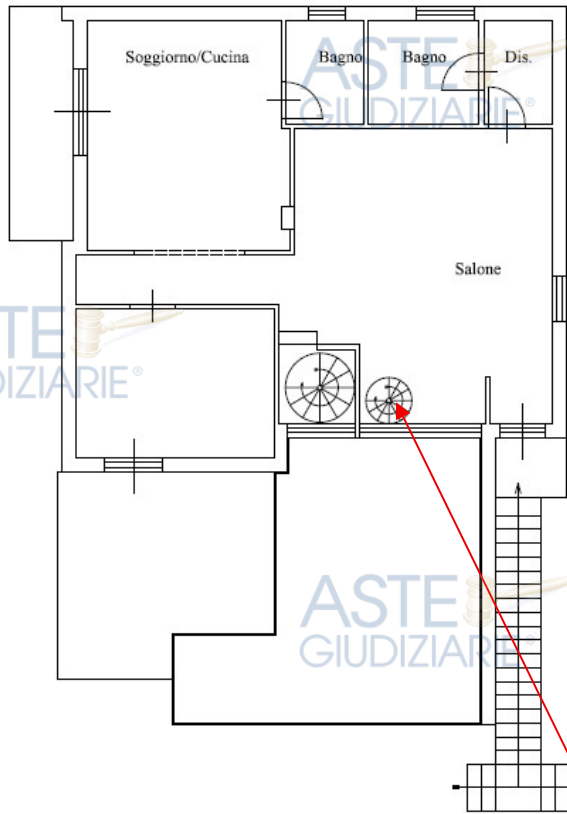
Figure 15 – Stralcio pianta di rilievo piano terra

Figure 14 – Stralcio Pianta Piano Terra di progetto  
(Allegata alla SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022)

Dal confronto tra la fig. 14 e la fig. 15 emerge la **piena conformità urbanistica tra la pianta di progetto del piano terra e la pianta di rilievo del medesimo piano**, ad eccezione del fatto che nello stato dei luoghi non si riscontra la presenza della scala a chiocciola "autoportante" prevista dalla SCIA per il collegamento tra piano terra e piano primo: invero, il preesistente foro scala rettangolare è stato ridotto a quello circolare – come previsto dalla "SCIA" e come verificato in sede di sopralluogo-, ma **detto foro è ancora incompleto ovvero da rifinire** e pertanto è stato coperto in maniera precaria: dunque, dovrà essere **cura dell'aggiudicatario, mettere in sicurezza i luoghi completando prontamente il foro ed alloggiandovi la scala autoportante, ripristinando così la conformità urbanistica**, con una **spesa totale stimata in euro 3050,00 (IVA inclusa)** a carico dell'aggiudicatario stesso.

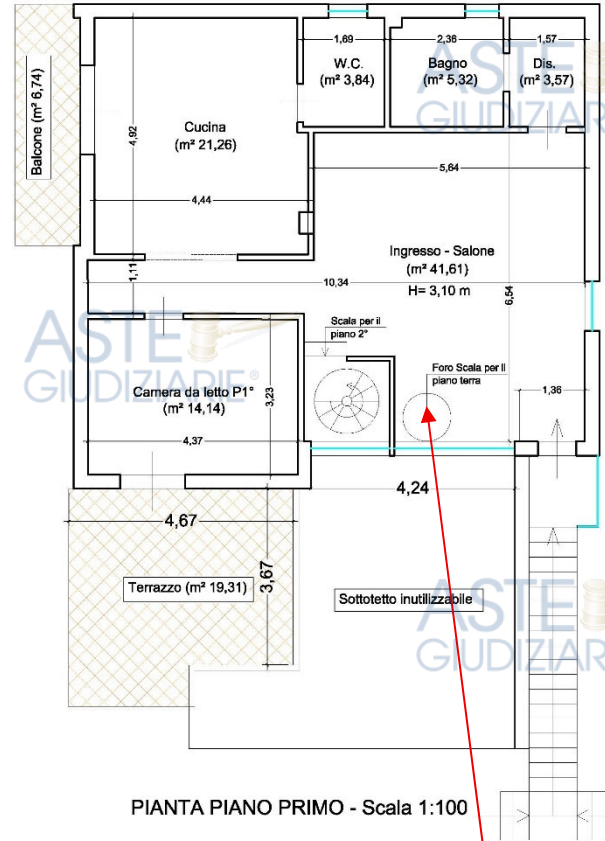
**LIEVE DIFFORMITA' AL PIANO PRIMO**

In fig. 16 e fig. 17 sono rappresentate, rispettivamente, la **pianta del piano primo allegata alla SCIA prot. n. n. 23928 del 04/05/2022** e la **pianta di rilievo redatta dallo scrivente sulla base delle misurazioni effettuate nel corso del sopralluogo.**



PIANTA PIANO PRIMO  
(Stato futuro)

Figure 16 – Stralcio pianta piano primo di progetto  
(Allegata alla SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022)



PIANTA PIANO PRIMO - Scala 1:100  
Figure 17 – Stralcio pianta di rilievo piano primo

Foro scala coperto in maniera precaria: lavori da completare con urgenza per la “messa in sicurezza” tramite l’alloggiamento della scala.

Dal confronto tra i due elaborati grafici emerge la **piena conformità urbanistica tra la quanto dichiarato in progetto e lo stato dei luoghi rilevato**, ad eccezione del fatto che, come già segnalato per il piano terra, **il foro scala previsto dalla SCIA è ancora da rifinire e manca del tutto la scala autoportante** e pertanto, come già segnalato, **sarà cura dell’aggiudicatario provvedere con solerzia, subito dopo l’aggiudicazione dell’immobile, alla messa in sicurezza del foro tramite il suo completamento ed alla successiva messa in opera della scala autoportante** così da **ripristinare la “conformità urbanistica”**.

**LIEVE DIFFORMITA' AL PIANO SECONDO**

Nelle figg. 18-19 che seguono, sono messe a confronto la pianta di progetto del piano secondo (mansarda) allegata alla SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2002 e la pianta di rilievo del medesimo piano eseguita dallo scrivente sulla base delle misurazioni effettuate.

