

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

**PERIZIA ESTIMATIVA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO** ..... E.I. **RG 453/2022**

GIUDICE ..... Dott.ssa Cristiana Delfa

CREDITORE PROCEDENTE ..... **"B.B.I"** ## [REDACTED] ##  
procuratrice di **"C.M.F"** ## [REDACTED] ##

DEBITORI ESECUTATI ..... **"B.G."** ## [REDACTED] ##  
**"C.L."** ## [REDACTED] ##

GENERALITA' DELL'ESPERTO ..... Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

CONFERIMENTO INCARICO con provvedimento del ..... 07 febbraio 2024

notificato in data 08/02/2024 e GIURAMENTO effettuato il ..... 09 febbraio 2024

TERMINE COMPLESSIVO concesso ..... 90 giorni

DATA DEPOSITO DELLA CTU ..... 04 maggio 2024



---

## Indice

<b>1. Premessa</b> .....	pag. 04
<b>2. Risposte ai Quesiti</b> di cui al mandato del 07/02/2024	
punto A) - <b>Identificazione</b> dei beni pignorati .....	pag. 09
punto B) - <b>Correttezza</b> dei dati nell'atto di <b>pignoramento</b> .....	pag. 13
punto C) - <b>Titolarità</b> dei beni .....	pag. 13
punto D) - <b>Provenienza</b> dei beni .....	pag. 13
punto E) - <b>Segnalazione per incompletezza documentazione</b> ....	pag. 14
punto F) - <b>Formalità</b> da cancellare alla vendita .....	pag. 14
punto G) - <b>Identificazione catastale</b> /aggiornamento catastali ...	pag. 15
punto H) - <b>Destinazione urbanistica</b> eventuale certificato .....	pag. 16
punto I) - <b>Conformità urbanistica</b> da accertamento .....	pag. 17
punto J) - Eventuale <b>sanatoria</b> ai sensi dell'art. <b>36 del DPR n.380/2001</b> ed istanze di condono presentate ....	pag. 19
punto K) - Eventuale <b>istanza di condono</b> ai sensi dell' <b>art.40 della L 47/85</b> ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ...	pag. 20
punto L) - Eventuali <b>abuso non sanabile</b> ed adempimenti .....	pag. 21
punto M) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> sul bene <b>che resteranno</b> a carico dell'acquirente .....	pag. 21
punto N) - <b>Formalità, vincoli e oneri anche condominiali</b> che saranno <b>cancellati</b> e inopponibili all'acquirente .....	pag. 22
punto O) - Beni pignorati <b>gravati da censo, livello, uso civico</b> .....	pag. 22
punto P) - <b>Spese fisse</b> di gestione e manutenzione, <b>spese straordinarie</b> deliberate o <b>condominiali</b> non pagate .	pag. 22
punto Q) - <b>Detenzione immobili</b> .....	pag. 23
punto R) - Elenco immobili ed <b>elementi utili per la vendita</b> .....	pag. 23
punto S) - <b>Valore di mercato</b> degli immobili e riduzioni .....	pag. 25
punto T) - <b>Riduzione del prezzo di mercato</b> per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto .....	pag. 28
punto U) - <b>Indicazione per procedere alla vendita</b> in lotto unico o lotti separati .....	pag. 29
punto V) - <b>Documentazione fotografica e planimetrie</b> .....	pag. 30
punto W) - Eventuale <b>bene indiviso</b> e <b>valutazione della quota</b> di pertinenza del debitore e divisibilità del bene .....	pag. 30
punto X) - <b>Progetto di divisione in natura</b> per più beni pignorati in quota .....	pag. 31
<b>3. Conclusioni</b> .....	pag. 31



---

## ELENCO degli ALLEGATI alla C.T.U.

### ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 58 del **villino** sito in Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro Pertini n. 2 piano terra e primo, al catasto Via Giuseppe Garibaldi n. 286;

### ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo e comunicazioni

- Verbale di Sopralluogo effettuato in data del 06/03/2024;
- Comunicazioni C.T.U. effettuate alle parti con allegate ricevute di invio e avvenuta consegna;

### ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc. Catastale

- Villino sito in Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro Pertini n. 2, piano terra e primo, censito presso il c.f. al foglio 4, part. 281, sub. 1, Via Giuseppe Garibaldi n. 286, piano S1-T, cat. A/7: \_Planimetria stato di fatto; \_Planimetria catastale; \_Visura catastale storica bene immobile; \_Visura catastale storica lotto di terreno; \_Elenco subalterni; \_Mappa catastale;

### ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria sul bene immobile censito presso il c.f. del Comune di Viagrande (CT) al fg. 4, part. 281, sub. 1 con note allegate;
- Ispezione Ipotecaria sui debitori esecutati quali soggetti intestatari del bene immobile pignorato;

### ALLEGATO 5 - Regolarità Edilizia e richiesta accesso atti

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/91 rilasciata in data 20 marzo 1992 in riferimento alla pratica n. 332/86;
- Istanza di Concessione in Sanatoria presentata, ai sensi della Legge 326/03, in data 01 aprile 2004 con prot. n. 3414 (Prat. 1102/2004);
- Richiesta accesso atti inviata al Comune di Viagrande (CT) a mezzo posta certificata in data 09/03/2024, prot. n. 3867 del 11/03/2024;
- Istanza di prenotazione appuntamento per richiesta informazioni inviata alla Soprintendenza per i B.B.CC.AA. Catania a mezzo posta certificata in data 29/03/2024, prot. n. 5460 del 01/04/2024;

### ALLEGATO 6 - Titoli di proprietà attuale e di provenienza

- Titolo di proprietà - Atto di compravendita del 10 dicembre 2008 a rogito Notaio Reina Giuseppe di Catania, rep. 38537 racc. 20816;
- Titolo di provenienza - Atto di compravendita del 18 marzo 1999 a rogito Notaio Barbaro Las Casas di Catania, rep. 72712 racc. 15683.



