

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da:

XXXXXXXX

V/S

XXXXXXXX

Procedura esecutiva immobiliare:

Nr. 665/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Francesco Lentano

Esperto estimatore:

Dott. agr. Enrico Mellia



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

TRIBUNALE CATANIA

Sesta sezione civile

Esecuzione immobiliare: nr. 665/2022

Creditore procedente: XXXXXX

Debitore esecutato: XXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Lentano

Esperto perito estimatore: Dott. Agr. Enrico Mellia

* * *

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

* * *

L'esperto estimatore riporta i quesiti contenuti nel mandato onde rispondervi:

- . 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;
- . 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;
- . 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



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

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 2 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;

- . 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;
- . 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;
- . 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;
- . 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;
- . indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- . accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

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;

- . verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;
- . 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'ATTIVITÀ' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- . 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



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

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;

- . determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- . 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;
- . allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- . 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,



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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.



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

Brevi cenni sulle operazioni peritali

Il sottoscritto, nominato dal G.E., con provvedimento del 12/01/2023, dopo aver prestato giuramento telematico di rito per accettare l'incarico, ha inviato una raccomandata A/R per fissare il giorno delle operazioni peritali (**allegato 1**).

Sui luoghi, alla data e all'orario stabilito, nessuno era presente (**allegato 2**). Pertanto, si è proceduto ad inviare al soggetto esecutato una nuova raccomandata A/R (**allegato 3**) per svolgere l'ispezione degli immobili, ove il sottoscritto si è in seguito recato per redigere apposito verbale negativo (**allegato 4**).

Il giorno 06/02/2023, il sottoscritto è stato contattato telefonicamente per concordare una data per eseguire il sopralluogo che si è svolto il 14/02/2023 nelle modalità e nei tempi descritti nel verbale prodotto (**allegato 5**).



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

Risposte ai quesiti di cui al mandato

punto a)

Gli immobili sono siti in provincia di Catania, più specificatamente a Giarre, nella frazione denominata “Macchia di Giarre”.

Ai beni, ubicati in una palazzina singola pluri-familiare, si accede dal civico numero 190 della via Luigi Orlando, la quale si innesta direttamente nella strada provinciale nr. 118 (SP118) collegata con la statale nr. 114 (SS114).

Gli immobili oggetto del pignoramento fanno riferimento ad un appartamento e ad un lastrico solare, rispettivamente ubicati al primo ed al secondo piano senza ascensore della palazzina di via Luigi Orlando, 190.

Risultanze catastali

Nella tabella che segue vengono riportati i dati catastali degli immobili regolarmente censiti presso l’Agenzia delle Entrate – direzione provinciale di Catania (**allegato 6**).

INQUADRAMENTO CATASTALE								
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza mq o vani	Superficie catastale totale mq	Superficie catastale escluse le aree scoperte mq	Rendita €
60	98	3	A/3	6	5,5 vani	131	126	€ 426,08
60	98	7	F/5		135 mq			



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

Gli immobili ricadono nel foglio di mappa nr. 60 del suddetto Comune (allegato 7).



Ubicazione del bene nel foglio di mappa nr. 60 del Comune di Giarre (CT)

Appartamento

Descrizione interna

L'appartamento, composto catastalmente da cinque vani più pertinenze per un totale di 5,5, si sviluppa in lunghezza con ambienti così ordinatamente organizzati, procedendo dalla porta di ingresso :

- nr. 1 corridoio;
- nr. 1 ampio soggiorno con balcone prospiciente la via L. Orlando;



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

-
- nr. 1 camera da letto matrimoniale;
 - nr. 1 bagno con servizi igienici;
 - nr. 1 cucina abitabile con ballatoio prospiciente area pertinenziale di terzi;
 - nr. 1 ripostiglio;
 - nr. 1 lavanderia.

Dal vano scala comune, ubicato esternamente all'appartamento, si giunge al **lastrico solare**: l'area terminale che funge esclusivamente da tetto/copertura della palazzina, la quale è allo stato attuale rivestita con guaina bituminosa, nonché, quindi, priva di pavimentazione e di parapetti.

Da quanto appreso dall'atto di compravendita del 12/04/2017 (**allegato 8**) *“l'appartamento con annessa sovrastante terrazza è confinante: con la via Luigi Orlando, con proprietà Sorbello o suoi aventi causa, con area su cortile condominiale e con vano scala”*.

Difformità

Lo stato dei luoghi, corrispondente con l'elaborato planimetrico catastale scaricato dal Sister, **è difforme dal progetto assentito con la “Pratica Di costruzione Edile nr. 07/62”** (**allegato 9**).

