

**TRIBUNALE DI CATANIA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

**Giudice dell'Esecuzione:** avv. Maria Angela Chisari

**Consulente Tecnico d'Ufficio:** dott. ing. Elisa Russo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**  
**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.RGE 867/2018**

ING. ELISA RUSSO

Via Che Guevara, 100 - 95032 Belpasso (CT) - Part. I.V.A.: 05423730877 - tel. 340 3888935

e-mail: [ing.elisarusso@gmail.com](mailto:ing.elisarusso@gmail.com) - PEC: [elisa.russo@ingpec.eu](mailto:elisa.russo@ingpec.eu)





## SOMMARIO

1.	PREMESSA.....	3
2.	MANDATO.....	4
3.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.....	9
4.	RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.....	10
	A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
	B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	10
	C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI.....	11
	D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE.....	11
	E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	13
	F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	13
	G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	15
	H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	17
	J-K-L) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.....	21
	M-N) FORMALITA', VINCOLI E ONERI.....	22
	O) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	22
	P) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E/O SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE.....	22
	Q) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE.....	22
	R) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE TO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE.....	22
	S) VALORE DEGLI IMMOBILI.....	26
	T) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO.....	29
	U) LOTTI E PIANI DI VENDITA.....	29
	V) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE.....	30
	W) .VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI.....	30
	X) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA.....	30
5.	CONCLUSIONI.....	30
6.	ALLEGATI.....	33





## 1. PREMESSA

Con Ordinanza pronunciata in data 12/04/2021, la S.V.I. nominava la sottoscritta **dott. ing. Elisa Russo**, con studio in Belpasso, via Che Guevara 100, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A 7225, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 867/2018** promossa da [REDACTED]

*(vedi Allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati)*

Il termine fissato per il deposito della consulenza è di giorni 120 dalla data di decadenza del provvedimento di sospensione dei sopralluoghi presso le case di abitazione degli esecutati emesso dal Tribunale di Catania il 29/01/2021, quindi giorni 120 a partire dal 01/07/2021. A seguito delle difficoltà riscontrate dalla C.T.U. per la definizione della regolarità urbanistica dell'immobile oggetto della procedura sito in Catania a causa di mancata risposta da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, la sottoscritta ha richiesto in data 29/10/2021 una prima proroga di 60 giorni che, rivelatasi insufficiente, ha reso necessaria la richiesta di ulteriori 45 giorni.



## 2. MANDATO

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



- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle **variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene**, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>^</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.

- l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**





- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;
- s) determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;



- v) alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



### 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti presso i competenti uffici i relativi documenti.

La C.T.U. ha fissato l'inizio delle operazioni peritali alle **ore 15:00** del **09 Luglio 2021** presso l'immobile sito in via Giuseppe Arimondi n. 46 in Catania e alle **ore 17:30** della stessa giornata presso l'immobile sito in via Bernini n. 4/a in Mascalucia, previa comunicazione tramite PEC all'Avv. [REDACTED]

Alle ore 17:30 del 09/07/2021 è stato dato avvio al sopralluogo presso l'immobile sito in via Bernini n. 4/a in Mascalucia avvenuto con la costante presenza del sig. [REDACTED]

Alle ore 15:00 del 09/07/2021 la sottoscritta si è recata presso l'immobile in Catania per l'esecuzione delle operazioni peritali. Poiché i proprietari non erano presenti sul luogo, l'accesso è stato rimandato alla data del **26 Luglio 2021** alle **ore 08:30**, previa comunicazione ai diretti interessati. Nella data e ora stabiliti, quindi, a seguito di seconda convocazione, è stato effettuato il sopralluogo presso l'immobile in via Giuseppe Arimondi n. 46, alla presenza della Sig.ra [REDACTED]

(vedi Allegato n° 2 – Notifica di sopralluogo)

In entrambi i casi, dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi, è stato effettuato il rilievo degli immobili e sono state scattate fotografie

(vedi Allegato n° 3 - Verbali di Sopralluogo)

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto con la redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.



#### 4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

##### A) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in:

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061 senza subalterno**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>, rendita € 645,57, di proprietà del Sig. [REDACTED] per 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] cui appartiene pertanto il restante 1/2.

L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord-est della Città di Catania caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale di tipo civile. La zona dispone di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie, ...).

*(vedi Allegato n°4. Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale).*

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

Sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Gian Lorenzo Bernini 4/a, piani S1-T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano **al foglio 3 particella 1116 subalterno 1**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, rendita € 382,18, di proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED]

L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord del Comune di Mascalucia caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale con la presenza di numerose ville e villini. La zona non dispone nel suo intorno di molti servizi.

*(vedi Allegato n°4. Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale).*

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

##### B) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento n. 7422 del 12/07/2018 a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni e la relativa Nota di trascrizione



n. 34338/25828 del 05/09/2018, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti ai **Debitori Esecutati**, [REDACTED]

Si precisa inoltre che c'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota sebbene per l'immobile sito in Mascalucia l'atto di pignoramento non specifichi che la proprietà del Sig. [REDACTED] risulta essere pari al 50% del totale.