## 1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 07/02/2024, notificato in data 08/02/2024 e successivo giuramento effettuato in data 09/02/2024, il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Cristiana Delfa nominava il sottoscritto Dott. Arch. Sebastiano Caggegi in qualità di C.T.U., iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Catania al n. 4714 nonché all'Ordine degli Architetti al n.1198 della Provincia di Catania, nel Procedimento Esecutivo Immobiliare n. **R.G. 453/2022** promosso da "B.B.I" ## [REDACTED] ##, procuratrice della società "C.M.F" ## [REDACTED] ##, contro i debitori esegutati "B.G." ## [REDACTED] ## e "C.L." ## [REDACTED].

Quesiti del mandato conferito:

- 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 a 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 esegutato 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 del D.P.R. 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, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.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 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**, considerato 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'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.

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico ha consultato il fascicolo telematico della procedura esecutiva ed ha effettuato una disamina della documentazione ivi contenuta, come previsto dal mandato.

In data 16/02/2024 ha comunicato alle parti, a mezzo posta certificata e raccomandata a/r, la data di inizio delle operazioni peritali fissata per il giorno 27/02/2024 che, su richiesta del debitore esecutato, è stata rinviata per il giorno 06/03/2024 alle ore 16.00 presso l'immobile indicato nell'atto di pignoramento come abitazione in villini sita nel Comune di Viagrande (CT), Via G. Garibaldi n. 286, censita presso il catasto fabbricati di detto Comune al foglio 4, part. 281,





---

sub. 1, piano S1-T, cat. A/7.

Il giorno del sopralluogo, giunto sul posto, in presenza del debitore esecutato nella persona di "C.L." ## [REDACTED] ## e del Custode Giudiziario "A.G." ## [REDACTED] ## ha effettuato il rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile pignorato che di fatto rappresenta un villino sito nel Comune di Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro Pertini n. 2, composto dal piano terra e primo, censito come sopra riportato.

Alle ore 17,45 è stata chiusa l'attività delle operazioni peritali afferenti al sopralluogo rinviando il prosieguo, se necessario, ad altra data da concordare, inoltre, veniva redatto il verbale di sopralluogo che si allega alla presente. (cfr. "Allegato 2" - Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

Sono state. Inoltre, esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'immobile in oggetto. Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

**2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO** del 07/02/2024 che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

**PUNTO A)** *Identificazione beni pignorati / confini / descrizione dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo.*

punto A.1 - **IDENTIFICAZIONE** del bene pignorato.

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "B.B.I" ## [REDACTED] ##, procuratrice della società "C.M.F" ## [REDACTED] ##



---

■■■■, in data 17/06/2022, trascritto in data 08/07/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 30674/23235 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'immobile sotto riportato in ditta ai debitori eseguiti "B.G." ■■■■ e "C.L." ■■■■ ■■■■.

Abitazione in villino sita nel Comune di Viagrande (CT), Via G. Garibaldi n. 286, censita presso il catasto fabbricati di detto Comune al foglio 4, part. 281, sub. 1, cat. A/7, vani 7, piano S1-T.

- o Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante ai debitori eseguiti per la quota indivisa di 1/2 cadauno, in regime di comunione legale dei beni;

punto A.2 - **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE** sostitutiva del certificato Ipcatastale, ai sensi dell'art. 567 del c.p.c., redatta in data 03/07/2022 dal Notaio "G.M.V." ■■■■ ■■■■ descrive l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione come riportata nell'atto di pignoramento. (cfr. *Certificazione Notarile in atti del 03/07/2022*)

punto A.3 - **DI FATTO** il bene pignorato rappresenta un:

- **Villino** sito nel Comune di Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro Pertini n. 2, composto dal piano terra e primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 4, part. 281, sub. 1**, Via Giuseppe Garibaldi n. 286, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 206 mq, escluso aree scoperte 158 mq, rendita catastale 542,28 euro.

punto A.4 - **CONFINI** del bene pignorato.

- L'immobile confina nell'insieme: a nord e ad est con la Via Sandro Pertini; a ovest con la Via G. Garibaldi; a sud con l'immobile part. 280 dello stesso foglio. (cfr. "Allegato 3" *Planimetria stato di fatto del bene immobile*)



---

punto A.5 - **DESCRIZIONE** del bene pignorato.

- L'immobile di fatto costituisce un villino con terreno di esclusiva pertinenza sito in Viagrande nella parte nord del territorio comunale con due accessi, rispettivamente, pedonale e carrabile dalla Via Sandro Pertini n. 2 (al catasto risulta censito alla Via G. Garibaldi n. 286). Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '90 con la concessione edilizia rilasciata in sanatoria e successivamente ampliato in assenza di titolo edilizio, per il quale ampliamento risulta presentata una istanza di sanatoria. Il bene pignorato è composto da un fabbricato principale, adibito ad abitazione, ed un deposito realizzato in prossimità dello stesso ed avente una elevazione fuori terra. L'edificio principale (villino) presenta due elevazioni fuori terra con tetto a falde e struttura portante realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, ivi compresi i solai alleggeriti con mattoni forati; i muri di tamponamento esterno sono stati realizzati in parte in muratura e in parte con mattoni forati con interclusa camera d'aria, mentre i locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile.

Il villino è composto al piano terra da un ampio vano soggiorno con scala interna che conduce al piano superiore, una cucina/pranzo, un bagno ed una lavanderia esterna; al piano primo sono dislocate tre camere da letto, di cui una con bagno in camera, un bagno oltre il terrazzino ed il balcone presenti al piano ed accessibile dalle camere da letto. Il terreno di esclusiva pertinenza rappresenta la porzione della particella non occupata dal villino e dal deposito ed è costituito da una superficie terrazzata, adibita in parte a cortile ed in parte a giardino, con due livelli pianeggianti posti in prossimità dell'accesso carrabile e dell'accesso pedonale.