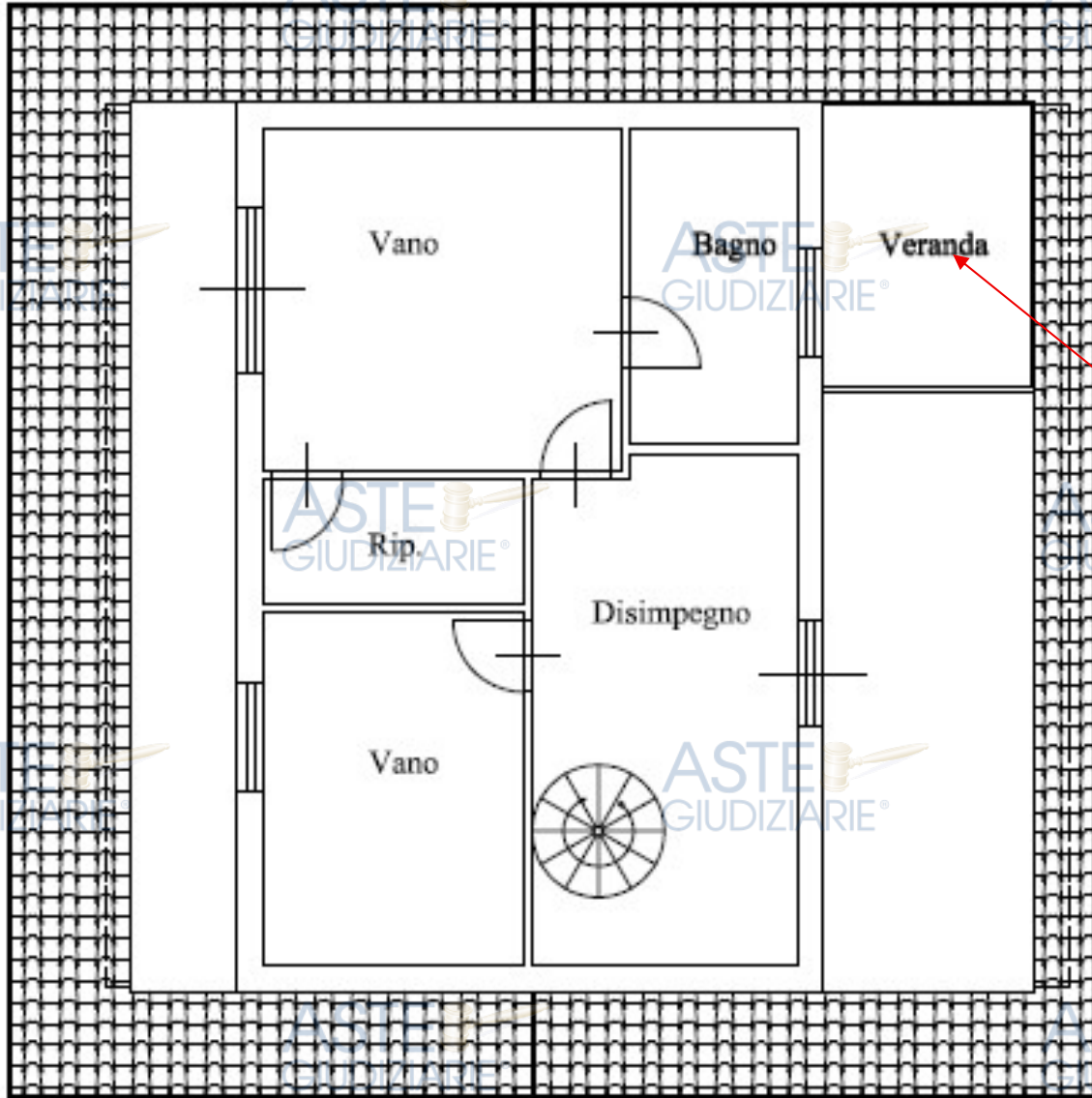
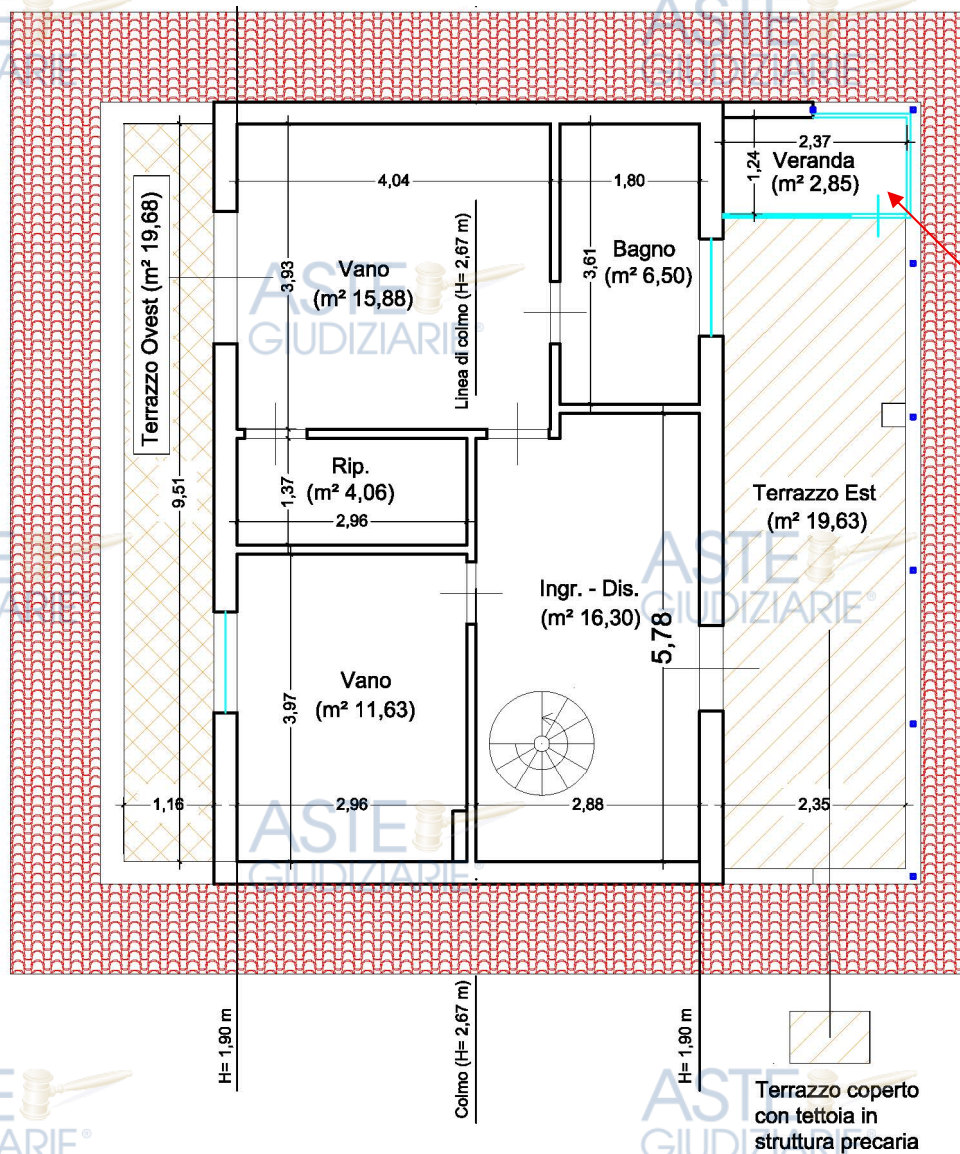


Figure 18 – Stralcio pianta di progetto piano secondo (Mansarda) – Allegata alla SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2002



“Veranda” meno estesa in superficie di quanto non dichiarato in SCIA e nella C.E. in sanatoria.

