

**-STUDIO D'INGEGNERIA CIVILE**  
**DOTT. ING. GIANBATTISTA RIVIDDI**

---

via Bellini,12 – MASCALUCIA tel. /fax. (095) 727 83 72 - cell. 328 55 07 115  
email personale: [ing.rividdi@gmail.com](mailto:ing.rividdi@gmail.com); PEC: [gianbattista.rividdi@ingpec.eu](mailto:gianbattista.rividdi@ingpec.eu)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

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

Proc. R.G. Es. n°772/2018 promossa da **BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA c/ debitori esecutati**

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

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



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Proc. Rg. Es. N. 772/2018, promossa da BANCA AGRICOLA POPOLARE di RAGUSA *contro* debitori esecutati  
 Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**  
 Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Gianbattista Rividdi**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

INDICE:

**Premessa.**

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

**Conclusioni.**

**PREMESSA**

Con decreto di nomina del 14/05/2020, il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Catania **Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli** nominava quale "Esperto per la stima dei beni pignorati", in seno alla procedura esecutiva immobiliare in epigrafe, il sottoscritto dott. ing. Gianbattista Rividdi, con studio professionale in Mascalucia, via Bellini n° 12, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° 6464 sez. A, il quale accettava l'incarico depositando il verbale di giuramento il giorno 26/06/2021 sul portale Telematico della Giustizia, ed acquisendo il mandato comprensivo dei singoli quesiti che si riportano integralmente:

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



- f *accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g *provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili per il trasferimento del bene in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia **urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;*
- k *accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).*
- l *elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.***  
*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*



- m *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;***
- n *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q *nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

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

Dall'esame del fascicolo anzidetto si evince che **la procedura esecutiva in oggetto**, secondo quanto indicato nell'atto di pignoramento, **riguarda "1) un appartamento, facente parte dell'edificio sito in Acireale (CT), Via Sciarelle n.257/259, composto al piano terra da un ingresso, da un locale di sgombero e retrostante cortile, al primo piano da tre vani ed accessori ed all'ultimo piano, da un terrazzino di copertura e locale lavanderia – in catasto al foglio 63, mappale 63, via Sciarelle n.257, piani T,1,2, categoria A/3, Cl.6, vani 6; 2) un appartamento composto da un vano posto al piano terra dell'edificio sito in Acireale (CT), Via Sciarelle n.257/259, con pertinente retrostante cortile – in catasto al foglio 63, mappale 63, sub.2, via Sciarelle n.259, piano T, categoria A/3, Cl.6, vani 2"**.



**Ciò premesso il sottoscritto** CTU, dopo aver esperito le opportune e necessarie indagini tecniche preliminari, fissava la **data di inizio delle operazioni peritali per il giorno giovedì 02 luglio 2020**, alle ore 9,30, dandone altresì comunicazione mediante raccomandata A/R inviata all'attenzione dei debitori esegutati presso l'indirizzo di residenza degli esegutati noto dagli atti del fascicolo.

Dell'inizio delle operazioni peritali si informava inoltre il creditore procedente, mediante posta elettronica certificata (PEC) (cfr. attestazione di consegna PEC - allegato B), all'indirizzo del procuratore legale nominato. Solo alla comunicazione indirizzata ai debitori esegutati si allegava la copia del foglio contenente le cd. "AVVERTENZE PER IL DEBITORE".

L'art. 54 ter del D.L. 17 marzo 2020, n.18 ha disposto la sospensione delle procedure esecutive immobiliari sulla casa di abitazione dal 30 aprile 2020 al 30 ottobre 2020 valevole per le procedure in cui l'esecutato aveva, da solo o con i suoi familiari, la dimora principale nell'immobile sia al momento del pignoramento sia alla data del 30 aprile 2020.

Per tale motivo, riguardando la sospensione in oggetto una procedura in cui l'esecutato aveva la dimora principale nell'immobile al momento del pignoramento (risalente al 27 giugno 2018) ed avendo lo scrivente potuto accertare solo in data 24 giugno 2020, con l'ausilio dell'Ufficio Anagrafe del Comune di Acireale, che uno degli esegutati risultava residente presso l'immobile pignorato a partire dal 13 giugno 2013, ricorrevano le condizioni per sospendere i termini della procedura e pertanto veniva annullato il sopralluogo del 02 luglio 2020 e il nuovo sopralluogo sarebbe stato programmato in data successiva al 30 ottobre 2020.

In considerazione dell'ulteriore proroga fissata dal D.L. 28/10/2020 n.137 lo scrivente ha annullato il sopralluogo preliminare e sospeso le operazioni peritali sino al 31 dicembre 2020.

Ciò premesso, considerato che il decreto "mille proroghe" pubblicato sulla G.U.R.I. del 31/12/2020 ha ulteriormente prorogato al 30/06/2021 la sospensione delle procedure esecutive immobiliari sulla casa di abitazione, lo scrivente, in data **07 gennaio 2021**, chiedeva al Giudice indicazioni circa l'opportunità o meno di eseguire ugualmente il "primo accesso all'immobile" onde verificare sui luoghi se effettivamente l'immobile pignorato fosse adibito a reale residenza del debitore, stante che la verifica del requisito era stata fatta dal sottoscritto sulla scorta delle risultanze dell'anagrafe comunale ovvero sulla base di quanto indicato nel certificato di residenza. Ricevuta, in data **28 febbraio 2021**, autorizzazione da parte del Giudice ad effettuare il primo accesso all'immobile per accertare se fosse o meno adibito a residenza reale del debitore esegutato, lo scrivente fissava il sopralluogo preliminare per il giorno venerdì 14 maggio 2021 alle ore 16,00, slittato poi al 21 maggio 2021.

In data 24 giugno 2021 lo scrivente informava il Giudice che a seguito del sopralluogo effettuato in data 21 maggio 2021 sui luoghi era presente il [REDACTED] nella sua qualità di esegutato, mentre il [REDACTED] Alfio anch'egli esegutato non era presente. In tale sede il [REDACTED] comunicava allo scrivente che sia lui che il fratello, il [REDACTED], non risiedevano più presso gli immobili pignorati ma bensì in altra abitazione: a tale riguardo si specifica che, precedentemente, il [REDACTED] risultava residente presso uno degli immobili pignorati mentre il Sig. [REDACTED] risiedeva già in altra abitazione da questi distinti. Nel corso del sopralluogo lo scrivente ha appurato che uno degli immobili pignorati (Immobile al Foglio 63, particella 63) risultava occupato dai genitori degli esegutati che non hanno fornito alcun titolo utile per l'occupazione.



Avendo pertanto riscontrato che uno degli immobili pignorati ricade nella condizione di “**Immobile occupato da Terzi senza titolo**”, se ne diede comunicazione al Giudice ed ai Creditori (vedasi ALLEGATO B).

Decaduto dunque, per gli immobili pignorati, il requisito di “abitazione principale”, si è proceduto alla esecuzione dei rilievi metrici e fotografici collaborato in ciò dal dott. Ing. Marco Pietro Aiello, il tutto come relazionato nel verbale di sopralluogo.

In sede di sopralluogo, lo scrivente ha informato uno degli esecutati ed altresì gli occupanti di avere la facoltà di chiedere al Tribunale di Catania di continuare ad occupare l'immobile fin tanto che non sarà venduto, dovendo tuttavia permettere le visite degli eventuali acquirenti in seno al procedimento di vendita che avverrà a seguito della consegna della perizia di stima.

Ciò detto alle ore 19,10 il sottoscritto CTU dopo aver consegnato le AVVERTENZE per il DEBITORE dichiarava chiuse le operazioni peritali procedendo alla redazione del verbale di sopralluogo che veniva letto, firmato e sottoscritto dai presenti.

Si specifica che lo scrivente in data 08 novembre 2021, quale atto preliminare all'esecuzione del sopralluogo, aveva inoltrato via PEC la richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Acireale senza ricevere alcuna risposta, presumibilmente a causa del permanere dello stato di emergenza da Covid 19. Rinnovata la richiesta, successivamente lo scrivente riusciva a prendere visione della pratica urbanistica relativa all'immobile pignorato e verificava l'esistenza della Concessione Edilizia e del relativo progetto, con le particolarità che saranno esposta nel corpo della relazione.

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

#### **Capitolo 1 – Risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza**

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

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

Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare lo scrivente ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica durante le operazioni peritali ed ha effettuato accurati rilievi tipologici e dimensionali. Sono stati altresì acquisiti i dati catastali degli immobili da stimare nonché accertati i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore.

I beni pignorati, sono così descritti nell'atto di pignoramento e nel precetto: “*un appartamento, facente parte dell'edificio sito in Acireale (CT), Via Sciarelle n.257/259, composto al piano terra da un ingresso, da un locale di sgombero e retrostante cortile, al primo piano da tre vani ed accessori ed ultimo piano, da un terrazzino di copertura e locale lavanderia – in catasto al foglio 63, mappale 63, via Sciarelle n.257, piani T,1,2, categoria A/3, Cl.6, vani 6; 2) un appartamento composto da un vano posto al piano terra dell'edificio sito in Acireale (CT),*



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. n° 772/2018

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

*Via Sciarelle n.257/259, con pertinente retrostante cortile – in catasto al foglio 63, mappale 63, sub.2, via Sciarelle n.259, piano T, categoria A/3, Cl.6, vani 1”.*

Da un'ispezione eseguita dallo scrivente all'Agenzia dell'Entrate - Ufficio del Territorio gli immobili risultano censiti

- al foglio 63, particella 63, Via Sciarelle n.257, piano T,1,2, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani e rendita catastale € 371,85;
- al foglio 63, particella 63, sub.2, Via Sciarelle n.259, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza 1 vano e rendita catastale € 61,97.

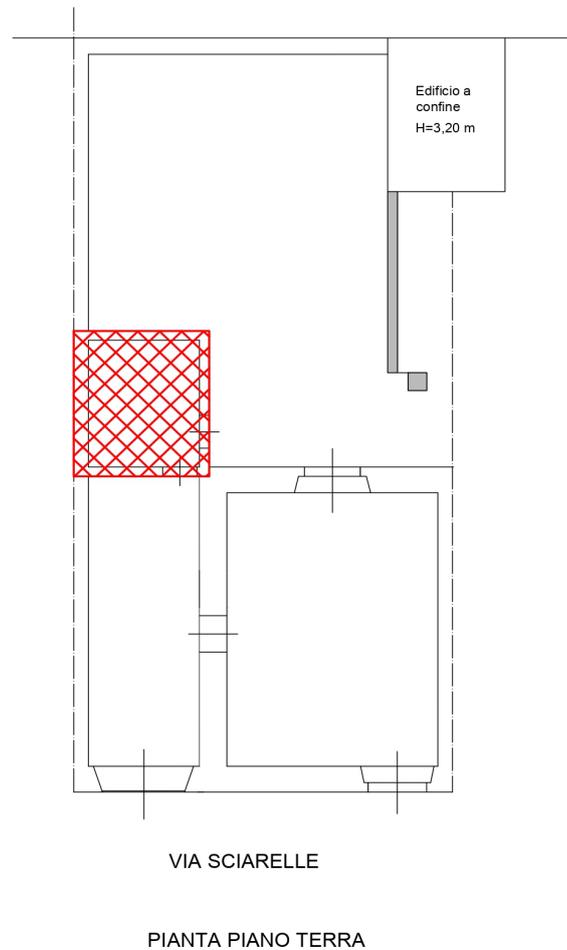
Dal sopralluogo eseguito dallo scrivente si è potuto accertare che **il bene pignorato**, così come descritto nell'atto di pignoramento, risulta costituito da un unico **CORPO DI FABBRICA**, con tre elevazioni fuori terra, composto da:

- un appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo (**UNITA' IMMOBILE I1**);
- un appartamento ubicato al piano terra (**UNITA' IMMOBILE I2**),

sito nel Comune di Acireale (CT), Via Sciarelle n.257/259.

