

**TRIBUNALE DI CATANIA**

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare

Promossa da:

Intervento di:

nei confronti di

*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE***N° 512/2018 R.G.E.***GIUDICE DELL'ESECUZIONE***dott.ssa MANGIAMELI NELLY GAIA*****PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA***  
***“STIMA BENI IMMOBILI”****ALLEGATI:*

- 1 - Documentazione fotografica
- 2 - Rilievo planimetrico
- 3 - Documentazione catastale
- 4 - Documentazione notarile
- 5 - Documentazione urbanistica
- 6 - Documentazione ipocatastale
- 7 - Verbali

*ESPERTO STIMATORE*

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA****SESTA SEZIONE CIVILE****ESECUZIONI IMMOBILIARI***Esecuzione Immobiliare:* n° 512/2018 R.G.E.*Creditore procedente:**Creditore Intervvenuto:**Debitori eseguiti:**Giudice dell'Esecuzione:* Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia*Esperto Stimatore*

1

**-PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA-**  
**Stima beni immobili**

PREMESSA .....	3
SOPRALLUOGO .....	4
RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO .....	5
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. ....	5
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. 8	
c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore eseguitato 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.....	9
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. ....	10
e. segnali tempestivamente al giudice l'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. ....	10
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. ....	11



g.	provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario. ....	12
h.	indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.....	12
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. ....	13
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 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. ....	15
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.....	16
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” .....	16
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; .....	21
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”. ....	23
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.....	23
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. ....	23
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.....	23
<b>CONCLUSIONI</b> .....		24
<b>ALLEGATI</b> .....		28



## Premessa

Con atto di pignoramento depositato, telematicamente, presso la cancelleria del Tribunale di Catania, il 18/05/2018, \_\_\_\_\_ chiedeva, a mezzo del suo legale av \_\_\_\_\_ di voler sottoporre a pignoramento gli immobili, di proprietà dei Sig.ri Patrizia, come di seguito descritti:

**Edificio sito in Gravina di Catania, via Valle Allegra n. 40**, e precisamente:

- **appartamento a primo piano**, composto di 12 vani e mezzo catastali, con corte annessa in proprietà esclusiva. Iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1, particella 939, sub 12, via Valle Allegra n. 40 piano 1, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 12,5 R.C. € 806,96. Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso.
- **Locale garage a piano terra** della superficie di mq 27 circa. Iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1, particella 939, sub 3, via Valle Allegra n. 40 piano T, categoria C/6, classe 5, consistenza mq 27, R.C. € 122,71. Con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza, tutto incluso e nulla escluso.

La S.V. Ill.ma in data 24/06/2020 ha nominato, quale esperto per la stima del suddetto immobile, la sottoscritta dot \_\_\_\_\_ la quale, ricevuta la suddetta nomina a mezzo Pec in data 26/06/2020 ha dichiarato di accettare l'incarico in data 26/06/2020, prestando il giuramento in modalità telematica che si allega (Allegato 7) alla presente relazione.

L'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione:

- Decreto di nomina esperto per la stima dei beni pignorati
- Atto di pignoramento immobiliare depositato telematicamente il 18/05/2018, trascritto in data 09/07/2018;
- Istanza di vendita depositata telematicamente il 14/06/2018;
- Atto di intervento



## Sopralluogo

In ottemperanza al mandato del Giudice, l'esperto non essendo riuscito a contattare il debitore esecutato, per spiegarli lo stato della procedura esecutiva, ha inviato a mezzo raccomandata a/r la comunicazione di inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 05/08/2020 alle ore 10.00, contestualmente invitava il debitore esecutato a contattare il legale del creditore procedente al fine di raggiungere un accordo ed evitare la vendita dell'immobile

L'esperto ha così proceduto all'inizio delle operazioni peritali comunicando, in data 20/07/2020, a parte procedente, a mezzo Pec, e a parte esecutata, a mezzo raccomandata a/r, l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 05/08/2020 alle ore 10.00 presso gli immobili pignorati siti in Via Valle Allegra n°40, del Comune di Gravina di Catania.

Così come stabilito, **in data 05 Agosto 2020 alle ore 10.00** l'esperto si recava presso gli immobili pignorati. In tale occasione erano presenti oltre la scrivent

A causa della sospensione delle procedure esecutive, aventi ad oggetto immobili adibiti a "casa di abitazione" di parte esecutata, disposta dall'art. 4 del decreto-legge 17 Marzo 2020, n. 18, convertito con modificazioni nella legge 29 aprile 2020, n.27, l'esperto, durante il sopralluogo ha constatato che l'immobile era abitazione principale dei debitori, i quali dichiaravano di avere la residenza proprio presso l'immobile pignorato. Il CTU così rinviava le operazioni peritali al 10/11/2020 alle ore 10.00 e contestualmente avrebbe verificato la veridicità delle dichiarazioni sulla residenza. Il verbale veniva chiuso alle ore 10.30.

