TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

Procedimento
n° 676/20 R.G.Es. Imm.



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E.: Dott. Francesco Lentano

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE Procedimento

n° 486/2021 R.G.Es.

INDICE

1. Premessa pag. 1

2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti pag. 1

3. Descrizione delle operazioni peritali pag. 4

4. Evasione del mandato: pag. 5

a) *Identifichi esattamente i beni pignorati,[...];* pag. 5

b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]* pag. 12

c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]* pag. 12

d) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i,[...]* pag. 13

e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]* pag. 16

f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli* pag. 17

g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]* pag. 17

h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]* pag. 18

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...] pag. 21

j) Verifichi, inoltre, ai fini della ***domanda in sanatoria*** *che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili [...]* pag. 27

k) Accerti se i ***beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,*** *affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, [...]* pag. 28

l) Elenchi ed ***individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita,*** *[...]* pag. 28

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria pag. 39

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...] pag. 47

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano [...] pag. 48

p) accerti, nel caso si tratti di ***bene indiviso****, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, [...]* pag. 48

q) Nel caso in cui siano presenti ***più beni pignorati in quota*** *[...]* pag. 48

5. Conclusioni pag. 49

Scheda riepilogativa - Lotto unico pag. 50

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 676/2020 R.G.Es.

promosso da Siena NPL 2018 S.r.l.

contro [redacted]

Consulenza Tecnica d'ufficio

1.Premessa – **2**. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. **3.** Descrizione delle operazioni peritali; **4.** Evasione del mandato: risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – **5.** Conclusioni - **6.** Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F.58), corredata da planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: planimetria catastale, visura storica, estratto di mappa; All. 4 – Atto di provenienza; All.5 – Atti: Ispezioni ipotecarie; All. 6. Planimetrie in scala; All. 7 – Comunicazioni alle parti.

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito,** con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina del 13/01/2023 e notifica del 23/01/2023 e successiva accettazione dell'incarico in data 25/01/2023, riceveva dal G.E. Dott. Francesco Lentano della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 676/20, promosso dalla Siena NPL 2018 S.r.l. contro il sig. [redacted].

2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- in data 09/07/2009, La Banca Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (ora Siena NPL 2018 s.r.l.) stipulava con i signori [redacted], residente



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

in Linguaglossa, e [redacted], residente in Piedimonte Etneo (debitore non datore di ipoteca), contratto di mutuo fondiaro con atto rogato dal notaio Paolo Saporita, Rep. 29430, Racc. 13915, registrato in Giarre il 16/07/2009 al n° 3034 serie 1T; a garanzia del mutuo *veniva accesa ipoteca sull'immobile acquistato, cioè "appartamento di antica costruzione, sito in Linguaglossa, via Dante Alighieri nn. 222-224-226, per civile abitazione, costituiti da un locale cantina al piano seminterrato e da quattro vani oltre accessori al piano terra con annesso cortile in proprietà esclusiva, confinante nell'insieme, con detta via Dante, con proprietà aventi causa Barone Santo da due lati, salvo migliori confini. In catasto fabbricati al Fg. 12, part. 197, via Dante Alighieri nn. 222-224-226, piano T-S1, cat. A/4, classe 2, vani 5,5, R.C. € 73,85".*

- In forza del contratto venivano concessi ai mutuatari € 117.000,00 da restituire in 30 anni mediante pagamento di n° 360 rate mensili.
- A seguito di mancato pagamento delle mensilità la banca dichiarava la decadenza del beneficio del termine, posto che i mutuatari risultavano debitori della somma di € 118.482,50 (al 30/06/2016) oltre interessi.
- In data 20/12/2017 a seguito di cessione la titolarità del credito passava alla Siena NPL 2018 s.r.l..
- In data 31/08/2018 Siena NPL 2018 s.r.l., giusta procura a rogito della Dott. Nicola Atlante notaio in Roma rep. 57298 – Racc. 29003. conferiva alla Jiuliet s.p.a. incarico di provvedere alla gestione e recupero anche in via giudiziale dei propri crediti; la Juliet a sua volta conferiva mandato alla Itrum Italiy s.p.a..
- Tutto ciò premesso la Intrum Italy s.p.a., incorporante della società Caf spa, nella persona dell'Avv. Antonio Donvito, notificava atto di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

precetto con il quale si chiedeva ai mutuatari di pagare entro dieci giorni dalla notifica dell'atto la somma di € 119.357,97 oltre alle spese.

- Trascorso inutilmente il termine, in data 13/10/2020 veniva notificato atto di pignoramento al debitore esecutato, con il quale si chiedeva di sottoporre a pignoramento l'immobile ipotecato.
- In data 27/11/2020, INTRUM ITALY s.p.a. in qualità di mandataria di Juliet s.p.a., procuratrice di Siena NPL 2018 s.r.l., come sopra rappresentata e difesa, proponeva istanza di vendita dell'immobile indicato nell'atto di pignoramento.
- In data 06/04/2022 l'Avv. Gianluca de Lima Souza, del foro di Napoli, in qualità di difensore della REINVEST s.r.l. con sede legale in Milano, via Privata Chieti 3, depositava Atto di intervento ex art. 565 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto, chiedendo di essere ammesso in via chirografaria a partecipare alla procedura esecutiva immobiliare nonché alla distribuzione delle somme ricavate all'esito della stessa.

  Tutto ciò in forza del Decreto ingiuntivo n. 2963/2021 (RG 9010/2021 emesso in data 22/07/2021), con il quale, il Tribunale di Catania, ingiungeva al sig. [redacted] di pagare alla parte ricorrente, la Reinvest s.r.l. (mandataria di Re Start 1 SPV s.r.l, cessionaria della Ifis NPL s.p.a. e Banca Ifis s.p.a. cessionaria del credito maturato dal sig. [redacted] con la Compass, in precedenza Linea s,pa.), entro quaranta giorni dalla notifica del decreto, la somma di €. 12.772,90, oltre gli interessi e, l.V.A. e C.P.A. come per legge. Di tale cifra il sig. [redacted] risultava debitore a seguito di richiesta di prestito personale concessogli dalla Linea s.p.a. in data 14/01/2012.
- Il Decreto ingiuntivo. notificato al debitore in data 19/10/2021, diveniva esecutivo in data 21/01/2022; in data 18/03/2022 veniva notificato Atto di precetto, per un ammontare complessivo pari ad **€**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

14.701,33 oltre gli interessi moratori e rivalutazione maturati alla data dell'effettivo soddisfo, e le ulteriori spese per la fase esecutiva.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali venivano fissate in prima istanza per la giornata del 21 Febbraio 2023 senza tuttavia alcun esito positivo, giacchè per disguidi postali la raccomandata inviata in data 06/02/2023 arrivava, come da controlli eseguiti, presso l'ufficio postale di Linguaglossa nel pomeriggio del giorno fissato per il sopralluogo. Si procedeva ad un secondo invio, sempre a mezzo raccomandata A/R fissando il sopralluogo, per la data dello 07/03/2023. A tale data, dunque, la scrivente si recava presso l'immobile in oggetto.

Si presentava al sopralluogo il debitore esecutato il quale dichiarava di aver ritirato entrambe le raccomandate poco prima del sopralluogo.

Per ragioni tecniche, legate ad un guasto dell'apparecchio di misurazione, la scrivente effettuava il sopralluogo, con il conforto della planimetria catastale, ed il rilievo fotografico, ma non aveva modo di eseguire il rilievo metrico. Per tale motivo, in accordo con il debitore, si decideva di continuare le operazioni in data da destinare.

Durante il primo dei sopralluoghi si evinceva, tuttavia, che la planimetria in atti risultasse incongruente con lo stato dei luoghi, giacchè, riferiva il debitore, lo stesso aveva iniziato a ristrutturare personalmente l'immobile, in totale assenza di autorizzazione urbanistica, e poi, per sopravvenuto covid e problemi finanziari, ne aveva interrotto il proseguimento.

Nella giornata del 27/03/2023 si eseguiva il secondo sopralluogo con il rilievo metrico dell'immobile, piano Terra e piano I (sottotetto), dell'annessa cantina, posta al piano seminterrato, e dell'area libera antistante.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In tale occasione, su richiesta della scrivente il debitore esecutato, mostrava documentazione fotografica ante ristrutturazione.

L'accesso all'immobile avviene dalla via Monte Cautara, strada interna prossima alla Piazza Attilio Castrogiovanni, antistante la stazione della Ferrovia Circumetnea. Sulla via di ubicazione l'immobile presenta un doppio accesso, l'uno direttamente all'abitazione e l'altro, a mezzo cancello in ferro, all'area libera di esclusiva pertinenza.

Come detto, le operazioni peritali mettevano in luce una serie di trasformazioni dell'immobile, realizzate sia nella diversa distribuzione interna che nella volumetria, trasformazioni tali da rendere l'edificio diverso da quell'iniziale.

4. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato le operazioni peritali, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'ufficio del Comune di Linguaglossa, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

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;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista dell'immobile e dei suoi punti di accesso da via Monte Cautara



Vista dell'immobile e dei suoi punti di accesso da via Monte Cautara

Il bene pignorato è un'unità immobiliare unifamiliare terrana costruita in aderenza ad altre unità. La struttura come possibile già vedere da un primo esame è in muratura portante, con tetto a falde, del quale come porzione originaria rimane il sistema a cappuccina.

È costituito dal piano terra, un piano sottotetto ed un piccolo vano seminterrato che funge da cantina; pertinenza esclusiva dell'immobile è l'area scoperta adiacente, alla quale si accede da cancello indipendente.