Figure 19 – Stralcio pianta di rilievo piano secondo (Mansarda)

Dal confronto si rileva che la **porzione di terrazza chiusa a “veranda” (sul confine Nord-Est) è meno estesa di quanto dichiarato nella SCIA**, ovvero nella Concessione Edilizia in Sanatoria n. 123/2005 (visionabile in Allegato “B”): si tratta di una **discordanza trascurabile**, che **non costituisce variazione essenziale**, in quanto riguarda un **manufatto “con dimensioni e consistenza inferiori rispetto a quelle assentite”**.

**La conformità urbanistica potrà essere ripristinata dall’aggiudicatario**, contestualmente alla pratica edilizia tipo “CILA” che Egli dovrà predisporre, con l’ausilio di tecnico abilitato, per la rimozione degli abusi al piano terra: il tutto grazie alle Norme del “Decreto Salva Casa” circa le tolleranze costruttive, senza ulteriore aggravio di spese. Trattandosi infatti di irregolarità non costituenti illecito edilizio, **le tolleranze – sia costruttive che esecutive – non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono**: basterà che il tecnico si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, ovvero nella suddetta “CILA”.

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

### **DIFFORMITA' AL PIANO TERRA.**

#### **OPERE NON SANABILI** (da rimuovere a cura e spese dell'aggiudicatario)

Come specificato al precedente punto i), **l'immobile pignorato è in parte difforme dai titoli edilizi che ne ha legittimato la costruzione:** Lic. Edilizia Originale n. 510 del 12/06/1971, Concessione Edilizia in Sanatoria n° 123/2005 e successiva SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022.

Esso infatti presenta le seguenti **“OPERE ABUSIVE” al piano terra, distaccate dal fabbricato principale ed ubicate all'interno della corte di pertinenza:**

- I. **“DEPOSITO”**, ubicato in prossimità del confine nord-ovest del lotto di terreno, avente una superficie pari a circa 29 m<sup>2</sup>, costruito con struttura portante in elementi prefabbricati di acciaio, pareti perimetrali in muratura e manto di copertura realizzato con tegole;
- II. **“TETTOIA in acciaio”** aperta sui quattro lati, ubicata in prossimità degli ingressi carrabili che si attestano su via Donatello, presenta dimensioni in pianta pari a circa 22,00 m<sup>2</sup>;
- III. **“LOCALE CALDAIA”** al piano terra – in aderenza alla facciata Nord dell'edificio, presenta una superficie coperta di 1,38 m<sup>2</sup> ed un'altezza media pari a 2,12 m;
- IV. **“Modesto Manufatto Precario con tetto spiovente”** ubicato sul confine Est, in aderenza al muro di confine con proprietà di altra ditta, presenta un'altezza media inferiore a m 1,50 ed una superficie di circa 3,00 m<sup>2</sup>

Come già anticipato ai punti precedenti, **non è possibile sanare i suddetti “MANUFATTI ABUSIVI”** in quanto:

- **Non è possibile presentare domanda di sanatoria ai sensi dell'art. 40, comma 6 della L. 47/85**, entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento, in quanto **“le ragioni di credito”** per cui il creditore è intervenuto nella presente procedura esecutiva immobiliare **sono successive all'entrata in vigore della suddetta Legge. 47/85;**
- **Gli abusi riscontrati non si trovano nelle condizioni di sanabilità previste dall'art. 46, comma 5 del DPR 380/01** in quanto, tenuto conto della destinazione urbanistica dell'area su cui ricade l'immobile pignorato (vedasi paragrafo h) ed in particolare dell'indice di edificabilità e delle distanze

prescritte dai confini e dalla strade, non è possibile applicare il cosiddetto “Accertamento di conformità” di cui all’art. 36 del DPR 380/’01 e ss.mm.ii., in quanto il lotto di terreno ha già esaurito il suo potenziale edificatorio ed inoltre i manufatti abusivi riscontrati non rispettano le distanze legali dai confini e dalle strade, dunque non è possibile alcun ampliamento della costruzione.

Pertanto i suddetti “ampliamenti abusivi a piano terra” dovranno essere rimossi (ripristinando lo stato dei luoghi), il tutto con le seguenti spese a carico dell’aggiudicatario dell’immobile:

- €3.500,00 (a corpo), per i lavori di rimozione del “DEPOSITO” abusivo a piano terra e rimessa in pristino;
- € 500,00 (a corpo), per i lavori di rimozione della “TETTOIA” abusiva a piano terra e rimessa in pristino, ivi compresa la rimozione del modesto manufatto precario sul confine Est;
- € 250,00 (a corpo), per i lavori di rimozione del locale “Caldaia”;
- € 1000,00 (a corpo), per i lavori impiantistici necessari al ripristino della funzionalità della caldaia mediante ricollocazione di tubazioni, collettori e caldaia: lavori necessari a seguito dell’eliminazione del locale caldaia, quest’ultima ancorata alla parete esterna oggetto di demolizione;
- € 1.155,00, per IVA al 22% sui lavori;
- € 1890,00, spesa stimata per oneri professionali spettanti al tecnico abilitato, da nominare a cura e spese dell’aggiudicatario, per la presentazione di pratica CILA e conseguente direzione dei lavori di demolizione (include € 330,00 per IVA al 22% e 60 € per Cassa di Previdenza Professionale al 4%);

TOTALE € 8.295,00, pari alla spesa totale stimata per i lavori di rimozione degli abusi riscontrati: spesa che sarà detratta dal valore di stima del bene pignorato individuato ai paragrafi successivi.

#### **DIFFORMITA' AL PIANO TERRA E PRIMO**

L’ultimo titolo abilitativo presentato (SCIA prot. n. 23928 del 04/08/2022) prevedeva i lavori per la riduzione del foro scala rettangolare ad un foro circolare per l’alloggiamento di una scala “a chiocciola” autoportante, finalizzata a mantenere il collegamento verticale tra piano terra e primo: benchè il foro scala circolare sia stato realizzato, esso è incompleto e manca la scala autoportante.

La suddetta difformità potrà e dovrà essere prontamente sanata dall’aggiudicatario dell’immobile, mediante la messa in sicurezza del foro attraverso i lavori edili di completamento e l’alloggiamento della scala “autoportante in progetto”, il tutto per una spesa a carico dell’aggiudicatario pari a:

- euro 3050,00 (inclusa IVA al 22%), per completamento foro scala e alloggiamento scala;

#### **DIFFORMITA' AL PIANO PRIMO**

A parte la scala di collegamento con il piano terra, già trattata, esiste esatta conformità urbanistica tra piano terra e piano primo.