A seguito di un imprevisto del CTU, l'esperto previo contatto telefonico con parte esecutata, ha anticipato al giorno **09/11/2020** le operazioni peritali programmate per il 10/11/2020. In tale occasione erano presenti oltre la scrivent

Entrambi in qualità di parte esecutata e l'ing. Sandro Schiacci, in qualità di collaboratore del CTU. Ancora una volta l'esperto ha rinviato le operazioni peritali a seguito del Decreto Ristori del 28/10/2020 che all'art.4 cita: "Sospensione delle procedure esecutive immobiliari nella prima casa". Per tale motivo le operazioni peritali venivano rinviate a data da destinarsi. Il verbale veniva chiuso alle ore 15.50.



Il C.T. ha quindi richiesto un certificato di residenza storico dei debitori che dimostrava che i debitori risiedevano presso l'immobile pignorato sia al momento dell'istaurarsi della procedura esecutiva sia al momento dell'inizio delle operazioni peritali.

Per tale motivo, in data 12/02/2021 visto il protrarsi dell'emergenza sanitaria da Covid 19 e il prorogarsi dell'estensione del blocco delle procedure esecutive sull'abitazione principale del debitore (Decreto Milleproroghe 2021), l'esperto, ha depositato presso la cancelleria del Tribunale di Catania, la comunicazione della sospensione delle operazioni peritali e del **rinvio del sopralluogo**, presso l'immobile pignorato, **in data successiva al 30/06/2021** salvo diverse nuove disposizioni legislative.

Conclusasi la temporanea sospensione della procedura esecutiva avente ad oggetto l'abitazione principale l'esperto riprendeva le operazioni peritali, comunicando in data 08/07/2021, che il sopralluogo si sarebbe svolto in data **16/07/2021 alle ore 10.00**.

In tale occasione erano presenti oltre la scrivente

L'esperto ed il suo collaboratore hanno quindi eseguito un rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile pignorato eseguendo un raffronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale, verificando che l'immobile è stato diviso in due unità immobili che hanno così comportato una diversa distribuzione degli spazi interni. Inoltre l'esperto ha constatato la realizzazione di una tettoia nella terrazza a livello sul lato Sud e una sopraelevazione nella terrazza di copertura. Tutte le opere citate sono state eseguite in assenza delle autorizzazioni degli enti competenti.

Le operazioni peritali si concludevano alle ore 13.00.

### **Risposte ai quesiti di cui al mandato**

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

I beni pignorati, oggetto della procedura esecutiva consistono in:



- **EDIFICIO UNIFAMILIARE** ubicato al piano rialzato sito nel Comune di Gravina di Catania. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile è stato frazionato in due unità abitative, una posta a nord ed una posta a sud. L'appartamento a sud è composto da ingresso nel salone, un grande soggiorno dotato di camino e angolo cottura, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singolo, una terrazza a livello con lavanderia. L'appartamento a nord è composto anch'esso da ingresso nel salone, una camera da letto matrimoniale con bagno in camera, un bagno, una lavanderia, una cucina, un cortile interno e una dependance o superficie aggiuntiva con accesso interno dalla cucina e accesso esterno dalla scala lato Est. La suddetta dependance o superficie aggiuntiva, composta da ingresso, studio e camera da letto, viene utilizzata come abitazione ma in realtà non ha l'altezza utile interna e quindi i requisiti igienico sanitari per poter essere abitabile. Attraverso una scala esterna, ancora in fase di ultimazione, si accede al piano superiore dove nella terrazza di copertura è stato realizzata una sopraelevazione con tetto in legno a due falde. La suddetta sopraelevazione è ancora allo stato grezzo, non è stata ultimata. L'edificio è dotato sul lato Nord-Est di una corte esclusiva.

L'immobile pignorato risulta censito presso il N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania come segue:

Comune di <b>GRAVINA DI CATANIA</b>								
Foglio	Part.IIIa	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
<b>1</b>	<b>939</b>	<b>12</b>	<b>A/2</b>	<b>3</b>	12,5 vani	€ 806,96	244 mq	220 mq
<b>Intestati</b>								
1	<b>Lombardo Patrizia</b> nata a Catania il 26/02/1973						Proprietaria per 1/2	
2	<b>Murgo Innocenzo</b> nato a Catania il 20/04/1967						Proprietario per 1/2	
<b>Indirizzo</b>		Via Valle Allegra n. 40 piano 1						

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 16/07/2021, l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con particella 670 intestata ad altra ditta;

ad Est: con particella 285, intestata ad altra ditta;



a Sud: con tratto di strada denominata Via Valle Allegra e Via Scalanoccio;

ad Ovest: con particella 1974, intestata ad altra ditta;

- **GARAGE** ubicato al piano terra avente superficie catastale di 27 mq di forma regolare, con accesso dalla stessa corte esclusiva del bene sopradescritto, dal civico 40 di Via Valle Allegra. Dalla planimetria catastale, oltreché dal progetto si evince l'esistenza di una scala di collegamento tra il vano garage e il cortile lato Nord che allo stato attuale non è più esistente o comunque non utilizzabile.