Nel suo insieme confina a Nord, ad est ed a sud con altre ditte ed ad ovest con la via Monte Cautara.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catastalmente risulta così identificato:

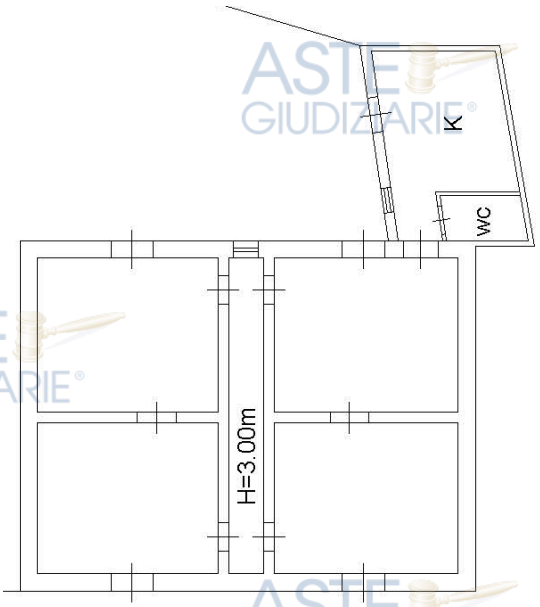
Comune di Linguaglossa

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
12	197		A/3	4	6 vani	Totale: 195 m² Totale escluse aree scoperte**: 170 m²	€ 247,90

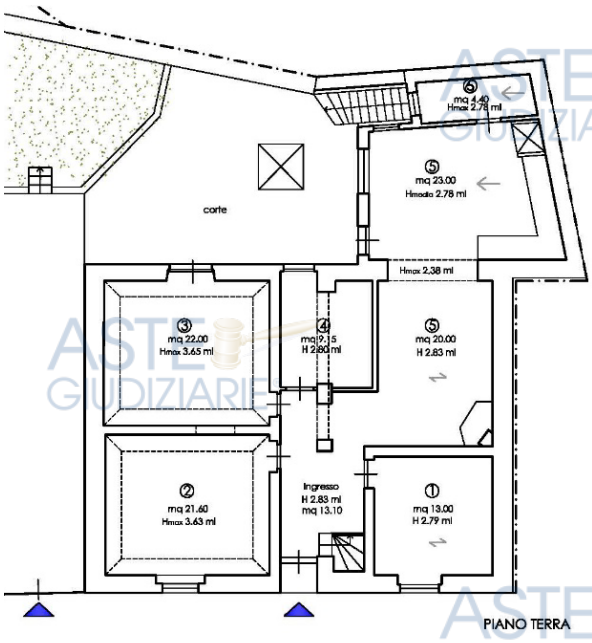
Per quanto attiene gli intestati, il cespite è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

Il sopralluogo effettuato ha evidenziato notevoli difformità, come si evince dalle planimetrie di seguito inserite (abitazione e cantina):

Piano terra



Stralcio planimetria catastale



Stralcio planimetria dello stato di fatto

L'ingresso all'immobile avviene dalla porzione centrale che da catastale rappresenta il corridoio di distribuzione, mentre le due aperture laterali risultano essere delle finestre e non delle porte finestre.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ingresso- situazione pre-ristrutturazione



Ingresso - stato di fatto

Come si evince da documentazione ante ristrutturazione fornita dal debitore il prospetto era già così modificato all'epoca dell'acquisto.

- Il livello dell'immobile è stato alzato, rispetto all'origine, motivo per cui gli ambienti più a nord, l'uno con affaccio sulla via Monte Cautara l'altra sulla corte interna, non ristrutturati, risultano ancora a quota originaria, mentre gli altri presentano un livello più alto per via del massetto realizzato e della nuova pavimentazione. I due ambienti di cui sopra risultano ancora coperti da soffitto a volta, che, tuttavia, in fase di ristrutturazione, per la realizzazione del superiore piano sottotetto, sono stati parzialmente demoliti all'attacco della volta con la parete del divisorio.
- Il vano a sud, sempre con affaccio su pubblica via, risulta rimpicciolito per via della realizzazione, in adiacenza all'ingresso, di una scala in cemento armato, che conduce al sottotetto;
- La porzione a sudest dell'originario corridoio, dotata di finestra, risulta formare un ambiente che annette una porzione dell'originario quarto vano.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- La restante parte del suddetto quarto vano, privata del muro di divisione, è stato annesso allo spazio obbliquo, destinato da catastale a cucina e wc, a sua volta ampliato lato corte. Ne risulta uno spazio unico, adibito a soggiorno e cucina, ampliato e modificato nelle aperture e nei punti luce.
- Infine, il bagno che sorge, come la cucina, sopra la cantina, è stato ricavato nella parte finale del corpo della cucina medesima.

Piano sottotetto

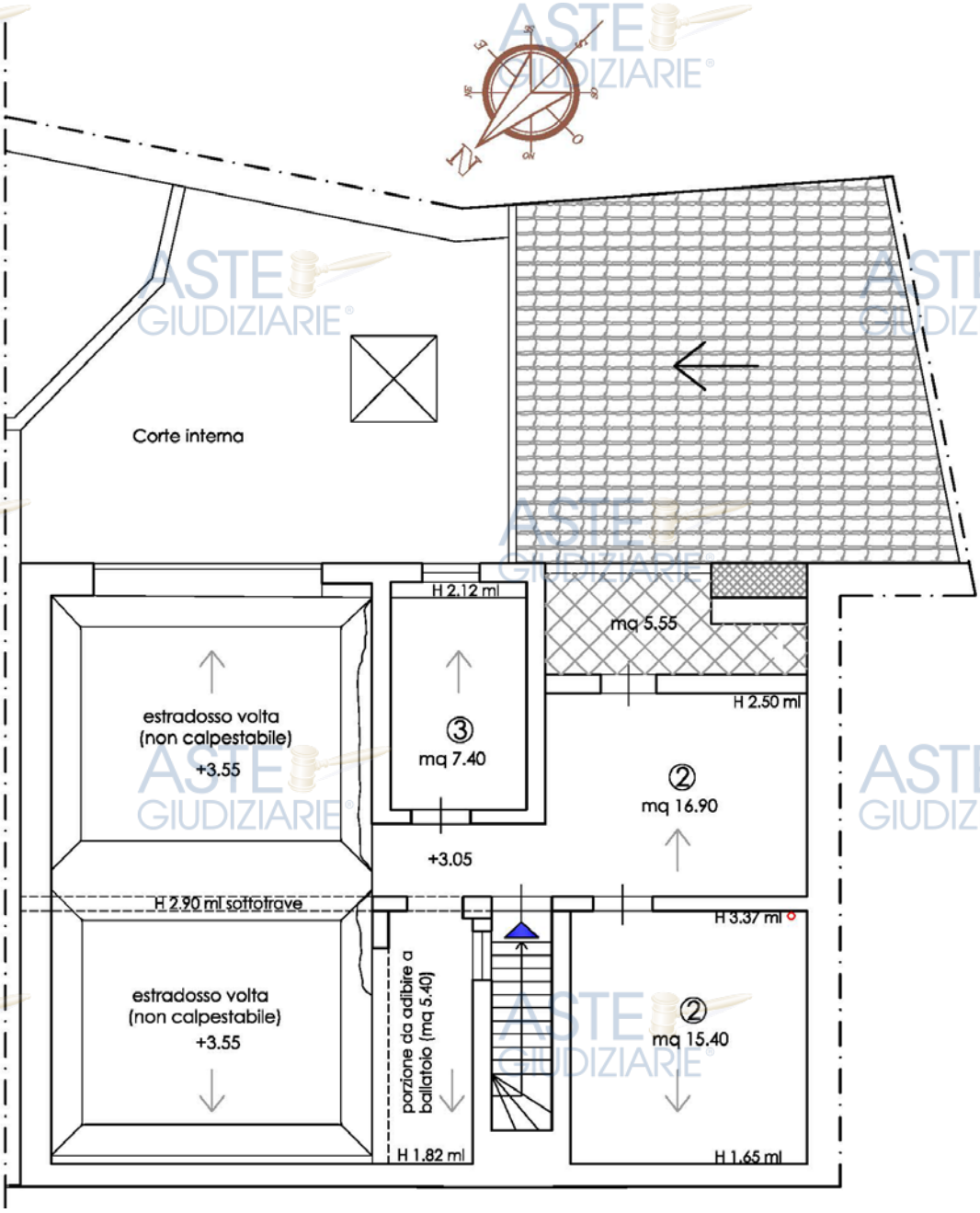
- Per quanto riguarda la porzione del sottotetto, non è presente in planimetria catastale, né in quella ante né in quella presentata in data 29/03/1940, né tantomeno è stato nell'attuale planimetria presente in catasto e presentata in data 25/06/2009.

Il debitore dichiarava che il vano fosse servito da una scala stretta e pericolante.

Per realizzare il piano come oggi visibile, è stato demolito il solaio di copertura del piano terra (h_{max} 3.63 ml al centro delle volte), ed è stato realizzato un nuovo solaio latero-cementizio la cui quota all'intradosso è di circa ml 2.80. Ne consegue che una porzione della cubatura esistente è stata ceduta al sottotetto, aumentando l'altezza degli spazi presenti a tale livello.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Planimetria piano sottotetto – Stato di fatto

Il piano, pur essendo incompleto, presenta degli ambienti ben distinti: tre vani definiti nel loro perimetro, dotati di predisposizione per le aperture esterne (uno dei quali da adibire a servizio igienico), ed un grande spazio, corrispondente ai due ambienti più a nord (gli ambienti con il tetto a volta parzialmente demolito), non

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

calpestabile, giacchè il solaio esistente altri non è che l'estradosso non integro delle volte sottostanti. Chiaramente tra la soletta realizzata e l'estradosso delle volte esiste una notevole differenza di quota.

Il vano d'ingresso ha come pertinenza un piccolo ballatoio con affaccio ad est, su corte interna;

infine, lateralmente al vano scala, lato nord-ovest, è presente una predisposizione per un ballatoio lato strada.

I lavori effettuati hanno modificato la tipologia strutturale dell'edificio: originariamente in muratura portante e tetto con struttura lignea e coperture in tegole, oggi, invece, a seguito dei lavori effettuati, in struttura mista - muratura e pilastri in cemento armato, copertura in lamellare e tegole, poggiata su cordolo perimetrale in cemento armato**.** La realizzazione del cordolo ha di fatto alzato la quota di colmo e di gronda.