Dall'accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale lo scrivente ha reperito la Concessione Edilizia allegata al “**PROGETTO DI AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE DELLA CASA SITA IN VIA SCIARELLE AL CIVICO N.RO 205 IN ACIREALE**”. In tale progetto si evince che nell'immobile, inizialmente realizzato su un unico livello (piano terra), veniva demolita e ricostruita, unitamente alla sopraelevazione dell'intero edificio, la parte retrostante del suddetto immobile, come di seguito evidenziato (Fig.1):





**Figura 1 – Pianta piano terra:** Stato dei luoghi con indicazione della parte di immobile demolita come da progetto allegato alla Concessione Edilizia

A seguito della suddetta demolizione veniva realizzato un ampliamento al piano terra ed una sopraelevazione al piano primo. In particolare, si ha che:

- **da progetto**, l'ampliamento al piano terra, comprensivo della superficie già demolita, aveva dimensioni pari a **(3,35 x 4,60) mq**, per una **superficie lorda** pari a **15,41 mq**, così come evidenziato in Fig.2;
- **da rilievo**, il suddetto ampliamento al piano terra, presenta dimensioni pari a **(3,55 x 5,33) mq**, per una superficie lorda pari a **18,92 mq**, evidenziando pertanto un aumento di superficie;

Si riportano di seguito in Fig.2 le planimetrie dell'ampliamento del piano terra come da progetto e dell'ampliamento del piano terra frutto delle misurazioni e dei rilievi eseguiti dallo scrivente (inserirle nell'Allegato "A"):





Figura 2 – Ampliamento piano terra come da progetto e come da rilievo

Analogamente, per quanto riguarda la sopraelevazione al piano primo si evidenzia che:

- **da progetto**, la superficie della sopraelevazione risultava essere pari a **79,76 mq**;
- **da rilievo**, la superficie della suddetta sopraelevazione risulta pari a **81,32 mq**.

Si riportano di seguito in Fig.3 le planimetrie della sopraelevazione del piano primo come da progetto e della sopraelevazione del piano primo a seguito dei rilievi eseguiti dallo scrivente (inserite nell'Allegato "A").



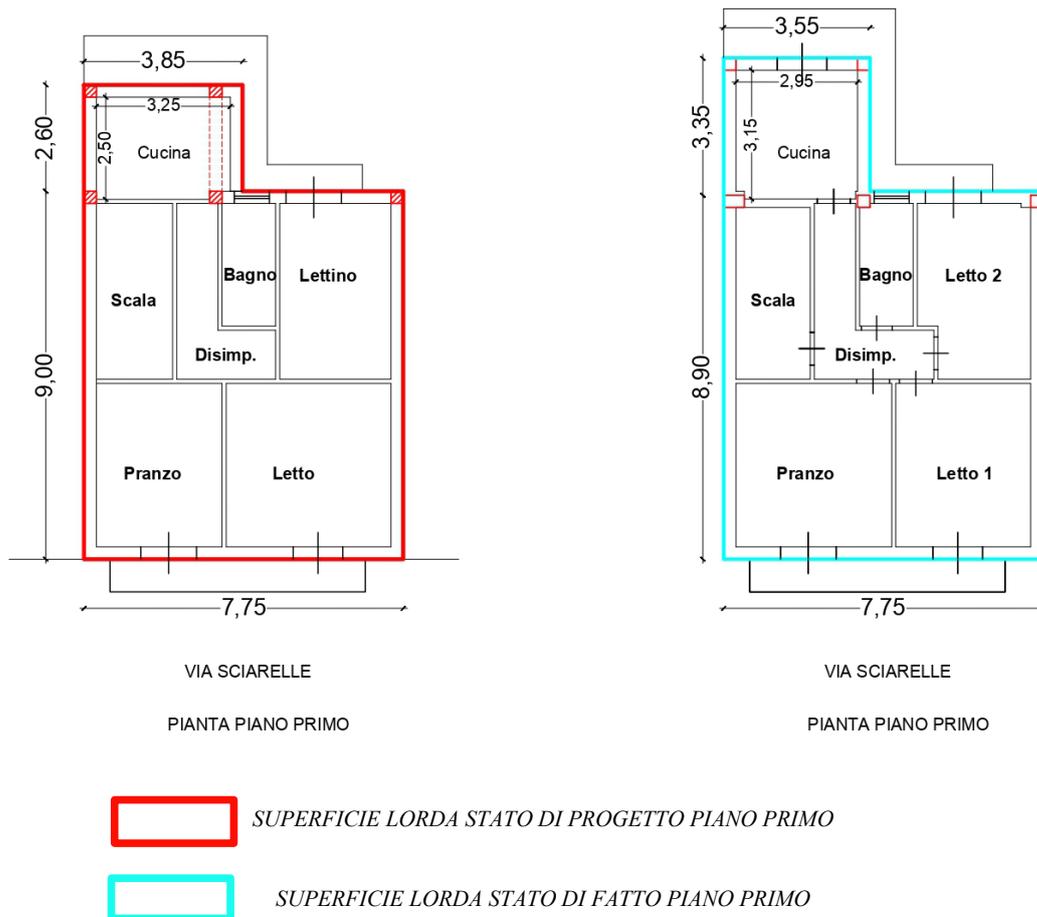


Figura 3 – Rappresentazione della sopraelevazione del primo piano come da progetto e come da rilievo

Come si evince dalle immagini precedenti, dal confronto tra il progettato ed il realizzato relativamente al piano terra ed al primo piano sono emerse delle difformità, che saranno meglio descritte nei paragrafi seguenti. In particolare:

- **una prima difformità è stata riscontrata al piano terra:** mettendo a confronto la planimetria dello stato di progetto e quella dello stato di fatto (Fig. 2) si è rilevato che esiste un **aumento di superficie pari a 3,51 mq**

$$\Delta\Sigma_1 = 18,92 - 15,41 = 3,51 \text{ mq}$$

dovuto al fatto che l'ampliamento al piano terra, che da progetto aveva dimensioni lorde pari a **(3,35 x 4,60) mq**, è stato realizzato di dimensioni lorde maggiori e pari a **(3,55 x 5,33) mq**. Da tale aumento di superficie ne consegue un aumento di volume  $\Delta V_1$  pari a

$$\Delta V_1 = \Delta\Sigma_1 \times 4,50 = 3,51 \times 4,50 = 15,79 \text{ mc}$$

Si riporta di seguito (Fig.4) lo stralcio della planimetria del piano terra con l'individuazione dell'aumento di superficie.



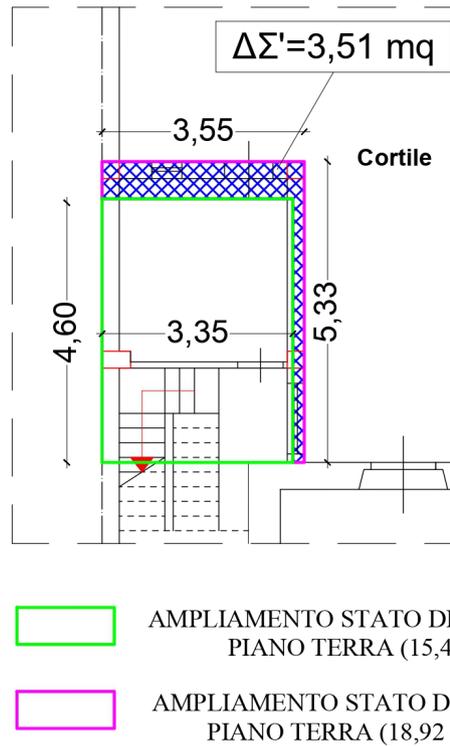


Figura 4 – Stralcio della planimetria del piano terra con individuazione dell'aumento di superficie

- **una seconda difformità è stata riscontrata al primo piano:** mettendo a confronto la planimetria dello stato di progetto e quella dello stato di fatto si è ravvisato, anche in questo caso, che esiste un **aumento di superficie  $\Delta\Sigma_2$** , dovuto al fatto che la superficie lorda della sopraelevazione del primo piano da progetto risultava essere pari a **79,76 mq**, mentre dai rilievi effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo tale superficie è risultata essere pari a **81,32 mq** (Fig.3). Sovrapponendo la sagoma della pianta del primo piano come da progetto e quella del primo piano come da rilievo, si ricava una differenza di superficie pari a

$$\Delta\Sigma_2 = 81,32 - 79,76 = 1,56 \text{ mq}$$

Tale aumento di superficie implica un aumento di volume  $\Delta V_2$ , che considerata l'altezza assentita di progetto pari a 2,70 m (interpiano 2,90), risulta pari a

$$\Delta V_2 = \Delta\Sigma_2 \times 2,90 = 1,56 \times 2,90 = 4,52 \text{ mc}$$

- **una terza difformità è stata riscontrata analizzando le “prescrizioni speciali”** legate al rilascio della Concessione Edilizia. Infatti, era stata prescritto che *“l'altezza netta del primo piano da sopraelevare deve essere pari a mt 2,70 e l'interpiano pari a mt 2,90 anzichè mt 3,20 come riportato nei grafici di progetto”*. Prescrizione effettuata dal Comune al fine di poter configurare l'intervento in progetto come “Edilizia Economica e Popolare”, condizione indispensabile per ottenere l'esonero dal Contributo di Costruzione richiesto in seno al progetto. Tuttavia, l'altezza netta rilevata in fase di sopralluogo, invece, risulta pari a h=2,85 m con una differenza di altezza  $\Delta h_{\text{netta}} = 0,15 \text{ m}$ . Al fine di calcolare, dunque,



l'aumento di volume conseguito al piano primo a causa dell'aumento dell'altezza occorre moltiplicare la superficie di rilievo del piano primo pari a **81,32 mq** per il  $\Delta h_{netta} = 0,15$  m, ottenendo così

$$\Delta V_3 = 81,32 \times 0,15 = 12,19 \text{ mc}$$

- **una quanta difformità è stata riscontrata sul balcone retrostante l'immobile:** durante il sopralluogo si è riscontrato inoltre, che sul balcone retrostante il prospetto principale dell'immobile è **stata realizzata una veranda di 4,80 mq** che non risulta presente nè nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U. della provincia di Catania nè nel progetto allegato alla pratica di Concessione Edilizia e che come specificato nel seguito potrà essere denunciata con "CILA".

Nelle Figure 5-6 è stato riportato l'inquadratura territoriale su uno stralcio di foto aerea (fonte Google Heart) con l'individuazione dell'esatta posizione dell'immobile pignorato.



Figura 5 - Stralcio fotografico aereo (Fonte Google Heart) per l'individuazione dell'immobile sito in Acireale, via Sciarelle n.257/259





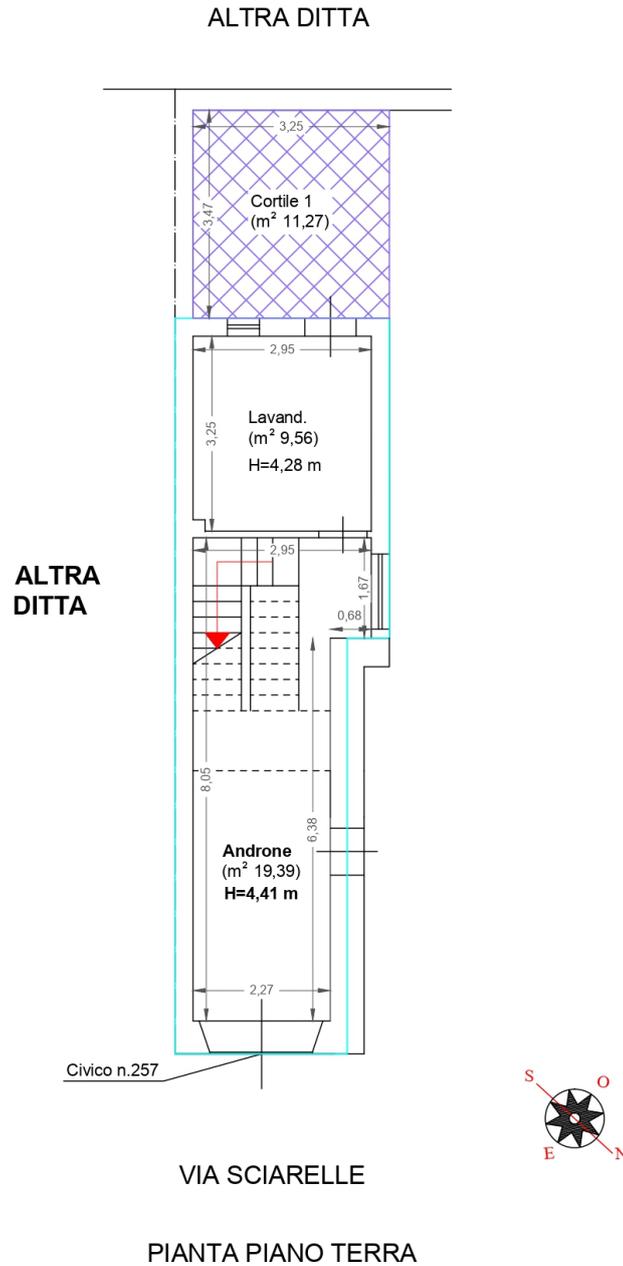
Figura 6 - Stralcio fotografico aereo ravvicinato (Fonte Google Heart) per l'individuazione dell'immobile sito in Acireale, via Sciarelle n. 257/259

Dal sopralluogo effettuato si evince che il fabbricato si presenta in mediocre stato di manutenzione, le superfici esterne dell'edificio sono finite e tinteggiate e ricade in zona centrale dove sono presenti attività commerciali e di ristorazione.