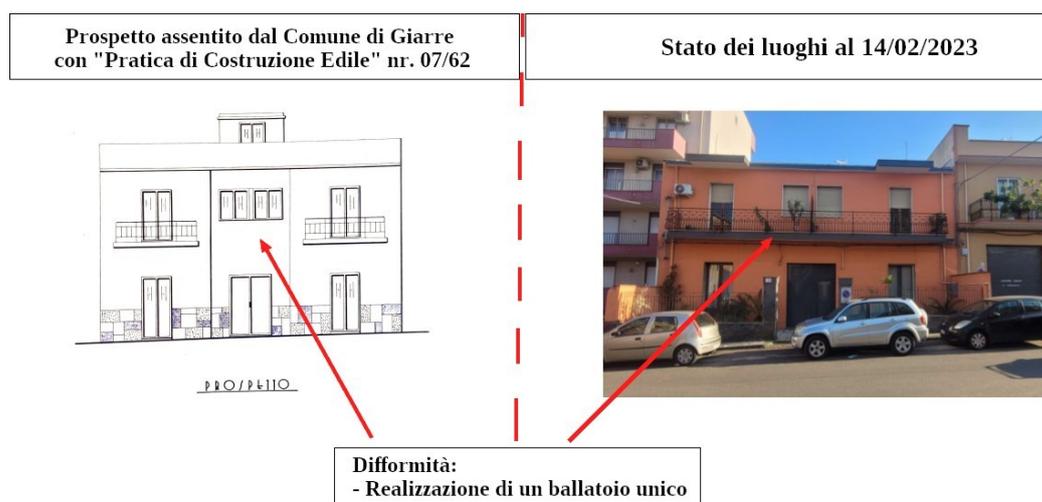


Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
 Pec: e.mellia@conafpec.it
 C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
 Cell.349-4416839

Le difformità rilevate sono esterne, e cioè riferite al prospetto dell'immobile, ed interne, nella diversa distribuzione degli ambienti e nella realizzazione di una veranda.

Una delle difformità esterne consiste nell'aumento di superficie del balcone di nord-ovest prospiciente alla strada pubblica L. Orlando, ex art. 36 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e recepito con l'art. 14 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16.



Difformità prospettica – realizzazione di un unico ballatoio – allegato 10

Altra opera realizzata in parziale difformità dal progetto comunale presentato ed assentito - Prat. Edil. nr. 07/62 - consiste nell'ampliamento del balcone di sud-est, che ospita una veranda, anch'essa abusiva.

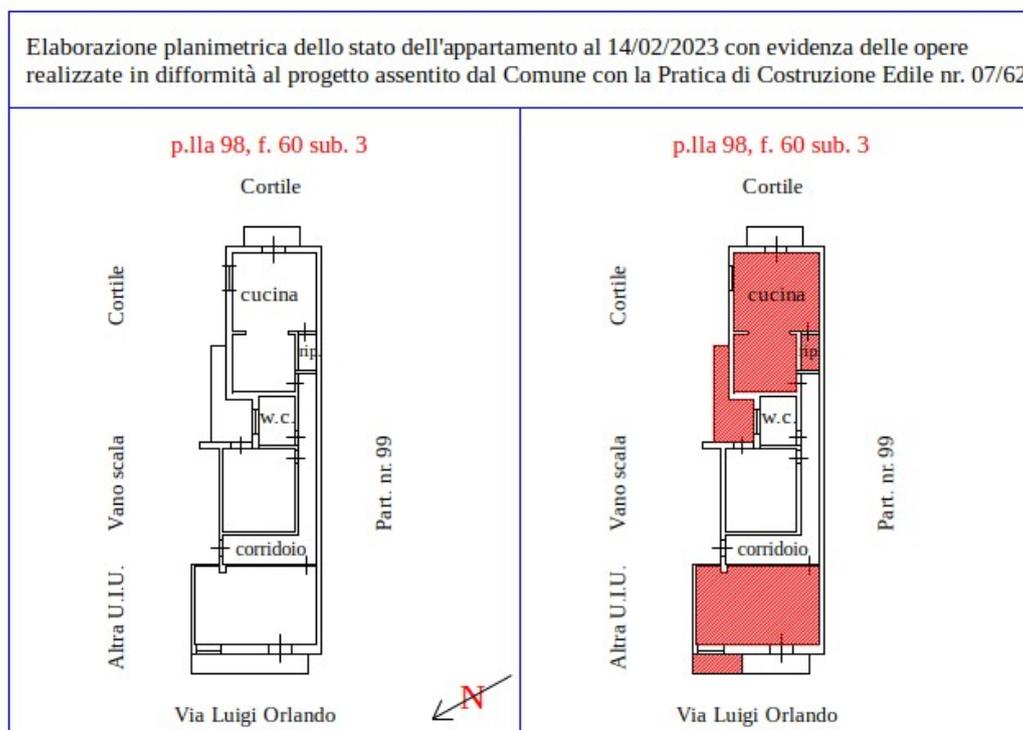


Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
 Pec: e.mellia@conafpec.it
 C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
 Cell.349-4416839

Le difformità interne sono invece consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni.