### **C) VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI**

Nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, si riporta che gli immobili oggetto di pignoramento indicati al paragrafo A) della presente relazione, alla data del pignoramento trascritto giorno 05/09/2018 ai nn. 34338/25828 sono:

#### **▪ Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061 senza subalterno**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>, rendita € 645,57, **di proprietà del Sig. [REDACTED] [REDACTED] Debitore Esecutato, per 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] Debitrice Esecutata, cui appartiene pertanto il restante 1/2.**

#### **▪ 1/2 dell'Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

Sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Gian Lorenzo Bernini 4/a, piani S1-T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano **al foglio 3 particella 1116 subalterno 1**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, rendita € 382,18, **di proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] [REDACTED] Debitore Esecutato, e per 1/2 della Sig.ra [REDACTED]**

### **D) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE**

La certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di



Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, riporta la storia catastale – ipotecaria degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data del 05/09/2018:

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

➤ [REDACTED] in regime di comunione legale l'immobile distinto in catasto al foglio 7 particella 1061 oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Grassi Fabrizio del 25/02/2004 rep. n. 94125/28259 trascritto il 26/02/2004 ai nn. 9132/6298 **da potere di** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

➤ **Ai Sig.ri** [REDACTED]  
[REDACTED] l'immobile distinto in Catasto al foglio 7 particella 1061 oggetto della procedura esecutiva era pervenuto in parte **in virtù della successione del padre** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

➤ **Ai Sig.ri** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascali**

➤ **Ai Sig.ri** [REDACTED]  
[REDACTED] l'immobile distinto in catasto al foglio 3 particella 1116 subalterno 1 oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Cannizzo Marco del 24/06/2010 rep. nn. 45733/26851



trascritto il 28/06/2010 ai nn. 37791/22520 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Ai Sig.** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]  
[REDACTED]

- **Ai Sig.ri** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

#### **E) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE**

La documentazione prodotta risulta completa.

#### **F) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE**

Secondo quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, sulla base delle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

##### **▪ Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

- **Iscrizione n. 9133/1821 del 26/02/2004** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notar Grassi Fabrizio del 25/02/2004 numero di repertorio 94126/28260, a favore di **Credito Emiliano s.p.a.** con sede in Reggio nell'Emilia, codice fiscale 01806740153 **contro** [REDACTED]  
[REDACTED] Mutuo di € 85.000, durata 15 anni, ipoteca di € 119.000 gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva foglio 7 particella 1061.
- **Iscrizione n. 23937/7360 del 05/04/2006** nascente da atto di concessione a



garanzia di mutuo in Notaio Cannizzo Marco del 04/04/2006 numero di repertorio 34335/18208, a favore di **Credito Emiliano s.p.a.** con sede in Reggio nell'Emilia, contro [REDACTED]

[REDACTED] Mutuo di € 130.000, durata 20 anni, ipoteca di € 300.000 gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva foglio 7 particella 1061.

- **Iscrizione n. 18740/2656 del 16/05/2018** atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/08/2017, numero di repertorio 2623 – Giudice del Tribunale di Catania, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p. a.** con sede in Ragusa contro [REDACTED]

[REDACTED] Capitale € 11.594,74, ipoteca di € 23.000 gravante, tra altri, sui due immobili oggetto della procedura esecutiva.

- **Trascrizione n. 34338/25828 del 05/09/2018** nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/07/2018, numero di repertorio 7422 – Giudice del Tribunale di Catania, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p. a.** con sede in Ragusa contro [REDACTED]

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

- **Iscrizione n. 37792/9424 del 28/06/2010** nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo in Notaio Cannizzo Marco del 24/06/2010, numero di repertorio 45734/26852, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p. a.** con sede in Ragusa contro [REDACTED]

[REDACTED] Mutuo di € 190.000, durata 20 anni, ipoteca € 285.000 gravante sull'immobile oggetto della procedura esecutiva foglio 3 particella 1116 subalterno 1.

- **Iscrizione n. 18740/2656 del 16/05/2018** atto giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/08/2017, numero di repertorio 2623 – Giudice del Tribunale di Catania, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p. a.** con sede in Ragusa contro [REDACTED]

[REDACTED] Capitale € 11.594,74, ipoteca di € 23.000 gravante, tra altri, sui due immobili oggetto della procedura esecutiva.

- **Trascrizione n. 34338/25828 del 05/09/2018** nascente da verbale di





pignoramento immobiliare del 12/07/2018, numero di repertorio 7422 – Giudice del Tribunale di Catania, a favore di **Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p. a.** con sede in Ragusa **contro** [REDACTED]  
[REDACTED]

### **G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Dalla documentazione catastale acquisita e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatta in data 19/09/2018 dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, per i beni immobili indicati al paragrafo a) della presente relazione si è potuto accertare quanto segue:

#### ▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061 senza subalterno**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>, rendita € 645,57, di proprietà del Sig. [REDACTED] Debitore Esecutato, per 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra [REDACTED] Debitrice Esecutata, cui appartiene pertanto il restante 1/2

(vedi Allegato n° 5, Visure e Planimetrie Catastali).

Per tale bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Da un confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si rileva quanto segue:

#### ▪ **Piano rialzato**

- allo stato di fatto l'area ingresso/soggiorno/corridoio si presenta come unico ambiente, a differenza della planimetria catastale in cui i tre locali sono separati da partizioni interne;
- l'ambiente denominato "Camera da letto" nella planimetria dello stato dei luoghi presenta dimensioni ridotte allo stato di fatto rispetto a quanto rappresentato in planimetria catastale, generando una risega lungo il corridoio;
- l'ambiente denominato "Camera 1" nella planimetria dello stato dei luoghi presenta una finestra con affaccio sul cortile interno, che in planimetria catastale è rappresentata come porta-finestra;
- la scala per l'accesso al piano superiore allo stato di fatto è posizionata diversamente rispetto alla planimetria catastale.