Si riporta in Fig.7-8-9-10 rispettivamente, la planimetria dell'appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo (**UNITA' IMMOBILE I1**) e la planimetria dell'appartamento ubicato al piano terra (**UNITA' IMMOBILE I2**) (inserirle in *Allegato "A"*), frutto delle misurazioni e dei rilievi eseguiti dallo scrivente.



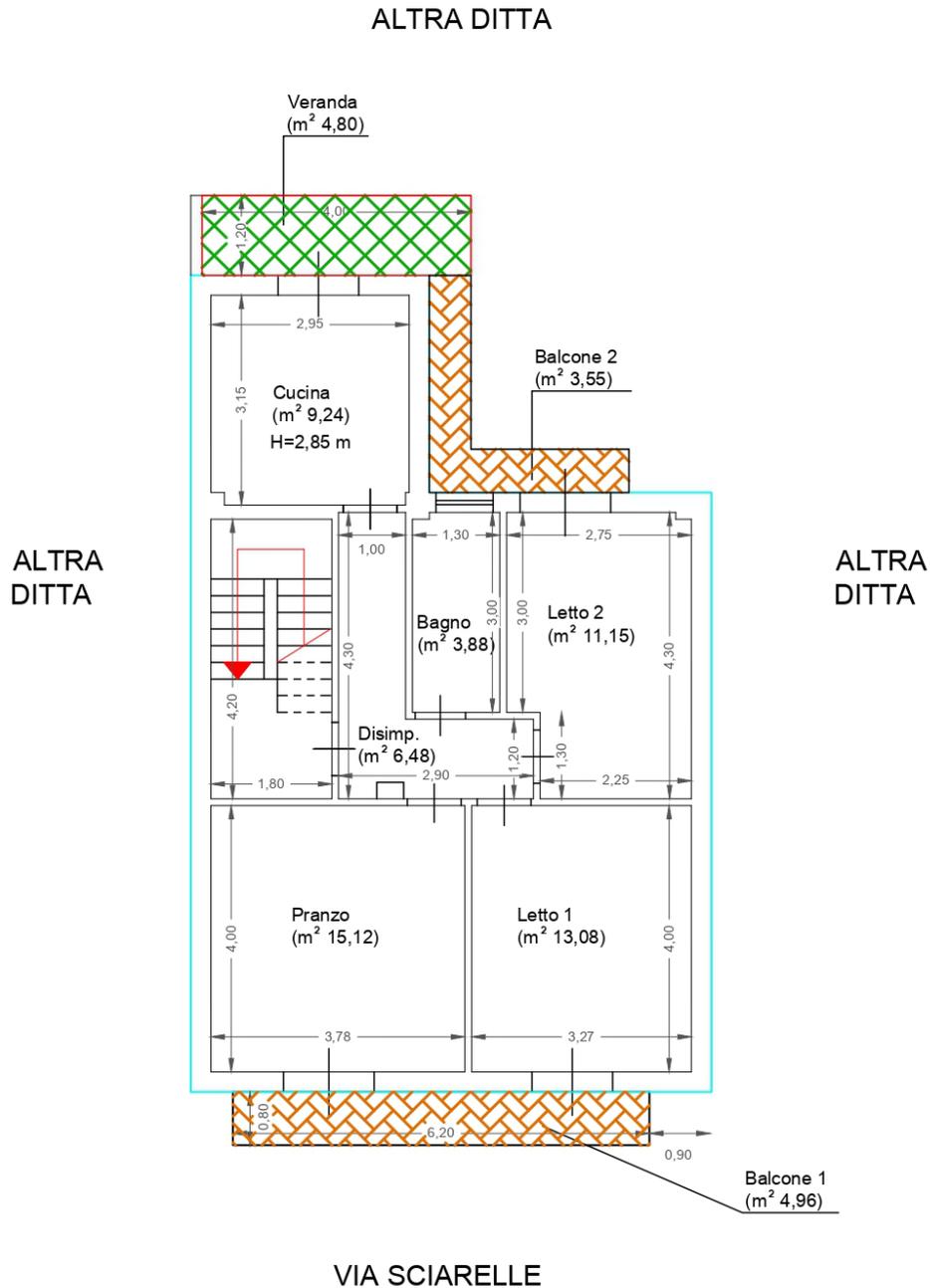
**PIANTA PIANO TERRA UNITA' IMMOBILIARE I1 - Foglio 63, Part. Ila 63, Via Sciarelle n.257**



*Figura 7 - Planimetria pianta piano terra Unità Immobiliare I1*



**PIANTA PIANO PRIMO UNITA' IMMOBILIARE I1 - Foglio 63, Part. Ila 63, Via Sciarelle n.257**



**PIANTA PIANO PRIMO**

Figura 8 - Planimetria pianta piano primo Unità Immobiliare I1



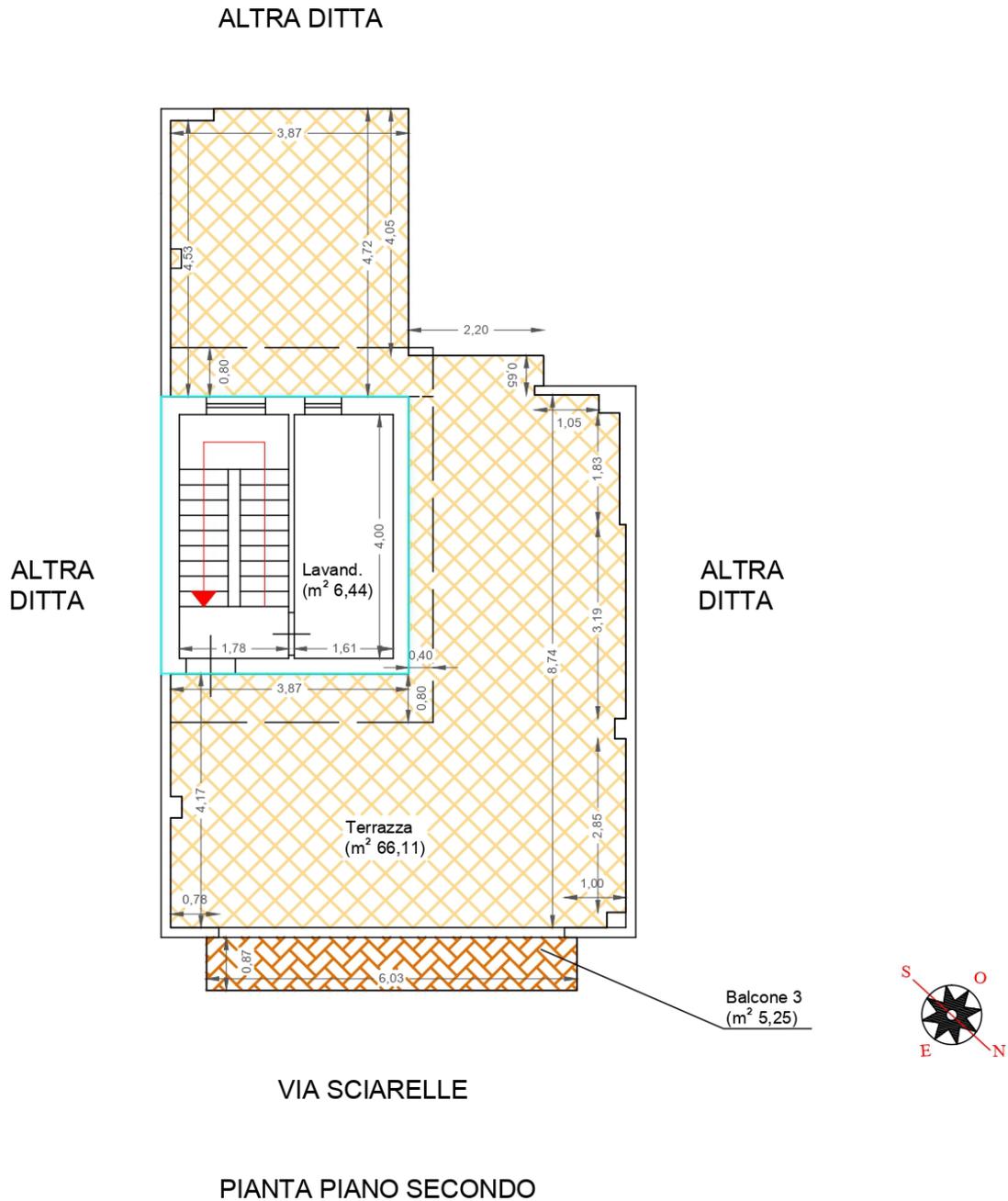
**PIANTA PIANO SECONDO UNITA' IMMOBILIARE I1 - Foglio 63, Part. Ila 63, Via Sciarelle n.257**