## DIFFORMITA' AL PIANO SECONDO

**La lieve difformità riscontrata**, ovvero che la porzione di terrazza chiusa a “veranda” (sul confine Nord-Est) è meno estesa di quanto dichiarato nei titoli abilitativi, non costituisce illecito edilizio in quanto, trattandosi di un **manufatto realizzato in misura inferiore a quanto previsto dal titolo abilitativo** esso rientra tra le **tolleranze costruttive ed esecutive** le quali, secondo la normativa vigente **non sono oggetto di un apposito procedimento di sanatoria, né tantomeno di condono**: per la loro regolarizzazione basterà che un **tecnico incaricato dall'aggiudicatario**, nella fattispecie potendo coincidere con colui che si dovrà occupare di dirigere i lavori di rimozione degli abusi riscontrati al piano terra, **si limiti a dichiarare la sussistenza dei presupposti di tali tolleranze nella modulistica relativa a nuove istanze, ovvero nella “CILA”**, per un costo stimato di:

- euro 635,00 (IVA e Cassa inclusi);

Riepilogando, **i costi stimati per la regolarizzazione dell'immobile pignorato**, che l'aggiudicatario dovrà sostenere ammontano a circa:

- RIMOZIONE ABUSI AL PIANO TERRA.....euro 8.295,00;
- REGOLARIZZAZIONE IRREGOLARITA' AI PIANI TERRA E PRIMO.....euro 3.050,00;
- REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' AL PIANO MANSARDA.....euro 635,00;

**TOTALE.....euro 11.980,00**

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).*

In sede di sopralluogo effettuato il giorno 11/04/2025 lo scrivente ha riscontrato che **l'immobile era occupato da “TERZE PERSONE” estranee all'esecutata i quali**, come si evince dal certificato di residenza estratto dal Custode Giudiziario, **avevano dichiarato la propria residenza presso l'immobile pignorato**.

Come già relazionato al Giudice delle Esecuzioni (Comunicazione del 14/04/2025 in Allegato “B”), lo scrivente ha appurato che **l'occupazione è iniziata in data antecedente al pignoramento** (02 dicembre 2022) secondo quanto si evince da un **preliminare di compravendita non registrato** che prevedeva l'uso dell'immobile (dietro il pagamento di un indennizzo mensile pari a 750,00 euro) fino alla **stipula del rogito (da eseguirsi entro il 28/02/2023) : non essendosi proceduto al rogito nei termini pattuiti e non essendosi verificato il rilascio dell'immobile secondo le condizioni indicate nel preliminare di vendita**, è attualmente **pendente presso il Tribunale di Catania il procedimento n° 9995/23 R.G.**, promosso dalla proprietaria dell'immobile pignorato (esecutata) contro i “terzi occupanti”.

Al riguardo si specifica che, nel corso delle operazioni peritali svoltesi presso l'immobile pignorato, il Custode Giudiziario nominato consegnava agli intervenuti l'Ordinanza di Custodia specificando che **il preliminare di vendita** anzidetto, **non essendo registrato, non costituiva titolo per l'occupazione opponibile alla procedura**.

*I. 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;*

**Il bene pignorato** è costituito da una **villa isolata con terreno circostante di pertinenza**, sita in Mascalucia, via Belpasso-Pedara n. 23, (ex. strada Gonnella s.n.c.) **composta da tre elevazioni fuori terra senza ascensore** suddivisi in un **1 appartamento al piano terra** (costituito da ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori) **dotato di foro scala incompleto** – dunque inagibile - **per il collegamento interno al piano primo, 1 appartamento al piano primo e secondo**, **dotato altresì di accesso da scala esterna** (composto da ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo al piano primo, oltre **scala interna di collegamento con il piano secondo mansardato** – *privo dei requisiti di abitabilità* – (composto da tre vani con bagno e accessorio, oltre due terrazze di cui una coperta con tettoia e veranda.) Sono inoltre presenti, **nella corte di pertinenza al piano terra**, “**OPERE ABUSIVE**” consistenti in un “**DEPOSITO**” ed una “**TETTOIA**” aperta (lungo il confine Ovest del lotto), un **piccolo “LOCALE CALDAIA**” (adagiato sul prospetto Nord) ed un modesto e “**PRECARIO MANUFATTO**”, avente altezza media inferiore a m 1,50, **tutte da rimuovere a cura e spese dell’aggiudicatario.**

L’ingresso all’immobile pignorato avviene attraverso un ampio cancello pedonale posto al civico 23 di via Belpasso-Pedara che immette direttamente nell’ampio giardino al piano terra che circonda l’edificio su tutti e quattro i lati; l’immobile dispone, sulla via Donatello, di due ampi cancelli carrabili attraverso i quali è possibile il ricovero di più veicoli all’interno della corte di pertinenza.

Accedendo da **via Belpasso-Pedara, percorrendo un lungo vialetto** circondato da aiuole, si **giunge di fronte al prospetto Sud** dell’edificio **sul quale si attestano, sia il portone d’ingresso all’appartamento disposto al piano terra, sia sul margine Est, la scala esterna che conduce al portone d’ingresso al piano primo.**

**Al piano terra**, l’appartamento risulta composto da un ampio ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori e sebbene sia stato realizzato da recente un foro per l’alloggiamento di una scala che colleghi con il piano primo, detto risulta privo di scala ed invisibile dal piano terra stesso in quanto temporaneamente coperto.

Salendo invece le scale esterne, si giunge **al piano primo ove l’appartamento risulta composto da ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo, oltre la scala interna** mediante la quale si giunge **al piano secondo dell’immobile: si tratta di un piano mansardato** – *privo dei requisiti di abitabilità* – oggi

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. N. 870/2024

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

composto da tre vani con bagno e accessorio, con terrazza ad Ovest e terrazza ad Est, quest'ultima coperta in parte con tettoia ed in parte con veranda.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che l'immobile confina:

- **a Nord**, con terreno proprietà di altra ditta;
- **a Sud**, con la via Belpasso-Pedara;
- **ad Est** con proprietà di altra ditta;
- **ad Ovest**, con la via Donatello;

**L'immobile è attualmente censito in Catasto Fabbricati al Foglio 4 del Comune di Mascalucia (CT), part. 215**, piani T,1°, 2°, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, superficie catastale 327 m<sup>2</sup> (totale escluso aree scoperte 316 m<sup>2</sup>), rendita catastale €. 1.409,93;

L'immobile, **al piano terra** presenta un'altezza netta variabile tra i diversi vani da un **massimo di m 3,14** ad un **minimo di m 2,72**– in funzione della presenza di un paio di gradini interni, mentre **al piano primo l'altezza interna è di circa m 3,10**. **Al piano mansarda l'altezza netta interna** varia da un **minimo di m 1,90**, misurato nel punto interno più basso, ad un **massimo di m 2,67** misurata al colmo.

Sulla scorta del rilievo effettuato, **la superficie utile interna residenziale** dell'immobile (piani terra e primo), al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni (escluso il locale caldaia da demolire, la cui superficie è conteggiata come area di corte esterna), è risultata pari a **m<sup>2</sup> 212,54** (oltre la corte al piano terra con superficie pari a **m<sup>2</sup> 1247**, balconi e terrazze al piano primo e secondo avente superficie netta pari a **m<sup>2</sup> 59,56**).