L'immobile di cui al pignoramento è censito presso nel N.C.E.U. del Comune di Gravina Catania come segue:

Comune di <b>GRAVINA DI CATANIA</b>								
Foglio	Part.lla	Sub	Categ.	Classe	Vani /Consistenza	Rendita	Sup. Catastale Totale	Sup. Catastale Escluse aree scoperte
<b>1</b>	<b>939</b>	<b>3</b>	<b>C/6</b>	<b>5</b>	27 mq	€ 122,71	27 mq	
<b>Intestati</b>								
1	<b>Lombardo Patrizia</b> nata a Catania il 26/02/1973						Proprietaria per 1/2	
2	<b>Murgo Innocenzo</b> nato a Catania il 20/04/1967						Proprietario per 1/2	
<b>Indirizzo</b>		Via Valle Allegra n. 40 piano T						

Come desunto dalla planimetria catastale oltre che dal sopralluogo effettuato in data 16/07/2021, l'immobile pignorato **confina**:

a Nord: con particella 670 intestata ad altra ditta;

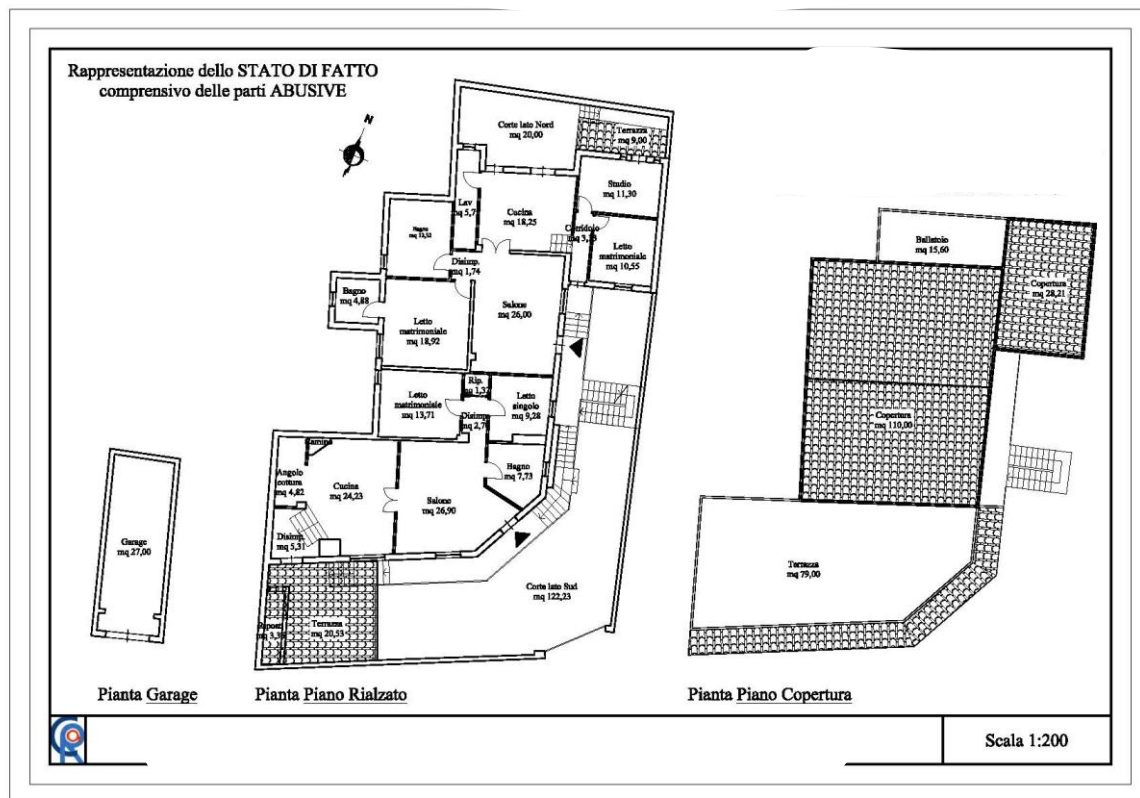
ad Est: con particella 285, intestata ad altra ditta;

a Sud: con corte di proprietà esclusiva della stessa ditta;

ad Ovest: con terrapieno.







- 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.*

L'esperto ha verificato la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione ed ha accertato che il pignoramento ha colpito gli immobili di proprietà di

la quota di  $\frac{1}{2}$  €      er la quota di  $\frac{1}{2}$ . Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione vi è **corrispondenza**.

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

E' stato verificato che gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà di:

- 1.
- 2.