- Piano primo

La planimetria catastale al piano primo rappresenta una terrazza di copertura del piano rialzato su cui sono presenti due locali di sgombero e il torrino scale. Allo stato di fatto, invece, al di là del corpo scala collocato nella medesima posizione del catastale, parte della terrazza è stata coperta realizzando una cucina e al posto di uno dei due locali di sgombero un servizio igienico. Su una porzione della terrazza a nord-est è stato ricavato un ripostiglio.

Sebbene siano state riscontrate differenze volumetriche tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale, non si ritiene necessaria una "denuncia di variazione" in catasto in quanto, al fine della regolarizzazione urbanistica, dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità alla planimetria catastale.

- **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

Sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Gian Lorenzo Bernini n. 4/a, piani S1-T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 3 particella 1116 subalterno 1**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, rendita € 382,18, di proprietà per 1/2 del Sig. [REDACTED] [REDACTED] Debitore Esecutato, e per 1/2 della Sig.ra [REDACTED]

(vedi Allegato n° 5, Visure e Planimetrie Catastali).

Per tale bene è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Da un confronto tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali si rileva quanto segue:

- Piano rialzato

- la zona giorno, che in planimetria catastale è rappresentata da due locali connessi internamente tramite un disimpegno, allo stato di fatto è costituita da un unico ampio locale. Nel disimpegno, invece, è stata ricavata una piccola lavanderia;
- il ballatoio a nord è stato chiuso ricavandone una struttura a veranda.

- Piano seminterrato

- il piano seminterrato è censito nel catastale come pertinenza ad uso non abitativo, con l'individuazione di un locale di sgombero, un ripostiglio, un disimpegno e una intercapedine (volume tecnico). Tale livello dell'immobile, allo stato di fatto presenta al posto del locale di sgombero una camera da letto, al posto



del ripostiglio e di una porzione del volume tecnico una seconda camera da letto e al posto del disimpegno e dell'altra porzione dell'intercapedine una cabina armadi, un piccolo ripostiglio ed un servizio igienico;

- sulla terrazza a livello è presente una tettoia in legno non censita nel catastale.

Considerate le differenze riscontrate tra lo stato attuale dell'immobile e la planimetria catastale si ritiene necessaria una "denuncia di variazione" in catasto in quanto le modifiche effettuate al piano seminterrato comportano una variazione della rendita.

#### **H) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Per gli immobili oggetto della procedura esecutiva non si è ritenuto necessario acquisire i certificati di destinazione urbanistica.

#### **I) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA**

##### **▪ Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **folio 7 particella 1061** la sottoscritta ha proceduto analizzando la documentazione fornita in sede di sopralluogo dalla Sig.ra [REDACTED] Debitrice Esecutata, e la documentazione reperita a seguito di richiesta di accesso agli atti alla Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Catania, rilevando quanto segue:

- l'immobile è stato realizzato nel 1963 dal Sig. [REDACTED] proprietario del terreno dallo stesso anno come si evince dalla certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano. La data di costruzione del fabbricato è stata dichiarata dal Sig. Petralia con nota presentata al Comune di Catania;
- il 16/06/1966 con Ordinanza del Sindaco n. 324, constatato che **l'immobile è stato realizzato in assenza di licenza edilizia**, il Sig. [REDACTED] è stato diffidato alla demolizione del fabbricato;
- in data 01/04/1986 il Sig. [REDACTED] ha presentato **domanda di Concessione Edilizia in Sanatoria** ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85, prot. 18709 **pratica n. 6132**. Occorre evidenziare che le planimetrie dell'immobile allegare alla richiesta del titolo edilizio rappresentano lo stato dell'edificio così come riportato nelle planimetrie catastali, pertanto rispetto allo stato di fatto si rilevano le medesime difformità descritte al paragrafo G) della presente relazione;
- come si evince dalla nota prot. n. 173877 del 29/09/2005 rilasciata dal Comune di Catania a seguito di richiesta presentata dalla Sig.ra [REDACTED], attuale



proprietaria del fabbricato nonché Debitrice Esecutata, l'immobile rientra nelle condizioni di applicabilità della sanatoria previste dall'art. 23 della L.R. 37/85 che ha sostituito gli art. 32 e 33 della Legge 47/85, l'oblazione versata pari a € 263,51 risulta congrua, gli oneri concessori non sono dovuti in quanto la costruzione è antecedente al 1967, la pratica è completa di tutta la documentazione prevista dalla Legge.

- sebbene la pratica per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria risulti completa di tutta la documentazione necessaria, non è stato rilasciato il titolo edilizio.

(vedi Allegato n° 6, Autorizzazioni edilizie e Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi).

Qualora l'immobile allo stato di fatto fosse risultato conforme al progetto presentato in allegato alla pratica suddetta n. 6132 del 1986, in sostituzione del titolo edilizio in sanatoria sarebbe stato sufficiente depositare una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.