Le suddette difformità sarò messe di seguito in evidenza nell'immagine prodotta.



Elaborazione planimetrica con evidenza delle difformità riscontrate in rosso – allegato 11



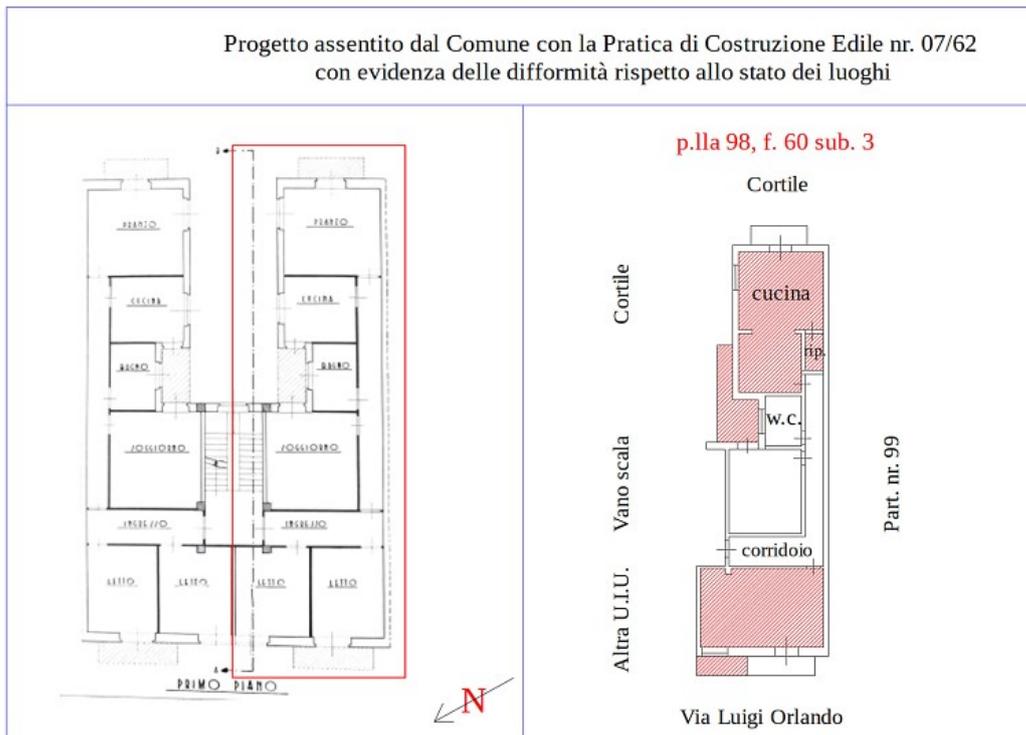
Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839



Difformità riscontrate sui luoghi rispetto al progetto assentito dal Comune in rosso – allegato 12

punto b)

I dati relativi i beni riportati nell'atto di pignoramento del 13/10/2022 (rep. 9894), notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania alla debitrice esecutata, **trascritto il 14/11/2022** (Registro generale nr. 51487, Registro particolare nr. 39503), **sono corretti.**



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
 Pec: e.mellia@conafpec.it
 C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
 Cell.349-4416839

punto c)

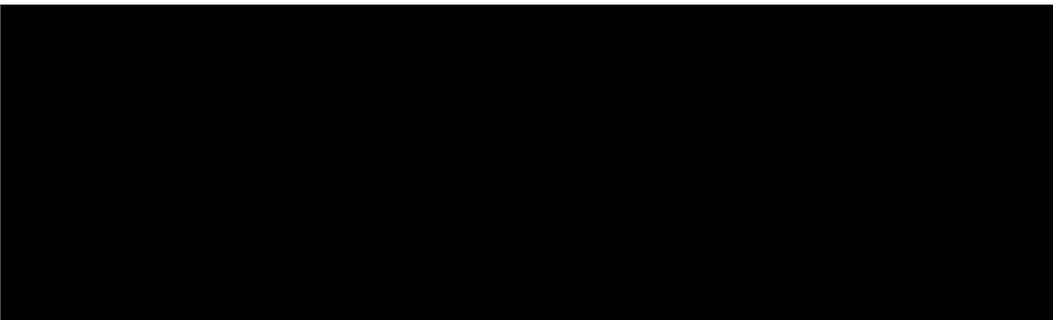
Gli immobili oggetto di pignoramento sono pervenuti per atto di compravendita del 12/04/2017, Repertorio 61278/38681, registrato il 13/04/2017 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 13310 (**allegato 8**).