Gli immobili sono pervenuti a parte esecutata a seguito di **atto di compravendita del**

: **“Appartamento a primo piano** composto da dodici vani e mezzo catastali, con corte annessa in proprietà esclusiva. Confinante nell'insieme: con la via Valle Allegra, con proprietà o suoi aventi causa, e con proprietà o suoi aventi causa, salvi migliori e più attuali confini. Iscritto nel N.C.E.U. al foglio 1, mappale 939, sub 12, Via Valle Allegra n- 40 piano primo categ. A/2, classe 3, vani 12,5 e r.c. euro 806,96. **Locale garage a piano terra** della superficie di metri quadrati ventisette (mq 27) circa. Confinante: con terrapieno, con proprietà o suoi aventi causa e con proprietà o suoi aventi causa, salvi migliori e più attuali confini. Iscritto nel N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania al foglio 1, part. 939, sub 3 Via Valle Allegra n. 40, piano T, categ. C/6, cl 5, 27 mq e r.c. euro 122,71.



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' stata accertata l'esatta provenienza del bene pignorato ovvero, il cespite è pervenuto a parte esecutai per atto di compravendita del Notaio Marco

10

**Esiste quindi la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento come di seguito schematizzato:**

Si allega alla presente l'atto di compravendita dell'immobile di parte esecutai

e. ***segnali tempestivamente al giudice l'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 prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.



*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.*

Dalla visura ipotecaria del 03/08/2020 e del 22/12/2021, eseguita per gli immobili pignorati è stato desunto che su di essi gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:



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

Gli immobili pignorati sono identificati al N.C.E.U. del Comune di Gravina Catania come segue:

- **Appartamento** ubicato al piano primo di via Valle Allegra n. 40 – Gravina di Catania Foglio di mappa **1**, Part.lla **939 sub 12** Cat. **A/2**, cl. **3**, consistenza **12,5 vani**, rendita € **806,96** Superficie catastale totale **mq 244**, Superficie catastale escluse aree scoperte **mq 220**;
- **Garage** ubicato al piano terra di via Valle Allegra n. 40 – Gravina di Catania Foglio di mappa **1**, Part.lla **939 sub 3** Cat. **C/6**, cl. **5**, consistenza **27 mq**, rendita € **122,71** Superficie catastale totale **mq 27**;

Si allega alla presente la visura catastale storica degli immobili in oggetto (allegato 3).

**Nota dell'esperto:** a seguito del sopralluogo, tra la planimetria catastale depositata al catasto fabbricati e lo stato di fatto dei beni, sono state rilevate delle variazioni nella distribuzione interna degli ambienti, nella divisione dell'immobile in due unità abitative e nella realizzazione di alcuni manufatti. Tali difformità non impediscono comunque il trasferimento del bene e pertanto non si è ritenuto necessario apportare alcuna correzione ai dati catastali in questione, salvo qualsiasi altra decisione del G.E.

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

Trattandosi di fabbricato e non di lotto di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica



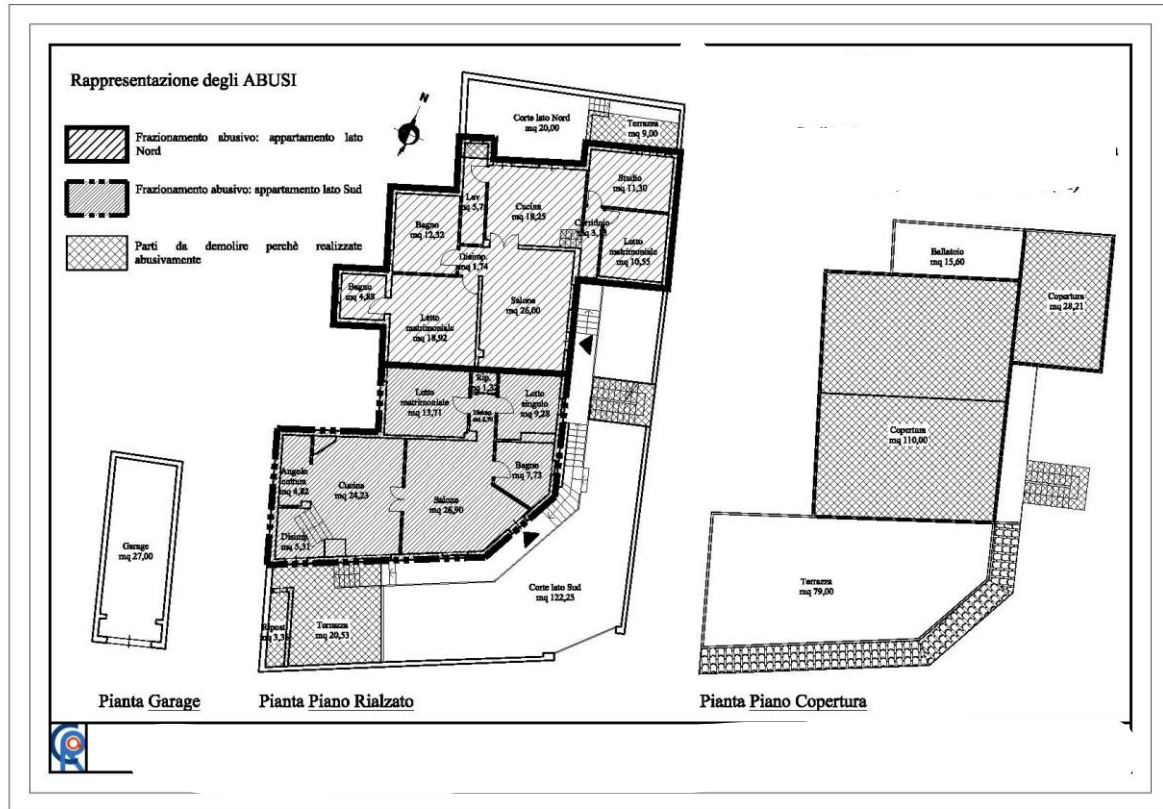
***i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, 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.***