- La superficie netta rilevata dallo stato di fatto, comprensiva dell'ampliamento, è risultata di: 73,50 mq al piano terra oltre la lavanderia



---

esterna pari a 4,20 mq; 45,30 mq al piano primo oltre il terrazzo e balconi. La superficie lorda rilevata dallo stato di fatto, comprensiva dell'ampliamento, è risultata di: 91,10 mq al piano terra oltre la lavanderia esterna pari a 5,60 mq e oltre il deposito pari a 20,00 mq; 60,60 mq al piano primo oltre il terrazzo e balconi complessivamente pari a 45,60 mq, oltre la superficie della corte pari a 245,00 mq e oltre la superficie del giardino pari a 1.545,00 mq a netto dei fabbricati. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto)

L'ampliamento dell'edificio, effettuato in assenza di titolo edilizio agli inizi del 2000, rappresenta di fatto un aumento del volume e della superficie utile e non residenziale non conformi alle prescrizioni dello strumento urbanistico, nonché realizzati in difformità al titolo edilizio rilasciato (Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/91). Detto ampliamento consiste nello specifico in: a)\_realizzazione di un vano al piano terra (oggi cucina e bagno) ed un vano al piano primo (oggi vano letto); b)\_realizzazione del terrazzo al piano primo (che rappresenta il solaio di copertura dell'ampliamento al piano terra); c)\_modifica della scala interna di collegamento tra i piani e realizzazione di un bagno nella camera da letto padronale; d)\_realizzazione di un deposito nel lotto di terreno di pertinenza. Per i lavori effettuati in ampliamento è stata presentata l'istanza di sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 che risulta non procedibile per le motivazioni riportate al "punto I)" della presente relazione.

- Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato si dovrà fare riferimento alla superficie autorizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/91 poiché l'attuale consistenza comprensiva dell'ampliamento, realizzata in assenza di titoli edilizi, non risulta regolarizzabile con il prosieguo della pratica in sanatoria presentata.

La superficie lorda autorizzata con il titolo edilizio rilasciato risulta di: 61,10 mq al piano terra oltre la lavanderia esterna pari a 2,70 mq; 44,30 mq al piano



---

primo oltre il terrazzo e balconi complessivamente pari a 29,20 mq, oltre la superficie della corte pari a 245,00 mq e oltre la superficie del giardino pari a 1.590,00 mq circa al netto del fabbricato.

Per gli ampliamenti di superficie/volume non regolarizzabili (ovvero non oggetto di valutazione) verranno stimanti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi come da originaria concessione edilizia in sanatoria, meglio relazionata al "punto I)" della presente perizia estimativa. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto; "Allegato 5" Regolarità Edilizia)

**PUNTO B)** *Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.*

▪ I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare indicato al "punto A.1" **risultano corretti** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

**PUNTO C)** *Titolarità del bene.*

▪ Il bene immobile pignorato risulta di proprietà dei debitori eseguiti "B.G." ## [REDACTED] ## e "C.L." ## [REDACTED] ## per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 10 dicembre 2008 a rogito Notaio "G.R." ## [REDACTED] ##, rep. 38537 e racc. 20816, trascritto in data 29 dicembre 2008 ai nn. 77314/48590 da potere di "D.F.V." ## [REDACTED] ##. (cfr. "Allegato 6" Titolo di proprietà e Certificazione Notarile in atti del 03/07/2022)

**PUNTO D)** *Provenienza del bene.*

▪ Al "D.F.V." ## [REDACTED] ## risulta pervenuta, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile pignorato, in virtù dell'atto di compravendita del



---

18 marzo 1999 a rogito Notaio "B.L.C." ## [REDACTED] ##, rep. 72712 racc. 15683, trascritto in data 01 aprile 1999 ai nn. 11344/8564 da potere di "F.M.P." ## [REDACTED] ## e "S.R." ## [REDACTED] ##. (cfr. "Allegato 6" Titolo di provenienza e Certificazione Notarile in atti del 03/07/2022)

**PUNTO E)** *Segnalazioni al Giudice.*

- Nulla da segnalare con riferimento alla completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente.

**PUNTO F)** *Formalità trascrizioni ed iscrizioni sui beni immobili esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (cfr. "Allegato 4" Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni).*

► **FORMALITA'** sul **bene immobile** censito presso il catasto fabbricati del Comune di Viagrande (CT) al foglio 4, part. 281, sub. 1.

- ISCRIZIONE del 27/10/2009 - Reg. Part. 13691 Reg. Gen. 57169 - Pubblico ufficiale Notaio "G.R." ## [REDACTED] ##, Repertorio 40117/21951 del 23/10/2009 - **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di "B.B.I." ## [REDACTED] ## contro i debitori eseguiti "B.G." ## [REDACTED] ## e "C.L." ## [REDACTED] ## per il montante ipotecario di euro 577.500,00 di cui euro 385.000,00 per capitale per la durata di 30 anni gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva;

○ Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché "B.B.I." ## [REDACTED] ## risulta essere il creditore precedente nella presente esecuzione immobiliare.

- TRASCRIZIONE del 08/07/2022 - Reg. Part. 23235 Reg. Gen. 30674 - Pubblico UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 6246 del



**IMMOBILI** afferente alla **presente esecuzione immobiliare** a favore di "C.M.F"

## [REDACTED] ## e per essa "B.B.I" ## [REDACTED]

## [REDACTED] ## contro i debitori esegutati "B.G." ## [REDACTED] ## e "C.L."

## [REDACTED] ## gravante sul bene immobile oggetto

della presente procedura esecutiva;

- o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché afferente alla presente esecuzione immobiliare.

▶ **FORMALITA** sul **debitore esegutato** "B.G." ## [REDACTED] ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

- Risultano le stesse formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) sopra riportate in merito al bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

▶ **FORMALITA** sul **debitore esegutato** "C.L." ## [REDACTED] ## con riferimento al bene immobile oggetto dell'esecuzione.

- Risultano le stesse formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) sopra riportate in merito al bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva.