punto d)

Prospetto sinottico di provenienza dei beni oggetto di pignoramento

Qui, di seguito, viene riportata la provenienza ventennale degli immobili:

“All'esecutata XXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Giarre Foglio 60 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 7 è pervenuta per atto di compravendita del 12/04/2017 Numero di repertorio 61278/38681 Notaio XXXXXX Sede CATANIA trascritto il 13/04/2017 nn. 13310/10010 da potere di



A XXXXXX,XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, la quota pari a 1/5 di piena proprietà ciascuno, XXXXXX, XXXXXX, la quota pari a 1/10 di piena proprietà ciascuno degli immobili Giarre Foglio 60 Particella 98 Sub. 3 Particella 98 Sub. 7 era pervenuta per successione, in morte di 



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

_____ registrata
il 21/11/2016 al Numero 1030/9990 GIARRE, trascritta il 06/03/2017 ai NN.
7888/5892 devoluta per legge.

N.B.: non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità”.

punto e)

La documentazione prodotta e pervenuta agli atti è completa di tutte le parti ed informazioni necessarie per l'espletamento del mandato conferito.

punto f)

L'ispezione ipocatastale del 22/01/2023 (**allegato 13**) ha consentito di rilevare che sugli immobili gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

1. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/1994 - Registro Particolare 30170 Registro Generale 41332
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 34549 del 01/12/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE*
2. *TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/2017 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 13310
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 61278/38681 del 12/04/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GIARRE(CT)*



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. *ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2017 - Registro Particolare 1878 Registro Generale 13311*
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 61279/38682 del 12/04/2017
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in GIARRE(CT)
SOGGETTO DEBITORE
4. *ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2018 - Registro Particolare 6221 Registro Generale 44682*
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4788 del 03/09/2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in CATANIA(CT), GIARRE(CT)
SOGGETTO DEBITORE
5. *TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2019 - Registro Particolare 3126 Registro Generale 4103*
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 66232/42919 del 22/01/2019
ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO CEDENTE
6. *TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2022 - Registro Particolare 39503 Registro Generale 51487*
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA
Repertorio 9894 del 13/10/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in GIARRE (CT), censiti al foglio di mappa nr. 60:
- **appartamento: particella 98 sub.3, via Luigi Orlando n.190, piano 1, categ. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. Euro 426,08;**
 - **lastrico solare: particella 98 sub.7, via Luigi Orlando n.190, piano 2, di mq.135, senza reddito attribuito.**

punto g



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

I dati catastali dei beni, riportati nell'atto di pignoramento del 13/10/2022 (rep. 9894), notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania alla debitrice esecutata, trascritto il 14/11/2022 (Registro generale nr. 51487, Registro particolare nr. 39503), sono corretti e corrispondono con quelli della visura.

Planimetria catastale

Le difformità planimetriche sono già state illustrate nel precedente punto a) della relazione.

punto h)

Per gli immobili oggetto di pignoramento si è consultato e verificato il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Giarre per desumerne la Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) in cui ricadono.

La consultazione della cartografia comunale, reperibile sul sito del Comune, **ha permesso di identificare la zona “C1”**.

Un estratto della tavola nr. 8 del quadro di unione del P.R.G. del Comune di Giarre (CT) è di seguito riportato.



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

Estratto del P.R.G. del Comune di Giarre (CT) -
tavola nr. 8



Estratto del Piano Regolatore del Comune di Giarre (CT)

Le norme di attuazione del P.R.G. del Comune di Giarre (*approvato con Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 19/D.R.U. del 18/1/2005 e variante: Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 807/D.R.U. del 11/8/2008*), distinguono le zone C in “C1”, “C2”, “C2*”, “C3”, “C3*”, “C5”: “*zone ad edilizia estensiva, il rapporto di copertura pari a 4/10, mentre la densità fondiaria varia da 0,75 a 4,5 mc/mq. In tutte le zone C di cui sopra l’attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un P. di L. convenzionato*”.

punto i)

L’edificio, da quanto si apprende nell’atto di compravendita è stato edificato antecedentemente all’anno 1967 e, quindi, non è stato rilasciato



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

alcun titolo edilizio autorizzatorio: l'art. 10, L. 765/1967 (che ha sostituito l'art. 31 a decorrere dal 01/09/1967) ha abrogato l'obbligo del titolo ove gli immobili siano stati realizzati prima del 1942.