Figura 9 - Planimetria pianta piano secondo Unità Immobile I1



**PIANTA PIANO TERRA UNITA' IMMOBILIARE I2 - Foglio 63, Part. Ila 63, Sub.2, Via Sciarelle n.259**

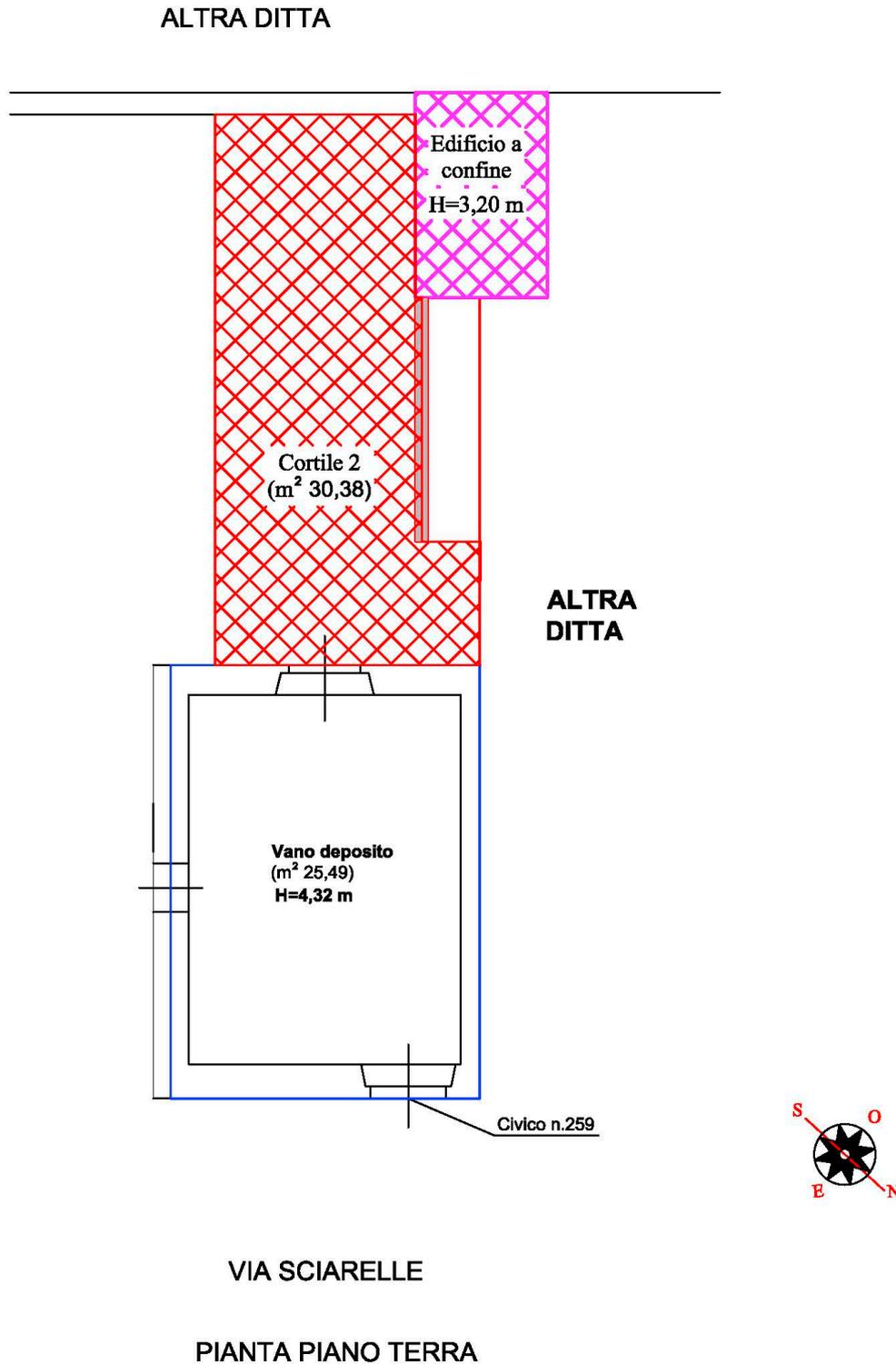


Figura 10 - Planimetria pianta piano terra Unità Immobiliare I2



Dall'esame di dette planimetrie si evince che l'accesso al fabbricato avviene da Via Sciarelle. In particolare,

- l'accesso all'appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo (**UNITA' IMMOBILE I1**) avviene dal civico n. 257 (vedi Fig.7) tramite un portone in ferro;

- l'accesso all'appartamento ubicato al piano terra (**UNITA' IMMOBILE I2**) avviene dal civico n.259 (vedi Fig.10) tramite una porta-finestra in legno.

Entrando dal civico n. 257 si accede all'androne dell'**UNITA' IMMOBILIARE I1**. Percorrendo l'androne a destra si incontra un'apertura che permette l'accesso dall'interno all'**UNITA' IMMOBILE I2**. Proseguendo nell'androne ci si imbatte nella scala la quale (pavimentata con marmo e rifinita con ringhiera e corrimano in ferro) conduce al primo piano e alla terrazza di copertura. In fondo all'androne si trova una porta che immette nel locale lavanderia (ex locale di sgombero), dal quale è possibile accedere al cortile di pertinenza. Arrivati al primo piano la porta di ingresso introduce nel disimpegno, dal quale, a destra, in successione si accede al locale sala da pranzo, letto 1, letto 2 ed al bagno. Dal vano letto 1 e dal locale sala da pranzo è possibile accedere al balcone 1, il quale si affaccia su Via Sciarelle.

Dal vano letto 2, invece, si accede al balcone 2. Percorrendo il disimpegno, a sinistra, si accede alla cucina. Dalla cucina è possibile accedere al balcone 2, il quale si affaccia sul cortile interno. **Su detto balcone 2 è stata realizzata una veranda di 4,80 mq**, che non risulta presente né sull'elaborato grafico depositato al N.C.E.U. della Provincia di Catania né nel progetto redatto per il rilascio della Concessione Edilizia. L'altezza dell'immobile è di m 2,85 in tutti i locali. L'immobile **risulta sprovvisto di impianto di riscaldamento** e provvisto di boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Tutte le stanze risultano pavimentate, i soffitti e le pareti intonacate al civile. Il bagno e la cucina presentano rivestimento con piastrelle di ceramica. Uscendo dall'appartamento sopra descritto si ritorna nel vano scala e salendo lungo la rampa di scale si arriva al pianerottolo del secondo ed ultimo piano, dal quale si accede, a destra, al locale lavanderia e frontalmente alla terrazza, che funge da copertura del piano sottostante. La terrazza risulta pavimentata e presenta un parapetto alto circa 1 metro lungo i prospetti Est ed Ovest del fabbricato, mentre lungo il prospetto Sud presenta una ringhiera. Lungo il prospetto Nord è presente il balcone 3, che si affaccia su Via Sciarelle.

Entrando dal civico n.259, invece, si accede all'**UNITA' IMMOBILIARE I2**, che come detto comunica, tramite un'apertura con l'androne dell'**UNITA' IMMOBILE I1**. Questa unità risulta costituita da un unico vano di altezza pari a H=4,32 m e che immette nel cortile di pertinenza.

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il **lotto di terreno su cui insiste l'intero l'immobile pignorato** confina:

- **a Nord** con Via Sciarelle;
- **a Sud** con cortile di pertinenza;
- **ad Est** con altra ditta;
- **ad Ovest** con altra ditta.

**Dalle planimetrie depositate in Catasto ed estratte telematicamente dallo scrivente, si evince che i confini sono conformi a quanto riscontrato in sede di sopralluogo.**



b **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

Dopo aver analizzato la documentazione prodotta, lo scrivente ha proceduto a controllare i dati riportati nell'atto di pignoramento e nell'atto di precetto accertando che il **pignoramento effettivamente colpisce le quote spettanti ai debitori** e che altresì vi è **corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione**. In particolare, come sopra evidenziato, il **pignoramento immobiliare, regolarmente trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio (così come le successive iscrizioni pregiudizievoli) colpisce l'immobile al foglio 63, particella 63 e l'immobile al foglio 63, particella 63, sub.2.**

La procedura in esame non è costituita da procedure riunite. **I dati riportati nell'atto di pignoramento** risultano così sintetizzati.

Premesso:

1. *che un contratto di finanziamento fondiario, rogato presso il Notaio Carlo Zimbone di Acireale, in data 23/04/2013 (rep. n.6895 – racc. n.5008 – reg.to in Acireale il 24/04/0/2013 n.1200s serie IT), la Banca Agricola Popolare di Ragusa concedeva il mutuo, ai sensi degli artt.38 e segg. del D.Lgs. 01/09/1993 n.385 e s.m.i., al Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] Distretto di Acireale, n. [REDACTED] del 20/09/2013, entrambi residenti  
[REDACTED] di € 148.000,00, che si obbligavano a restituire in venti anni, mediante il pagamento di rate costanti, ammontanti ad € 862,61 ciascuna, comprensiva di capitale ed interessi;*
2. *che, a garanzia del capitale mutuato, degli interessi, degli accessori, delle eventuali spese giudiziarie ed extragiudiziarie e di qualunque altra natura, la parte finanziaria e datrice d'ipoteca, sottoponeva ad ipoteca per un montante di € 222.000,00, in favore della Banca mutuante le seguenti unità immobiliari costituenti l'edificio sito in Acireale, via Sciarelle nn.257/259 e precisamente:*
  - a) *appartamento facente parte del predetto edificio, composto al piano terra da un ingresso, di un locale di sgombero e retrostante cortile, al primo piano da tre vani ed accessori e terzo ed ultimo piano, da un terrazzino di copertura e locale lavanderia – in Catasto al foglio 63 mappale 63, via Sciarelle n.257, piani T/1/2, categ. A/3, Cl.6, vani 6;*
  - b) *appartamento composto da un vano posto al piano terra del predetto edificio con pertinente retrostante cortile – in Catasto al foglio 63 mappale 63 sub.2, via Sciarelle, piano T, categ. A/3, Cl.6, vani 2;*
3. *che i mutuatari si sono resi inadempienti non avendo provveduto al pagamento di n.16 rate del mutuo dal 23/09/2013 sino al 23/12/2013 per un totale di € 13.801,76;*
4. *che con atto di precetto notificato il 09/04/2018 veniva intimato il pagamento di quanto vantato dalla Banca;*
5. *che, ad oggi, i debitori non hanno provveduto al pagamento di alcuna somma;*
6. *che, pertanto, la BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, intende procedere al pignoramento immobiliare del citato bene ipotecato;*



7. *che, ciò premesso, l'Ufficiale Giudiziario sottoponeva a pignoramento nei confronti dei* [redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted]  
[redacted] *beni immobiliari sopra descritti.*

I dati del pignoramento **risultano conformi** a quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento, precisamente *“Unità negoziale n.1”, presentazione n.90 del 24/04/2013 Registro generale n.22426, Registro particolare n.1630.*

Ciò premesso, dagli accertamenti condotti e dall'analisi della documentazione disponibile nel fascicolo si evince che **il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori esegutati. Infatti i debitori esegutati risultano in piena proprietà in ragione di ½ ciascuno dell'intera quota del diritto di proprietà ed in particolare:**

- **per ½ ciascuno**, in virtù dell'atto di compravendita rogato il 23/04/2013 dal Notaio Carlo Zimbone di Acireale, n. 6894/5007 di repertorio, trascritto il 24/04/2013 ai nn. 22425/18373.

c **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando altresì, se siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore 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;

Da quanto riportato nella certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, redatta dal Notaio dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 06/08/2018 e sino alla data 08/04/2022 (data dell'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente), **l'immobile pignorato risulta essere in piena proprietà in ragione di ½ ciascuno dei debitori esegutati in forza dell'atto di compravendita** rogato il 23 aprile 2013 dal Notaio Carlo Zimbone di Acireale, n. 6894/5007 di repertorio, trascritto il 24/04/2013 ai nn. 22425/18373, **con il quale i debitori esegutati hanno acquistato dal precedente proprietario la piena proprietà del bene pignorato.**

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;

Per quanto concerne la provenienza del bene, come da Certificazione Notarile della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio di Corleone, risulta che:

- gli immobili pignorati sono pervenuti ai debitori esegutati giusto atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carlo Zimbone, in data 23/04/2013 repertorio n.6894/5007, trascritto il 24/04/2013 ai nn. 22425/18373 da potere della [redacted]
- alla Sig.ra [redacted] gli immobili sono pervenuti nel seguente modo:
  - quanto all'immobile censito al foglio 63, particella 63, sub.2 in virtù della successione testamentaria [redacted]
  - [redacted]



ancora trascritta. Testamento in Notaio Lo Giudice Carmela del 10/10/1994 rep. n.101 verbale del 02/03/1998 rep. n.12763/5763 registrato ad Acireale il 10/03/1998 al n.299. Risulta trascritta in data 24/04/2013 ai nn.22424/18372 accettazione tacita di eredità nascente da atto in Notaio Carlo Zimbone del 23/04/2013 rep. n.6894/5007;

- quanto all'immobile censito al foglio 63, particella 63 in virtù della [redacted],  
[redacted] e acceduta [redacted] 30/11/1981 giusta denuncia n.560 VOL.155

[redacted] a divisione in Notaio De  
Rubertis Giovanni del 19/09/1978 trascritta il 30/09/1978 ai nn.29703/25140 da potere [redacted]

[redacted]

[redacted] Si segnala che, come indicato nella relazione notarile, **non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità del de cuius [redacted]**.