**PUNTO G)** *Dati catastali / eventuale aggiornamento atti catastali.*

- Il villino risulta censito presso il catasto fabbricati del Comune di Viagrande (CT) al **foglio 4, part. 281, sub. 1**, Via Giuseppe Garibaldi n. 286 (di fatto con accesso dalla Via Sandro Pertini n. 2), piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 206 mq, escluso aree scoperte 158 mq, rendita catastale 542,28 euro;

- o L'immobile risulta in ditta catastale ai debitori esegutati "B.G." ## [REDACTED] ## [REDACTED] ## e "C.L." ## [REDACTED] ## per l'intera





---

quota pari a 1/1 della piena proprietà, in ragione della quota indivisa di 1/2 cadauno in regime di comunione legale dei beni. (cfr. "Allegato 3" *Visura storica catastale del bene immobile*)

- La **documentazione catastale** del bene immobile pignorato risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, tuttavia, si dovrà provvedere all'aggiornamento poiché l'immobile è stato ampliato in assenza di titolo edilizio. Pertanto, si dovrà provvedere all'aggiornamento della documentazione catastale, previo ripristino dell'immobile come da titolo edilizio rilasciato, poiché per le difformità eseguite in ampliamento non appare possibile la regolarizzazione ovvero il prosieguo della pratica in sanatoria come meglio relazionato ai "punti I)" della presente perizia estimativa ove sono stati stimati i costi dei lavori da eseguire.

L'**aggiornamento** della documentazione catastale, comprese le planimetrie e l'inserimento in mappa, comporterà con una spesa di € 1.500,00 circa, che si potrà effettuare successivamente il trasferimento del bene immobile previo ripristino dei luoghi come sopra esposto. (cfr. "Allegato 3" *Planimetria stato di fatto e Planimetria catastale del bene immobile*)

**PUNTO H)** *Destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

- L'edificio è ubicato nel Comune di Viagrande (CT) nella parte nord del territorio comunale, all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. "BCS2", ovvero adibita a edilizia stagionale di completamento, sottoposta al rilascio del Nulla Osta o parere della Soprintendenza per i B.B.CC.AA. poiché ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1949/39 imposto con Decreto Regionale Assessoriale del 28/09/78 pubblicato sulla G.U.R.S. n. 5 parte 1<sup>^</sup>. Inoltre, ricade in zona sottoposta a vincolo sismico con



---

dichiarazione di sismicità della zona riportata nell'Ordinanza n. 2788 del 12/06/1998 emessa dalla Presidenza del Consiglio dei ministri, riguardante l'individuazione delle zone ad elevato rischio sismico del territorio nazionale.

**PUNTO I)** *Accertamenti sulla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.*

- Sono state effettuate le indagini tecniche attraverso la “richiesta accesso atti”, presentata al Comune di Viagrande (CT) a mezzo posta certificata, inerente alla regolarità edilizia del bene immobile pignorato con richiesta di effettuare le ricerche di titoli autorizzativi richiesti oppure rilasciati con riferimento agli estremi catastali, all'indirizzo e alle ditte intestatarie attuali e precedenti. Sono state, inoltre, acquisite le necessarie informazioni presso la Soprintendenza per i B.B.CC.AA. Catania in merito alla pratica di sanatoria in corso di definizione poiché la zona ove è ubicato l'immobile risulta sottoposta al rilascio del nulla osta o parere dell'ente sopra citato. (cfr. “Allegato 5” *Richiesta accesso atti inviata al Comune di Viagrande (CT) a mezzo posta certificata in data 09/03/2024, prot. n. 3867 del 11/03/2024; Richiesta informazioni inviata alla Soprintendenza per i B.B.CC.AA. di Catania a mezzo posta certificata in data 29/03/2024, prot. n. 5460 del 01/04/2024*)
- Dalle ricerche effettuate è emerso che per l'immobile, realizzato agli inizi degli anni '90, risulta rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/91 (del 20 marzo 1992, pratica edilizia n. 332/86). Successivamente, agli inizi del 2000, l'edificio è stato ampliato in assenza di titolo edilizio e, per esso, risulta presentata l'Istanza di Sanatoria prot. n. 3414 del 01 aprile 2004 (pratica edilizia 1102/2004), redatta ai sensi della Legge 326/03. L'ampliamento dell'edificio oggetto dell'istanza di sanatoria, come meglio relazionato al superiore “punto A.5”, rappresenta un abuso edilizio di “Tipologia 1”, ovvero aumento del volume



---

e della superficie utile e non residenziale, realizzati in difformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico e, inoltre, in aree sottoposte al Nulla Osta della Soprintendenza per i B.B.CC.AA. di Catania.

Da informazioni acquisite presso il Comune di Viagrande e la Soprintendenza per i B.B.CC.AA. di Catania è emerso che, allo stato, non appare possibile dare seguito alla pratica di sanatoria poiché trattasi di abusi edilizi "primari" nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico e per essi è previsto il diniego ai sensi dell'articolo 32 della D.L. 26/2003 (terzo condono) convertito con modifiche nella Legge n. 326/2003. Quanto sopra esposto è stato esplicitato dall'Assessorato dei Beni Culturali della Regione Siciliana con la Circolare n. 02/2022 prot. n. 62212 del 30.12.2022 in attuazione di quanto disposto dalla Corte costituzionale con la Sentenza n. 252 del 2022.

- Pertanto, richiamate le motivazioni sopra esposte, rilevato che le difformità eseguite sull'immobile pignorato consistono in aumento di superficie/volume; posto che gli stessi sono automaticamente esclusi dal "terzo condono" poiché in aree sottoposte a relativo vincolo si dovrà, per essi, provvedere al ripristino dei luoghi come da titolo edilizio rilasciato (ovvero Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/91) con l'eliminazione delle difformità eseguite in ampliamento.