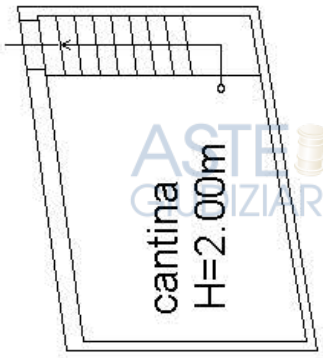
Piano seminterrato

Il confronto ha evidenziato le seguenti difformità:

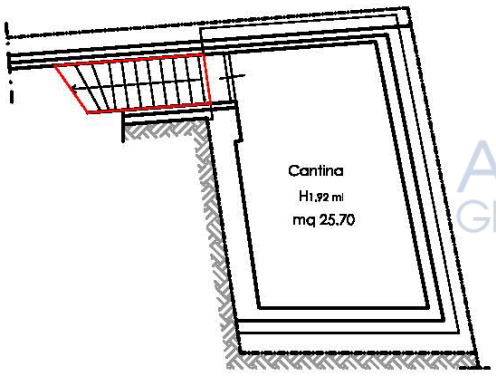
- la scala di accesso originaria è stata sostituita da una scala in cemento di forma differente. La scala inoltre precedentemente risultava realizzata a ridosso del vano, mentre oggi essa è esterna alla sagoma, essendo realizzata sullo spazio della corte: si evince che l'odierna cantina è stata ampliata annettendosi lo spazio della scala.
- E' anche vero che da dichiarazione del debitore esecutato le condizioni gravemente dissestate dell'ambiente e la presenza di lame ammalorate a soffitto, copertura del vano cucina e servizio igienico, lo avrebbero costretto a demolire e ricostruire il solaio ed a rinforzare le pareti laterali. Di fatto dunque il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

consolidamento delle pareti ne ha rimpicciolito la sagoma sugli altri tre lati.



Stralcio planimetria catastale



PIANO SEMINTERRATO

Stralcio planimetria stato di fatto

Da sopralluogo, a conforto di quanto detto, si evidenzia la presenza di un'unica parete originaria in pietra lavica, al grezzo, mentre le altre appaiono in cemento, intonacate e tinteggiate.

Area esterna di pertinenza

Lo spazio esterno è stato parzialmente modificato con la costruzione su confine a nord-est di una struttura incompleta che avrebbe dovuto definire un vano garage, con accesso dal cancello su via Monte Cautara.

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;

Atto di pignoramento e nota di trascrizione individuano in maniera corretta l'unità immobiliare pignorata.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto al pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di <u>successione mortis</u>

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita 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;

Per quanto riguarda la proprietà del bene in capo al debitore, esso risulta di proprietà esclusiva del debitore esecutato, coniugato in regime di separazione dei beni. Ad esso perviene per Atto di compravendita rogato dal notaio Saporita Paolo, in Giarre, in data 2009, voltura dello 09/07/2009 Rep. 29429 Racc. 13914 (All. 4).

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

L'immobile come detto risulta di esclusiva proprietà del sig. [redacted] al quale perviene con atto di compravendita rogato in data 09/07/2009, in Giarre, dal notaio Paolo Saporito, da proprietà dei sigg. [redacted] e [redacted].

Per quanto attiene i passaggi intermedi si segnalano, tuttavia, alcune anomalie legate evidentemente ad un'errata voltura del bene.

Per tale motivo, richiesta copia dell'atto di proprietà al debitore esecutato, è stata effettuato un confronto con documentazione catastale e relazione notarile fornita dalla parte procedente.

Dall'atto suindicato richiesto al debitore esecutato si evince che i venditori risultavano essere:

1. [redacted]
2. [redacted]
3. [redacted]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4. [redacted]
5. [redacted]

Ai quali i beni pervenivano nel seguente modo e con le seguenti quote:

[redacted]	1/3 indiviso	Successione in morte [redacted] (padre dei sigg. [redacted] e [redacted]; coniuge sig.ra [redacted]) deceduto in data 26/06/2004	→	Proprietario per 1/3 nuda proprietà in morte [redacted]	Intero Usufrutto [redacted] (sino al 30/01/2008)
[redacted]	1/3	Successione in morte [redacted] (1/3 nuda proprietà)			
[redacted]	1/3	Successione [redacted] (madre, deceduta in data 30/01/2008)	→	Successione in morte [redacted] (1/3 nuda proprietà)	

Va anche sottolineato che nel suddetto atto si dichiarava che:

- [redacted] rinunciava all'eredità;
- E che nei passaggi intermedi era presente la riunione di usufrutto per la morte di [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La lettura della visura catastale evidenzia un'errata situazione della proprietà antecedentemente allo 09/07/2009 (acquisto immobile ad opera del [redacted]) giacché tra gli intestati omette la signora [redacted], i sigg. [redacted] e [redacted], tutti eredi del sig. [redacted], che invece, pur essendo all'epoca già deceduto compare in visura insieme al sig. [redacted], anch'esso già deceduto all'epoca dell'atto. L'errore è il seguito di un'errata intestazione al 2004.

Situazione degli intestati dal 30/01/2008

N.	DATI ANAGRAFICI
1	[redacted] a CASTIGLIONE DI SICILIA (CT) il 02/01/1928
2	[redacted] CASTIGLIONE DI SICILIA (CT) il 03/07/1926
3	[redacted] nata a MILANO (MI) il 09/03/1970
4	[redacted] nato a LINGUAGLOSSA (CT) il 06/01/1921
DATI DERIVANTI DA	DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 30/01/2008 - US Sede I SOFIA MARIA CATENA Voltura n. 5003.1/2009 - Pratica n. CT0115759 in atti dal 0

Situazione degli intestati dal 26/09/2004

N.	DATI ANAGRAFICI
1	[redacted] nata a MILANO (MI) il 04/09/1931
2	[redacted] MILANO (MI) il 09/09/1964
3	[redacted] MILANO (MI) il 14/08/1962
4	[redacted] a CASTIGLIONE DI SICILIA (CT) il 02/01/1928
5	[redacted] nata a MILANO (MI) il 09/03/1970
6	[redacted] nato a LINGUAGLOSSA (CT) il 06/01/1921

Si ritiene che per una migliore comprensione dei passaggi intermedi andrebbero effettuate le dovute correzioni.

Per quanto attiene la certificazione notarile fornita da parte procedente sembrerebbe errata la quota pari a 9/30 della nuda proprietà al sig. [redacted] in virtù della successione alla sig.ra [redacted], giacchè, alla morte della stessa, egli sembrerebbe acquisire per intero solo il diritto di usufrutto, mentre i sigg. [redacted], [redacted] e [redacted] ciascuno per 1/3 indiviso acquisirebbero la nuda proprietà; la riunione dell'usufrutto sarebbe avvenuta solo alla morte del sig. [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dall'esame delle trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento sino all'attualità si evincono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 17/02/2009 - Registro Particolare 5616 Registro Generale 9155 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/618 del 28/01/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
2. TRASCRIZIONE del 15/05/2009 - Registro Particolare 18584 Registro Generale 30130 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 549/2009 del 24/03/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
3. TRASCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 26385 Registro Generale 42368 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 29429/13914 del 09/07/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ISCRIZIONE del 17/07/2009 - Registro Particolare 11080 Registro Generale 42369 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 29430/13915 del 09/07/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
5. TRASCRIZIONE del 04/01/2013 - Registro Particolare 710 Registro Generale 798 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 92/491 del 27/12/20. ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
6. TRASCRIZIONE del 21/12/2020 - Registro Particolare 33731 Registro Generale 50344 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 6150 del 27/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva il certificato notarile e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a reperire personalmente la documentazione catastale (All.3) e copia dell'atto di provenienza, necessario a verificare i passaggi di proprietà intermedi, erroneamente indicati in visura (All. 4).



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Dalla documentazione acquisita agli atti e dalle ispezioni ipotecarie, effettuate (All. 5), si è accertato che sui beni in oggetto, gravano le seguenti trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

TRASCRIZIONE del 21/12/2020 - Registro Particolare 33731 Registro Generale 50344 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 6150 del 27/10/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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

Il bene in oggetto catastalmente risulta così identificato:

Comune di Linguaglossa

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
12	197		A/3	4	6 vani	Totale: 195 m² Totale escluse aree scoperte**: 170 m²	€ 247,90

La situazione degli intestati è la seguente:

intera quota di proprietà ditta [redacted] [redacted] (in regime di separazione dei beni)

Dal punto di vista dei dati catastali che permettono l'identificazione in mappa catastale del bene si può dichiarare la perfetta conformità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nella toponomastica si fa presente che la via di appartenenza è oggi Monte Cautara e non via Dante Alighieri. La variazione per corretta toponomastica può essere richiesta gratuitamente accedendo al portale dell'Agenzia delle Entrate.

Detto ciò l'aspetto più importante nel quale non vi è corrispondenza è relativo alla consistenza ed alla superficie catastale.

Come detto in precedenza le modifiche apportate dalla ristrutturazione, eseguita in assenza di autorizzazione, hanno: variato la distribuzione interna dell'unità abitativa, modificato la struttura portante, ma soprattutto la consistenza dell'immobile.

È stato ampliato il piano terra, il piano seminterrato e ricavato un nuovo piano, il piano sottotetto, già esistente in origine ma solo come volume tecnico. L'innalzamento delle linee di gronda e di colmo per effetto della realizzazione del cordolo perimetrale in c.a. e l'abbassamento dell'altezza del piano terra, hanno permesso di ottenere nuova superficie accessoria. Posto ora, la presenza di una scala di collegamento interna, rende i vani al piano sottotetto accessori indiretti del piano terra.

Queste modifiche seppur non autorizzate hanno creato un organismo edilizio diverso da quello esistente. A rigore andrebbe modificata la planimetria catastale, per diversa distribuzione interna e per inserimento del piano sottotetto.

Per quanto attiene il locale cantina anche questo va modificato in planimetria. Non solo per la difformità della scala d'accesso, ma anche perché la superficie utile risulta modificata sia dall'intervento di consolidamento realizzato dal debitore esecutato, sempre in totale assenza di atti autorizzativi, sia per l'annessione del vano dello spazio originariamente adibito a scala.