13

L'esperto ha visionato la documentazione allegata alle domande di Sanatoria edilizia prot. n. 7317 e n. 7322 ai sensi della L 724/94 fornita dall'ufficio tecnico del comune di Gravina di Catania, constatando che la planimetria di progetto corrisponde alla planimetria catastale ma non allo stato dei luoghi. Infatti a seguito del sopralluogo del 16/07/2021 l'esperto ha verificato l'esistenza di alcune difformità tra lo stato di fatto e il progetto in sanatoria. Le difformità consistono in:

- Frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, costituendo un appartamento sul lato Nord ed un appartamento sul lato Sud;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione di prospetti;
- Ampliamento, verso la corte interna, della lavanderia dell'appartamento lato Nord;
- Realizzazione di una tettoia, nella terrazza a livello, dell'appartamento lato Sud;
- Realizzazione di una tettoia, nella terrazza a livello, dell'appartamento lato Nord;
- Demolizione della scala di collegamento tra il garage e il cortile dell'appartamento lato Nord;
- Demolizione del ballatoio antistante la dependance o spazio aggiuntivo;
- Realizzazione di scala di collegamento e apertura interna per mettere in comunicazione l'appartamento lato Nord con la dependance o spazio aggiuntivo;
- Realizzazione di una scala in cemento armato, lasciata ancora allo stato grezzo, nella corte di pertinenza esclusiva, che collega il piano rialzato con la terrazza di copertura;
- Realizzazione di una sopraelevazione nella terrazza di copertura con la realizzazione di un tetto in legno a due falde.
- Realizzazione di tetto ad una falda a copertura della dependance o spazio aggiuntivo;





Questi interventi effettuati in assenza di titolo edilizio ed in difformità dalla pratica di sanatoria edilizia presentata e non ancora ultimata, devono essere per una parte ripristinati come da progetto in sanatoria, altri devono invece essere demoliti.

Il ripristino consiste nel restituire all'appartamento la sua configurazione come da progetto in sanatoria quindi ripristinare la distribuzione interna degli ambienti in un unico appartamento, le aperture dei prospetti, il collegamento tra il garage e il cortile lato Nord, la realizzazione del ballatoio dinanzi la dependance o superficie aggiuntiva.

**Si stima che per il ripristino dell'immobile come da progetto bisognerà sostenere una spesa di circa € 6.000,00.**

Inoltre è stato effettuato il conteggio dei versamenti allegati al progetto in sanatoria, e risultano pagati sia gli oneri concessori che l'oblazione, come di seguito schematizzati:

- |   |             |
|---|-------------|
| - oblazioni = £ 20.152.208              | € 10.407,75 |
| - costo di costruzione = £ 4.301.000    | € 2.221,28  |
| - oneri di urbanizzazione = £ 5.280.000 | € 2.726,89  |

Quindi dai documenti forniti dall'ufficio tecnico del Comune di Gravina di Catania sembra che sia l'oblazione che gli oneri concessori siano stati pagati per intero, ciononostante il suddetto importo potrebbe essere soggetto ad eventuale conguaglio e/o interessi a seguito del completamento della sanatoria edilizia.

Si evidenzia infine che essendo la zona, in cui ricade l'immobile, tutelata dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, è necessario richiedere il nulla osta ai sensi del D.Lgs 42/2004.

**Si stima che i costi per concludere la sanatoria edilizia siano di circa € 3.000,00**

*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 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.*

Come evidenziato al *punto i*, l'esperto, durante il sopralluogo, ha rilevato uno stato di fatto diverso dal progetto in sanatoria depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Gravina di Catania. Ha infatti rilevato delle opere realizzate abusivamente e appunto specificate al *punto i*.