La spesa da sostenere per la rimozione degli abusi edilizi ed il ripristino dello stato dei luoghi, come da titolo edilizio rilasciato, si stima in circa 22.400,00 euro, ovvero quale costo di massima dei lavori necessari conteggiati a 160,00 euro/mc per il complessivo volume ampliato (circa 140,00 mc tra piano terra, piano primo e deposito), stimato quale costo di costruzione commerciale per l'esecuzione dei lavori comprensivo della demolizione, del trasporto a discarica con relativi oneri e del ripristino delle finiture.

Per il ripristino dei luoghi occorrerà, inoltre, richiedere il titolo edilizio con, anche, la richiesta di archiviazione dell'istanza di sanatoria che comporterà una



---

complessiva spesa di circa 6.000,00 euro per oneri/sanzioni e competenze tecniche per le pratiche edilizie/documentazione propedeutica, comprensivo dell'onorario da corrispondere per la direzione lavori nella fase di esecuzione dei lavori di ripristino.

In merito alla rappresentazione grafica delle difformità, eseguiti in ampliamento nell'immobile, si rimanda alla consultazione della planimetria dello stato di fatto redatta dal sottoscritto ed allegata dalla presente perizia estimativa. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto)

- In sede della valutazione, a tutela dell'aggiudicatario, si decurterà dal valore del villino la complessiva somma di € 28.400,00 (euro 22.400,00 + euro 6.000,00) afferente, in parte, all'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da titolo edilizio rilasciato, ed in parte, all'onorario per competenze tecniche. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto; "Allegato 5" Regolarità edilizia)

**PUNTO J)** *Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per eventuali immobili abusivi.*

- In merito alle difformità rilevate nell'immobile, eseguiti in ampliamento, si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) ove sono state esplicitate le procedure da adottare al fine di riportare l'immobile nella condizione di conformità urbanistica.

Tuttavia, in risposta al quesito afferente alla possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 si indica, in alternativa, la procedura che si potrebbe tentare di avviare quando la demolizione degli abusi non può avvenire senza pregiudizio della parte dell'immobile eseguita in conformità al titolo edilizio rilasciato. Si potrebbe chiedere la regolarizzazione degli ampliamenti nello stato di fatto in cui si trovano (ovvero volume/superficie



---

residenziale) oppure richiedere la regolarizzazione degli stessi previa trasformazione in portici (ovvero superficie non residenziale), al fine di non rientrare nella "Tipologia 1" degli abusi edilizi "primari" acchè l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria.

Detta procedura risulta in astratto ipotizzabile poiché soggetta all'approvazione dei vari enti di competenza in quanto si dovrà: 1)\_avviare la procedura presso il Comune, ai sensi dell'art 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001, al fine di monetizzare le opere la cui demolizione rechi pregiudizio della parte eseguita in conformità (ampliamenti dei vani); 2)\_presentare istanza alla Soprintendenza, ai sensi dell'art. 181 del D. lgs 42/2004, al fine accertare la compatibilità paesaggistica; 3)\_presentare istanza al Genio Civile, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 4/2003 e s.m.i., per il deposito del certificato di idoneità statica e sismica dell'immobile, con calcoli di verifica, compressivo della parti per le quali si chiede la non demolizione.

Si precisa che ai fini della valutazione di farà riferimento a quanto relazionato al punto I) ovvero alla spesa da affrontare per il ripristino dello stato dei luoghi poiché la procedura sopra esposta risulta soggetta all'approvazione dei vari enti di competenza e, pertanto, solo ipotizzabile.

**PUNTO K)** *Verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare per immobili pignorati nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01 con chiarimenti se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.*



---

▪ In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I) e dalla documentazione in atti si precisa che:

- con riferimento all'art. 40, comma 6°, della Legge n.47/85 non sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate dalla norma posto che: l'ultimo condono afferisce alla Legge n. 326 del 24 novembre 2003 (*Conversione in legge del decreto-legge n. 269 del 30 settembre 2003*); le ragioni di credito per cui si sta procedendo sono successive alla data sopra indicata;
- con riferimento all'art. 46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01, sembrerebbe ricorrano le condizioni contemplate nella norma posto che la norma del c.d. "condono a regime", tra i presupposti per la presentazione della domanda di concessione in sanatoria non ripete la necessità delle ragioni di credito anteriori all'entrata in vigore della legge perché, invero, l'abuso di cui tratta può essere sanato da chiunque e in qualsiasi tempo, in caso di doppia conformità cioè quando il bene è conforme sia agli strumenti urbanistici vigenti al tempo dell'abuso sia a quelli vigenti al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Pertanto, in merito, si rimanda a quanto relazionato al superiore punto J).

**PUNTO L)** *Adempimenti in caso di eventuali immobili abusivi in alcun modo sanabili.*

▪ In merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato si rimanda a quanto già relazionato al superiore punto I).

**PUNTO M)** *Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.*



- 
- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.
  - In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si rappresenta che non rientra nella casistica sopra esposta poiché trattasi di singolo immobile. Si precisa, in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio, che in sede di valutazione verrà applicato un adeguato "coefficiente di merito" riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore del bene immobile in funzione dello stato di vetustà nonché di eventuali lavori necessari.

**PUNTO N)** *Verifica sull'esistenza di formalità che saranno cancellati o comunque inopponibili all'acquirente.*

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al punto F) ove sono stati già indicati.
- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al punto M).

**PUNTO O)** *Verifica per eventuali immobili gravati da censo, livello o uso civico.*

- Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.

**PUNTO P)** *Accertamenti su spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.*

- In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al punto M) della presente perizia estimativa.





---

**PUNTO Q)** *Accertamento sulla detenzione degli immobili.*

- L'immobile risulta abitato dai debitori esecutati "B.G." ## [REDACTED] ## e "C.L." ## [REDACTED] ## quale residenza effettiva degli stessi come riscontrato in sede del sopralluogo.