**Riguardo la superficie utile interna (non residenziale) del piano 2° mansardato** – non abitabile secondo i titoli abilitativi rilasciati - essa è risultata pari a **54,37 m<sup>2</sup>**.

In sintesi vengono riportati, per l'immobile pignorato, le distinte superfici nette dei vani in cui è suddiviso, incluse le aree scoperte di pertinenza (corte al piano terra, balconi e terrazza) e la superficie non residenziale al piano 2°:

<b>SUPERFICIE NETTA DEI VANI E DELLE PERTINENZE</b>				
<b>PIANO</b>	<b>VANI</b>	<b>Superficie [m<sup>2</sup>]</b>	<b>SOMMA [m<sup>2</sup>]</b>	
			<b>Spazi interni</b>	<b>Spazi esterni</b>
<b>PIANO TERRA</b>	Ingresso - Soggiorno	35.17	122.8	
	Sala da Pranzo	23.52		
	Camera da Letto	17.78		
	Camera da Letto Singola	10.77		
	Cucina	16.68		
	Bagno 1	3.96		
	Dis. 1	1.41		
	Lav.	2.16		
	Dis. 2	3.98		
	Dis. 3	3.45		
	Bagno 2	3.92		
	<b>Corte pavimentata</b>	392		<b>837</b>
	<b>Giardino</b>	445		
<b>Terreno incolto</b>	410		<b>410</b>	
<b>PIANO PRIMO</b>	Ingr. - Salone	41.61	89.74	
	C. da letto P. 1°	14.14		
	Cucina	21.26		
	W.C.	3.84		
	Dis.	3.57		
	Bagno	5.32		
	<b>Balcone Lato Ovest</b>	6.74		26.05
	<b>Terrazzo lato Sud</b>	19.31		
<b>SOMMA PARZIALE (Sup. Nette residenziali P. TERRA E 1°)</b>			<b>212.54</b>	
<b>PIANO SECONDO</b>	Ingr. Dis.	16.3	54.37	
	Vano	11.63		
	Rip.	4.06		
	Vano	15.88		
	W.C.	6.5		
	<b>Terrazza Ovest</b>	11.03		33.51
	<b>Terrazza Est</b>	19.63		
	<b>Veranda</b>	2.85		
<b>SOMMA PARZIALE (Sup. Nette non residenziali P. 2°)</b>			<b>54.37</b>	
<b>SOMMA PARZIALE Sup. scoperte Balconi, Terrazze - (Piani 1°-2°)</b>			<b>59.56</b>	

Figure 20 – Tabella riepilogativa delle Superfici dei vani e delle pertinenze

Ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, lo scrivente ha assunto quale **superficie commerciale, la superficie dell'immobile al lordo dei muri interni e perimetrali**, il tutto come meglio specificato al successivo punto m).

## CARATTERISTICHE INTERNE, STATO DI MANUTENZIONE, IMPIANTI

Si redige la seguente scheda tecnica:

### Villa Unifamiliare

- Pavimentazione interna: tutti i vani dell'immobile – a tutti i livelli - presentano una pavimentazione in piastrelle di gres -porcellanato e/o ceramica in normale stato di conservazione, sebbene la pavimentazione al piano 1° appaia di più recente fattura e comunque di qualità migliore con stato di conservazione più che buono;
- Pavimentazione esterna: la superficie esterna delle aree pavimentate – scale comprese - è rivestita con piastrelle di ceramica risalenti presumibilmente all'epoca di costruzione dell'immobile, dunque in mediocre stato di conservazione;
- Pareti interne: tutte intonacate, sono tinteggiate con pittura a “ducotone” per lo più di colore bianco; **le pareti dei bagni sono rivestite fino ad un'altezza di circa m 1.60 con maiolica di buona qualità in buono stato di conservazione (soprattutto per quanto riguarda i piani primo e secondo)**; per quanto riguarda invece il piano terra, **un'importante porzione della superficie delle pareti interne, soprattutto la parete Sud del vano ingresso-soggiorno e la parete Sud-Est della Cucina, si presentano in stato di degrado con fenomeni di formazione di muffa e condensa**: ai fini del **ripristino delle necessarie condizioni di salubrità in detti locali**, si renderà necessario il rifacimento dell'intero ciclo di pitturazione nei suddetti locali, **non prima di aver risolto le cause di degrado per cui occorrerà rivolgersi alla consulenza di tecnico abilitato**, il tutto per una spesa presunta omnicomprensiva **stimata “a corpo” in euro 6800,00**;
- Pareti esterne: tutte intonacate, quelle del piano terra e 1° presentano una finitura per esterni in mediocre stato di conservazione, mentre al piano mansarda **la facciata è stata per lo più rivestita con maiolica in discreto stato di conservazione**;
- Soffitti: anch'essi intonacati, sono stati completati con **pittura** a tempera in discreto **stato di conservazione**, **ad eccezione dei citati locali piano terra, interessati dai suddetti fenomeni di degrado con formazione di muffa e condensa**;
- Impianto elettrico: del tipo sottotraccia; in considerazione del fatto che non è stato riscontrato il deposito (presso l'Ufficio Tecnico Comunale) del certificato di abitabilità/agibilità e dunque della dichiarazione di conformità dell'impianto, **si rende oggi necessario (cautelativamente) un intervento di verifica ai sensi dell'art. 7, comma 1 del D.M. 37/'08** da parte di tecnico abilitato, il quale operando in conformità alla normativa vigente dovrà in particolare verificare **il corretto funzionamento del salvavita** nonché il corretto funzionamento dell'impianto di messa a terra (per l'intero immobile pignorato), rilasciando a tale riguardo una **“Dichiarazione di rispondenza” dell'impianto ai sensi dell'art. 7, comma 6, del D.M. 37/08**, redatta da professionista iscritto all'Albo

ASTE  
GIUDIZIARIE®

con cinque anni di esperienza nel settore impiantistico o di responsabile tecnico di impresa abilitata con pari anni di esperienza

A tal fine, lo scrivente stima una spesa necessaria di circa **euro 1.500,00, esclusi eventuali oneri impiantistici per adeguamenti necessari;**

- **Impianto idraulico:** del tipo incassato; riguardo l'impianto idrico sanitario, in ogni bagno sono presenti il vaso, la vasca o la doccia ed il lavabo ed in qualcuno anche il bidet, il tutto completo dei rubinetti di erogazione.