Queste ultime non potranno essere sanate/regolarizzate in quanto si tratta di ulteriori abusi realizzati su un immobile anch'esso realizzato abusivamente e in corso di regolarizzazione attraverso sanatoria edilizia non ancora però completata. Pertanto le opere realizzate in difformità dal progetto di sanatoria edilizia presentato, dovranno essere demolite e ripristinate come da progetto. Gli abusi da dover demolire sono quelli di seguito elencati:

- Demolizione della sopraelevazione;
- Demolizione della scala in c.a. di collegamento tra il piano rialzato e la terrazza di copertura;
- Demolizione delle tettoie realizzate nelle terrazze lato Nord e lato Sud;
- Demolizione del tetto ad una falda realizzato sopra la dependance o superficie aggiuntiva;





- Demolizione dell'ampliamento della lavanderia lato Nord;
- Demolizione della scala di collegamento tra l'appartamento lato Nord e la dependance o superficie aggiuntiva;

**Si stima che per la demolizione delle opere su indicate bisognerà sostenere una spesa di circa € 30.000,00.**

Infine si stima un onorario di circa di **circa € 5.000,00 per il tecnico professionista** per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso il Comune di Gravina di Catania per la demolizione delle opere abusive e il completamento della sanatoria edilizia

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.*

L'immobile pignorato, in occasione del sopralluogo, **era occupato, in quanto abitazione principale**, dai Sig.r'

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"*

Gli immobili pignorati sono ubicati in Gravina di Catania in via Valle Allegra n. 40, in zona periferica e in assenza di servizi di prima necessità se non per qualche attività commerciale, Supermercato e bar, ed è distante dalle vie di comunicazione principale (autostrada, arteria viaria principale).

Si tratta di un edificio unifamiliare dotato di garage e corte interna esclusiva.



Gli immobili risultano edificati abusivamente intorno agli anni '80, e per gli stessi sono state avviate due domande di sanatoria edilizia ai sensi della L724/94. Si ribadisce che le suddette domande di sanatoria edilizia non sono state ancora concluse.

L'appartamento è posto al piano rialzato, sopraelevato rispetto al piano stradale di circa 1,50 mt, l'ingresso al piano avviene esclusivamente tramite scale di accesso esterne ricadenti su corte esclusiva sia a sud che ad est, l'accesso al vano garage avviene sempre tramite la corte esclusiva.

Al momento del sopralluogo l'immobile era costituito da due appartamenti, uno posto a sud ed uno posto a nord non comunicanti internamente. Poiché il suddetto frazionamento è stato eseguito in assenza di titolo edilizio (abusivamente) e la pratica di sanatoria non risulta ancora ultimata, è necessario ripristinare i luoghi come da planimetria catastale e da progetto in sanatoria presentato.

L'appartamento a sud è costituito da un ingresso che apre su un grande salone, un grande vano soggiorno dotato di camino e angolo cottura, un disimpegno attraverso il quale si accede alla camera da letto matrimoniale, un piccolo ripostiglio, un vano letto singolo ed infine un bagno con accesso dal vano ingresso/salone. Dalla porta-finestra della cucina si accede su una terrazza a livello, coperta da tettoia, che essendo abusiva dovrà essere demolita. Nella suddetta terrazza insiste anche una lavanderia.

L'appartamento a nord è costituito da un vano ingresso/salone, piccolo disimpegno che apre su camera da letto matrimoniale dotata di bagno in camera, un bagno, una cucina e una lavanderia che apre nel vano cucina. Fa parte di questo appartamento una dependance o superficie aggiuntiva con accesso interno dalla cucina ed accesso esterno dalle scale della corte lato est, in cui sono state ricavate una stanza da letto matrimoniale, uno studio e un disimpegno. Si evidenzia che la suddetta dependance o superficie aggiuntiva non ha l'altezza utile interna e quindi i requisiti igienico sanitari per rendere questi vani abitabili. Quindi pur avendovi ricavato due vani in realtà trattasi di un ampio spazio utilizzabile come deposito/ripostiglio e messo abusivamente in collegamento con il vano cucina. Dalla porta-finestra della dependance si accede su una terrazza a livello, coperta da tettoia la quale essendo abusiva dovrà essere demolita.

Non tutti i vani sono ben illuminati ed arieggiati, soprattutto le due camere da letto matrimoniali di entrambi gli appartamenti e i bagni dell'appartamento lato Nord, le cui finestre aprono in



uno spazio chiuso di proprietà del vicino e quindi hanno un muro costruito proprio davanti le finestre che ovviamente non permette all'aria e alla luce di penetrare.

Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con vetrocamera in entrambi gli appartamenti, mentre quelli interni sono in legno tamburato, alcuni ciechi ed alcuni con vetro. La pavimentazione è in ceramica. Le pareti sono tutte tinteggiate ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina che sono rivestite con piastrelle di ceramica e di alcune pareti che sono rivestite in pietra.

I bagni dell'appartamento lato Nord, sono entrambi di forma regolare, quello esclusivo della camera da letto è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia, mentre quello a servizio dell'appartamento è molto ampio e dotato di wc, bidet, doppio lavabo e vasca angolare.

Il bagno dell'appartamento lato Sud è di forma irregolare, apre nel salone/ingresso ed è dotato di wc, bidet, lavabo e doccia.