A tal riguardo si evince dall'atto che *“parte venditrice dichiara, ai sensi delle vigenti disposizioni urbanistiche, che le opere relative all'edificio di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 e che per i medesimi il Comune di Giarre ha rilasciato autorizzazione di abitabilità in data 5 aprile 1965. Successivamente a tale data, non sono state eseguite modifiche per le quali sarebbe stata necessaria la licenza edilizia o l'autorizzazione”*.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto ha effettuato una richiesta di accesso agli atti, via pec, all'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre al fine prendere visione e copia sia dell'originario progetto assentito sia dell'autorizzazione di agibilità dell'immobile (**allegati 14-15**).

Dalla consultazione del progetto – Pratica di Costruzione Edile nr. 07/62 - sono emerse sui luoghi delle opere realizzate in difformità rispetto allo stesso.

Per tali difformità, messe in evidenza in appositi elaborati grafici allegati alla presente, **non sono in corso procedure autorizzative in sanatoria.**

punto j)



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

La rilevazione dei luoghi e il successivo raffronto sia con la planimetria depositata presso l’Agenzia delle Entrate - territorio di Catania – sia con gli elaborati grafici originari assentiti e depositati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Giarre, come da parere della Commissione Edilizia n.7/62 del 12/07/1962, ha fatto emergere le difformità consistenti:

- **nella diversa distribuzione degli spazi interni;**
- **in differenze rilevate nel prospetto esterno ed interno dell’edificio;**
- **nella realizzazione di una veranda.**

Riguardo al primo ed al secondo punto, da intercorsi colloqui con il tecnico comunale è emersa la possibilità della regolarizzazione di tali opere con la presentazione di una **SCIA in sanatoria**, ai sensi dell’ex art. 19 della L. 241/1990, recepito dalla Regione Sicilia con L.R. n. 5 del 05/04/2014 art. 6, con il versamento di una somma per la sanzione, non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.160,00, oltre al pagamento dei diritti di segreteria ed istruttoria pari ad € 110,00.

La sanzione che, alla data odierna, si è stimata al minimo, è suscettibile di modifiche per diverse determinazioni comunali.

Per queste difformità, l’art. 36 DPR 6 giugno 2001, n. 380, rec. con art. 14 della L.R. 10 agosto 2016, n. 16 prevede, *“nell’ipotesi di intervento*



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

realizzato in parziale difformità, che l'oblazione, forfettariamente stimata in euro 1.000,00, venga calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso”.

La veranda, invece, può essere regolarizzata con la presentazione di una **CILA in sanatoria**, art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana.

Nel caso specifico, trattandosi di un opera interna per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ai sensi dell'art. 20 comma 1 L.R. n.4/2003, è dovuta per la regolarizzazione il versamento di un importo di 50 €/mq.

L'importo stimato ammonta ad euro 400,00 (8 mq x 50 €/mq), a cui vanno aggiunti euro 60,00 (diritti di segreteria ed istruttoria comunali), per un totale di euro 460,00.

Quindi, per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità è necessario sostenere una spese di euro 2.086,00, importo al quale andranno aggiunti euro 2000,00 per le competenze spettanti al tecnico incaricato alla predisposizione della documentazione da presentare al Comune e per l'aggiornamento della planimetria catastale al Sister, per un totale di € 4.086,00, in cifra tonda **euro 4.100,00**.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

Nessuna spesa condominiale è a carico del soggetto esecutato.

punto k)

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono disabitati.

punto l)

Qui di seguito si cercherà di descrivere ed identificare i beni, non solo catastalmente, ma anche nelle loro caratteristiche, intrinseche ed estrinseche, certamente influenti nella formulazione del valore.

Gli immobili sottoposti a pignoramento sono ubicati in una palazzina pluri-familiare, in via Luigi Orlando, civico nr. 190, a Macchia di Giarre, una frazione del Comune di Giarre: l'appartamento (*sub. 3*) è al primo piano; mentre il lastrico solare (*sub. 7*) al secondo.

Le caratteristiche tipologiche immobiliari, ovvero gli elementi architettonici esterni ed interni, risalgono agli anni 60.

I beni sorgono in una zona periferica, fortemente antropizzata, poco distante dall'imbocco autostradale e dalla città di Giarre, motivo per cui è



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

pienamente ed efficientemente servita da tutti i tipi servizi: farmacie, supermercati, banche, poste, mezzi pubblici etc..