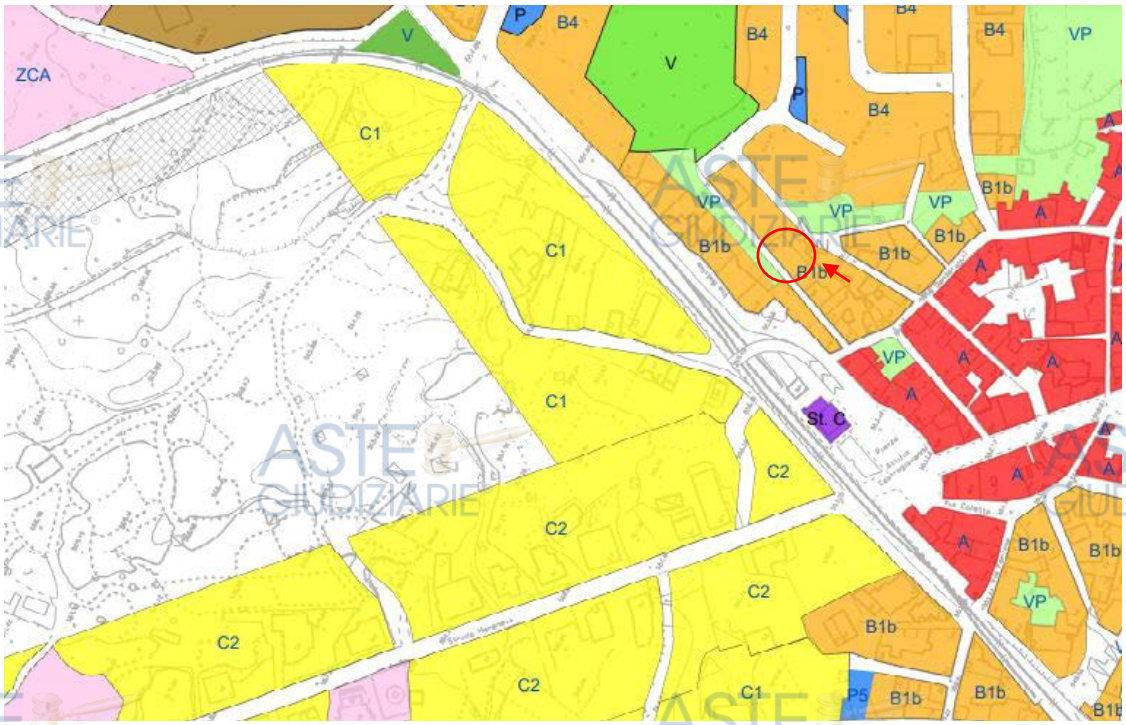
h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile risulta parte di un tessuto urbano consolidato, motivo per cui non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

Come si evince dall'analisi della Tav. 2 del P.R.G. del Comune di Linguaglossa, adottato nel 2004, l'immobile risulta ubicato in **zona B1b – Zona di completamento**.



Stralcio Tav. 2/4 del PRG con individuazione dell'immobile in oggetto

Si riporta l'articolo delle Norme di attuazione relativo alla zona in oggetto:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

art. 21 - *Zona omogenea "B1b"*

I parametri di edificabilità per la zona B1b sono i seguenti:

Indice Fondiario

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e soprelevazioni l'indice di edificabilità fondiaria massima é fissato in mc/mq 5,00.

Nei lotti interclusi aventi superficie inferiore od uguale a 120 mq l'indice di edificabilità fondiaria massima è fissato in mc/mq 9,00.

Nei lotti interclusi avente superficie compresa tra i 120 e i 200 mq é possibile realizzare una cubatura massima pari a mc 1000.

E' possibile realizzare un ampliamento "una tantum" fino a un massimo del 20% del volume residenziale originario ed entro il limite di mc 150 per unità edilizia per comprovate necessità di risanamento igienico funzionale. Tale ampliamento potrà essere realizzato in deroga all'indice fondiario e di copertura, ma nel rispetto della altezza massima, del numero dei piani fuori terra e delle distanze tra edifici e semprechè interessi edifici la cui superficie complessiva calpestabile destinata a residenza non sia superiore a mq 200.

Rapporto di copertura

E' consentita una occupazione massima pari ai 2/3 della superficie lorda del lotto (inclusa dunque quella ceduta per eventuali ritiri e lasciata libera per vincolo a verde privato); per i lotti interclusi aventi superfici inferiori a 200 mq. E' ammessa l'occupazione fino agli 8/10 della superficie lorda del lotto.

Nei lotti superiori ai 200 mq il rapporto di copertura dell'eventuale piano cantinato non può superare i 7/10 del lotto; in quelli inferiori ai 200 mq esso non può superare gli 8/10.

Nei lotti interclusi e nel caso di sola soprelevazione, il limite al rapporto di copertura si applica alla sola parte in elevazione.

Piani fuori terra e altezza massima

Il numero dei piani fuori terra dei nuovi edifici, delle ricostruzioni, degli ampliamenti e delle soprelevazioni é pari a 2 e la relativa altezza massima é pari a ml 8. Se la larghezza della strada o dello spazio pubblico prospiciente consente altezza superiore, questa resta fissata in ml 11 (mai maggiore della larghezza della strada) e in 3 il numero massimo dei piani.

Distacchi tra i fabbricati

La distanza tra corpi di fabbrica con interposto uno spazio pubblico sarà pari a quella dello spazio pubblico, a cui vanno aggiunti eventuali ritiri se segnati nelle tavole di P.R.G.

I corpi di fabbrica prospicienti spazi privati possono essere realizzati o in aderenza o debbono avere distanza minima pari all'altezza dell'edificio più basso e comunque non inferiore a ml 6,00.

Le pareti prive di aperture o finestrate per soli locali adibiti a disimpegni, scale, corridoi, wc, lavanderia e ripostigli possono avere distanza minima pari a ml 3,00 e dal confine ml 1,50.

Nelle corti e nei cortili pubblici o di uso pubblico le distanze tra gli edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti.

Allineamenti e ritiri

E' obbligo rispettare il filo stradale esistente o gli eventuali ritiri o rettifiche di esso come riportati nelle tavole di P.R.G.. É consentito il ritiro stradale per l'applicazione del D.M. 16/1/96 nelle zone B1b*.

Non é consentito realizzare corpi di fabbrica o parti di esso nelle aree destinate a verde privato.

Le aree lasciate per ritiri lungo gli spazi pubblici dovranno essere sistemate e cedute gratuitamente al Comune prima del rilascio del certificato di abitabilità. Esse, così come le aree destinate a verde privato, rientrano comunque nella determinazione della cubatura realizzabile e del rapporto di copertura.

Lungo le strade e gli spazi pubblici é consentita la edificazione continua a cortina con esclusione di quei tratti su cui prospettano aree vincolate a verde privato.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Prescrizioni particolari

Nel caso di demolizione e ricostruzione, al progetto deve essere allegato il rilievo ed adeguata documentazione grafica dell'edificio del quale si propone la demolizione; la C.E.C. può richiedere il parere della competente Soprintendenza qualora ritenesse opportuno proporre la salvaguardia dell'edificio preesistente.

L'edifico dovrà presentare copertura a falde, con coppi siciliani, avente la linea di colmo parallela alla maggiore delle facciate prospettante la strada; ogni falda non potrà sporgere più di cm 40 dal filo della sottostante parete.

I balconi prospettanti strade e piazze non potranno sporgere più di cm 80 dalla parete ed avere larghezza maggiore a cm 180 e dovranno essere in asse con la relativa apertura rispetto. Sono consentiti balconi a petto. Le aperture nelle pareti lungo strade e piazze dovranno essere in asse con quelle sottostanti, soltanto il portoncino d'ingresso potrà non avere alcuna apertura sovrastante; dovranno avere un rapporto tra altezza e base non inferiore a 1,9 nel caso di aperture per balconi in vani residenziali, non inferiore a 1,25 nel caso di finestre. Gli infissi non potranno essere in alluminio anodizzato né mostrare verso l'esterno eventuale coprirullo. Non sono consentiti sporti volumetrici dalle pareti su vie e piazze. I prospetti dovranno riportare gli elementi stilistici della zona (zoccolatura, stipiti, mostre, mensole, cornici e cornicioni) e saranno completati con intonaci colorati in pasta dai colori desunti dalla tradizione locale (grigio, rosa, giallo). E' vietato l'uso di materiali e pietre di rivestimento estranei alla tradizione costruttiva locale.

Per il tratto di edificazione lungo la via Roma a sud della piazza Giardino compreso tra i due asterischi riportati nella tavola 6a, l'eventuale ricostruzione deve riproporre il basamento esistente e l'attuale quota d'imposta dell'edificio rispetto alla strada.

i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;*

Il cespite come detto ricade in zona **B1b** del Comune di Linguaglossa, definita zona di completamento, come da PRG approvato nel 2004.

La struttura originaria è in muratura portante, realizzata con blocchi in pietra lavica, volte a soffitto e tetto a falde sormontate dai classici coppi siciliani. La visione delle fotografie mostrate dal debitore conferma quanto intuibile da un primo esame visivo.

La tipologia costruttiva dell'immobile e la data di accatastamento (29/03/1940) collocano la data di edificazione dell'immobile ante '42, motivo per cui la costruzione è stata realizzata senza alcun titolo autorizzativo. Per quanto attiene le differenze con la planimetria

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastale, circa, ad esempio l'ingresso e le bucature sulla via Monte Cautara esse sono senza dubbio precedenti all'acquisto dell'immobile da parte del debitore esecutato.

A seguito di accesso agli atti eseguito presso l'ufficio tecnico di Linguaglossa, al fine di verificare la presenza di istanze per autorizzazioni urbanistiche, veniva trasmessa pec dal tecnico comunale, nella quale si comunicava l'assenza di pratiche relative all'immobile in oggetto. Ne consegue che tutti i lavori eseguiti risultino privi di autorizzazione urbanistica e che la stessa modifica del prospetto su strada, sia stata eseguita dal precedente proprietario senza un titolo autorizzativo.

Detto ciò, si evincono le seguenti difformità:

- demolizione parziale della struttura esistente e realizzazione di struttura travi-pilastri in cemento armato, sia al piano terra che al piano cantinato.
- demolizione e ricostruzione del solaio di copertura del piano terra in corrispondenza dei locali adibiti a camera singola, e soggiorno. Sono esclusi i locali a nord – vano 1 e 2 – il cui tetto originario è ancora presente, ma parzialmente demolito all'intersezione con la parete;
- demolizione parete esterna della zona cucina, ampliamento della stessa e ricostruzione con muratura portante in poroton.
- rifacimento tetto della zona cucina /servizio igienico con legno lamellare, doghe in legno, e coppi siciliani sul lato esterno.
- Ampliamento volumetrico della porzione originaria della cucina, con aumento della superficie di soggiorno e cucina.
- Diversa distribuzione interna

Al piano I-sottotetto:

- realizzazione del cordolo perimetrale, della struttura travi/pilastro in cemento armato, innalzamento della gronda e del colmo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- realizzazione delle pareti divisorie in muratura portante, (poroton), per la divisione dei vani: un vano d'ingresso, un vano adiacente la scala, un vano da adibire a servizio igienico; rimane non calpestabile uno spazio, il cui livello di calpestio è in realtà l'estradosso delle volte dei due ambienti corrispondenti al piano sottostante.