L'appartamento è privo di riscaldamento con termosifoni, l'appartamento lato Sud è dotato di camino, mentre quello lato Nord è dotato di stufa a pellet. L'acqua calda è generata nell'appartamento lato Sud da scaldabagno elettrico, mentre in quello lato Nord da scaldabagno a gas alimentato da bombola.

Entrambi gli appartamenti sono dotati di climatizzatori, però mentre nell'appartamento lato Nord i climatizzatori sono nella stanza da letto matrimoniale, nella cucina, nel salone e nella stanza da letto della dependance, nell'appartamento lato Sud sono solo nella cucina e nella camera da letto matrimoniale.

In entrambi gli appartamenti l'**impianto elettrico** è dotato di differenziale ma non è selettivo. Si stima che per adeguarlo alla normativa vigente il costo ammonta a circa € **3.000,00**

Lo **stato di conservazione** dell'edificio è mediocre, la facciata esterna risulta discontinua in prossimità delle aperture porte/finestre e ammalorata con tracce di umidità in prossimità dell'intradosso veletta. Mentre lo stato di conservazione **dell'interno dell'appartamento è discreto**.

**L'altezza utile interna** dell'appartamento è di m 3,00.

La **superficie utile abitabile (Su)** dell'abitazione è pari a **mq 212,15**

La **superficie totale utile dell'immobile pignorato** è così suddivisa:



	ambienti unita' immobiliare	Superficie Utile [mq]
Appartamento lato Nord	Salone	26,00
	Letto matrimoniale	18,92
	Bagno in camera	4,88
	Bagno	12,32
	Lavanderia	5,70
	Cucina	18,25
	Disimpegno	1,74
Dependance o superficie aggiuntiva	Ingresso corridoio	3,13
	Letto matrimoniale	10,55
	Studio	11,30
Appartamento lato Sud	Ingresso/salone	26,90
	Cucina	24,23
	Disimpegno	5,31
	Angolo cottura	4,82
	Vano letto matrimoniale	13,71
	Letto singolo	9,28
	bagno	7,73
	Disimpegno	2,70
	Ripostiglio	1,32
	Lavanderia	3,36
	<b>tot. sup. utile</b>	<b>212,15</b>
Spazi scoperti	Corte lato Sud	122,23
	Cortile lato nord	20,00
	Terrazza lato Sud	20,53
	Terrazza lato Nord	9,00
	<b>Tot aree scoperte</b>	<b>176,03</b>

Il **garage** identificato con il Sub 3 è ubicato al piano terra e vi si accede dal cancello carrabile al civico n. 40 di via Valle Allegra attraversando la corte di proprietà esclusiva. Di forma regolare, ha le dimensioni di circa mq 27,00 e ha un'altezza interna di m 2,13. Dalla planimetria catastale, oltreché dal progetto si evince l'esistenza di una scala di collegamento tra il vano garage e il cortile lato Nord che allo stato attuale non è più esistente o comunque non utilizzabile.

	Garage	Superficie Utile [mq]
Piano terra	garage	27,00
	<b>Totale superficie</b>	<b>27,00</b>



**Superficie commerciale:** la superficie commerciale (Sc), data dalla superficie abitativa lorda, compresa quindi la superficie occupata dai muri perimetrali e dai tramezzi interni nonché dalle superfici degli accessori. Nella fattispecie, la superficie commerciale è stata ricavata adottando il seguente criterio:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

In definitiva dal rilievo planimetrico dell'immobile è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

EDIFICIO UNIFAMILIARE					
Immobile	Superficie effettiva lorda		Coefficienti di ragguaglio	Superficie convenzionale	
Appartamento	Mq	240,60	1,00	mq	209,69
Dependance o superficie aggiuntiva	Mq	31,00	0,90	mq	27,90
Terrazza lato Sud	mq	30,42	0,35	mq	10,65
Terrazza lato Nord	mq	11,63	0,35	mq	4,07
Corte lato Sud	Mq	122,42	0,10	mq	12,24
Cortile lato nord	Mq	22,37	0,10	mq	2,24
Garage	mq	33,62	0,90	mq	30,26
<b>Tot. superfici</b>	<b>Mq</b>	<b>492,06</b>		<b>mq</b>	<b>297,05</b>

**La superficie commerciale dell'appartamento è pari a 297,05 mq che si arrotonda a 297. mq.**



*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;*

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo in considerazione lo stato di fatto, gli attuali prezzi di mercato e il fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento. Si procede alla determinazione del valore di mercato attraverso la media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

#### **Metodo per capitalizzazione del reddito**

Tale metodo consente di determinare “il più probabile valore di mercato” applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Considerando l'immobile nella sua interezza, comprensivo di garage, si può ritenere congruo un importo pari a **€ 1.000,00 mensili**.