Da quanto emerge dalla lettura della visura storica dell'immobile al foglio 63, particella 63, i piani primo e secondo sono stati realizzati in sopraelevazione rispettivamente al piano terra preesistente dell'immobile al foglio 63, particella 63 ed al piano terra dell'immobile al foglio 63, particella 63, sub.2 ("AMPLIAMENTO PER SOPRAELEVAZIONE CON CLS DEL 4/99 PROG. FIN. 14/97 (n. 206.1/1987)"). Pertanto il piano primo ed il piano secondo sono stati acquisiti dalla Sig.ra [redacted] per "accessione" essendo stata la stessa ad edificarli in sopraelevazione ad immobili già di sua proprietà mediante la Concessione Edilizia n. 141 del 18/05/1981 (Prat. n. 25/79)

Da quanto sopra esposto, **risulta verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio legale antecedente la data di trascrizione del pignoramento** avvenuta il 27 giugno 2018.

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

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

- Atto di mutuo fondiario rogato in data 23/04/2013 dal dott. Carlo Zimbone, Notaio con residenza in Acireale (CT), N. 6895 del Repertorio, N. 5008 della Raccolta;
- Atto di precetto;
- Atto di pignoramento immobiliare del 24/06/2018;
- Ispezione ipotecaria del 04/08/2018;
- Istanza di vendita;
- Certificazione Notarile (Relazione ex art. 567 C.P.C.), redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 06/08/2018;
- Attestazione di conformità del 24/01/2019.

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;



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. n° 772/2018

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

Dalla certificazione notarile allegata agli atti del fascicolo, vista in ultimo l'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 08/04/2022, si rileva che sull'immobile pignorato **gravano le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:**

- a **ISCRIZIONE** nn.22426/1630 del 24/03/2013: **IPOTECA** nascente da ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 24/03/2013 numero repertorio 6895/5008;

A FAVORE: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, sede in Ragusa;

CONTRO: i debitori eseguiti;

SOPRA: Beni oggetto di esecuzione;

Capitale Euro 148.000,00; Ipoteca Euro 222.000,00;

- b **TRASCRIZIONE** nn.30602/22874 dell'01/08/2018: nascente da **Verbale di pignoramento immobiliare del 14/07/2018 rep. n.6676**; Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Catania;

A FAVORE: BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA, sede in Ragusa;

CONTRO: i debitori eseguiti.

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

Gli immobili oggetto di pignoramento, come già precedentemente evidenziato dalle visure e dalle planimetrie catastali che si allegano (**ALLEGATO A e B**) e di cui se ne riportano gli stralci qui di seguito, sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Acireale con i seguenti dati:

Dati della richiesta	Comune di ACIREALE ( Codice: A028) Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 63 Particella: 63

**INTESTATI**

--	--	--

**Unità immobiliare dal 09/11/2015**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1		63	63				A/3	6	6 vani	Totale: 112 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte**: 95 m <sup>2</sup>	Euro 371,85	
Indirizzo		VIA SCIARELLE n. 257 piano: T-1-2;										
Notifica		-		Partita		1000114		Mod.58		-		

Mappali Terreni Correlati  
Codice Comune A028 - Sezione - Foglio 63 - Particella 63

Figura 11- Stralcio visura catastale Immobile sito in Acireale Fg. 63 part.lla 63



Dati della richiesta	Comune di ACIREALE ( Codice: A028)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 63 Particella: 63 Sub.: 2

## INTESTATI

## Unità immobiliare dal 19/12/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		63	63	2			A/3	6	1 vani	Totale: 36 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte*: 33 m <sup>2</sup>	Euro 61,97	VARIAZIONE del 19/12/2016 protocollo n. CT0332886 in atti dal 19/12/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 135341.1/2016)
Indirizzo		VIA SCIARELLE n. 259 piano: T;										
Notifica		3806/1999		Partita		-		Mod.58		-		
Annotazioni		di studio: correzione su dati identificativi e metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.765/1978										

Figura 12 - Stralcio visura catastale Immobile sito in Acireale Fig. 63 part.lla 63 sub.2

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

La destinazione urbanistica dell'area su cui insiste l'immobile pignorato si evince dalla TAV. 24 del PRG del Comune di Acireale dal quale si è verificato che l'area su cui insiste l'immobile pignorato ricade nella "Zona A2 - Centro Storico" del vigente Piano Regolatore, come riportato nello stralcio del PRG di fig.11.

L'edificazione di tale zona è regolata dall'art.3 e dall'art.4 delle Norme di Attuazione (NTA) del Comune di Acireale di cui si riporta uno stralcio, rispettivamente, nelle fig.13, fig.14 e fig.15.

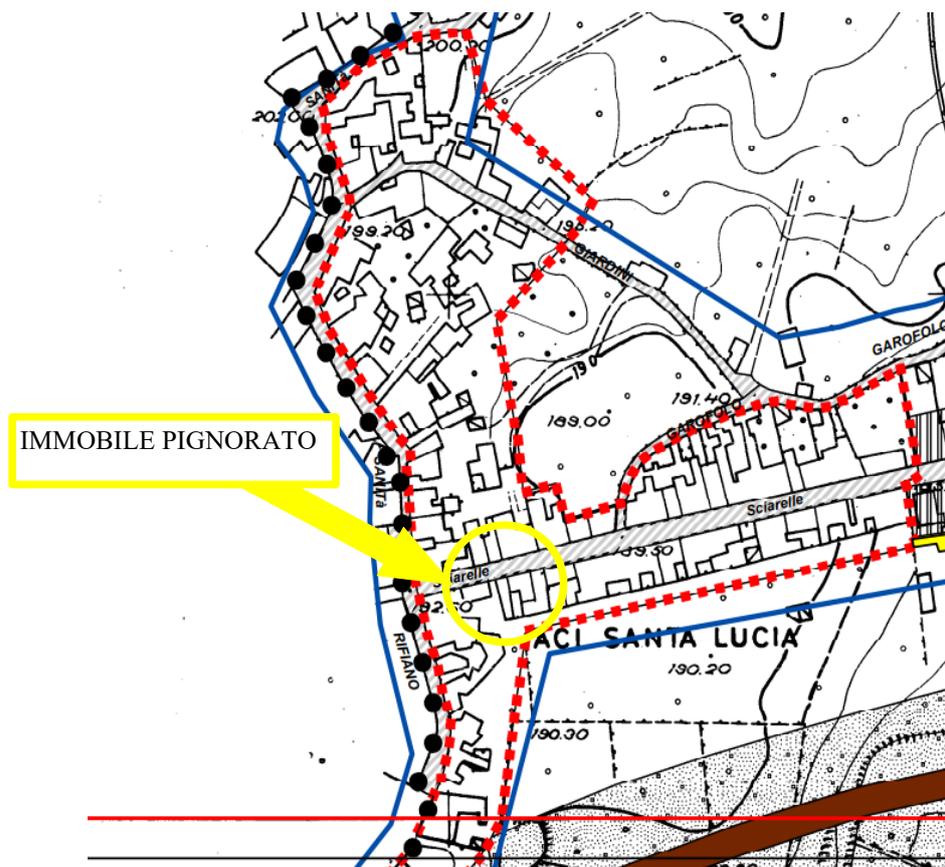


Figura 13 – Stralcio del vigente PRG con individuazione dell'immobile oggetto di pignoramento

**ART. 3****Zona Territoriale Omogenea A****ART. 3 - ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A**

Nelle Z.T.O. A sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art.20 della L.R. 71/1978.

Sino all'approvazione degli appositi piani particolareggiati sono esclusi gli interventi di cui alle lettere d) ed e) del citato art. 20.

I limiti di i.f.f. sono i seguenti:

Z.T.O. A<sub>1</sub>                    i.f.f. =        4.00    mc/mq

Z.T.O. A<sub>2</sub>                    i.f.f. =        1.50    mc/mq

Le aree sono inedificabili fino all'approvazione dei piani particolareggiati. I servizi collettivi (attrezzature) previsti in queste zone dovranno attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tecnico formali, volumetriche e morfologiche dei singoli manufatti con divieto assoluto di demolizione delle fabbriche esistenti e ricostruzione di nuove.

**Nelle zone Territoriali A si applicano le disposizioni relative ai centri storici di cui alla circ. n. 3/2000 – DRU diramata con prot. 4159 in data 11/07/00.**

*Figura 14 – Stralcio art. 3 Norme di attuazione del PRG del Comune di Acireale*

**ART. 4****Zona Territoriale Omogenea A****ART. 4 - NORME PER LE ZONE A**

L'Amministrazione Comunale provvederà alla redazione di uno specifico piano del colore che riguarda l'apparato cromatico e decorativo esterno degli edifici. Nelle more di quest'ultimo si prescrive che gli interventi sul costruito privilegino la conservazione, mediante pulitura e fissaggio degli intonaci e degli elementi di decoro esistenti.

Eventuali rifacimenti dovranno essere realizzati con materiali e tecniche della tradizione locale con divieto, comunque, di uso di malte cementizie e rivestimenti a base di resine sintetiche.

In ogni caso l'intervento sugli intonaci dovrà interessare tutti i fronti dell'edificio.

La manutenzione degli apparati litici a faccia vista dovrà essere realizzata mediante puliture con acqua nebulizzata o simili al fine di non pregiudicare la "patina originaria". Sarà vietato



in ogni caso il ricorso a sabbiature e getti d'acqua ad alta pressione ed altre tecnologie abrasive.

Nel restauro delle facciate dovrà curarsi la rimozione di rivestimenti in marmo o altro materiale non originale comprese le vetrinette espositive. Saranno vietati gronde e pluviali in p.v.c.

Circa il controllo della compatibilità degli interventi in centro storico, si prescrive, che nelle more del piano particolareggiato, saranno consentiti con semplice autorizzazione o concessione da parte del Sindaco, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo con il mantenimento dell'impianto tipologico strutturale e del partito architettonico, con la eliminazione delle superfetazioni degradanti e la conservazione e ripristino delle strutture storicizzate.

I provvedimenti autorizzativi e gli allegati elaborati tecnici saranno contestualmente inviati alla S.BB.CC.AA. di Catania per eventuali azioni di vigilanza e tutela.

Interventi di "ridisegno dell'impianto o del partito architettonico" saranno invece sottoposti al preventivo parere della Soprintendenza per le valutazioni di compatibilità.

Resta comunque vietata, fino alla approvazione del piano particolareggiato, l'edificazione di aree libere o da quelle rese libere da crolli o demolizioni di edifici, al fine di non pregiudicarne la corretta formazione.

***Nelle aree libere o parzialmente edificate è consentito l'intervento del privato attraverso un piano particolareggiato che deve interessare oltre l'area oggetto di intervento, anche un significativo intorno che potrà coincidere di norma con l'isolato urbano.***

***Detto piano deve essere condiviso dalla Soprintendenza ai BB.CC.***

***Nell'ambito del piano particolareggiato deve essere prevista, da parte del privato proponente, la realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto degli standard minimi di cui al D.M. n. 1444/68, calcolati con riferimento agli abitanti insediati e da insediare.***

***(oss. n.58\* accolta dal CRU. decr.dir 20/05-pag.70 GURS 8/05)***

Figura 15 – Stralcio art. 4 Norme di attuazione del PRG del Comune di Acireale

*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;*

In merito alla conformità dell'immobile alle vigenti norme urbanistico - edilizie lo scrivente, a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale, ha potuto appurare che esiste "Concessione Edilizia N.141" (Pratica Edilizia N. 25/79), che ha consentito come sopra evidenziato la sopraelevazione degli immobili già esistenti al piano terra.



A seguito di detta Concessione non è stata rilasciata da parte del Comune di Acireale (CT) nessuna "Autorizzazione di abitabilità".