Allo stato attuale però l'edificio risulta difforme dagli elaborati presentati per la parziale differenza della distribuzione interna al piano rialzato e per la presenza di un volume supplementare al piano primo adibito a cucina. Se la variazione di distribuzione interna risulta di semplice regolarizzazione mediante presentazione di una CILA in sanatoria, al fine di poter verificare la sanabilità del volume al piano primo si è fatto riferimento alla L. 23 marzo 2010, n. 6 (c.d. "Piano Casa") che all'art. 2 regola gli interventi edilizi di ampliamento degli edifici esistenti. Quest'ultimo, però, al comma 4 cita che *"Gli interventi possono riguardare esclusivamente edifici legittimamente realizzati. Sono esclusi gli immobili che hanno usufruito di condono edilizio salvo quelli oggetto di accertamento di conformità di cui all'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, introdotto dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37"*, dove per accertamento di conformità si fa riferimento allo strumento urbanistico vigente.

Come si evince dalla documentazione prodotta dal Comune di Catania, l'edificio ricade in zona "E" (artt. 11 e 16 delle Norme di Attuazione del P.R.G.) Omogenea "C".

Le Norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Catania, all'art. 16 - Zona "E" prevedono quanto segue:

*Nelle zone classificate con la lettera E nel P.R.G non sono ammesse costruzioni in aderenza e le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:*



- a) costruzioni isolate: è obbligatorio il ritiro da tutti i confini compreso il margine stradale;
- b) numero massimo dei piani 3 (compreso piano terra o rialzato e attico);
- c) altezza massima ml. 12,00;
- d) è vietata la costruzione di cortili chiusi o chiostrine;
- e) i distacchi tra i fabbricati non devono essere inferiori ai 5/4 della media delle altezze massime dei due fabbricati ed in ogni caso non inferiori a ml. 10,00;
- f) le distanze minime dai confini non debbono essere inferiori a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso non inferiori a ml. 5,00,
- g) l'arretramento del margine stradale è obbligatorio e deve essere almeno uguale a 5/8 dell'altezza massima dell'edificio ed in ogni caso mai inferiore ai m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7; a m. 7,5 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; e m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00;
- h) in ogni caso l'altezza dell'edificio non può mai superare la larghezza complessiva della strada e degli arretramenti dal margine stradale, salvo il caso di gruppi di edifici oggetto di piano particolareggiato o lottizzazioni convenzionate con prescrizioni planivolumetriche;
- i) sono vietate le costruzioni accessorie, che dovranno trovar posto nel corpo della costruzione. I corpi interrati devono distare dai confini la distanza minima di cui sopra;
- j) la cubatura massima consentita valutata sulla effettiva superficie del lotto edificabile, dovrà essere computata sulla base dell'indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 3;
- k) il rapporto di copertura non deve essere superiore al 30%;
- l) il 60% dell'area scoperta deve essere sistemata a giardino.

Alla luce di quanto descritto dall'art. 16 del P.R.G. e considerate le caratteristiche del fabbricato esistente si può affermare che quest'ultimo non rispetta le condizioni previste dallo strumento urbanistico e quindi non è possibile applicare la L. 23 marzo 2010, n. 6 (c.d. "Piano Casa") per la regolarizzazione del volume aggiuntivo.

Pertanto, al fine di poter regolarizzare urbanisticamente l'immobile sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi in conformità alle planimetrie presentate per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria e, successivamente, depositare al Comune di Catania una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.

Il costo per il ripristino, che comporterà la demolizione del locale attualmente destinato a cucina al piano primo, si stima in € 5.000,00. Le spese tecniche per la redazione della perizia giurata si stimano in € 1.500,00.



▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

Al fine di poter verificare la regolarità urbanistica dell'immobile censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 3 particella 1116 subalterno 1** la sottoscritta ha presentato richiesta di accesso agli atti al Comune di Mascalucia. Dai documenti reperiti si è potuto riscontrare quanto segue:

- Con **Concessione Edilizia n. 89/08** del **20/11/2008** rilasciata dal Comune di Mascalucia è stata autorizzata la realizzazione di una villetta bifamiliare per civile abitazione in via Bernini – via Cimabue;
- Con **Concessione Edilizia in Variante n. 09/10** del **11/02/2010** rilasciata dal Comune di Mascalucia è stata autorizzata la trasformazione da villetta bifamiliare ad edificio composto da 4 miniappartamenti dell'immobile in corso di costruzione, con doppio ingresso dalla via Bernini e dalla via Cimabue. Uno dei 4 miniappartamenti, con ingresso sulla via Bernini, rappresenta l'immobile oggetto di perizia.

(vedi Allegato n° 6, Autorizzazioni edilizie)

Rispetto alle planimetrie del progetto presentato ed approvato con conseguente rilascio della Concessione Edilizia in Variante sopra indicata, lo stato attuale dell'immobile presenta le seguenti difformità:

- al piano rialzato la zona giorno è costituita da un unico ambiente a differenza di quanto previsto dal progetto in cui sono presenti due vani separati da una partizione. Nel disimpegno di progetto, inoltre, allo stato attuale è stato ricavato un locale adibito a lavanderia. C'è corrispondenza delle aperture (finestre e porte-finestre) verso l'esterno. All'esterno, sul lato nord, si rileva allo stato di fatto la presenza di una struttura a veranda.