Detto ciò, sentito il parere dell'ufficio tecnico, considerato che l'intero territorio del Comune di Linguaglossa è soggetto al vincolo di Autorizzazione paesaggistica della Soprintendenza e che non può essere rilasciato nulla osta su opere abusive che comportino aumento della volumetria, si fanno le seguenti considerazioni:

a) l'aumento di cubatura realizzato nella zona cucina non potrà essere sanato e dovrà esserne disposta la demolizione e la messa in pristino, atteso che la copertura di tale vano è indipendente da quella del restante immobile e non inficia, dunque, la stabilità della medesima parte restante. Si fa presente che le norme di attuazione permettono una tantum l'ampliamento nella zona di P.R.G. in cui è ubicato l'immobile, motivo per cui potrebbe essere verificata la possibilità di un ampliamento sempre previo nulla osta della Soprintendenza e pratica autorizzativa trasmessa all'ufficio tecnico del Comune.

b) La realizzazione della struttura incompleta all'interno della corte è anch'essa abusiva e dovrà esserne disposta la demolizione;

c) per quanto attiene la realizzazione della struttura portante in c.a. e la demolizione di parte della originaria struttura in muratura, atteso che questo intervento non ha generato aumento di volumetria, si potrà provvedere a regolarizzarlo.

La maggior altezza del piano sottotetto è stato realizzato abbassando l'altezza del soffitto del piano terra (da ml 3.63 max

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

all'intradosso delle volte a ml 2.82 ml circa dell'attuale solaio laterocementizio); per quanto attiene la quota d'imposta del piano sottotetto il sopralluogo ha evidenziato che l'aumento del colmo e della gronda è legato alla realizzazione del cordolo perimetrale intorno alla muratura preesistente; Unico punto in cui si evince un innalzamento del punto di gronda è la porzione relativa alla copertura del vano "3". Questa porzione, come si evince dalla finitura del legno non trattato, nelle foto satellitare maggio 2022, è di più recente fattura. La documentazione fotografica prova comunque la presenza di uno strato impermeabilizzante a protezione della struttura e da dichiarazione del debitore esecutato sembrerebbe presente anche lo strato di isolante in pannelli di polistirene.



Immagine satellitare Maggio 2022

La variazione di pendenza nella porzione suindicata sembrerebbe interessare esclusivamente il punto di gronda e non il colmo. Non è stato possibile fare ulteriori verifiche per mancanza di sicurezza nell'accesso.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista della copertura da prospetto Nord-est- è visibile lo spessore del cordolo in c.a. che sormonta il timpano della copertura originaria



Vista della porzione non calpestabile – in evidenza la copertura e la presenza del cordolo realizzata appena sopra la vecchia orditura primaria in legno.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prospetto su corte – in evidenza la porzione di tetto non ultimata

Detto ciò, per regolarizzare tutto ciò andranno eseguiti i seguenti passaggi

1) istanza al Genio Civile, ai sensi dell'art. 110 della L.R. n° 4/2003, corredata dalla documentazione di rito: calcoli sismici e relazione di calcolo, prove effettuate in laboratorio sui carotaggi di travi e pilastri per ogni piano, per valutare le consistenze e la qualità dell'opera, relazione geologica, relazione tecnica ed elaborati grafici, e quant'altro occorra per definire la pratica medesima;
2) Presentazione Istanza di Autorizzazione paesaggistica alla Soprintendenza dei Beni culturali di Catania;
3) Presentazione di pratica in sanatoria per la regolarizzazione dell'opera realizzata in assenza di autorizzazione, pagamento di una sanzione amministrativa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*j) verifichi, inoltre, ai fini della **domanda in sanatoria** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40 6° comma della Legge n° 47/1985 o dell'art. 46c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, 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.*

Alla luce di quanto esposto al punto precedente si ritiene che possa essere regolarizzata solo ed esclusivamente la porzione riguardante i lavori sulle strutture portanti e sulla copertura (fermo restando la verifica del punto di gronda nella porzione di falda copertura del vano "3").

Per quanto attiene la pratica al Genio civile (con annesse prove di laboratorio sui carotaggi per calcestruzzo e ferri previo su punti specifici, calcoli sismici, relazione geologica, dichiarazioni del tecnico verificatore, oltre eventuali documentazioni e diritti fissi) si stima un costo pari ad € 12.000,00.

Per la presentazione della pratica al Comune, quale SCIA tardiva – per regolarizzazione della distribuzione interna e rifacimento della copertura si stima un costo di € 3.000,00 comprensivo della sanzione e dei diritti di segreteria delle spettanze del tecnico.

Per quanto attiene la pratica alla Soprintendenza si stima un costo provvisorio di € 2.500,00 salvo diverse sanzioni stabilite dell'ufficio medesimo, non quantificabili se non al momento della presentazione della pratica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per quanto riguarda le porzioni non sanabili andrà prevista lo smantellamento degli infissi, il puntellamento della porzione di tetto che rimarrà a sbalzo (a mo' di tettoia), la demolizione della parete realizzata in ampliamento ed il rifacimento completo di una parete sul filo della precedente (il filo di riferimento è quello della parete esterna del servizio igienico), con l'inserimento degli infissi su parete (per gli stessi, contestualmente alla pratica per il tetto andrò chiesta la regolarizzazione). Andrà demolita anche la porzione realizzata su corte interna.

Per tale operazione si stima un costo pari ad € 5.500, compreso gli oneri di trasporto a discarica e quanto occorre per dare l'opera rifinita a perfetta regola d'arte.

Andrà infine ripresentata pratica di aggiornamento catastale con modello Docfa per un costo pari ad € 500,00, al fine di inserire le modifiche al piano terra, al piano seminterrato e per inserire il piano sottotetto non presente in catasto.

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'immobile pignorato è abitato dal debitore esecutato e dalla famiglia dello stesso.

l) Elenchi ed 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.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

DESCRIZIONE DELL'INTORNO E DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

Il bene oggetto di stima è costituito da un immobile terrano unifamiliare con area esterna di esclusiva pertinenza.

Ad esso si accede dalla via Monte Cautara, traversa della via Dante Alighieri, vie secondaria di una porzione di completamento del nucleo cittadino. La posizione è felice, prossima alla Piazza Attilio Castrogiovanni, adiacente la stazione della Ferrovia circumetnea. Il contesto cittadino risulta essere abbastanza tranquillo, gradevole sulle vie limitrofe, con presenza di edifici dei primi del '900, che si snodano in vicinanza della principale via Umberto.

Nelle vicinanze sono presenti numerose strutture ricettive (B&B), alcuni plessi scolastici, nonché attività commerciali.



Vista da via D. Alighieri verso piazzale Fce



Piazza Attilio Castrogiovanni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Piazza Attilio Castrogiovanni



Vista via Monte Cautara da via D. Alighieri

La via Monte Cautara ha un'edilizia non rilevante, per lo più costituita da immobili a due piani destinati a civile abitazione che affacciano sulla stretta via. L'ubicazione dell'immobile in oggetto è sicuramente più appetibile in quanto risulta prospettare su uno slargo privo di ostacoli a distanza ravvicinata.

Costruito in aderenza sul fronte sudovest, confina con aree libera sul lato nord-est e sul lato sud-est, motivo per cui gode di maggior respiro.

L'esame della struttura e l'originaria planimetria catastale collocano l'edificazione in un periodo temporale antecedente al 1940. La muratura portante è in pietra lavica di notevole spessore. Dell'impostazione originaria ha mantenuto il prospetto principale, la tipologia di copertura a doppia falda e la corte interna, sulla quale si affaccia buona parte dell'immobile.

Dell'aspetto esteriore originario, invece, è rimasto poco, in quanto i lavori di ristrutturazione eseguiti dal debitore esecutato, se da un lato, hanno consolidato una struttura fatiscente e pericolosa, dall'altra ne hanno modificati i caratteri peculiari anche se modesti (colore facciate, forma infissi, definizione delle bucature, ecc.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Prospetto interno e corte - Ante ristrutturazione



Prospetto interno e corte - Post ristrutturazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La stessa distribuzione interna è stata quasi totalmente modificata giacché l'eliminazione di muri di spina e la realizzazione di una struttura portante in travi e pilastri di cemento armato, ha consentito di modificare la classica impostazione, propria delle abitazioni in muratura, con i vani comunicanti. I lavori di ristrutturazione non appaiono ultimati né al piano terra né tantomeno al piano sottotetto, dove la struttura appare al grezzo e priva di infissi esterni ed interni.

Il rifacimento della copertura è avvenuto quasi integralmente; rimane non ultimata (ulteriore impermeabilizzante e tegole) solo una parte della copertura corrispondente alla porzione d'angolo tra corte interna e prospetto lato nord-est, adiacente l'area libera in prossimità del cancello carrabile.