Al fine di accertare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia per gli immobili oggetto di stima è stato eseguito un confronto tra la planimetria depositata al catasto, la planimetria allegata alla Concessione Edilizia e la planimetria dello stato dei luoghi rilevata in sede di sopralluogo e si è riscontrato che **l'attuale stato dei luoghi non è conforme alle vigenti norme dell'edilizia in quanto si riscontrano difformità rispetto alla Concessione Edilizia anzidetta.**

**Suddette difformità** riguardano:

**IMMOBILE II FOGLIO 63, PARTICELLA 63:** come evidenziato al PUNTO a) si è riscontrato, sovrapponendo la planimetria dello stato di progetto e quella dello stato di fatto, che esistono delle difformità ed in particolare

- a) un **aumento di superficie  $\Delta\Sigma_1$  al piano terra, pari a 3,51 mq**, dovuto al fatto che l'ampliamento a piano terra è stato realizzato di dimensioni maggiori rispetto a di progetto. Da ciò ne consegue un aumento di volume  $\Delta V_1$ , **pari a**

$$\Delta V_1 = \Delta\Sigma_1 \times 4,50 = 3,51 \times 4,50 = 15,79 \text{ mc};$$

- b) un **aumento di superficie  $\Delta\Sigma_2$  al primo piano, pari a 1,56 mq** dovuto al fatto che la superficie lorda della sopraelevazione al primo piano da progetto risultava essere pari a **79,76 mq**, mentre dai rilievi effettuati dallo scrivente in sede di sopralluogo tale superficie è risultata essere pari a **81,32 mq**. Sovrapponendo la sagoma della pianta del primo piano come da progetto e quella del primo piano come da rilievo, si ricava una differenza di superficie pari a

$$\Delta\Sigma_2 = 81,32 - 79,76 = 1,56 \text{ mq}$$

Tale aumento di superficie implica un aumento di volume  $\Delta V_2$ , che considerata l'altezza assentita di progetto pari a 2,70 m (interpiano 2,90), risulta pari a

$$\Delta V_2 = \Delta\Sigma_2 \times 2,90 = 1,56 \times 2,90 = 4,52 \text{ mc}$$

- c) una **differenza di altezza  $\Delta h_{netta}$  al primo piano**, riscontrata analizzando le "**prescrizioni speciali**" legate al rilascio della Concessione Edilizia, in modo da poter considerare l'intervento in progetto come "Edilizia Economica e Popolare". Ciò premesso, lo scrivente ha rilevato che l'altezza netta in fase di sopralluogo risulta pari a  $h=2,85$  m con una differenza  $\Delta h_{netta} = 0,15$  m rispetto al quella da prescrizione. Quindi ne consegue un aumento di volume

$$\Delta V_3 = 81,32 \times 0,15 = 12,19 \text{ mc};$$

- d) la **realizzazione di una veranda**, realizzata con un vano chiuso composto da una componente vetrata e serramentistica, nella parte retrostante il prospetto principale dell'immobile che non risulta presente né nella planimetria catastale depositata al N.C.E.U. della provincia di Acireale né nella pratica di Concessione Edilizia.



**Riguardo la difformità di quest'ultimo punto d)** essa potrà essere regolarizzata con semplice pratica "CILA" pagando un importo pari a **25,00 €/m<sup>2</sup>**.

**Riguardo invece le difformità di cui ai punti a), b), c),** ai sensi del disposto dell'art. 31 del DPR 380/01 e dell'art. 32 della stessa norma, così come modificata dall'art. 12 della Legge Regionale Sicilia n. 16 del 10/08/2016, esse devono essere considerate come più avanti spiegato "**Variazioni non essenziali**" per effetto delle quali **il fabbricato in esame è stato verosimilmente realizzato in parziale difformità rispetto al progetto approvato.**

Infatti, in riferimento **all'art.12** "*Costituiscono variazioni essenziali rispetto al progetto approvato il verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:*

- a) *un mutamento della destinazione d'uso che implichi altra destinazione non consentita dagli strumenti urbanistici con variazione degli standard previsti dal decreto ministeriale 2 aprile 1968, n.1444;*
- b) *un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20 per cento;*
- c) *un aumento della superficie utile calpestabile e dell'altezza dell'immobile superiore al 10 per cento;*
- d) *la riduzione dei limiti di distanza dai confini o dai cigli stradali in misura superiore al 10 per cento, rispetto a quelli prescritti;*
- e) *il mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio, autorizzato su immobili esistenti, rispetto alla classificazione dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n.380, come introdotto dall'articolo 1;*
- f) *la violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando la stessa non attenga a fatti procedurali.*"

Fermo restando l'esclusiva competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale cui spetterà il compito di esprimersi sulla eventuale richiesta di parere che l'aggiudicatario dovrà inoltrare, **a parere dello scrivente le variazioni riscontrate non costituiscono variazioni essenziali ai sensi dell'art. 12 della L.R. 16/2016**, art.1 comma b) e c), poiché:

- non si riscontra un aumento della cubatura dell'immobile superiore al 20% in quanto:
  - complessivamente l'aumento di volume riscontrato è pari alla somma  $\Delta V_1 + \Delta V_2 + \Delta V_3$  pari a:  
$$\Delta V_{TOT} = (15,79 + 4,52 + 12,19) = 32,50 \text{ mc}$$
  - il volume assentito di progetto è pari a:  
$$\Delta V_{Prog.} = 79,76 \times 2,90 = 231,30 \text{ mc}$$Effettuando il rapporto si ottiene:  
$$\Delta V = 32,50/231,30 = 0,14 \times 100 = 14,05\%$$
che risulta inferiore al 20%;
- non si riscontra un aumento dell'altezza dell'immobile superiore al 10%, avendo riscontrato per il solo piano primo un'altezza di m 2,85 in luogo di m 2,70, essendo la variazione percentuale pari a :  
$$\Delta h = (0,15/2,70) \times 100 = 5,55 \%$$



In definitiva, poiché le difformità non si ritengono essenziali ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01, così come recepito con modifiche dall'art. 13 della L.R. 16/2016, è verosimile che ci si trovi di **fronte ad interventi edilizi eseguiti in parziale difformità dalla Concessione Edilizia.**

**Dagli accertamenti condotti** dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale **non è emersa l'avvenuta presentazione di istanze di condono** ovvero non sono stati rintracciati eventuali titoli abilitativi inerenti le modifiche e difformità riscontrate (vedasi Allegato B).

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

Come specificato al precedente punto i), **il fabbricato in oggetto è stato edificato in parziale difformità dalla Concessione Edilizia**; premesso che le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della L. 47/85 ed anche del D.L. 269/2003, **il fabbricato pignorato non si trova nelle condizioni di sanabilità di cui all'art. 40, 6° comma, della L. n. 47/85.**

In definitiva, dunque, **poiché non ricorrono le condizioni per la sanabilità della parte realizzata in parziale difformità dalla Concessione Edilizia, essa andrebbe demolita** ai sensi dell'art. 13, comma 3 della L.R. 16/2016; tuttavia, tenuto anche conto della tipologia costruttiva dell'edificio e del fatto che, al piano primo, non si può scindere la parte costruita in conformità da quella realizzata in difformità, **a parere dello scrivente la demolizione è impraticabile in quanto l'intervento creerebbe pregiudizio alla restante parte costruita in conformità al progetto.**

D'altro canto, l'art. 13, comma 3 della L.R. 16/2016 prevede infatti che " *quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire*". Ciò premesso, **si ritiene che l'aggiudicatario dell'immobile potrà formulare al Comune apposita istanza per il mantenimento dell'opera in difformità ai sensi dell' art. 13, comma 3 della L. R. 16/2016.**

All'istanza dovrà allegarsi apposito progetto redatto da tecnico abilitato che asseveri anche l'esistenza di pregiudizio statico alla demolizione o in alternativa, non si esclude che l'Ufficio Tecnico potrebbe richiedere parere all'Ufficio del Genio Civile.

Dalle indagini esperite non sono emerse procedure amministrative o sanzionatorie a carico dell'immobile, né ordinanze di demolizione e/o acquisizione in proprietà degli Enti Pubblici.

Fa eccezione la veranda realizzata sul balcone del primo piano che risulta sanabile tramite l'art.20 della L.4/2003, secondo la quale viene stabilita una deroga ad ogni altra disposizione di legge che svincola la



realizzazione di verande su balconi e terrazzi dall'ottenimento di concessioni, di autorizzazioni e di nulla osta da parte della Soprintendenza ai BB.CC., ai sensi dell'art. 2 L.R. 5/2019, essendo la veranda prospiciente la corte interna del fabbricato.

L'iter edilizio da seguire per la regolarizzazione della suddetta veranda prevede:

1) Presentazione di una pratica CILA ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003 con la seguente documentazione:

- relazione e progetto ante/post operam a firma di un professionista abilitato ..... € 1.200,00
- pagamento di € 25,00 a mq per la realizzazione della veranda:  
(€/mq 25,00 x 4,80 mq) = ..... € 120,00
- Diritti di segreteria ..... € 50,00
- Diritti di istruttoria ..... € 30,00

Per un **totale di costi**, per la regolarizzazione della veranda, pari a ..... € **1.400,00**

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

In sede di sopralluogo effettuato il 21 maggio 2021 lo scrivente ha riscontrato che **l'appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo (UNITA' IMMOBILE I1) era occupato da terzi**. In particolare, l'appartamento risulta occupato dai genitori degli esecutati, **che non hanno fornito alcun titolo utile per l'occupazione. In data 24/06/2021 è stata inoltrata dallo scrivente una comunicazione all'Ill.mo Giudice specificando che l' "Immobile risultava occupato da Terzi senza Titolo"** e che per tale motivo risultava decaduto il requisito di abitazione principale per gli immobili pignorati e si è proceduto all'esecuzione dei rilievi metrici e fotografici.

l elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

L'immobile pignorato è costituito da un unico **CORPO DI FABBRICA**, con tre elevazioni fuori terra, composto da:

- un appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo (**UNITA' IMMOBILE I1**);



- un appartamento ubicato al piano terra (**UNITA' IMMOBILE I2**);  
 sito nel Comune di Acireale (CT), Via Sciarelle n.257/259.

Nello specifico si distinguono:

### **UNICO CORPO DI FABBRICA**

- 1 Appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 63, particella 63, Via Sciarelle n.257, piano T,1,2, categoria A/3, classe 6, consistenza 6 vani, rendita catastale € 371,85 e superficie catastale pari a 112,00 mq (totale escluse le aree scoperte pari a 95,00 mq);
- 2 Appartamento ubicato al piano terra, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al foglio 63, particella 63, sub.2, Via Sciarelle n.259, piano T, categoria A/3, classe 6, consistenza 1 vano, rendita catastale € 61,97 e superficie catastale pari a 36,00 mq (totale escluse le aree scoperte pari a 33,00 mq).

Dalle indagini eseguite dallo scrivente è emerso che nel complesso **l'intero immobile pignorato è stato costruito ed ultimato a seguito dell'ottenimento della Concessione Edilizia n. 141 Pratica n.25/79.**

A seguito del sopralluogo effettuato è stato riprodotto dallo scrivente CTU il rilievo planimetrico dello stato di fatto **con le difformità riscontrate**, come specificato ai precedenti **PUNTI a) e i)**, e precisamente consistenti in:

- a) un **aumento di superficie  $\Delta\Sigma_1$  al piano terra** che implica un aumento di volume  $\Delta V_1$ ;
- b) un **aumento di superficie  $\Delta\Sigma_2$  al primo piano** che implica un aumento di volume  $\Delta V_2$ ;
- c) una **differenza di altezza netta  $\Delta h$  al primo piano**, pari a **0,15 m.** Da tale differenza ne consegue un aumento di volume  $\Delta V_3$ ;
- d) **la realizzazione di una veranda.**

Ciò premesso, **l'immobile oggetto del procedimento di stima sarà così considerato** come un

### **UNICO CORPO DI FABBRICA, costituito da:**

- **un piano terra, primo e secondo**, cui si accede attraverso un portone in ferro al civico n. 257 che immette nell'androne del piano terra. In fondo a tale androne troviamo una lavanderia dalla quale si accede al cortile di pertinenza. Percorrendo la scala ci troviamo all'appartamento del primo piano composto da un disimpegno, una camera da letto 1, una camera da letto 2, una sala pranzo, un bagno ed una cucina, al primo piano. Dal letto 1 e dalla sala pranzo si accede al balcone prospiciente la Via Sciarelle, mentre dal letto 2 e dalla cucina si accede al balcone 2, sul quale è stata realizzata una veranda. Al secondo piano troviamo una lavanderia e la terrazza di copertura. Il tutto per **una superficie netta interna calpestabile pari a 106,70 m<sup>2</sup>** e per **una superficie lorda pari a 138,08 m<sup>2</sup>**. Di seguito viene riportata la **TABELLA 1** contenente le superfici nette residenziali e non, calcolate come riportate nella tabella e individuate nella pianta di riferimento (ALLEGATO "A"):