Le difformità tra stato di fatto e progetto approvato, per il piano rialzato, si traducono quindi in una variazione della distribuzione interna e nella realizzazione di una veranda sul lato nord;

- al piano seminterrato, a differenza di quanto previsto dal progetto approvato che vedeva la realizzazione di un'area di sgombero, allo stato attuale è stata ricavata la zona notte con la realizzazione di due camere da letto, un ripostiglio ed un servizio igienico, a scapito anche dell'intercapedine (volume tecnico) di progetto.

Le difformità tra stato di fatto e progetto approvato, per il piano seminterrato, si traducono quindi nell'eliminazione dell'intercapedine d'aria e nel recupero del piano seminterrato ai fini abitativi.



(vedi Allegato n° 6, Autorizzazioni edilizie e Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi).

Al fine di poter sanare le difformità, verificato che i locali del piano seminterrato rispettano i rapporti aero-illuminanti previsti dalla normativa vigente, è necessario presentare una richiesta di permesso di costruire ai sensi della L. 10 agosto 2016, n. 15, art. 5, comma 1, lett. d. 3) la quale prevede che *“il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi”*. Alla lett. d. 6) del medesimo comma si aggiunge inoltre che la realizzazione di tali opere è subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione e di costruzione che, sulla base di un confronto tenutosi con l'Ufficio Urbanistica del Comune di Mascalucia, sono stati stimati in € 13.500,00.

Si evidenzia che con la presentazione della richiesta del permesso di costruire per la regolarizzazione delle modifiche apportate al piano seminterrato rispetto al progetto approvato sarà possibile regolarizzare anche le difformità rilevate al piano rialzato.

Le spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia si stimano in € 1.500,00.

**J-K-L) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 C 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.**

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione reperita, la sottoscritta ha accertato che l'intero immobile è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e che per esso è stata presentata richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi della L. 47/85 e della L.R. 37/85. Come descritto al paragrafo precedente, sebbene non sia stato rilasciato il titolo edilizio, ripristinato lo stato dell'immobile in conformità a quanto rappresentato negli elaborati allegati alla pratica, è possibile procedere alla regolarizzazione urbanistica mediante presentazione di una perizia giurata a firma di un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**



In seguito all'attività di sopralluogo e al successivo raffronto tra la documentazione prodotta e la documentazione di progetto reperita, la sottoscritta ha accertato l'assenza di opere abusive da sanare.

#### **M-N) FORMALITA', VINCOLI E ONERI**

Non è stata riscontrata la presenza di formalità, vincoli o oneri gravanti sul bene.

#### **O) CENSO, LIVELLO O USO CIVICO GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Dalle indagini condotte si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.

#### **P) SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE E/O SPESE STRAORDINARIE, SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE.**

Considerato che entrambi gli immobili oggetto della procedura esecutiva costituiscono unità immobiliari indipendenti e autonome, si ritiene di non dover determinare spese di gestione e di manutenzione condominiali.

#### **Q) STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

Secondo quanto rilevato in sede di sopralluogo è possibile affermare che l'immobile sito in Catania, censito al N.C.E.U. al **foglio 7 particella 1061**, è abitato dalla Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] Debitrice Esecutata, e l'immobile sito in Mascacchia, censito al N.C.E.U. al **foglio 3 particella 1116 subalterno 1**, è abitato dal Sig. [REDACTED] Debitore Esecutato, e dalla sua famiglia.

#### **R) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE TOCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE**

##### **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

Il bene oggetto di stima è sito nel territorio del Comune di Catania in via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1 ed è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061**.

L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord-est della Città di Catania caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale di tipo civile. La zona dispone di tutti i servizi di prima necessità.

L'immobile si distribuisce su due elevazioni e presenta al piano rialzato rispetto alla via Giuseppe Arimondi un luminoso ingresso/soggiorno, dotato di finestra con affaccio sulla strada, dal quale si accede al corridoio su cui si distribuiscono in successione una camera da letto dotata di finestra con affaccio sul cortile interno, un servizio igienico e una camera





dotati entrambi di due finestre con affaccio sulla corte, e una seconda camera dotata di porta finestra anch'essa con affaccio sulla corte interna. Sulla corte suddetta, a quota - 0,80 rispetto il piano di calpestio dell'abitazione, si apre una lavanderia con accesso solo dall'esterno. In prossimità dell'ingresso è presente il corpo scala che consente l'accesso al piano superiore. I locali hanno altezza di interpiano pari a m 3,00. Il piano primo è costituito da un'ampia e luminosa cucina, dotata di due porte finestre ed una finestra, dalla quale tramite disimpegno si accede ad un servizio igienico e ad un altro locale di servizio. La cucina ed il locale di servizio presentano entrambi aperture che consentono l'accesso ad una grande terrazza a sud-ovest che copre i volumi sottostanti. La seconda porta finestra presente in cucina e la finestra del servizio igienico, invece, si affacciano sulla terrazza a nord-est. Su quest'ultima è stato realizzato anche un piccolo ripostiglio. I locali del piano primo hanno altezza di interpiano variabile tra i m 2,80 e i m 2,90.