**PUNTO R)** *Elenco immobili ed elementi utili per le operazioni di vendita.*

- L'immobile di fatto costituisce un villino con terreno di esclusiva pertinenza sito in Viagrande nella parte nord del territorio comunale con due accessi, rispettivamente, pedonale e carrabile dalla Via Sandro Pertini n. 2 (al catasto risulta censito alla Via G. Garibaldi n. 286). Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al punto "G" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al punto "I" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al punto "M" in merito agli oneri di natura condominiale.
- La superficie netta rilevata dallo stato di fatto, comprensiva dell'ampliamento, è risultata di: 73,50 mq al piano terra oltre la lavanderia esterna pari a 4,20 mq; 45,30 mq al piano primo oltre il terrazzo e balconi. La superficie lorda rilevata dallo stato di fatto, comprensiva dell'ampliamento, è risultata di: 91,10 mq al piano terra oltre la lavanderia esterna pari a 5,60 mq e oltre il deposito pari a 20,00 mq; 60,60 mq al piano primo oltre il terrazzo e balconi complessivamente pari a 45,60 mq, oltre la superficie della corte pari a 245,00 mq e oltre la superficie del giardino pari a 1.545,00 mq a netto dei fabbricati. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto)

Ai fini della valutazione dell'immobile pignorato si farà riferimento alla superficie autorizzata con la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 25/91 poiché



l'ampliamento del villino non risulta regolarizzabile e si dovrà provvedere al ripristino dello stato dei luoghi come da titolo edilizio rilasciato.

La superficie lorda autorizzata con il titolo edilizio rilasciato risulta di: 61,10 mq al piano terra oltre la lavanderia esterna pari a 2,70 mq; 44,30 mq al piano primo oltre il terrazzo e balconi complessivamente pari a 29,20 mq, oltre la superficie della corte pari a 245,00 mq e oltre la superficie del giardino pari a 1.590,00 mq circa al netto del fabbricato.

▪ Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie lorda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda Comm. Mq</u>
piano terra	61,10 Mq	100%	61,10 Mq
piano primo	44,30 Mq	100%	44,30 Mq
lavanderia esterna pt	2,70 Mq	60%	1,62 Mq
balconi/terrazzo piano primo <i>(pertinenze esclusive di ornamento comunicanti con l'edificio/vani principale)</i>	29,20 Mq		
di cui i primi 25 mq	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
e l'eccedenza	4,20 Mq	10%	0,42 Mq
corte e giardino <i>(pertinenze esclusive di ornamento unità immobiliari computate al 10% fino al quintuplo della superficie dei vani principale e accessori e al 2% per l'eccedenza)</i>	1.835,00 Mq (245,00 + 1.590,00)		
di cui i primi 527 mq	527,00 Mq	10%	52,70 Mq
e l'eccedenza	1.308,00 Mq	2%	26,16 Mq
<b>Superficie lorda commerciale</b> del villino _____			<b>Totale 193,80 Mq</b>

Firmato Da: CAGGEGI SEBASTIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6e7b8ff54e23602fb00d47ae5b83056



---

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: pavimentazione in parte con cotto e in parte con parquet; pareti rivestite con piastrelle in ceramica nei bagni e tinteggiate negli altri vani; soffitti tinteggiati con idropittura; infissi esterni in alluminio con persiane; infissi interni legno; impianto di riscaldamento con radiatori; impianto elettrico realizzato sottotraccia e funzionante in tutti i vani.

L'immobile presenta uno stato di conservazione discreto poiché presenta tracce di umidità e lesioni in alcuni vani; gli ambienti presentano, nelle finiture ed impianti, una buona dotazione idonea alla destinazione d'uso, con riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta. Il giardino si presenta ben curato con presenza di piante ornamentali e da frutto.

**PUNTO S)** *Valore di ciascun immobile con riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica nonché per eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione.*

▪ La valutazione dei beni immobili verrà effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

Per la stima dell'appartamento le indagini effettuate sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili hanno portato alle seguenti risultanze:

- Quotazioni di Mercato - Viagrande (CT), zona periferica nord in zone



---

limitrofe al bene immobile in oggetto - I valori sotto riportati sono stati ricavati da indagini effettuate presso agenzie immobiliari che operano nella zona dove è ubicato il bene immobile in oggetto:

ville e villini "quotazione media di riferimento beni simili" €/mq 1.300,0

ville e villini "quotazione media di riferimento nuovo" €/mq 2.100,0

- Quotazioni Borsino Immobiliare - Viagrande (CT), zona extraurbana Blandano, Monterosso, Monteserra ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile. I valori unitari del borsino per le ville e villini indicano un range di valori minimo/medio/massimo; il bene oggetto di stima si colloca nei valori sopra la media per finiture e caratteristiche.

ville e villini (normale) €/mq 763,0 (Min.) - 958,0 (Medio) - 1.154,0 (Max)

- Quotazioni OMI - Viagrande (CT), zona extraurbana Blandano, Monterosso, Monteserra ecc. in zona ove è ubicato il bene immobile - Zona R1, Microzona 3 valori riferiti al metro quadrato lordo per la vendita, ricavati da valori aggiornati al 2° Semestre del 2023.

ville e villini (normale) €/mq 900,0 (Min.) - 1.125,0 (Medio) - 1.350,0 (Max)

- Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero la "quotazione media di riferimento per beni simili" pari a 1.300,00 €/mq. Detto valore di mercato, utilizzato ai fini della determinazione del valore di partenza, trova conferma nelle quotazioni delle banche dati sopra riportate pertanto, posto che il bene immobile risulta con caratteristiche sopra la media, colloca il bene immobile in oggetto nel "range di riferimento" pari ai valori massimi indicati dall'OMI e dal Borsino sebbene per quest'ultimo non corrispondenti, in generale, per la zona in oggetto. Attraverso la quotazione al mq ricavata dalle indagini di mercato (quotazione media di riferimento per beni simili) verrà determinato il valore di partenza del bene, il quale valore, verrà corretto con gli opportuni coefficienti di merito riferiti all'unità immobiliare in oggetto, nonché al fabbricato
- Visto quanto sopra esposto, ritenuto congruo il valore di partenza al mq sopra riportato, poiché aderente al bene da stimare nonché riferito alla tipologia di bene immobile simili/assimilabili, si ottiene la seguente valutazione:



- 
- ✓ essendo la superficie lorda commerciale del villino di 193,80 mq si ha un valore di partenza di (mq 193,80 x €/mq 1.300,00) = 251.940,00 euro.