### **TABELLA 1**

30



Foglio	Particella	Sub	Categoria	Piano	Note	Locale	Superfici (mq)
CORPO A – APPARTAMENTO PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO							
CORPO A – APPARTAMENTO PIANO TERRA, PRIMO, SECONDO							
						SUPERFICI UTILI (SU)	
						PIANO TERRA	
						Lavanderia	9,56
						PIANO PRIMO	
						Androne	19,39
						Vano scala	7,56
						Bagno	3,88
						Cucina	9,24
						Disimpegno	6,48
						Letto 1	13,08
						Letto2	11,15
						Pranzo	15,12
						Veranda	4,80
						PIANO SECONDO	
						Lavanderia	6,44
						<b>TOTALE SU</b>	<b>106,70</b>
						SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SnR)	
						Balconi e terrazze	
						Balcone 1	4,96
						Balcone 2	3,55
						Balcone 3	5,25
						Terrazza	66,11
						<b>SOMMANO</b>	<b>79,87</b>
						Cortile 1	
						Cortile 1	11,27
						<b>TOT. SNR</b>	<b>91,14</b>

S.U.	<b>106,70</b>
S.LORDA	<b>138,08</b>
S.N.R.	<b>91,14</b>

Tabella 1- Tabella superfici appartamento piano terra, primo, secondo

- **un piano terra**, cui si accede dal civico n. 259 di via Sciarelle attraverso una porta-finestra in legno che immette in un unico vano di altezza pari a H=4,32 m. Questo locale, che si affaccia nel cortile interno di pertinenza sul lato Sud dell'edificio, ha **una superficie netta interna calpestabile pari a 25,49 m<sup>2</sup>** ed una **superficie lorda pari a 33,96 m<sup>2</sup>**. Di seguito viene riportata la **TABELLA 2** contenente le superfici nette, costituite dalle superfici per il suddetto piano, calcolate come riportate nella tabella e seguendo la pianta di riferimento (ALLEGATO "A"):



**TABELLA 2**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Piano	Note	Locale	Superficie utile netta (mq)
<b>CORPO A – APPARTAMENTO PIANO TERRA (PIANO T)</b>							
63	63	2		PIANO TERRA	Vano deposito		25.49
					TOT. P.T.		25.49
					Cortile		30.38
					TOT S.N.R.		30.38
S.U.	25.49						
S.LORDA	33.96						
S.N.R.	30.38						

Tabella 2 - Tabella superfici appartamento piano terra

Dal sopralluogo effettuato è emerso che il lotto di terreno su cui insiste l'intero l'immobile pignorato confina:

- **a Sud** con cortile di pertinenza;
- **a Nord** con Via Sciarelle;
- **ad Est** con altra ditta;
- **ad Ovest con altra ditta.**

**CARATTERISTICHE INTERNE, STATO DI MANUTENZIONE, IMPIANTI**

Si redige la seguente scheda tecnica:

**IMMOBILE PIGNORATO (Fabbricato su tre elevazioni fuori terra)**

- Pavimentazione interna: tutti i vani dell'appartamento al piano terra, primo e secondo (**IMMOBILE I1**) ed al piano terra (**IMMOBILE I2**), costituenti nel complesso un unico **CORPO DI FABBRICA**, presentano una pavimentazione in piastrelle di grès porcellanato; inoltre presentano le seguenti finiture:
  - 1 Pareti interne: tutte intonacate, sono tinteggiate con idropittura ("ducotone") di diverso colore per ciascun vano. In particolare, dall'esame dello stato dei luoghi sono emerse tracce evidenti di infiltrazioni d'acqua. Inoltre l'acqua da infiltrazione alla stregua dell'umidità di risalita capillare nelle murature, è un elemento altamente degradante sia per l'esterno che per l'interno delle murature: la presenza di sali solubili nei materiali da costruzione favoriscono la degradazione delle strutture. Si sono riscontrati danni estetici al paramento murario interno con macchie ed aloni di umidità, distacco dell'intonaco, colore che si scrosta ed efflorescenze saline, distacco di pitture ed intonaci, presenza di muffe, efflorescenze saline;
  - 2 Nei bagni, nelle lavanderia e nella cucina le pareti sono rivestite con maiolica per una altezza pari a 1.50 m;
  - 3 Pareti esterne: intonacate, sono state completate con una finitura per esterni ai silicati di potassio o similare. Dall'esame dello stato dei luoghi sono emerse (*come peraltro si evince dalla documentazione fotografica in Allegato "A"*) tracce evidenti di infiltrazioni di acqua causando



anche il degrado dei **sottoballatoi** che dunque **necessitano di un intervento di manutenzione straordinaria mediante demolizione della parte degradata, ricostruzione della malta copriferro previo passivazione dei ferri d'armatura con conseguente rasatura con rete in fibra** e successiva posa di strato di finitura;

- 4 **Soffitti**: si presentano, per lo più, con pittura in cattivo stato di conservazione che **necessità solo di un intervento di "rinnovamento"** mediante posa in opera di fissativo e di due mani di pittura per interni. Infatti, **molto probabilmente a causa delle infiltrazioni di acqua provenienti dalla terrazza, per i soffitti**, come per le pareti interne, si sono riscontrati danni estetici al paramento murario, con macchie ed aloni di umidità, distacco di pitture ed intonaci, con la presenza di muffe ed efflorescenze saline;
- 5 **Impianto elettrico**: del tipo sottotraccia, **che necessita di un intervento di** verifica da parte di un'impresa specializzata in lavori elettrici che possa rilasciare al termine dei lavori il certificato di conformità e rispondenza alla normativa vigente, **predisponendo e certificando il funzionamento, in particolare, dell'interruttore differenziale (salvavita). Per tale lavoro lo scrivente stima un importo pari a euro 3.000,00 per l'intero immobile;**
- 6 **Impianto idraulico**: del tipo incassato, nei bagni sono presenti, come visibile nella documentazione fotografica allegata, tutti i pezzi sanitari (vaso, bidet, lavabo e vasca nel bagno) completi dei rubinetti di erogazione. Si stima una somma a corpo pari a **euro 1.500,00** per la verifica dell'impianto.

m determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

Ai fini della stima del valore di mercato dell'immobile, si è assunta quale **superficie commerciale dell'immobile quella relativa alla somma delle superfici residenziali e non residenziali** (queste ultime ragguagliate attraverso opportuno coefficiente) **riportate, per ciascuna unità, nelle precedenti Tabelle 1 e 2 e moltiplicando la suddetta superficie commerciale per il valore di mercato unitario determinato mediante stima sintetico-comparativa, detraendo in ultimo dal valore ottenuto le spese necessarie fin qui stimate.**

Premesso tutto quanto sopra riportato, **lo scrivente ha proceduto con la determinazione del valore venale attuale del bene immobile pignorato e che dovrà essere utilizzato come prezzo a base d'asta** del compendio pignorato.

### **STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

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

L'immobile oggetto di stima è stato comparato ad altri beni immobili simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione, per i quali mediante indagini di mercato condotte presso gli operatori economici del



settore edilizio (notai, agenzie immobiliari) si è venuti a conoscere il prezzo di mercato più recente e che può con buona approssimazione può considerarsi attuale.

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

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

- € 750,00 per metro quadrato di superficie lorda commerciale, computando a tal fine:
  - Il 100% della superficie lorda degli appartamenti;
  - Il 25% della superficie della terrazza e dei balconi;
  - Il 15% della superficie del cortile.

Dai rilievi effettuati, si è ottenuto:

### **EDIFICIO PRINCIPALE**

**- APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA, PRIMO E SECONDO (UNITA' IMMOBILE II):**

1	Superficie lorda APPARTAMENTO :	mq	138,08;
2	Superficie lorda aree accessorie (Terrazza e Balconi)	mq	79,87;
3	Superficie lorda aree accessorie (Cortile)	mq	11,27

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

▪	<i>Superficie lorda commerciale appartamento</i>	<i>(138,08 mq) al 100%</i>	mq 138,08;
▪	Superficie lorda commerciale (Terrazza + ballatoi)	<i>(79,87 mq) al 25%</i>	mq 19,96;
▪	Superficie lorda commerciale (Cortile)	<i>(11,27 mq) al 15%</i>	mq 1,69;
▪	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA .....</b>		<b>mq 159,73</b>

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

$$V'_{imm.} = mq (138,08 + 19,96 + 1,69) \times 750,00 =$$

$$= mq 159,73 \times €/mq 750,00 = \mathbf{119.797,50 \text{ €}} = \mathbf{\text{Valore immobile II (piano terra, primo, secondo)}}$$

Al valore così determinato, occorre sottrarre la sanzione pecuniaria di cui all'art. 13 comma 3 della Legge Regionale Siciliana del 10 agosto 2016, che ha recepito con modifiche l'art. 34 del DPR 380/01, la quale dispone che "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'Ufficio applica una sanzione pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978 n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'indice Istat del costo di costruzione...OMISSIS)". Al fine di determinare il costo di produzione, la legge 392 stabilisce che esso discende dal prodotto del costo base di produzione al mq per una serie di coefficienti correttivi di seguito specificati:



- Costo base di produzione a mq. fissato, per le abitazioni ultimate entro il 31/12/1975, con DPR emanato annualmente: nella fattispecie, considerata che la data di ultimazione dell'immobile è precedente al 31/12/1982, detto costo risulta pari per le regioni del Sud, isole comprese, a 620.000 £/ mq ovvero a **320,20 €/mq**;
- Coefficiente di tipologia, funzione della categoria catastale dell'immobile: poiché l'immobile in oggetto appartiene alla categoria catastale A/4, ai sensi dell'art. 16 della L. 392/'78 **detto coefficiente si assume pari a 0,80**;
- Coefficiente demografico, funzione della classe demografica dei comuni: avendo accertato dall'esame dei dati resi disponibili dall'Istat, che nel 1992, data più prossima a quella di ultimazione dei lavori, la popolazione del comune in esame era nell'intorno dei 50.000 abitanti, ai sensi dell'art. 17 della L. 392/'78 **detto coefficiente si assume pari 0,90**;
- Coefficiente di ubicazione: non essendo disponibile la perimetrazione della Città prescritta dall'art. 18 della L. 392/78 e considerati che comunque già all'epoca della costruzione l'immobile ricadeva in zona edificata certamente periferica, **si ritiene coerente assegnare il valore 1,00 a detto coefficiente di ubicazione**;

Infine, ai sensi degli artt. 19, 20 e 21 della L. 392/'78 si assumono i seguenti ulteriori coefficienti correttivi:

- Coefficiente di piano: poiché l'immobile al piano terra appartiene alla categoria catastale A/4, ai sensi dell'art. 16 della L. 392/'78 **detto coefficiente si assume pari a 0,90 e pari a 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano**;
- Coefficiente di vetustà: pari a **0,75** per il caso in esame, ai sensi dell'art. 20 della L. 392/'78;
- Coefficiente di conservazione: pari a **0,80** ipotizzando uno stato di conservazione mediocre alla data di ultimazione dei lavori in assenza di dati più precisi;

In definitiva, alla luce di quanto sopra, il costo di produzione  $C_{\text{prod,mq}}$  a metro quadrato determinato per le opere abusivamente realizzate al **piano terra** risulta dal seguente prodotto:

$$C_{\text{prod,mq,T}} = \text{€/mq } 320,20 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 0,90 \times 0,75 \times 0,80 = \text{€/mq } 124,49$$

mentre per quelle realizzate al **primo piano** risulta dal seguente prodotto

$$C_{\text{prod,mq,I}} = \text{€/mq } 320,20 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,75 \times 0,80 = \text{€/mq } 138,32$$