CONSISTENZA E CARATTERISTICHE

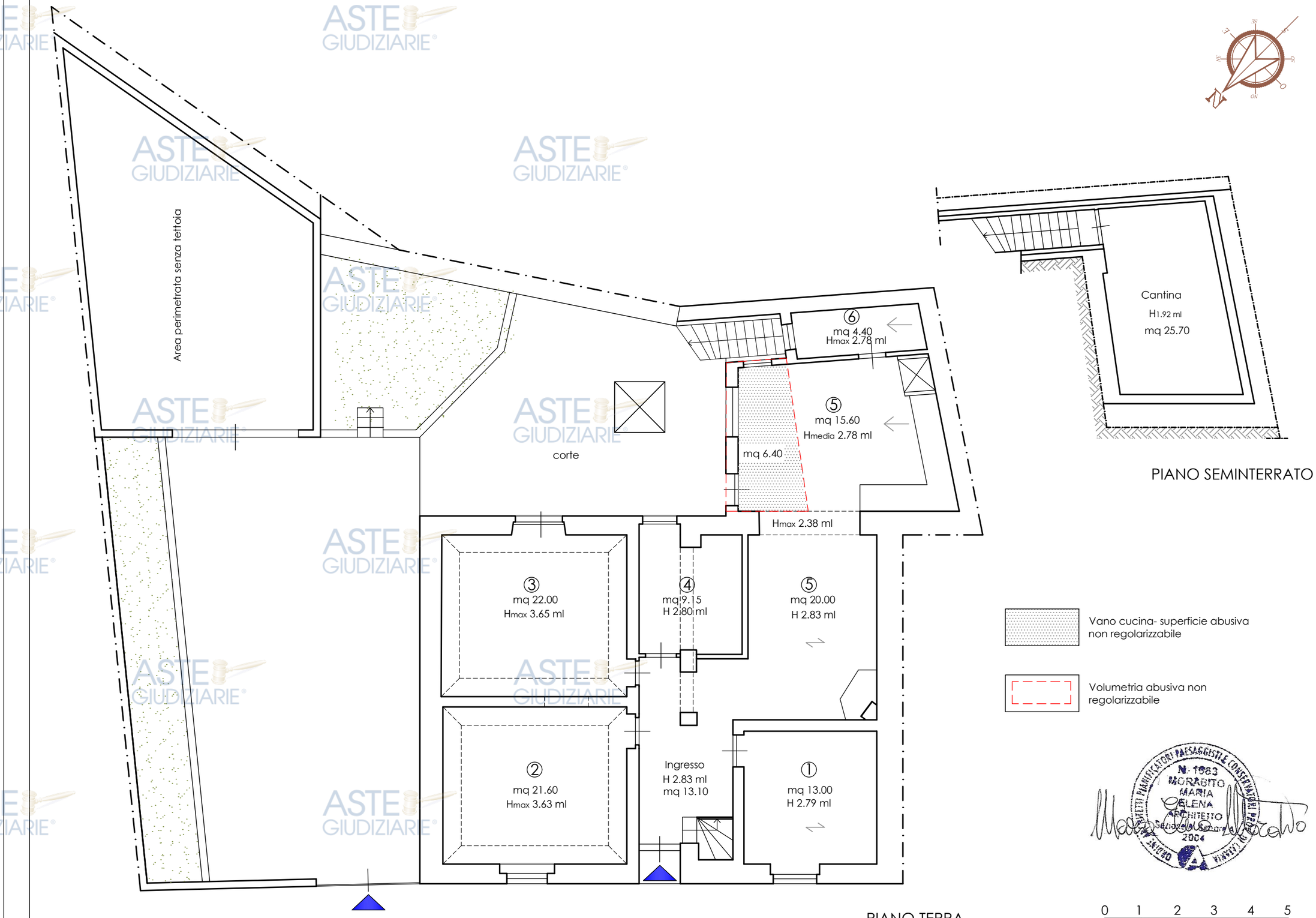
È costituito nell'insieme da 6 vani ed un servizio igienico al piano terra e tre vani, definiti a livello spaziale, più uno spazio non fruibile al piano sottotetto. A ciò si aggiunge, come accessorio indiretto, la cantina ubicata al piano seminterrato.

Si riporta descrizione dei vani e planimetrie di riferimento.

Ingresso – dal portoncino esterno, rientrato a rendere più agevole l'entrata, si accede alla zona d'ingresso, che, di fatto, è il vecchio disimpegno. Sulla parte destra è presente la scala di accesso al piano sottotetto. Intorno ad esso si aprono 4 dei vani presenti al piano, mentre sul lato sud-ovest si accede direttamente all'ampio spazio che funge da soggiorno e che è direttamente collegato all'ambiente cucina.

La struttura in cemento armato ne ha modificato l'altezza, la forma e la dimensione. Di fatto, come nella restante parte dell'abitazione ultimata, il livello di quota è superiore all'originario, per via del passaggio dei nuovi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/7/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

impianti e della posa di nuova pavimentazione, e l'altezza sino al soffitto è di ml 2.80 circa.

La sua superficie idealmente circoscritta è di circa mq 13.10. Per quanto attiene le finiture, le pareti sono tinteggiate con pittura decorativa, e la pavimentazione è in gres porcellanato. La scala risulta ancora al grezzo (FF. 9-10).

Vano 1 – adibito a camera letto, ha una forma pressoché quadrata, con soffitto piano. Prende luce ed aria dalla finestra adiacente la via Monte Cautara. Le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile e la pavimentazione è la medesima degli altri vani ristrutturati. L'altezza è di ml 2.79 circa e la sua superficie utile è di mq 13.00 (FF.11-12).

Vano 2 – il vano solo parzialmente oggetto della ristrutturazione, presenta l'originario livello di quota, più basso, che denuncia la presenza della tubazione idrica per la realizzazione dell'impianto di riscaldamento. L'infisso esterno su via Monte Cautara è di nuova tipologia, a taglio termico, munito di avvolgibile esterno. Il soffitto è quello originario, con volta a scifo, parzialmente distrutta alle reni, in prossimità del divisorio con l'ingresso. La parte demolita mostra la struttura della volta realizzata con conglomerato e putrelle in ferro. Al di là della parte demolita, la volta presente notevoli problemi, con lesioni diffuse sia alle reni sia in prossimità delle putrelle. La pavimentazione è in cementine, posate a formare un decoro geometrico. Le pareti mostrano il segno degli scassi per la realizzazione degli impianti e non appaiono ultimate. Al momento, certamente, non risulta fruibile se non come locale deposito. La sua superficie utile è di mq 21,60 circa e l'altezza al centro della volta è di ml 3.63 dal pavimento (FF. 13-17).

Vano 3 – è il secondo ambiente che mostra le finiture originarie. Come il vano attiguo ha il soffitto a volta, anch'essa lesionata in buona parte della sua superficie, ma soprattutto aperta per quasi l'intera larghezza verso il



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

muro di confine con il vano “4”. La porzione demolita mostra il muro in poroton realizzato nella zona del sottotetto. La pavimentazione è quella originaria, in cementine di doppio colore posate a mo’ di scacchiera. Le pareti molto degradate presentano i segni degli interventi realizzati nel vano “2”, inclusa la chiusura di un’originaria porta di comunicazione tra gli ambienti. L’infisso che apre verso la corte interna è una vecchia porta esterna originaria in legno, con gli scuri. Come nel vano “2” l’ingresso mostra il salto di quota fra il vecchio pavimento e quello nuovo. L’altezza è di ml 3.65 al centro della volta e la superficie utile è di mq 22.00. (FF. 18-20).

Vano 4 - Il vano, adibito a camera letto singola, è stato realizzato con la ristrutturazione. Prende luce ed aria da finestra che affaccia sulla corte interna. È perfettamente rifinito: le pareti risultano tinteggiate con pittura lavabile e la pavimentazione è la medesima degli altri vani ristrutturati. La sua superficie utile è di mq 9.15 e l’altezza è di ml 2.79 (FF. 21-22).

Vano 5 – il vano rappresenta la zona giorno dell’appartamento; la prima porzione è adibita a soggiorno e presenta sulla parete a sud-ovest un camino. Questa prima porzione rispetto a quanto presente in planimetria catastale appare ampliata verso la corte, perdendo la finestra presente in origine. Di fatto la zona risulta illuminata esclusivamente dalle aperture realizzate nella porzione adibita a cucina. Per quanto attiene le finiture le pareti sono trattate con la pittura decorativa già presente nella zona d’ingresso, e la pavimentazione è la medesima. Il soffitto appare piano ed ha un’altezza di circa 2.83 ml (FF. 23-24).

La porzione adibita a cucina, di fatto, occupa la porzione ruotata della pianta, che, anche in origine, risultava avere una propria copertura autonoma. Il vano è stato ampliato verso la corte e dotato di una nuova porta ingresso e due finestre scorrevoli che contribuiscono a dare molta luminosità al vano. La copertura del vano è totalmente rifatta, con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

struttura portante in lamellare e perlinato a rifinitura. In sommità sono state inserite le tegole. L'altezza media dell'ambiente è al momento pari a ml 2.78.

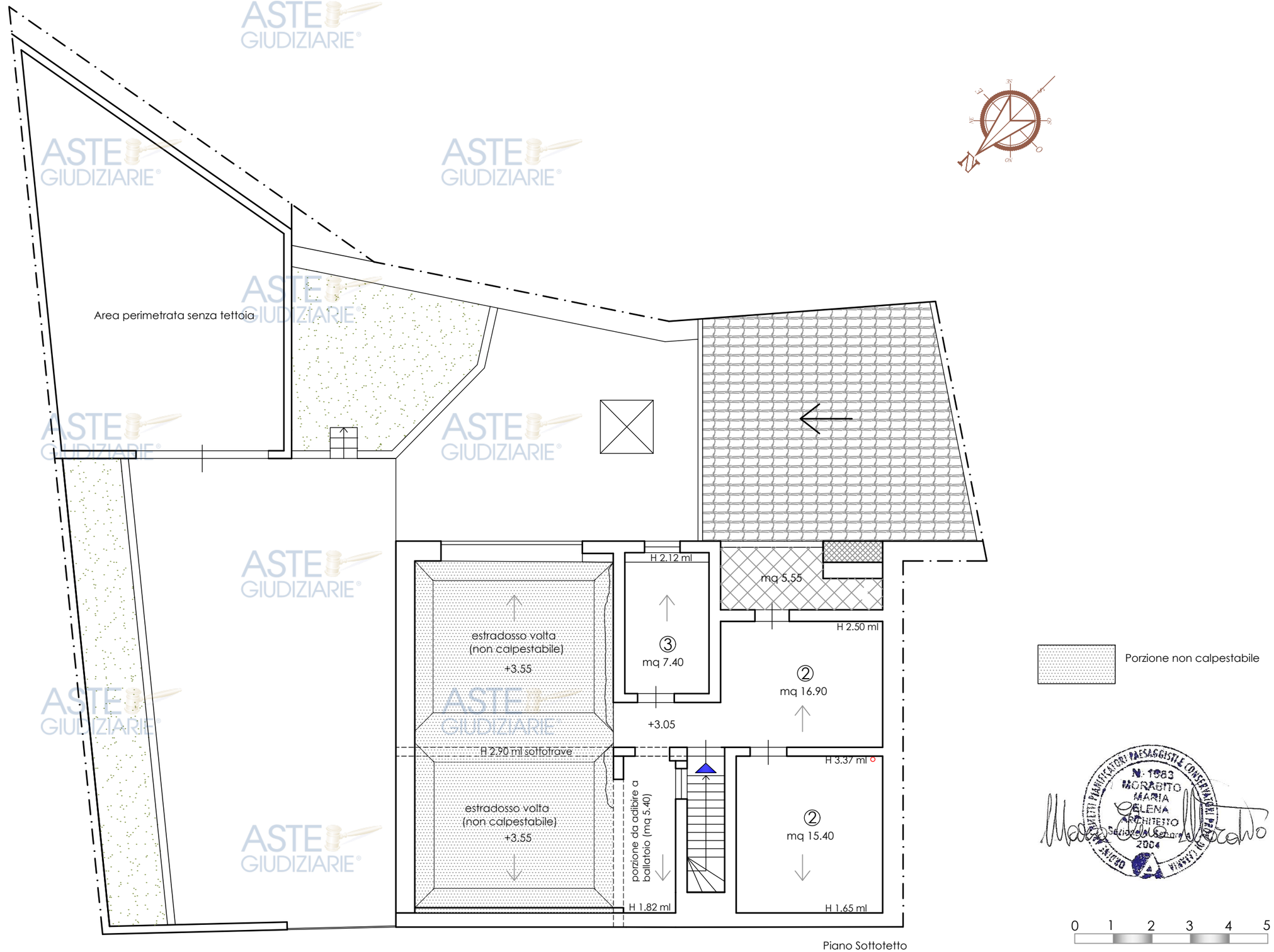
Sulla parete a sudovest è stata realizzata una cucina in muratura rifinita con mattonelle di piccolo formato. L'ampliamento del vano cucina, rispetto alla sagoma originaria non può essere regolarizzato, motivo per cui della superficie utile di tale porzione (mq 23.00) andranno considerati solo mq 15.60. Nel complesso la zona giorno ha una superficie totale di mq 35.60, di cui mq 20.00 relativi alla porzione del soggiorno (FF. 25-27).