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici,), caratteristiche intrinseche dell'edificio (età e qualità dell'edificio), caratteristiche ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

<i>(1) posizionali estrinseche (superiore al valore di riferimento per ubicazione)</i>	1,15
<i>(2) intrinseche edificio (oltre i 30 anni in discreto stato di manutenzione, pertanto, inferiore al valore di riferimento poiché necessita di interventi di manutenzione straordinaria)</i>	0,75
<i>(3) ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (superiore al valore di riferimento poiché immobile singolo circondato da esteso giardino pertinenze con buona esposizione e luminosità)</i>	1,20
<i>(4) caratteristiche tecnologiche e funzionali (leggermente superiore al valore di riferimento poiché con buona dotazione)</i>	1,05
<i>(5) stato di conservazione e manutenzione (inferiore al valore di riferimento poiché in discrete condizioni)</i>	0,90
<i>Coefficiente di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5)</i>	<i>0,9781</i>

Quindi si ha una stima di € 246.422,00 (euro 251.940,00 x 0,9781 coefficiente di merito finale) quale valore del bene immobile nelle condizioni di generale regolarità edilizia e normali condizioni del bene, pertanto: ► considerato quanto riportato al "Punto G" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 1.500,00 per l'aggiornamento della documentazione catastale; ► considerato quanto riportato al "Punto I" si dovrà effettuare una riduzione pari a euro 28.400,00 per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da originario titolo edilizio rilasciato; ► considerato quanto riportato al punto T) si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi



---

del bene venduto pari al 20% del valore originario (euro 246.422,00) in cifra tonda di euro 49.300,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

▪ Il **VALORE di vendita** del **villino** pignorato nella sua interezza e in piena proprietà risulta, al netto delle detrazioni, euro 167.222,00 ovvero **in cifra tonda** pari a **€ 167.000,00** [euro 246.422,00 valore originario - euro 79.200,00 riduzioni (euro 1.500,00 + euro 28.400,00 + euro 49.300,00)].

Al valore originario del villino pignorato pari a 246.422,00 euro è stato sottratto l'importo di euro 79.200,00 quali somme afferenti in parte all'aggiornamento della documentazione catastale, in parte alla regolarità edilizia ed in parte alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Con riferimento agli oneri condominiali non è stata apportata nessuna riduzione posto che trattasi di un edificio singolo, come riportato al "Punto M" ed in merito si rimanda a quanto nello stesso punto relazionato.

In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'immobile in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.

Si precisa che il valore originario del villino è stato determinato sulla base della consistenza autorizzata, ovvero al netto degli ampliamenti non regolarizzabili. Si rappresenta che, in astratto, il valore del villino risulterebbe di più elevato qualora determinato sulla base della consistenza riscontrata dallo stato di fatto, ovvero compressivo degli ampliamenti eseguiti con titolo edilizio rilasciato/rilasciabile.

**PUNTO T)** *Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi*



---

*del bene venduto.*

- Al valore dell'immobile riportato al punto "S" è già stata sottratta la somma in cifra tonda di 49.300,00 euro quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile (di 246.422,00 euro) e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

**PUNTO U)** *Indicazione sull'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati con spiegazione sulle ragioni.*

- Si dovrà procedere alla vendita in **unico lotto** del bene immobile poiché trattasi di un singolo immobile pignorato per l'intera quota di proprietà.

**LOTTO UNICO** composto dal **villino** sito nel Comune di Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro Pertini n. 2, composto dal piano terra e primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al **foglio 4, part. 281, sub. 1**, Via Giuseppe Garibaldi n. 286, piano S1-T, cat. A/7.

- Il **valore del lotto** è risultato, in cifra tonda, **€ 167.000,00** per il diritto della piena proprietà e nella sua interezza.

Il pignoramento grave sull'immobile per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante ai debitori eseguiti "B.G." ## [REDACTED] ## e "C.L." ## [REDACTED] ## per la quota indivisa di 1/2 cadauno, in regime di comunione legale dei beni.

- Al valore originario del villino pignorato pari a € 246.422,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 79.200,00 di cui: ► euro 1.500,00 per l'aggiornamento della documentazione catastale, come meglio riportato al "Punto G"; ► euro 28.400,00 per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da originario titolo edilizio rilasciato, come meglio riportato al





---

“Punto I”); ► euro 49.300,00 quale riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

▪ Si rimanda a quanto relazionato al punto “A.5” per la descrizione completa del bene immobile; al **punto “E”** in merito ad eventuale segnalazione effettuata al Giudice con riferimento al bene in oggetto; al **punto “G”** in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al **punto “I”** ai fini della regolarità edilizia, della conformità, e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al **punto “M”** in merito agli oneri di natura condominiale; al **punto “R”** in merito agli elementi utili per le operazioni di vendita; al **punto “S”** in merito alla valutazione e le riduzioni apportate al valore di stima.

**PUNTO V)** *Documentazione fotografica esterna/interna, planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato.*

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

▪ Foto da 01 a 58 del villino sito in Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro Pertini n. 2 piano terra e primo, al catasto Via Giuseppe Garibaldi n. 286;

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Doc. Catastale

▪ Villino sito in Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro Pertini n. 2, piano terra e primo, censito presso il c.f. al foglio 4, part. 281, sub. 1, Via Giuseppe Garibaldi n. 286, piano S1-T, cat. A/7: \_Planimetria stato di fatto; \_Planimetria catastale; \_Visura catastale storica bene immobile; \_Visura catastale storica lotto di terreno; \_Elenco subalterni; \_Mappa catastale.