Considerato che la parte abusivamente realizzata al **piano terra** corrisponde alla superficie  $\Delta\Sigma_1 = \text{mq } 3,51$  il costo di produzione per l'abuso al piano terra, calcolato secondo la L. 392/78 è pari a:

$$C_{\text{prod,T}} = C_{\text{prod,mq,T}} \times \Delta\Sigma_1 = \text{€/mq } 124,49 \times 3,51 \text{ mq} = \text{436,96 €}$$

L'abuso realizzato al primo piano consiste nell'aver aumentato di 15 cm (0,15 m) l'altezza della superficie calpestabile che da progetto era pari a 79,76 mq; pertanto, la superficie ragguagliata per la quale moltiplicare il costo di produzione ai fini della determinazione della sanzione è pari a:

$$\text{mq } 79,76 \text{ mq} \times 0,15 = \text{11,96 mq}$$



Ne discende che il costo di produzione per l'abuso al piano primo (consistente nell'aumento dell'altezza), calcolato secondo la L. 392/78, è pari a:

$$C_{\text{prod},1} = C_{\text{prod},\text{mq},1} \times 11,96 = 138,32 \text{ €/mq} \times 11,96 \text{ mq} = \mathbf{1.654,31 \text{ €}}$$

Inoltre, rispetto ai 79,76 mq di superficie assentita al piano primo, è stato realizzato l'ampliamento di superficie  $\Delta\Sigma_2=1,56 \text{ mq}$ , per cui il costo di produzione per l'abuso al piano primo (consistente nell'aumento di superficie  $\Delta\Sigma_2$ ) è pari a :

$$C'_{\text{prod},1} = C_{\text{prod},\text{mq},1} \times \Delta\Sigma_2 = 138,32 \text{ €/mq} \times 1,56 \text{ mq} = \mathbf{215,78 \text{ €}}$$

Riepilogando, i costi di produzione calcolati per gli abusi rispettivamente eseguiti ai piani terra e primo sono pari a:

PIANO TERRA:  $C_{\text{prod},T} = \mathbf{436,96 \text{ euro}}$ ;

PIANO PRIMO:  $C_{\text{prod},1} + C'_{\text{prod},1} = 1.654,31\text{€} + 215,78 \text{ €} = \mathbf{1.870,09 \text{ €}}$

e complessivamente, il costo di produzione per l'intero abuso eseguito è pari a:

$$C_{\text{prod}} = C_{\text{prod},T} + C_{\text{prod},1} + C'_{\text{prod},1} = 436,96 + 1.870,09 = \mathbf{2.307,05 \text{ €}}$$

da cui discende, ai sensi dell'art. 13, comma 3 della L.R. 16/2016 e ss.mm.ii., che la sanzione da pagare per l'abuso (pari al doppio del predetto costo di produzione) è pari a:

$$\mathbf{SANZIONE = S' = C_{\text{prod}} \times 2 = 2.307,05 \text{ €} \times 2 = \mathbf{4.614,1 \text{ €}}.}$$

#### - APPARTAMENTO RESIDENZIALE AL PIANO TERRA (UNITA' IMMOBILE I2):

1	Superficie lorda APPARTAMENTO :	mq	33,96;
2	Superficie lorda aree accessorie (Cortile)	mq	30,38;

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

▪	Superficie lorda commerciale appartamento	(33,96 mq) al 100%	mq	33,96	
▪	Superficie lorda commerciale (Cortile)	(30,38 mq) al 15%	mq	4,55	
▪	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA .....</b>			<b>mq</b>	<b>38,94</b>

Pertanto, dai conteggi eseguiti si determina il seguente valore di mercato dell'immobile:

$$V''_{\text{Imm.}} = \text{mq} (33,96 + 4,55) \times 750,00 =$$

$$= \mathbf{\text{mq } 38,51 \times \text{€}/\text{mq } 750,00 = 28.882,50 \text{ €} = \text{Valore immobile I2 (piano terra)}}$$

Pertanto il valore complessivo dell'immobile risulta pari a

$$V'''_{\text{Imm.}} = V'_{\text{Imm.}} + V''_{\text{Imm.}} = \mathbf{119.797,50 \text{ €} + 28.882,50 \text{ €} = \mathbf{148.680,00 \text{ €}}}$$

Le spese da sottrarre al valore di mercato sopra determinato, sono le seguenti:

- 1 **€. 4.614,10** € per sanzione S' da sottrarre al valore  $V'_{\text{Imm.}}$ , ai sensi dell'art. 13, comma 3 L.R. 16/2016;
- 2 **€. 1.400,00** per la regolarizzazione della veranda;



- 3 € 3.000,00 per le spese tecniche stimate da corrispondere per l'intera pratica edilizia da instaurare ai sensi art. 13, comma 3 L.R. 16/2016;
- 4 € 3.000,00 per manutenzione impianto elettrico;
- 5 € 1.500,00 per manutenzione impianto idrico;

Per un totale di spese a carico dell'aggiudicatario pari ad euro:

Euro  $(4.614,10+1.400,00+3.000,00+3.000,00+1.500,00) = 13.514,10 \text{ €}$

**Detraendo le spese così computate**, dal valore di mercato  $V_{Imm}$ , testè determinato, si ottiene:

$$V_{Imm} = V''''_{Imm} - \text{€ } 13.514,10 = \text{€ } 148.680,00 - \text{€ } 13.514,10 = \text{€ } 135.165,90$$

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

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

$$V_{IMMOBILE} = \text{€ } 135.165,90 * 0,85 = \text{€ } 114.891,00$$

che lo scrivente ritiene opportuno arrotondare ad euro 115.000,00, per cui si ha:

$$V_{IMMOBILE} = \text{€ } 115.000,00$$

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

Viste la conformazione del fabbricato e la distribuzione dei locali al suo interno, lo scrivente ritiene di dover procedere alla vendita in lotto unico:

**LOTTO UNICO : Fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra suddiviso in due immobili,**

il tutto sito in Acireale, via Sciarelle n.257/259

L'immobile I2, **al piano terra**, è costituito da un appartamento composto da un solo vano che immette nel cortile di pertinenza. La **superficie netta interna calpestabile pari a 25,49 m<sup>2</sup>** mentre la **superficie lorda è pari a 33,96 m<sup>2</sup>**. La **superficie non residenziale (come da Tabella 2), è pari a 33,18 m<sup>2</sup>**.

L'immobile I1, è composto da **un androne** al piano terra, con scala, lavanderia e cortile di pertinenza oltre un **appartamento** al primo piano suddiviso in disimpegno, sala pranzo, due camere da letto, un bagno ed una cucina con sovrastante lavanderia e terrazza di copertura. La **superficie netta interna calpestabile è pari a 106,70 m<sup>2</sup>** mentre la **superficie lorda è pari a 138,08 m<sup>2</sup>**. La **superficie non residenziale (come da Tabella 1) risulta pari a 91,14 m<sup>2</sup>**

Nel complesso l'immobile è  **censito in Catasto Fabbricati del Comune di Acireale al foglio n. 63, particella 63 e foglio n. 63, particella 63, sub.2.**

Base d'asta: € 115.000,00 (centoquindicimilaeuro/00).

o *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;*



Durante il sopralluogo effettuato al fine di rilevare gli elementi necessari all'espletamento del mandato, lo scrivente ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica, allegata alla presente relazione, degli ambienti interni e delle porzioni esterne dell'immobile in questione. Tale documentazione è allegata alla presente relazione e riportata nell'**ALLEGATO "A"**.

p *accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

q *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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.*

**La procedura esecutiva non riguarda beni indivisi:** più precisamente, nella fattispecie, è presente un **unico bene pignorato, per l'intera quota del diritto di proprietà spettante ai debitori esecutati (datori di ipoteca).**

## CONCLUSIONI

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

**La procedura esecutiva in oggetto riguarda il seguente immobile costituente un Lotto Unico di Vendita:**

### **LOTTO UNICO : Fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra suddiviso in due immobili**

, il tutto sito in Acireale, via Sciarelle n.257/259

L'immobile I2, **al piano terra**, è costituito da un appartamento composto da un solo vano che immette nel cortile di pertinenza. La **superficie netta interna calpestabile pari a 25,49 m<sup>2</sup> mentre la superficie lorda è pari a 33,96 m<sup>2</sup>. La superficie non residenziale (come da Tabella 2), è pari a 30,38 m<sup>2</sup>.**

L'immobile I1, è composto da **un androne** al piano terra, con scala, lavanderia e cortile di pertinenza oltre un **appartamento** al primo piano suddiviso in disimpegno, sala pranzo, due camere da letto, un bagno ed una cucina con sovrastante lavanderia e terrazza di copertura. La **superficie netta interna calpestabile è pari a 106,70 m<sup>2</sup> mentre la superficie lorda è pari a 138,08 m<sup>2</sup>. La superficie non residenziale (come da Tabella 1) risulta pari a 91,14 m<sup>2</sup>**



Nel complesso l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Acireale al foglio n. 63, particella 63 e foglio n. 63, particella 63, sub.2.

Base d'asta: € 115.000,00 (centoquindicimilaeuro/00).

L'immobile pignorato, come già specificato nei punti precedenti, è costituito da un unico **CORPO DI FABBRICA**, con tre elevazioni fuori terra, composto da:

- un appartamento ubicato al piano terra, primo e secondo (**UNITA' IMMOBILE I1**);
- un appartamento ubicato al piano terra (**UNITA' IMMOBILE I2**);

sito nel Comune di Acireale (CT), Via Sciarelle n.257/259.

Ciò premesso, come specificato al precedente punto i), **il fabbricato in oggetto è stato edificato in parziale difformità dalla Concessione Edilizia**; premesso che le ragioni del credito per cui si interviene sono successive all'entrata in vigore della L. 47/85 ed anche del D.L. 269/2003, **il fabbricato pignorato non si trova nelle condizioni di sanabilità di cui all'art. 40, 6° comma, della L. n. 47/85.**

In definitiva, dunque, **poiché non ricorrono le condizioni per la sanabilità della parte realizzata in parziale difformità dalla Concessione Edilizia, essa andrebbe demolita** ai sensi dell'art. 13, comma 3 della L.R. 16/2016; tuttavia, tenuto anche conto della tipologia costruttiva dell'edificio e del fatto che, al piano primo, non si può scindere la parte costruita in conformità da quella realizzata in difformità, **a parere dello scrivente la demolizione è impraticabile in quanto l'intervento creerebbe pregiudizio alla restante parte costruita in conformità al progetto.**

A tale riguardo, l'art. 13, comma 3 della L.R. 16/2016 prevede infatti che *“quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire”*. Ciò premesso, **si ritiene che l'aggiudicatario dell'immobile potrà formulare al Comune apposita istanza per il mantenimento dell'opera in difformità ai sensi dell' art. 13, comma 3 della L. R. 16/2016, pagando una sanzione stimata pari a 4.614,10 € oltre spese tecniche stimate in euro 3.000,00, già detratte dal valore dell'immobile.**

Riguardo la veranda realizzata sul balcone del primo piano, essa risulta sanabile pagando una somma comprensiva di oneri e spese tecniche pari a € 1.400,00.

L'ammontare delle suddette spese è stato stimato con accuratezza nei precedenti paragrafi i) e j) e detratto dal valore stimato dell'immobile.

In ultimo si specifica che il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA ma soltanto alla tassa di registro.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni.



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Rg. Es. n° 772/2018

Esperto nominato dal Giudice  
dott. ing. Gianbattista Rividdi

**Si allegano alla presente:**

1 **ALLEGATO A**

comprensivo di:

- Documentazione fotografica;
- Elaborato planimetrico;
- Planimetrie catastali degli immobili;
- Planimetrie di rilievo degli immobili;

2 **ALLEGATO B, depositato esclusivamente presso il Tribunale**

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

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

Mascalucia, 24 giugno 2022

Il C.T.U.

(dott. ing. Gianbattista RIVIDDI)



A circular blue ink stamp from the 'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania' is visible. The stamp contains the following text: 'DOTT. ING. RIVIDDI GIANBATTISTA', 'Sez. A', 'Ufficio di competenza: a) industriale b) ed. informatica n° A.6484'. Below the stamp is a handwritten signature in black ink.