Vano 6 – è l'unico servizio igienico presente. È realizzato nella porzione finale del corpo di fabbrica che ospita anche la zona cucina ed è illuminato ed aerato naturalmente da finestra posta sulla rampa di scale che porta alla cantina. È rivestito sull'intero perimetro per circa 2.00 ml. È presente una doccia, i due sanitari ed un lavabo. l'altezza è la medesima del vano cucina (H_{media} ml 2.78) (FF.28-29).

Piano seminterrato

Vano unico– dalla corte interna a mezzo scala in cemento (FF. 30-31), realizzata dal proprietario in sostituzione di quella originaria, si accede al vano "cantina". Il vano, sicuramente in origine delimitato per intero da pareti in pietra lavica, sembrerebbe essere stato consolidato con contropareti in cemento e da un nuovo solaio che ha sostituito quello originario e pericolante. Il vano ha un'altezza di ml 1.92 con una superficie calpestabile di mq 16.20, che oggi ingloba anche la porzione della scala originaria. Risulta perfettamente rifinito, pavimentato e completo di impianti elettrico ed idrico. Non è dotato di una vera e propria porta esterna, giacchè la chiusura parziale è garantita da una normale porta interna. Allo stato dei luoghi è utilizzato come locale lavanderia (FF.32-33).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Piano I-sottotetto

La scala presente in prossimità dell'ingresso al piano terra conduce al piano sottotetto (FF.34-35). La demolizione dei solai esistenti al piano terra e l'abbassamento della quota all'intradosso da un'altezza massima di ml 3.63 ad una di ml 2.83 ha permesso di aumentare la quota del vano sottotetto. A ciò si aggiunga che il rifacimento della copertura eseguito con struttura in cemento armato è stata realizzata alzando la quota di gronda e di colmo, creando un cordolo perimetrale sempre in cemento armato.

Al momento sono stati presenti tre ambienti, tutti delimitati da pareti in muratura portante (laterizio Poroton), che, tuttavia, non presentano alcuna finitura.

Si allega planimetria e si descrivono gli ambienti.

Vano 7 – Adiacente il vano scala a nord-ovest è un piccolo vano con altezza variabile (min 1.65 ml max 3.37 ml), le pareti appaiono al grezzo mostrando la porzione originaria in pietra lavica ed il cordolo in cemento armato realizzato col rifacimento della copertura. A tetto è presenta anche la predisposizione per una finestra tipo velux che dovrebbe apportare luce ed aria al vano. La copertura è perfettamente rifinita con le travi in lamellare a vista ed il perlinato in finitura. La superficie calpestabile è pari a ml 15.40 (FF. 36-38).

Vano 8 – è il vano d'ingresso. Anch'esso totalmente al rustico, occupa la porzione a sud-est del piano. È provvisto di un'apertura chiusa in maniera provvisoria, che sporge su un piccolo ballatoio con affaccio su corte interna. L'altezza va da un valore minimo di ml 2.50 ad un valore massimo di ml 3.30 circa. La sua superficie, inclusa la porzione d'ingresso, è pari a mq 16.90 (FF. 39-41).

Vano 9 – è predisposto per accogliere il servizio igienico al piano. Totalmente al rustico, come gli altri vani, presenta sul lato sudest una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

bucatura, oggi chiusa con assi di legno, che dovrebbe ospitare una finestra. Sulla parete è ancora visibile la porzione della vecchia muratura e la struttura del pilastro ubicato in corrispondenza al piano sottostante. L'altezza va da ml 2.00 a ml 3.00 circa. la superficie utile è di mq 7.40 (FF. 42-43).

Porzione a nordovest

Questa parte del piano corrisponde di fatto a porzione della zona ingresso a piano terra ed ai due ambienti voltati parzialmente modificati dalla ristrutturazione.

Di fatto in questa porzione non esiste una soletta calpestabile, al contrario si presente a vista l'estradosso delle due coperture voltate e parzialmente demolite. La differenza di quota è di circa 0.75 ml.

Sulla parete a nord est risulta visibile la quota della vecchia copertura e la presenza del cordolo sul quale è stata impostata la nuova copertura, con trave di colmo in c.a. e travi secondarie in lamellare. Sulla parete a sudest è stata realizzata una vetrata continua e fissa (FF. 44-48).

Questa zona che ha una superficie di circa mq 46.00 non è al momento calpestabile e fruibile, motivo per cui non verrà computata in seno alla superficie commerciale del cespite.

Infine, lateralmente alla scala lato nordovest, è presente una piccola porzione coperta con semplice ondulina, perché, qualora ultimata avrebbe dovuto risultare ballatoio. La sua superficie è di circa mq 5.40 (FF. 49).

Dotazione impiantistica

L'impianto idrico è stato realizzato ex novo sia al piano terra che al piano seminterrato (con collettore di distribuzione collocato all'esterno). Stessa cosa dicasi per l'impianto elettrico, da ultimare nei vani "2" e "3". Per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

quanto riguarda l'impianto di riscaldamento è presente la predisposizione dell'impianto con le tubazioni sottotraccia ed il posto per il collettore collocato all'esterno, mentre sono mancanti i terminali ed il collettore stesso. Infine, per quanto attiene l'acqua calda sanitaria è presente un boyler collocato su corte esterna (F. 30).

Non è presente l'impianto per l'erogazione del gas metano.

Finiture

Nel complesso le finiture sono normali, gli ambienti risultano rifiniti e curati, ad eccezione dei vani al piano sottotetto e dei due vani presenti al piano terra, come detto, non ultimati. Gli ambienti appaiono abbastanza salubri, correttamente illuminati ed almeno per quanto attiene i vani ristrutturati privi di umidità da infiltrazioni o di risalita. Fa eccezione il vano "1" che appare interessato su lato nordovest (lato strada) da efflorescenze, ma di poca entità, sulla parte dello zoccoletto.

Al piano terra gli infissi sono in alluminio a taglio termico in ognuno degli ambienti ristrutturati. Gli infissi interni presenti sono in legno tamburato.

Non si notano pregiudizi statici, né segni di assestamento.

Pertinenze esclusive

Pertinenza esclusiva dell'immobile è l'area esterna su cui affaccia buona parte del piano (FF.52-58). Rifinita con battuto di cemento, certamente oggetto di lavori di manutenzione non completati, ha mantenuto il vecchio pozzo, presenta un'aiuola sopraelevata e recintata da un muretto, una seconda porzione a verde su confine nordest con altra ditta ed una zona, in parte chiusa con pareti in mattoni di cemento, che doveva adibirsi a garage. Di fatto, in tale zona, manca la copertura e qualsivoglia chiusura. Tale porzione, da demolire, va computata esclusivamente come area libera.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

All'area esterna oltre che dall'immobile si accede dal cancello presente sulla via Monte Cautara. Nel complesso l'area ha una superficie di circa mq 227,00, salvo più corretti confini.

Al piano sovrastante risulta quale superficie non residenziale il ballatoio con affaccio sulla corte, di mq 5.55 (FF.50-51). Non si considera invece l'area adiacente la scala, perché sebbene solo provvisoriamente coperta con l'ondulina, non risulta essere uno spazio delimitato.

*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;***

M.1.Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

La superficie verrà così computata:

- **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzeria delle murature in comunione, fino al 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrature computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **B- Superficie accessori indiretti comunicanti con i vani principali:** la superficie coperta dei vani accessori indiretti non comunicanti con i vani principali; si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzeria delle



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

murature in comunione, fino al 50% e ad un massimo di cm 25. Di tale superficie si considera solo il 50%, inclusi divisori interni e pilastrature; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.

- **C- Superficie accessori indiretti non comunicanti con i vani principali:** la superficie coperta dei vani accessori indiretti non comunicanti con i vani principali; si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzeria delle murature in comunione, fino al 50% ed ad un massimo di cm 25. Di tale superficie si considera solo il 25%, inclusi divisori interni e pilastrature; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso.
- **D- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:** è rappresentata da balconi, terrazzi ed aree esterne direttamente comunicanti con i vani principali; per balconi e terrazzi la superficie commerciale si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente; per le aree scoperte ed i giardini si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso. Si computa nella misura del 10% sino alla superficie dell'immobile ed al 2% per la parte eccedente.
- **F- Superficie delle pertinenze esclusive a servizio indiretto, non comunicanti con i vani principali:** per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà. sino al contorno esterno e si computa nella misura del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nel caso di specie nel calcolare la superficie commerciale si fanno le seguenti premesse:

- non andrà considerata la superficie irregolare del vano cucina, realizzata con aumento di volumetria in assenza di autorizzazione;
- non andrà considerata, al piano I-sottotetto, la superficie della porzione non calpestabile;
- considerato lo stato al rustico del piano sottotetto, nel calcolo della superficie commerciale, si applicherà un coefficiente del --10%, considerandone dunque solo il 40%.