**Materiali – Impianti - Struttura:** i pavimenti sono in gres porcellanato in tutti i locali; le pareti si presentano in parte tinteggiate ed in cucina e nei servizi igienici in parte rivestite da mattonelle; la facciata principale è tinteggiata di colore arancione; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio schermati da serrande avvolgibili; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'abitazione non è dotata di riscaldamento/raffrescamento al piano rialzato e presenta un'unica pompa di calore al piano primo; la struttura portante è mista in muratura e cemento armato.

È stata riscontrata la presenza di fenomeni di umidità diffusi su tutto il piano rialzato, prevalentemente sui soffitti dei locali coperti dalla terrazza sovrastante e sulle murature perimetrali. Complessivamente l'immobile versa in uno scarso stato di conservazione.

(vedi Allegato n°7, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°8, Documentazione fotografica).

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

Il bene oggetto di stima è sito nel Comune di Mascalucia in via Gian Lorenzo Bernini n. 4/a ed è censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 3 particella 1116 subalterno 1**.

L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord del Comune di Mascalucia caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale con la presenza di numerose ville e villini. La zona non dispone nel suo intorno di molti servizi. L'immobile si distribuisce su due elevazioni e presenta al piano rialzato rispetto alla via Bernini una cucina/soggiorno molto luminosa in quanto dotata di due finestre ed una porta



finestra oltre alla porta di ingresso, un disimpegno, un servizio igienico ed una lavanderia. I locali hanno altezza di interpiano pari a m 2,70. L'edificio è, inoltre, dotato di un'ampia area esterna su due livelli. Nella cucina/soggiorno è collocato anche il corpo scala che consente l'accesso al piano seminterrato in cui vi sono una camera da letto con cabina armadio, una seconda camera di dimensioni ridotte, un ripostiglio ed un servizio igienico. I locali hanno altezza di interpiano pari a m 2,60. Ogni camera da letto presenta una porta finestra che consente l'accesso ad una terrazza posta sullo stesso livello del piano e nella quale è collocato un corpo scala che permette di raggiungere l'area esterna al piano rialzato.

**Materiali – Impianti - Struttura:** i pavimenti sono in laminato in tutti i locali del piano rialzato ed in gres nei locali del piano seminterrato; le pareti si presentano in parte tinteggiate ed in cucina e nei servizi igienici in parte rivestite da mattonelle; la facciata è tinteggiata di colore giallo; le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio schermati da persiane a battente; l'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto di riscaldamento/raffrescamento è costituito da pompe di calore collocate in cucina e nelle due camere da letto e da radiatori alimentati da caldaia in tutti i locali principali; la struttura portante è a telai in calcestruzzo armato.

Complessivamente l'immobile versa in un buono stato di conservazione.

La **superficie Commerciale**, ai fini della Valutazione degli immobili, verrà determinata sulla base delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppo R); sarà calcolata quindi come somma di:

- superficie dei **vani principali** e degli **accessori diretti** (bagni, ripostigli, ingressi, corridoi, etc) e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50 per cento della superficie dei muri perimetrali in comune);
- superficie dei **vani accessori a servizio indiretto dei principali** (soffitte, cantine e simili) computati in misura pari al 50% se comunicanti con i vani principali o al 25% se non comunicanti;
- superficie dei **balconi, terrazze e simili**, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura del 30 %, fino a mq 25 e del 10 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; computata nella misura del 15 %, fino a mq 25 e del 5 % per la quota eccedente, qualora dette pertinenze non siano comunicanti con i vani principali.
- superficie dell'**area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza



esclusiva della singola unità immobiliare, sarà computata nella misura del 10%, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie commerciale.

Quindi:

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE SITO IN CATANIA</b>			
<b>Piano</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Rialzato/Primo	1,00	Superficie utile vani principali Piano rialzato	100,00
	0,50	Superficie vani accessori a servizio indiretto Piano primo (mq 30,00)	15,00
	0,30	Terrazza Piano rialzato (mq 14,00)	4,20
	0,15	Terrazza Piano primo (fino a mq 25,00)	3,75
	0,05	Terrazza Piano primo (mq 62,00)	3,10
<b>TOTALE SUPERFICIE IMMOBILE</b>			<b>126,00</b>

<b>CALCOLO SUPERFICIE IMMOBILE SITO IN MASCALUCIA</b>			
<b>Piano</b>	<b>Coeff.</b>	<b>Descrizione</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Rialzato	1,00	Superficie utile vani principali	45,00
	0,25	Superficie vani accessori Veranda (mq 8,50)	2,12
	0,30	Superficie balconi (mq 25,00)	7,50
Seminterrato	1,00	Superficie utile vani principali	53,00
	0,30	Superficie terrazza fino a mq 25,00	7,50
	0,10	Superficie terrazza oltre mq 25,00 (35,00)	3,50
Area esterna	0,10	Superficie area scoperta fino a mq 98,00	9,80
	0,02	Superficie area scoperta oltre mq 98,00 (mq 32,00)	0,64



<b>TOTALE SUPERFICIE IMMOBILE</b>	<b>129,00</b>
-----------------------------------	---------------

### S) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale. Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

- La **stima sintetica comparativa** è basata sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenendo conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Un punto di riferimento per il calcolo del valore di mercato dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania.

- Per l'**immobile sito nel Comune di Catania** i valori dell'OMI si riferiscono alla zona periferica Barriera/Canalicchio, Piazza Vicerè, Romano, Del Bosco, P. Leucatia, P. Arimondi, Due Obelischi con tipologia edilizia civile prevalente ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2021. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di Catania (vedi Allegato n°9, Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante tra **650,00 €/m<sup>2</sup>** e **900,00 €/m<sup>2</sup>** per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale.