Lavori Eccezionali

Nel bagno al piano terra (recentemente modificato a seguito della SCIA), si è riscontrata una **situazione anomala circa il mancato allineamento del vaso con la tubazione di scarico** la quale nel tratto che fuoriesce dal water - fino all'innesto con il foro di scarico "a pavimento" - è a vista, dunque non incassata. Si tratta senza dubbio di una situazione anomala, relativamente alla quale occorrerà **procedere con solerzia per il ripristino della normalità:** ciò comporterà da subito l'**esecuzione di lavori edili e impiantistici** - nel corso dei quali occorrerà revisionare anche lo scarico della vasca da bagno - comportanti la rimozione e successivo ripristino della pavimentazione (ove necessario) con conseguente spostamento della tubazione di scarico del w.c. incassata, il tutto per una **spesa presunta omnicomprensiva stimata in euro 1000,00, a carico dell'aggiudicatario** che sarà **detratta dal valore di mercato determinato in fase di stima.**

A seguito dei suddetti lavori, avendo altresì constatato la mancanza del certificato di conformità dell'impianto idrico-sanitario, occorre **incaricare anche in questo caso un professionista iscritto all'albo** o un responsabile tecnico di impresa, entrambi con 5 anni di esperienza nel settore impiantistico, per il **rilascio al termine delle verifiche della dichiarazione di rispondenza prevista dal D.M. 37/'08, il tutto per un importo stimato di euro 500,00;**

- **Impianto di riscaldamento - Gas e Acqua calda sanitaria :** è presente **l'impianto di riscaldamento a termosifoni su tutti i 3 piani**, mentre la **produzione di acqua calda sanitaria** è affidata **in parte alle due caldaie esistenti** (piano 2° e piano Terra, quest'ultima moderna e di recente installazione) ed in parte ad uno **scaldabagno elettrico** ubicato all'interno del bagno a piano primo. Anche per questi impianti è **necessaria una verifica di funzionalità**, seconda normativa, **compreso l'impianto di adduzione e utilizzazione gas per la cottura dei cibi:** il tutto ad opera di professionista o tecnico **installatore abilitato che dovrà rilasciare la citata dichiarazione di rispondenza** ai sensi del D.M. 37/'08 il tutto per un importo stimato di **euro 1200,00;**
- **Impianto di climatizzazione:** si è riscontrata la presenza di un condizionatore a piano secondo (mansarda);
- **Impianto citofonico:** presente;
- **Impianto antenna TV terrestre:** presente il cavo antenna TV, incassato;
- **Porte interne:** in legno, per lo più di colore noce, quelle al piano terra risalgono all'epoca di costruzione dell'immobile, mentre il piano 1° presenta porte più moderne e di migliore fattura, così come accade per le sue altre rifiniture;

- Infissi esterni: finestre e porte-finestre esterne si presentano per lo più, **ai piani terra e primo**, con cassonetti monoblocco in acciaio zincato completi di avvolgibili ed inferriate sul lato esterno risalenti all'epoca di costruzione dell'immobile, mentre gli infissi sono in alluminio di più recente fattura (non a taglio termico); **al piano mansarda, gli infissi esterni sono più moderni (non a taglio termico)** e presentano **finestre e porte finestre in alluminio, in parte a battente ed in parte scorrevole, alcune** delle quali dotate anche di persiane alla "veneziana";
- Portone di ingresso: porta d'ingresso al piano terra in metallo mentre al piano terra con finitura effetto legno;
- Parapetti: con ringhiera in ferro al piano primo, in parte con ringhiera ed in parte con parapetto in muratura al piano secondo;
- Impianto di smaltimento di reflui domestici: Come indicato nel corpo della relazione l'immobile dispone di **autorizzazione allo scarico rilasciata il 09/12/2022** sulla scorta del **regolare progetto dell'impianto (avente parere favorevole dell'ufficiale sanitario il 22/03/1995)** e sulla base della dichiarazione di conformità dell'impianto rilasciata in data 05/08/2022 da tecnico abilitato. In sede di sopralluogo lo scrivente ha riscontrato nella corte di pertinenza un manufatto, lievemente sporgente dal piano di campagna, riconducibile per forma e dimensioni ad una fossa Imhoff, facente parte dell'impianto di smaltimento reflui in parola.  
 Per completezza si segnala che **la suddetta autorizzazione allo scarico** – copia della quale si riporta in Allegato "B" - **scadrà il giorno 08/12/2026** e per il rinnovo (quadriennale) dovrà essere inviata istanza un mese prima della scadenza.

Riepilogando, **le rifiniture interne** dell'immobile pignorato sono di **media qualità (buone quelle del piano primo)** e le condizioni manutentive anch'esse buone nel complesso (ad eccezione di quelle del piano terra che necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria). Come specificato, **l'immobile necessita (cautelativamente) di un controllo e verifica dell'impianto elettrico, dell'impianto di riscaldamento, dell'impianto idrico -sanitario, e dell'impianto di adduzione e distribuzione del gas, da affidarsi a personale qualificato con almeno 5 anni di esperienza nel settore impiantistico** che dovrà rilasciare per ciascun impianto, la "Dichiarazione di rispondenza" conforme alla normativa, il tutto per un **costo presuntivo e complessivo pari a 13.000,00 così distinti**:

- € 1500,00 (per controllo e rilascio "Dichiarazione di Rispondenza Impianto Elettrico");
- € 500,00 (per controllo e rilascio "Dichiarazione di Rispondenza Impianto Idrico Sanitario");
- € 1200,00 (per controllo e rilascio "Dichiarazione di Rispondenza" Impianto di Riscaldamento, Gas e Acqua Calda Sanitaria);
- € 1000,00 (per lavori eccezionali adeguamento scarico W.C. nel bagno a piano terra e controllo vasca);
- € 6800,00 (lavori di manutenzione straordinaria a piano terra);
- € 2000 (inclusa IVA 22% e Cassa previdenza 4%) per deposito pratica "SCA – Segnalazione Certificata di Agibilità a cura di Tecnico Abilitato";

## EPOCA DI COSTRUZIONE E CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'IMMOBILE

Dalla lettura dei titoli abilitativi sulla scorta dei quali è stato costruito l'originario fabbricato su due elevazioni fuori terra (**Licenza Edilizia n. 510 del 12/06/1971**) e dalle successive dichiarazioni di **inizio lavori (05/07/191)** e **fine lavori (02/12/1972)**, si evince che l'epoca di costruzione dell'immobile è compresa tra il **1971 ed al 1972, ad eccezione del piano secondo edificato successivamente ma, comunque, in data anteriore al 31/12/1993** secondo la dichiarazione resa al Comune dal precedente proprietario..

L'immobile in oggetto è stato costruito con struttura portante in Cemento Armato (C.A.), solaio prefabbricati in C.A., scala esterna in C.A., secondo quanto si rileva dal **Certificato di Idoneità Statica redatto il 10/10/2004** redatto dal Tecnico abilitato, depositato in Comune ai fini del rilascio della C.E. in Sanatoria n° 123/2005 del 02/08/2005;

## DESTINAZIONE E CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile si trova nel Comune di **Mascalucia (CT), fiorente cittadina della bassa cintura pedemontana**, ottimamente collegata sia con i Comuni di Pedara e Nicolosi (entrambi "porte dell'Etna"), con il cui territorio confina, sia con la vicina Citta di Catania (Capoluogo di Provincia) dalla quale dista circa 10 Km, nonché con la **tangenziale Ovest** dalla quale è possibile imboccare tutte le direzioni, sia per la Sicilia Orientale che Occidentale.