M.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa dell'immobile oggetto di stima è stata fatta considerando il più probabile valore di mercato.

Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene –consistenza, ubicazione, finiture, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare.

1° Step – <u>valori O.M.I.</u> A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I**.).

Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2° Step – <u>Analisi Borsino Immobiliare</u>

È stata analizzata la quotazione fatta dal Borsino Immobiliare, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di riferimento per locazioni e compravendite.

I valori pubblicati nel sito sono "statistici" ed aggiornati trimestralmente secondo le oscillazioni dei prezzi medi di richiesta rilevati a livello locale.

Base dati dei "valori" e "statistiche" immobiliari sono:

- Principali portali immobiliari nazionali.
- Agenzia delle Entrate OMI,
- Istat e Banca D'Italia

Come per l'O.M.I., il Borsino immobiliare individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

3° Step – <u>Analisi di mercato</u>

Sono stati individuati attraverso ricerche presso operatori di settore, immobili in vendita nell'area di interesse, lasciando solo quelli più vicini per caratteristiche, zona, piano, ecc. agli immobili in oggetto.

Considerando entrambi gli immobili, la tipologia e l'ubicazione degli stessi all'interno dei segmenti individuati dall'OMI si è scelto di considerare le abitazioni di tipologia economica.

STIMA

1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. che comprende il cespite è la **D1, Zona periferica**, microzona catastale n° 2, comprendente un'area dalle vie Libertà, Etna, F. Messina, D. Gagini, Dell'Abbazia, Siracusa.

Per il II Semestre dell'anno 2022 l'Omi individua:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	430	640
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	330	460

Il segmento preso a riferimento per gli immobili adibiti ad abitazione è quello di tipo civile con stato conservativo *normale*.

Dalla tabella O.M.I. possiamo ricavare i seguenti valori:

per gli immobili adibiti ad abitazioni di tipo economico con stato conservativo *normale*, possiamo già ricavare un valore medio in un range che va da un **Vmin** di € 430,00/mq ad un **Vmax** di € 640,00/mq:

$V_{MEDIO\ OMI}$ = € 535,00/mq

2° STEP –

Il Borsino immobiliare individua la zona dell'immobile in oggetto come zona periferica e, nella fattispecie, distingue tre fasce di riferimento.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Nel caso di specie si prende a riferimento la fascia media, nella quale si registrano un valore minimo pari ad € 398,00 un valore massimo pari ad € 572,00 ed un valore medio pari a

$V_{MEDIO\ BORSINO}$ = € 485,00/mq

3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, è stata operata una prima scrematura che permettesse di trovare dei *comparables* quanto più affini all'immobile oggetto di stima, privilegiando quelli che per vicinanza, tipologia e superficie potessero essere simili. A tal uopo sono stati individuati immobili indipendenti, dotati di area a verde, di superficie simile e di periodo di costruzione vicino.

La zona di ubicazione degli immobili è molto varia, per lo più costituita da edilizia di case terrane o a due elevazioni fuori terra, con rifiniture di prospetto più modeste lungo la via Monte Cautara o Dante Alighieri, più curate lungo la via Libertà e più moderne lungo la via Gagini.

Infine, ai valori ottenuti, trattandosi di offerte immobiliari e considerando l'incertezza del mercato, si è applicato a monte un deprezzamento del 10% che tenga conto della discrepanza fra la richiesta e l'effettivo importo della vendita.

La superficie commerciale dell'immobile calcolata, come da allegata tabella, secondo i parametri già descritti è la seguente:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

A1	**SUPERFICIE PRINCIPALE**			
	Piano terra			158,40
	Tot. Superficie arrotondata			**158,00**
B	**SUPERFICIE ACCESSORI COMUNICANTI**			
	Piano Primo- locali Calcolata al 40% perché comunicanti con i vani principali	**61,75**	→	**24,70**
	Tot. Superficie arrotondata			**25,00**
C	**SUPERFICIE ACCESSORI INDIRETTI NON COMUNICANTI**			
	Piano seminterrato - Cantina Calcolata al 25% perché non comunicanti con i vani principali	**25,70**	→	**6,43**
				6,00
D	**Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani principali**			
	balconi piano primo	**5,55**		
	Calcolata al 30% sino a mq 25	5,55	→	**1,67**
	Tot. Superficie arrotondata			**2,00**
F	**Superficie scoperta a giardino**	**226,00**		
	Calcolata al 10% sino al quintuplo della sup. dei vani principali	226,00	→	**22,60**
	Tot. Superficie arrotondata			**23,00**
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			**214,00**

La ricerca ha portato all'individuazione dei seguenti immobili, simili nelle rifiniture.

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/ mq
1	Offerta di mercato	Via C.B. di Cavour	183	€ 110.000,00	€ 99.000,00	€601,09
2	Offerta di mercato	Via Gorizia	200	€ 110.000,00	€ 99.000,00	€550,00
3	Offerta di mercato	Via Roma	210	€ 115.000,00	€103.500,00	€492,86
					Vmedio	**€547,98**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 547,98 che risulta di poco superiore al prezzo medio OMI.

Si è applicato un coefficiente di deprezzamento pari al 5% che tenga conto delle condizioni dei due vani di ampia superficie non rifiniti e non completamente fruibili.

Moltiplicando i tre valori medi ottenuti nei tre step per la superficie ragguagliata dell'immobile in oggetto si ottiene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Commerc.	Coeff. Di deprezzamento	Valore
V. MEDIO O.M.I.	€ 535,00	214	5%	**€ 108.765,50**
V MEDIO BORSINO IMMOB.	€ 485,00	214	5%	**€ 98.600,50**
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 547,98	214	5%	**€ 111.404,33**

E per successiva interpolazione lineare si ottiene il seguente valore:

$$\frac{€\ 108.765{,}50 + €\ 98.600{,}50 + €\ 111.404{,}33}{3} = \textbf{106.256,78 €}$$

Dal valore ottenuto andranno decurtate le seguenti somme calcolate al punto j), per la regolarizzazione dell'immobile (Genio civile ed urbanistica ed aggiornamento planimetrico catastale):

(€ 106.256,78– € 23.500,00) = **€ 82.756,78**

VALORE DI STIMA (arrotondato): € 82.800,00

Al valore ottenuto andrà applicata una riduzione del 15% che tenga conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

€ 82.800,00- 15% = € 70.308,00

Per arrotondamento si ottiene:

VALORE D'ASTA

€ 70.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L' immobile è esente dal pagamento Iva in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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;

Per quanto concerne le operazioni di vendita trattandosi di unico immobile, non divisibile, si procederà alla vendita in un unico lotto, con il seguente piano di vendita:

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare indipendente, ubicata in Linguaglossa, via Monte Cautara, traversa di via Dante Alighieri, con ingresso dai civici 26 e 28 della suddetta via. Il cespite risulta costituito da un piano terra, ristrutturato ad esclusione di due vani, ed un piano sottotetto. Il suddetto piano, con accesso da scala interna, si presenta al grezzo, privo di infissi e finiture, e suddiviso a formare tre vani più uno spazio, privo di solaio, corrispondente ai due vani non ristrutturati al piano terra. La copertura è stata totalmente ristrutturata (mancante di tegole solo in una porzione di circa mq 40,00).

Pertinenza esclusiva sono un vano al piano seminterrato adibito a cantina, ristrutturato e dotato di impianti, di circa mq 25,70, l'area libera di circa mq 226,00, in parte occupata da una struttura senza tetto irregolare e dunque da demolire; al piano sottotetto un ballatoio, prospiciente la corte interna.

I vani presenti sono n° 7 al piano terra e n° 3 al piano sottotetto, più uno spazio al momento non fruibile, perché privo di solaio calpestabile. La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a mq 214,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Linguaglossa al Fg. 12 part. 197.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 70.000,00.

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;*

Nell'All.2 della presente relazione è presente la documentazione fotografica dell'immobile in oggetto, corredata dalle planimetrie di riferimento.

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;*

Il cespite risulta di proprietà esclusiva del sig. [redacted].

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'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

L'immobile in oggetto non rientra nel seguente caso.

5. CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

per il **Lotto unico**, costituito dalla part. 197 del Fg.12 del Comune di Linguaglossa, ubicato in Linguaglossa, via Monte Cautara n° 26-28, piani S1-T-I si esprime un valore a base d'asta pari a:

€ 70.000,00

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita dei beni in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 06/06/2023

Il Ctu

Arch. Maria Elena Morabito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 676/2020 R.G.Es.

Promossa da Siena NPL 2018 s.r.l., nei confronti di Fresta [redacted]

SCHEDA RIEPILOGATIVA DELL'IMMOBILE PIGNORATO

LOTTO UNICO

Intera proprietà di unità immobiliare indipendente, ubicata in Linguaglossa, via Monte Cautara, traversa di via Dante Alighieri, con ingresso dai civici 26 e 28 della suddetta via. Il cespite risulta costituito da un piano terra, ristrutturato ad esclusione di due vani, ed un piano sottotetto. Il suddetto piano, con accesso da scala interna, si presenta al grezzo, privo di infissi e finiture, e suddiviso a formare tre vani più uno spazio, privo di solaio, corrispondente ai due vani non ristrutturati al piano terra. La copertura è stata totalmente ristrutturata (mancante di tegole solo in una porzione di circa mq 40,00). Pertinenza esclusiva sono un vano al piano seminterrato adibito a cantina, ristrutturato e dotato di impianti, di circa mq 25,70, l'area libera di circa mq 226,00, in parte occupata da una struttura senza tetto irregolare e dunque da demolire; al piano sottotetto un ballatoio, prospiciente la corte interna.

I vani presenti sono n° 7 al piano terra e n° 3 al piano sottotetto, più uno spazio al momento non fruibile, perché privo di solaio calpestabile. La superficie commerciale totale dell'immobile è pari a mq 214,00. L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Linguaglossa al Fg. 12 part. 197.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 70.000,00.

Identificativi catastali

Comune di Paternò

Fg.	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
12	*197*		*-*	*A/3*	*4*	*6 vani*	*Mq 195, di cui escluse aree scoperte 176 mq*	*247,90*
	Situazione degli intestati							
	[redacted]					*Proprietà 1/1*		

Quota pignorata

Intera proprietà del cespite in lotto unico

Valore stimato

€ 70.000,00

Catania 06/06/2023

Il CTU

Dott. Arch. Maria Elena Morabito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009