Tenendo conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle finiture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione si è ritenuto equo assegnare il valore di **750,00 €/m<sup>2</sup>** all'immobile in oggetto.

Dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =  
 $m^2 126,00 \times 750,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 94.500,00$

- Per l'**immobile sito nel Comune di Mascalucia** i valori dell'OMI si riferiscono alla zona periferica C.de Grotta del Bue, Massa Annunziata, Ombra Soccorso, Mompilieri, Settepani, Gonnella, Pompeo Vecchio con presenza prevalente di ville e villini ed al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2021. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona di riferimento del Comune di



Mascalucia (vedi Allegato n°9, Interrogazione OMI), un valore di mercato oscillante tra **800,00 €/m<sup>2</sup>** e **1.150,00 €/m<sup>2</sup>** per abitazioni di tipo civile in stato conservativo normale.

Tenendo conto delle modalità di vendita del bene (Asta Giudiziaria), della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle finiture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione si è ritenuto equo assegnare il valore di **900,00 €/m<sup>2</sup>** all'immobile in oggetto.

Dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =  
m<sup>2</sup> 129,00 x 950,00 €/m<sup>2</sup> = **€ 122.550,00**

- La **stima per capitalizzazione del reddito** conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione, porta al Valore di Mercato.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

dove R è il reddito lordo annuale dell'immobile, S sono le spese annue ed r il tasso di capitalizzazione.

- Per l'**immobile sito nel Comune di Catania** l'affitto medio di abitazioni simili rilevato nella zona è di circa €/m<sup>2</sup> 2,70 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m<sup>2</sup> 2,70 x m<sup>2</sup> 126,00 = € 340,20 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 340,20 x 12 mesi = € 4.082,40.



Si stimano complessivamente pari al 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative a imposte, amministrazione. Si impone un tasso di capitalizzazione pari a 3,00%, calcolato tenendo conto di molteplici fattori quali la centralità rispetto il centro urbano, la qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, le caratteristiche di prospicienza e luminosità, il grado di rifinitura interna ed esterna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'età dell'edificio.

Si ottiene quindi:

- Reddito annuo lordo	$R = € 4.082,40 =$	€	4.082,40
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	1.020,60
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	3.061,80
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,030$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	<b>102.060,00</b>

- Per l'**immobile sito nel Comune di Mascalucia** l'affitto medio di abitazioni simili rilevato nella zona è di circa €/m<sup>2</sup> 3,20 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/m<sup>2</sup> 3,20 x m<sup>2</sup> 129,00 = € 412,80 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 412,80 x 12 mesi = € 4.953,60.

Si stimano complessivamente pari al 25% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative a imposte, amministrazione. Si impone un tasso di capitalizzazione pari a 3,00%, calcolato tenendo conto di molteplici fattori quali la centralità rispetto il centro urbano, la qualificazione dell'ambiente esterno, la disponibilità di spazi utilizzabili a parcheggio, le caratteristiche di prospicienza e luminosità, il grado di rifinitura interna ed esterna, la necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'età dell'edificio.

Si ottiene quindi:

- Reddito annuo lordo	$R = € 4.953,60 =$	€	4.953,60
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	1.238,40
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	3.715,20
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,030$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	<b>123.840,00</b>



Risultando in entrambi i casi i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore degli immobili che la scrivente ritiene più attendibile si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, quindi:

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

$$V = (\text{€ } 94.500,00 + \text{€ } 102.060,00) / 2 = \text{€ } 98.280,00$$

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

$$V = (\text{€ } 122.550,00 + \text{€ } 123.840,00) / 2 = \text{€ } 123.195,00$$

**T) RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO**

Applicando una riduzione del prezzo di mercato, per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura del 15% si otterrà il seguente valore degli immobili:

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

$$V = \text{€ } 98.280,00 \times 0,85 = \text{€ } 83.538,00$$

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

$$V = \text{€ } 123.195,00 \times 0,85 = \text{€ } 104.715,75$$

Il valore finale degli immobili verrà calcolato decurtando le spese necessarie per la regolarizzazione:

▪ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

$$V = \text{€ } 83.538,00 - (\text{€ } 5.000,00 + \text{€ } 1.500,00) = \text{€ } 77.000,00$$

▪ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

$$V = \text{€ } 104.715,75 - (\text{€ } 13.500,00 + \text{€ } 1.500,00) = \text{€ } 90.000,00$$

**U) LOTTI E PIANI DI VENDITA**

Data la tipologia dei beni pignorati si suggerisce di procedere alla vendita in DUE LOTTI SEPARATI:

- 1) immobile sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 7 particella 1061**, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>, rendita € 645,57, per un valore complessivo pari ad **€ 77.000,00**
- 2) immobile sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Gian Lorenzo Bernini n. 4/a, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 3 particella 1116**



**subalterno 1**, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, rendita € 382,18, per un valore complessivo pari ad **€ 90.000,00**.

#### **V) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE**

La documentazione fotografica interna ed esterna del bene pignorato è riportata nell'Allegato n° 8; le planimetrie catastali degli immobili pignorati sono contenute nell'Allegato n° 5.