L'appartamento presenta:

- **un buon grado di finimento;**
- **un mediocre stato di conservazione e manutenzione;**
- **impianto idrico ed elettrico sotto traccia, presumibilmente a norma; non presente alcun sistema di riscaldamento e/o raffrescamento degli ambienti.**

Appartamento - **FINITURE INTERNE ED ESTERNE**

Di seguito vengono riportate le principali caratteristiche tipologiche dell'appartamento:

- pavimento stanza da letto matrimoniale (ex soggiorno) in marmo della dimensione di 50,00 x 50,00 cm;
- pavimento nella restante superficie dell'appartamento in "scaglietta" 50,00 x 50,00 cm;



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

-
- bagno: pavimento con piastrelle in monocottura della dimensione di 20,00 x 20,00 cm; parete del bagno realizzata in mosaico montato su rete con piastrelline 2,25 x 2,25 mm;
 - ballatoi e veranda (ex ballatoio) pavimentati con mattonelle in gres porcellanato della dimensione di 15,00 x 15,00 cm;
 - infissi in legno;
 - pareti dell'appartamento tinteggiate con idro-pittura;
 - impianto elettrico ed idrico presumibilmente a norma;
 - sistema di riscaldamento e raffrescamento ambienti non presente.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE

Il sottoscritto procede alla determinazione della superficie utile netta calpestabile, recependo l'art. 5 delle norme di attuazione del P.R.G., il quale prevede che per superficie coperta la *“misura l'area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, esclusi i corpi e gli elementi in aggetto, i loggiati, i porticati, le tettoie e le pensiline, i pilastri e sporti di gronda. (cfr art. 54 del R.E.)”*.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

N.B.: il calcolo delle superfici è stato eseguito sulla planimetria catastale estratta dal sito dell’Agenzia delle Entrate.

<u>Descrizione ambienti</u>	<u>Superfici mq</u>
-Soggiorno=	29,50
-Corridoio=	17,50
-Cucina=	32,00
-Bagno=	5,50
-Ripostiglio=	2,00
<u>-Camera da letto=</u>	<u>18,50</u>
Totale=	105

Quindi, la superficie interna netta calpestabile è in cifra tonda di **105,00 mq.**

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE -COMMERCIALE

La superficie commerciale (*D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138 allegato C*) è stata calcolata sommando la superficie abitativa **lorda** calpestabile alle superfici delle pertinenze ed accessori, omogeneizzate con specifici coefficienti. La superficie commerciale, quindi, è la risultante:



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

-
- **della superficie dei vani principali e degli accessori diretti**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (100 se non comunicanti con altri appartamenti, altrimenti ridotti del 50%) (*primo piano*);
 - della superficie scoperta omogeneizzata delle **pertinenze esclusive di ornamento** (*balconi*);

<u>Appartamento</u>	<u>Superfici mq</u>
Superficie lorda escluse le aree scoperte=	130 mq
Superficie aree scoperte= 18 mq x 0,30 (coef.) =	<u>5,40</u> mq
Totale in cifra tonda=	135,00

<u>Lastrico solare</u>	<u>Superfici mq</u>
Superficie lorda escluse le aree scoperte=	135 mq

punto m)

Si procede alla valutazione degli immobili, ovvero alla quantificazione del prezzo allo stato potenziale, esperiti tutti quegli accertamenti di natura tecnica estimativa, e nel rispetto del principio dell'ordinarietà e della rilevanza.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

Il valore o prezzo di vendita a cui si rimanda è quello che può essere concordato, in libera contrattazione, in un dato mercato ed in un dato momento storico tra un compratore ed un venditore.

Secondo il **principio dell'ordinarietà**, principio fondante estimativo, il tecnico, per effettuare una stima (in questo caso di **Valore di Mercato**), deve trovarsi in condizioni ordinarie, cioè medie, normali, tali da consentire a qualunque tecnico di ricostruire il procedimento logico estimativo.

Il valore di mercato è il risultato di un processo logico oggettivo, non condizionato da elementi discrezionali e soggettivi.

Il **principio della rilevanza** consente al tecnico di assumere come rilevanti e discriminanti quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore di un bene;

La suscettività è la tensione di un qualsivoglia bene a modificare la sua destinazione, da quella attuale (meno redditizia) ad una potenziale futura (più redditizia).

La suscettività è funzione di alcuni importanti informazioni, che possono riassumersi in:

- **fattori intrinseci** (destinazione, dimensione, tipologia immobiliare ed edilizia, disposizione interna degli ambienti, vivibilità, livello di piano, stato di manutenzione);



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

-
- **fattori estrinseci** (vicinanza con la città, alle strade, ai servizi primari ed economici, appetibilità, panoramicità, esposizione e luminosità ecc.).

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, l'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto.

Un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filter;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare.

METODI ESTIMATIVI

– Indagine di mercato



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

– Stima per capitalizzazione del canone di affitto

Indagine di mercato

Il sottoscritto ha rilevato nel segmento di mercato analizzato per l'appartamento un valore unitario al metro quadro di 740,00 €/mq; per il lastrico solare si è utilizzato, invece, un coefficiente di omogeneizzazione, pari al 10 %, sul valore dell'immobile.