L'immobile pignorato è precisamente ubicato in **via Belpasso - Pedara n. 23**: si tratta di un'area periferica rispetto al centro di Mascalucia, ma nel contempo è un'area con un elevato grado di urbanizzazione ove prevale **la tipologia edilizia a "villetta"** singola o plurifamiliare trattandosi di territori che negli anni '80 venivano prescelti come luoghi di villeggiatura.

La zona è ben collegata per ciò che riguarda il tessuto viario circostante, si trova **vicino ad un campo sportivo comunale** (circa 1,5 Km di distanza) in località (Massannunziata) con **pista di atletica leggera** mentre a poche centinaia di metri sorge l'Istituto comprensivo statale **Federico II di Svevia** sede della Scuola dell'Infanzia, Primaria e Secondaria.

Si segnala inoltre la presenza, **nelle immediate vicinanze**, della "ex **Casa del PIME**" - Pontificio Istituto per le missioni estere", un tempo centro di attività di animazione vocazionale e missionaria, **oggi di proprietà del Comune di Mascalucia** che pare intenda realizzarvi un "Centro Direzionale inclusivo per l'erogazione di servizi di pubblica utilità".

Riguardo ulteriori di servizi di pubblica utilità, la zona è servita nelle immediate vicinanze di n. 1 farmacia.

**Nel complesso la zona in cui sorge l'immobile pignorato**, facente parte dell'area pedemontana a ridosso del Monte Etna, **disti pochi minuti sia dal Comune di Mascalucia** – cui appartiene – **sia dai Comuni di Nicolosi e Pedara** (porte dell'Etna). Essa **dispone, nel circondario, dei principali servizi di pubblica utilità** ed è **ottimamente collegata, grazie alla rete viaria presente, anche con la città di Catania** da cui dista **circa 10 Km** (25 minuti in auto in condizioni di traffico normali).

m. zzi 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;**

Premesso tutto quanto sopra riportato, si procede con la determinazione del valore venale attuale del bene immobile pignorato;

Si è adoteranno il metodo di stima sintetico – comparativo.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Stima basata sul confronto del fabbricato da stimare con altre unità immobiliari similari ubicate nella stessa zona e dei quali siano noti i prezzi di mercato a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

L'immobile oggetto di stima è stato comparato ad altri beni immobili simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, per i quali mediante indagini di mercato condotte presso gli operatori economici del settore edilizio (notai, agenzie immobiliari) si è venuti a conoscere il prezzo di mercato più recente e che può con buona approssimazione può considerarsi attuale.

**Quale parametro tecnico**, assunto per la comparazione, **si è scelta la superficie coperta lorda** degli immobili determinata includendo i muri perimetrali, computati al 50% qualora in comunione con immobili confinanti e i tramezzi interni per l'intero.

**Alla luce delle condizioni generali dell'immobile**, tenuto conto delle sue caratteristiche strutturali e tipologiche, avendo assunto la **superficie lorda commerciale** quale parametro tecnico, relativo al fabbricato oggetto di valutazione, da rapportare alla somma dei parametri tecnici dei beni analoghi a quello oggetto di stima, **è scaturito per il bene in esame il seguente valore di mercato per metro quadro di superficie lorda commerciale:**

- € 750,00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale, computando a tal fine:
  - Il 100% della superficie interna dei piani terra e primo;
  - Il 50% della superficie interna del piano secondo (Mansarda non abitabile);
  - Il 25% della superficie dei balconi e della terrazza;
  - Il 15 % dell'area di corte al piano terra (esclusa area incolta terrazzata);
  - Il 2 % dell'area incolta terrazzata (A nord del fabbricato principale);

Dai rilievi effettuati si è ottenuto:

**- CASA IN VILLA (accorpata, con tre piani fuori terra) (categoria catastale A/7):**

1. Superficie lorda FABBRICATO (Piani Terra, 1°):	mq	249,27;
2. Superficie lorda FABBRICATO (Piano Mansarda non abitabile):	mq	66,12;
3. Superficie area scoperte ai piani primo e secondo (Balconi e Terrazze):	mq	59,56
4. Superficie aree scoperte al piano terra (Corte e Giardino):	mq	837,00;
5. Superficie area scoperta al piano terra (Terreno incolto)	mq	410,00;

I VALORI IN FUNZIONE DEL METODO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RISULTANO:

▪ Superficie lorda commerciale FABBRICATO (Piani Terra, 1°)	(249,27 mq) al 100%.....mq	249,27;
▪ Superficie lorda commerciale FABBRICATO (Piani Mansarda)	(66,12 mq) al 50%.....mq	33,06;
▪ Superficie commerciale di <u>Balconi e Terrazze</u> (Piani 1° e 2°):	(59,56 mq) al 25%.....mq	14,89;
▪ Superficie commerciale ( <u>Corte e Giardino al Piano Terra</u> ):	(837,00 mq) al 15%.....mq	125,55;
▪ Superficie commerciale ( <u>Terreno incolto al Piano Terra</u> ):	(410,00 mq) al 2%.....mq	8,20;
▪ <b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA</b> .....	<b>mq 430,97</b>	

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V_{\text{Imm.}} = \text{mq} (249,27+33,06+14,89+125,55+8,20) \times 750,00 \text{ €/mq} = \text{mq} 430,97 \times 750,00 \text{ €/mq} \\ = \mathbf{323.227,50 \text{ €} = \text{VALORE IMMOBILE}}$$

Al valore così determinato, occorre sottrarre le seguenti voci di spesa, già stimate:

1. € 11.980,00 per la rimozione abusi al piano terra e regolarizzazione delle altre difformità;
2. € 3.200,00, per controllo e verifica impianti e rilascio "Dichiarazione di Rispondenza";
3. € 2.000,00 per rilascio "SCA – Segnalazione di Certificata di abitabilità" a cura di tecnico abilitato;
4. € 7.800,00, per lavori di manutenzione straordinaria al piano terra;

**per un totale di spese a carico dell'aggiudicatario pari ad euro € 24.980,00.**

Detraendo le spese così computate, dal valore di mercato  $V'_{\text{Imm}}$ , testè determinato, si ottiene:

$$V'_{\text{Imm.}} = V_{\text{Imm.}} - \mathbf{€ 24.980,00} = \mathbf{323.227,50 - € 24.980,00 = € 298.247,50};$$

Al Valore così determinato, in accordo al mandato ricevuto, si applica una riduzione del 15%: ciò al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia, nel caso di vendita dell'asta, per eventuali vizi del bene venduto.