#### **W) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO NEL CASO SI TRATTI DI BENI INDIVISI**

L'immobile sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Gian Lorenzo Bernini n. 4/a, censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al **foglio 3 particella 1116 subalterno 1**, come si evince dalla documentazione catastale e dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è di proprietà **per 1/2 del Sig. [REDACTED]**

**[REDACTED]** Considerata la configurazione dell'immobile, che presenta la zona giorno al piano rialzato e la zona notte al piano seminterrato, che non consente una divisione in orizzontale senza necessità di revisione degli impianti, considerate le ridotte dimensioni per livello e la presenza di un unico corpo scala interno che non consente la divisione in verticale dell'immobile senza necessità di nuove opere nonché la revisione degli impianti, il fabbricato non risulta comodamente divisile.

#### **X) PREDISPOSIZIONE PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA NEL CASO DI PRESENZA DI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA**

Nel caso in esame è presente un unico bene pignorato in quota.

### **5. CONCLUSIONI**

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in:
  - **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**  
Sito nel territorio del Comune di Catania, via Giuseppe Arimondi n. 46, piani T-1, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 7 particella 1061 senza subalterno, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 119 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 105 m<sup>2</sup>, rendita € 645,57, di proprietà del Sig.





██████████ per 1/2 in regime di comunione dei beni con la Sig.ra ██████████  
██████████ cui appartiene pertanto il restante 1/2.

L'abitazione sorge in un contesto edificato nell'area periferica a nord-est della Città di Catania caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale di tipo civile. La zona dispone di tutti i servizi di prima necessità (supermercati, farmacie,...).

➤ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

Sito nel territorio del Comune di Mascalucia, via Gian Lorenzo Bernini 4/a, piani S1-T, l'immobile è censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano al foglio 3 particella 1116 subalterno 1, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 96 m<sup>2</sup>, escluse aree scoperte 78 m<sup>2</sup>, rendita € 382,18, di proprietà per 1/2 del Sig. ██████████

██████████ in un contesto edificato nell'area periferica a nord del Comune di Mascalucia caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere residenziale con la presenza di numerose ville e villini. La zona non dispone nel suo intorno di molti servizi.

- Per entrambi gli immobili in oggetto la sottoscritta ha accertato la mancata corrispondenza dello stato di fatto alle planimetrie catastali. Solo per l'immobile sito in Mascalucia si ritiene necessaria la denuncia di variazione in catasto in quanto le modifiche apportate comportano una variazione della rendita.
- Relativamente alla conformità urbanistica la sottoscritta C.T.U. ha potuto accertare quanto segue:

➤ **Abitazione di tipo economico - (A/3) – Comune di Catania**

L'immobile è stato realizzato nel 1963 in assenza di licenza edilizia ma per esso è stata presentata dal Sig. ██████████ ██████████ istanza di Condono Edilizio in data 01/04/1986, prot. 6132 ai sensi della L. 47/85 e L.R. 37/85. Sebbene la pratica per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria risulti completa di tutta la documentazione necessaria non è stato rilasciato il titolo edilizio. Le planimetrie dell'immobile allegate alla richiesta del titolo edilizio presentano delle difformità rispetto allo stato di fatto. Poiché tali difformità non possono essere regolarizzate è necessario ripristinare lo stato dell'immobile in conformità alle planimetrie presentate per la richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria e, successivamente, depositare al Comune di Catania una perizia giurata a firma di



un tecnico abilitato ai sensi dell'art. 28 della L.R. n.16 del 10/08/2016.

➤ **Abitazione di tipo civile - (A/2) – Comune di Mascalucia**

Con **Concessione Edilizia n. 89/08 del 20/11/2008** è stata autorizzata la realizzazione di una villetta bifamiliare per civile abitazione in via Bernini – via Cimabue. Con **Concessione Edilizia in Variante n. 09/10 del 11/02/2010** rilasciata è stata autorizzata la trasformazione da villetta bifamiliare ad edificio composto da 4 miniappartamenti dell'immobile in corso di costruzione, uno dei quali rappresenta l'immobile oggetto di perizia. Rispetto al progetto approvato lo stato di fatto presenta delle difformità che possono essere regolarizzate con la presentazione di una richiesta di permesso di costruire.

- Il **valore totale** stimato per i beni, ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti e decurtate le spese per la regolarizzazione è pari a:
  - **€ 77.000,00** per l'immobile sito nel Comune di Catania;
  - **€ 90.000,00** per l'immobile sito nel Comune di Mascalucia.

Con quanto sopra esposto la sottoscritta C.T.U. ritiene di aver assolto il mandato ricevuto, rimanendo comunque a disposizione della S.V.I. per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Belpasso, 12/02/2022

**La C.T.U.**  
**Ing. Elisa Russo**



## 6. ALLEGATI

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati	Allegato n° 1
- Notifica di sopralluogo	Allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo	Allegato n° 3
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale	Allegato n° 4
- Visure e planimetrie catastali	Allegato n° 5
- Autorizzazioni edilizie	Allegato n° 6
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi	Allegato n° 7
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche	Allegato n° 8
- Interrogazione OMI	Allegato n° 9
- Spese sostenute	Allegato n° 10
- Attestazione di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al Creditore Procedente	Allegato n° 11
- Richiesta liquidazione parcella	Allegato n° 12