Il processo di “*Due Diligence*” ha permesso di appurare ed apprendere i valori immobiliari, legati alle caratteristiche intrinseche e estrinseche ed al segmento di mercato.

Il valore, frutto di un **indagine di mercato**, strettamente **legato alla data** in cui sono stati esperiti gli accertamenti, è suscettibile di correzione mediante alcuni coefficienti che tengono conto delle specifiche del bene.

In questo caso si è utilizzato un coefficiente di manutenzione posto uguale ad 0,80.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

Appartamento - valore unitario “corretto”

Descrizione	Valore unitario €	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Importo corretto €
Appartamento	€ 740,00	0,80	€ 592,00

Determinazione del valore di mercato

Appartamento

A questo punto, nota la superficie commerciale, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Descrizione immobile	Importo unitario corretto €	Superficie commerciale mq	Valore €
Appartamento	€ 592,00	135	€ 79.920,00
Totale			€ 79.920,00

L'appartamento ha un valore di mercato stimato in euro **79.920,00**.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

Lastrico solare

Il valore di mercato del lastrico solare viene determinato applicando il coefficiente di omogeneizzazione sul valore rilevato per l'appartamento.

Superficie commerciale mq	Valore immobiliare stimato €/mq	Coefficiente %	Valore immobiliare corretto €/mq	Valore stimato €
135	740	10	74	€ 9.990,00

Il lastrico solare ha un valore di mercato stimato in euro 9.990,00, in cifra tonda di **euro 10.000,00.**

Il lotto avrà, pertanto, un valore in termini monetari di **euro 89.920,00 (79.920,00+10.000,00).**

Stima per capitalizzazione del canone di affitto dell'appartamento

La seconda metodologia di stima utilizzata è **la capitalizzazione** del reddito locativo.

Capitalizzare vuol dire scontare al momento attuale redditi futuri che un determinato bene è in grado di erogare in modo costante, illimitato e posticipato.



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

Il reddito (in questo caso di locazione), che deve essere scontato, è ordinario, cioè ricavato da un soggetto con capacità imprenditoriali ordinarie, nella norma.

Per scontare si utilizza un saggio di sconto, detto saggio di capitalizzazione, che permette di attualizzare il valore al periodo in cui è effettuata la stima: il rapporto tra il reddito capitalizzato netto (a cui sono state sottratte le spese annue di gestione) ed il rispettivo saggio ($i=4\%$) fornisce il valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Di seguito si riportano delle tabelle riepilogative per i calcoli utilizzati per stabilire l'equo canone e il valore immobiliare .

Determinazione del canone locativo dell'appartamento

Descrizione immobile	Canone di locazione €/mq	Superficie mq	Mesi nr.	Reddito lordo di locazione annuo €/anno
Appartamento	€ 2,30	135	12	€ 3.726,00

Determinazione del valore di mercato per capitalizzazione del reddito

A questo punto, noto il reddito locativo lordo, le spese medie annue necessarie da sostenere ed il saggio di capitalizzazione, è possibile ricavare il valore del bene, così come determinato in tabella.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

Descrizione immobile	Reddito lordo di locazione annuo €/anno	Spese annue %	Reddito netto di locazione annuo €/anno	Reddito lordo di locazione annuo €/anno	Saggio di capitalizzazione i=%	Valore immobile €
Appartamento	€ 3.726,00	20	€ 745,20	€ 2.980,80	0,04	€ 74.520,00
Totale						€ 74.520,00

L'appartamento ha un valore di mercato stimato in euro € 74.520,00.

Per trovare l'effettivo valore del bene si procede, in tabella, ad una media tra i valori immobiliari precedentemente calcolati con le differenti metodologie.

Determinazione del valore di mercato

Descrizione immobile	Metodi estimativi	Valori immobiliari €	Media matematica
Appartamento	Metodo per indagine di mercato	€ 79.920,00	€ 77.220,00
	Metodo per capitalizzazione del canone di locazione	€ 74.520,00	
Lastrico solare	Metodo per indagine di mercato	€ 10.000,00	€ 10.000,00
TOTALE			€ 87.220,00



Enrico Mellia
Agronomo
 E-mail: enricomellia@yahoo.com
 Pec: e.mellia@conafpec.it
 C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
 Cell.349-4416839

Il lotto ha un valore complessivo stimato di euro 87.220,00.