**PUNTO W)** *Quota di pertinenza del debitore esecutato, divisibilità del bene pignorato.*



---

▪ Risulta **pignorata** l'intera **quota** della **piena proprietà** pari a **€ 167.000,00** (centosessantasette mila) spettante ai debitori esecutati, per la quota indivisa, rispettivamente di:

- ✓ 1/2 al debitore "B.G." ## [REDACTED] ## pari a 83.500,00 euro;
- ✓ 1/2 al debitore "C.L." ## [REDACTED] ## pari a 83.500,00 euro.

○ **Note sulla divisibilità** - Qualora ipotizzata la divisibilità del lotto si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da singolo immobile, ovvero villino, di ridotte dimensioni che non risulta frazionabile senza l'esborso di spese, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

**PUNTO X)** *Progetto di divisione in natura per beni pignorati in quota e individuazione dei lotti omogenei.*

▪ Il pignoramento grava sull'intera proprietà del bene immobile, pertanto, non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto, inoltre, che non sono presenti più beni pignorati in quota.

### 3. CONCLUSIONI

▪ **L'atto di pignoramento** eseguito su istanza di "B.B.I" ## [REDACTED] ##, procuratrice della società "C.M.F" ## [REDACTED] ##, in data 17/06/2022, trascritto in data 08/07/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 30674/23235 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato la piena proprietà sull'immobile in ditta ai debitori esecutati "B.G." ## [REDACTED] ## e "C.L." ## [REDACTED] ## di fatto composto da:

✓ **Villino** sito nel Comune di Viagrande (CT), con accesso da Via Sandro



---

Pertini n. 2, composto dal piano terra e primo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al foglio 4, part. 281, sub. 1, Via Giuseppe Garibaldi n. 286, piano S1-T, cat. A/7, classe 2, consistenza catastale 7 vani, superficie catastale 206 mq, escluso aree scoperte 158 mq, rendita catastale 542,28 euro. Pignorato per l'intera quota pari a 1/1 della piena proprietà spettante ai debitori esegutati sopra riportati.

✓ L'immobile è stato realizzato agli inizi degli anni '90 con la concessione edilizia rilasciata in sanatoria e successivamente ampliato in assenza di titolo edilizio allo stato non regolarizzabile. Il fabbricato è composto dal piano terra adibito a zona soggiorno/pranzo e dal piano primo adibito a zona notte. Il terreno di esclusiva pertinenza è costituito da una superficie terrazzata adibita in parte a cortile ed in parte a giardino, con due livelli pianeggianti posti in prossimità dell'accesso carrabile e dell'accesso pedonale.

✓ La valutazione dell'immobile pignorato è stata effettuata con l'utilizzo della superficie autorizzata con la concessione edilizia in sanatoria poiché l'attuale consistenza comprensiva dell'ampliamento, realizzata in assenza di titoli edilizi, non risulta regolarizzabile con il prosieguo della pratica in sanatoria presentata. Per gli ampliamenti di superficie/volume non regolarizzabili (ovvero non oggetto di valutazione) sono stati stimanti i costi per il ripristino dello stato dei luoghi come da originaria concessione edilizia in sanatoria, meglio relazionato al "punto I)" della presente perizia estimativa.

▪ I **dati** riportati nell'**atto di pignoramento immobiliare** indicato al "punto A.1" **risultano corretti** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

▪ In merito alle **segnalazioni** effettuate al Giudice si rappresenta che non risultano segnalazioni da effettuare con riferimento alla completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente.



- 
- In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, inoltre, non risultano segnalazione da effettuate al Giudice in merito alla formalità.
  - In merito alle **indicazioni per la vendita** si dovrà procedere alla vendita in unico lotto del bene immobile poiché trattasi di un singolo immobile pignorato per l'intera quota di proprietà.
  - Il **valore del lotto** risulta da porre in vendita, in cifra tonda, per **€ 167.000,00** per il diritto della piena proprietà e nella sua interezza.
- ✓ Al valore originario del villino pignorato pari a € 246.422,00 è stato sottratto l'importo, in cifra tonda, di euro 79.200,00 di cui: ► euro 1.500,00 per l'aggiornamento della documentazione catastale, come meglio riportato al "Punto G"; ► euro 28.400,00 per l'esecuzione dei lavori di ripristino dello stato dei luoghi come da originario titolo edilizio rilasciato, come meglio riportato al "Punto I"; ► euro 49.300,00 quale riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario, come meglio riportato al punto T) che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

Si precisa che il valore originario del villino è stato determinato sulla base della consistenza autorizzata, ovvero al netto degli ampliamenti non regolarizzabili. Si rappresenta che, in astratto, il valore del villino risulterebbe di più elevato qualora determinato sulla base della consistenza riscontrata dallo stato di fatto, ovvero compressivo degli ampliamenti eseguiti con titolo edilizio rilasciato/rilasciabile.

- ✓ In merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio si precisa che, in sede di valutazione è stato applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'immobile in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari.



- 
- In merito **quota di pertinenza** dei tre **debitori esegutati** si rappresenta che risulta pignorata l'intera quota della piena proprietà pari a € 167.000,00 spettante ai debitori esegutati, per la quota indivisa, rispettivamente di: 1/2 al debitore "B.G." ## [REDACTED] ## pari a 83.500,00 euro; 1/2 al debitore "C.L." ## [REDACTED] ## pari a 83.500,00 euro.
  - In merito alla **divisibilità del bene immobile**, qualora ipotizzata, si rappresenta che non risulta possibile poiché composto da un singolo immobile, ovvero villino, di ridotte dimensioni che non risulta frazionabile senza l'esborso di spese, anche nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c..

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima del bene, tutti i dati necessari per la vendita del bene immobile oggetto della presente esecuzione, pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 04 maggio 2024

Il C.T.U.  
Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