Si ottiene pertanto che il valore più probabile dell'immobile oggetto di stima risulta pari a:

$$V''_{\text{IMMOBILE}} = \mathbf{€ 298.247,50} \times 0,85 = \mathbf{€ 253.510,38};$$

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene congruo porre:

**$V_{\text{IMMOBILE}} = \text{Euro } 254.000,00$  VALORE STIMATO IMMOBILE**

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;

Si dovrà procedere alla vendita del seguente **lotto unico**:

**LOTTO UNICO: VILLA SINGOLA PER CIVILE ABITAZIONE, per la quota di 1/1 in piena proprietà**, costituita da tre piani fuori terra senza ascensore, suddivisa in un ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori al piano terra, un ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo al piano primo (accessibile anche da scala esterna), tre vani con bagno e accessorio, 1 terrazzo, 1 terrazzo con veranda e tettoia al piano secondo (mansarda non abitabile), per una **superficie utile abitabile di 212,54 m<sup>2</sup>**, una **superficie utile non abitabile di 54,37 m<sup>2</sup>** oltre corte di pertinenza al piano terra di 1247,00 m<sup>2</sup>, balcone esterno e terrazzo al piano primo di 26,05 m<sup>2</sup>, terrazze al piano secondo di m<sup>2</sup> 33,51.

**L'immobile è sito nel Comune di Mascalucia (CT), via Belpasso-Pedara n. 23 (ex. strada Gonnella), censito in Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 215, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, superficie catastale 327 m<sup>2</sup> (totale escluso aree scoperte 316 m<sup>2</sup>), rendita catastale euro 1.409,93**

Base d'asta: **254.000,00 (duecentocinquantaquattromilaeuro/00).**

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

**La richiesta documentazione fotografica del bene, interna ed esterna, è riportata nell' allegato "A"** unitamente alle planimetrie catastali e di rilievo.

*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.*

**La procedura esecutiva non riguarda beni indivisi: più precisamente, nella fattispecie, è presente un unico bene pignorato per la quota di 1/1 in piena proprietà.**

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

**La procedura esecutiva in oggetto riguarda il seguente immobile:**

**LOTTO UNICO: VILLA SINGOLA PER CIVILE ABITAZIONE, per la quota di 1/1 in piena proprietà**, costituita da tre piani fuori terra senza ascensore, suddivisa in un ingresso-soggiorno, sala da pranzo, due camere da letto, cucina, due bagni e quattro accessori al piano terra, un ingresso-salone, camera da letto, cucina, bagno, w.c., balcone e terrazzo al piano primo (accessibile anche da scala esterna), tre vani con bagno e accessorio, 1 terrazzo, 1 terrazza con veranda e tettoia al piano secondo (mansarda non abitabile), per una **superficie utile abitabile di 212,54 m<sup>2</sup>**, una **superficie utile non abitabile di 54,37 m<sup>2</sup>** oltre corte di pertinenza al piano terra di 1247,00 m<sup>2</sup>, balcone esterno e terrazzo al piano primo di 26,05 m<sup>2</sup>, terrazze al piano secondo di m<sup>2</sup> 33,51.

**L'immobile è sito nel Comune di Mascalucia (CT), via Belpasso-Pedara n. 23 (ex. strada Gonnella), censito in Catasto Fabbricati al Foglio 4, part. 215, categoria A/7, classe 3, consistenza 14 vani, superficie catastale 327 m<sup>2</sup> (totale escluso aree scoperte 316 m<sup>2</sup>), rendita catastale euro 1.409,93**

Base d'asta: **254.000,00 (duecentocinquantaquattromilaeuro /00).**

**Il fabbricato pignorato (inizialmente di due piani fuori terra), è stato regolarmente edificato tra il 1971 ed il 1972** sulla scorta della **originaria Licenzia Edilizia n. 510 del 12/06/1971** ottenendo regolare certificato di abitabilità rilasciato in data 03/10/1973; successivamente, in data antecedente al 31/12/1993 è stato **abusivamente sopraelevato** con la realizzazione di un piano mansarda al piano 2° che è stata poi **condonata**, unitamente ad altre difformità, con il rilascio della **Concessione Edilizia in Sanatoria n° 123/2005**.

Recentemente, sono stati eseguiti lavori di modifica ai piani terra e primo, sulla scorta di **regolare SCIA prot. n° 23928 del 04/08/2002** e successivamente **Comunicazione di Fine Lavori** del 30/11/2022, ottenendo altresì l'autorizzazione allo scarico n° 92/2022 valida sino al 08/12/2026, dovendosi rinnovare un mese prima della scadenza.

**L'immobile pignorato presenta "OPERE ABUSIVE" ubicate nella corte al piano terra** consistenti nella realizzazione di un "DEPOSITO", di una "TETTOIA" e di altri due modesti "MANUFATTI" edilizi che, **non essendo sanabili - come specificato al precedente paragrafo j), dovranno essere rimossi a cura e spese dell'aggiudicatario** - per il ripristino dello stato dei luoghi originario - il tutto per una spesa complessiva a carico dell'aggiudicatario (per le opere di demolizione e di rimessa in pristino) stimata **dallo scrivente al precedente paragrafo j) e già detratta dal valore di mercato determinato dal sottoscritto**.

Sono altresì presenti ulteriori difformità regolarizzabili dall'aggiudicatario - come indicato ai paragrafi precedenti - consistenti in piccole modifiche di opere interne per il **mancato completamento dei lavori per la realizzazione del "foro scala"** tra piano terra e piano primo: a tale proposito si specifica che, una volta emanato "Decreto di Trasferimento", dovrà essere **onere dell'aggiudicatario quello di procedere con solerzia alla "messa in sicurezza" del foro scala** mediante opere edili di completamento e **l'immediato alloggiamento della scala "autoportante"**, ai fini del **ripristino del collegamento interno (oggi impossibile)** tra il piano terra ed il piano primo.

Una volta completati i suddetti lavori ed ottenute le certificazioni necessarie sugli impianti - come indicato nel corpo della relazione - l'aggiudicatario a sua cura e spese dovrà procedere al deposito, con l'ausilio di tecnico abilitato, della "Segnalazione Certificata di Agibilità", per una spesa presunta stimata dallo scrivente in seno alla relazione e già detratta dal valore di mercato determinato.

All'atto dell'inizio delle operazioni peritali (11/04/2025), **l'immobile era "OCCUPATO DA TERZI" senza titolo opponibile alla procedura e per tale motivo furono contestualmente avviate, dal Custode Giudiziario, le operazioni per il rilascio dell'immobile** da parte degli occupanti.

Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA ma soltanto alla tassa di registro.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. N. 870/2024

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

Si allegano alla presente:

1. **ALLEGATO A**, comprensivo di:

- Documentazione fotografica;
- Planimetrie catastali;
- Planimetrie di rilievo dell'immobile;

2. **ALLEGATO (B), depositato esclusivamente presso il Tribunale:**

**Seguirà, con deposito telematico in separata "busta", l'ISTANZA DI LIQUIDAZIONE ONORARIO E SPESE, inoltrata esclusivamente al Tribunale di Catania:**

Si rimane a disposizione per qualsivoglia chiarimento e per ogni futuro incarico che la S.V. Ill.ma vorrà affidarmi.

Mascalucia, 01/07/2025

Il C.T.U.

(dott. ing. Gianbattista RIVIDDI)