Al valore stimato occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la regolarizzazione delle difformità, esterne ed interne, stimate in complessivi **euro 4.100,00.**

Descrizione immobile	Valore stimato €	Spese di regolarizzazione della veranda €	Valore €
Lotto immobiliare pignorato	€ 87.220,00	€ 4.100,00	€ 83.120,00
Totale			€ 83.120,00

In conclusione, il sottoscritto decurta dal valore di mercato calcolato una percentuale compresa tra il 15 ed il 20% per l'assenza di garanzia per vizi.

Segue una tabella riepilogativa.

Descrizione immobile	Valore immobile €	decurtazione per assenza di vizi %	Valore dell'immobile €
Lotto immobiliare pignorato	€ 83.120,00	15	€ 70.652,00

Quindi, **il più probabile valore di mercato dell'appartamento è di euro € 70.652,00, che si arrotonda ad euro 70.650,00.**



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

punto n)

L'esperto, premesso che il lotto, costituito da un appartamento e dal lastrico solare (copertura calpestabile in guaina bituminosa), deve essere inteso come unica entità, ritiene come scelta tecnicamente più corretta la vendita in un'unica soluzione.

Ciò anche alla luce dell'unicità degli impianti tecnologici (idrici- elettrici) e dell'appetibilità che il bene potrebbe avere sul mercato.

punto o)

Alla presente relazione si allega la documentazione fotografica (allegato 16).

punto p)

Non è necessario procedere alla valutazione della quota di pertinenza: il procedimento esecutivo ha interessato la sig.ra XXXXXX, unica e sola piena proprietaria del lotto.

punto q)

Nella presente procedura esecutiva non ci sono beni pignorati in quota: non è necessario un progetto di divisione in natura.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell.349-4416839

Conclusioni

Si riepiloga quanto segue:

- L'immobile è sito in provincia di Catania, a Giarre, più specificatamente a Macchia di Giarre;
- Gli immobili, **siti in GIARRE (CT), censiti al foglio di mappa nr. 60, fanno riferimento ad un:**
 - appartamento: particella 98 sub.3, via Luigi Orlando n.190, piano 1, categ. A/3, classe 6, vani 5,5, R.C. Euro 426,08;
 - lastrico solare: particella 98 sub.7, via Luigi Orlando n.190, piano 2, di mq.135, senza reddito attribuito.
- I beni sono pervenuti per atto di compravendita del 12/04/2017, Repertorio 61278/38681, registrato il 13/04/2017 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 13310;
- **Lo stato dei luoghi è corrispondente all'elaborato planimetrico catastale scaricato dal Sister** - sito dell'Agenzia delle Entrate -territorio di Catania- **ma non al progetto originario assenti dal Comune- Prat. Costr. Edil nr. 07/62;**
- Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- Sul bene gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:
 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 22/12/1994 - Registro Particolare 30170 Registro Generale 41332
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 34549 del 01/12/1994
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in CATANIA(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
 - TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/04/2017 - Registro Particolare 10010 Registro Generale 13310
Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 61278/38681 del 12/04/2017
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

Immobili siti in GIARRE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

-ISCRIZIONE CONTRO del 13/04/2017 - Registro Particolare 1878 Registro Generale 13311

Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 61279/38682 del 12/04/2017

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Immobili siti in GIARRE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

-ISCRIZIONE CONTRO del 15/11/2018 - Registro Particolare 6221 Registro Generale 44682

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 4788 del 03/09/2018

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CATANIA(CT), GIARRE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2019 - Registro Particolare 3126 Registro Generale 4103

Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 66232/42919 del 22/01/2019

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

Immobili siti in CATANIA(CT)

SOGGETTO CEDENTE

-TRASCRIZIONE CONTRO del 14/11/2022 - Registro Particolare 39503 Registro Generale 51487

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 9894 del 13/10/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- **La consultazione della cartografia comunale di Giarre ha permesso di identificare la zona “C1”;**
- **Il più probabile valore di mercato è di euro 70.650,00;**
- Per il lotto si consiglia la vendita in un'unica soluzione.



Enrico Mellia
Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com
Pec: e.mellia@conafpec.it
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)
Cell.349-4416839

Tanto si doveva per l'incarico affidato

Acireale, 12/03/2023

Dott. Agr. Enrico Mellia



Allegati:

1-raccomandata a/r; 2-primo verbale; 3-raccomandata a/r; 4-secondo verbale; 5-terzo verbale; 6-visura; 7-foglio di mappa; 8- atto di compravendita
9-progetto assentito dal Comune; 10- difformità nel prospetto; 11- elaborazione planimetrica con evidenza delle opere difformi rispetto al progetto; 12- evidenza delle difformità rilevate nel progetto assentito dal Comune 13-ispezione ipocatastale; 14-accesso agli atti; 15-certificato di abitabilità; 16- allegato fotografico.