<i>Reddito lordo annuo:</i>	€ 1.000,00 x 12 =	€ 12.000,00
<i>Detrazione per spese di manutenzione:</i>	€ 12.000,00 x 25% =	€ 3.000,00
<i>Reddito annuo netto:</i>	€ 12.000,00 - € 3.000,00 =	€ 9.000,00
<i>Valore stimato</i>	: € 9.000,00/0.04 =	€ 225.000,00

#### **Metodo per confronto dei valori unitari**

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore dell'immobile in esame attraverso l'analogia con altri immobili aventi caratteristiche simili e presenti nella zona in esame. Da informazioni raccolte in loco, da conoscenze personali del mercato di compravendita di unità immobiliari ubicati in posizione analoga e con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione si ritiene opportuno assumere come parametro di stima il valore unitario di **€ 1000,00** per ogni metro quadrato di superficie commerciale.

Per determinare il valore dell'appartamento non è sufficiente moltiplicare il prezzo medio unitario per la superficie commerciale determinata, in quanto si otterrebbe un valore medio della quartiere considerato per immobili della stessa superficie. Per determinare il prezzo reale dell'appartamento oggetto di stima è necessario applicare dei coefficienti di correzione che esprimono le caratteristiche proprie dell'edificio da esaminare.



Coefficients Correttivi		
Edificio	Unità immobiliare	
Vetustà e stato di conservazione	Illuminazione	Ventilazione
0,90	0,90	0,90

22

Il coefficiente globale unico si ottiene moltiplicando tra loro tutti i coefficienti applicati, ovvero:

$$\text{coeff. globale unico} = 0,73$$

A questo punto applicando il coefficiente di differenziazione globale alla superficie commerciale effettiva e considerando la quotazione media di riferimento si ottiene:

$$\text{Valore appartamento} = \text{Sup. commerciale} \times \text{Valore unitario} \times \text{coeff. glob. unico}$$

$$Va = \text{mq } 297,00 \times \text{€ } 1000,00/\text{mq} \times 0,73 = \text{€ } 216.810,00$$

Eseguendo la media tra i due valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra otteniamo il seguente valore:

$$(\text{€}225.000,00 + 216.810,00) / 2 = \text{€ } 220.905,00$$

Il probabile valore di mercato del cespite pignorato a cui è pervenuta la sottoscritta è pari a € 220.905,00 a cui vanno decurtati i seguenti importi:

- € 6.000,00 per ripristinare l'immobile come da progetto;
- € 3.000,00 per completare la sanatoria edilizia;
- € 30.000,00 per demolire le opere realizzate abusivamente;
- € 3.000,00 per adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa vigente;
- € 5.000,00 per onorario del professionista per la redazione degli elaborati necessari da presentare presso il Comune di Gravina di Catania per la demolizione delle opere abusive e il completamento della sanatoria edilizia.

Applicando la decurtazione di cui sopra pari a € 47.000,00 il probabile valore commerciale dell'unità immobiliare oggetto di stima, a cui è pervenuta la sottoscritta, è pari a:

$$\text{€ } 220.905,00 - 47.000,00 = \text{€ } 173.905,00$$

Al fine di tenere conto dell'assenza di garanzia, in considerazione soprattutto della domanda di sanatoria non ancora ultimata depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Gravina di Cata-



nia, al valore stimato si applica una riduzione del 15% ottenendo il seguente probabile valore di mercato del bene pignorato:

$$€ 173.905,00 - 15\% = € 147.819,25$$

Che si arrotonda ad € **148.000,00 (Euro centoquarantottomila/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".*

Considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati si ritiene opportuno ed economicamente più conveniente procedere alla vendita degli immobili **in un unico lotto**.

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.*

In formato digitale è stata allegata una idonea documentazione fotografica (Allegato 1) dell'immobile sito in Gravina di Catania in via Valle Allegra n.40. E stata inoltre acquisita la planimetria catastale (Allegato 3) dell'immobile.

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.*

Gli immobili pignorati sono di proprietà di ciascuno per la **per la quota di 1/2** . La quota di pertinenza dei debitori esecutati copre il 100% del valore stimato.

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.*

L'immobile pignorato è un bene in quota, non è stato comunque necessario effettuare un progetto di divisione in quanto la quota dei debitori esecutati **copre il 100%** dell'immobile pignorato.





## CONCLUSIONI

Il sopralluogo effettuato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione alla sottoscritta arch. Rosa Conti che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

24

### ■ IMMOBILE PIGNORATO

Il pignoramento ha colpito le seguenti unità immobiliari:

- **EDIFICIO UNIFAMILIARE** ubicato al piano rialzato sito nel Comune di Gravina di Catania. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile è stato frazionato in due unità abitative, una posta a nord ed una posta a sud. L'appartamento a sud è composto da ingresso nel salone, un grande soggiorno dotato di camino e angolo cottura, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singolo, una terrazza a livello con lavanderia. L'appartamento a nord è composto anch'esso da ingresso nel salone, una camera da letto matrimoniale con bagno in camera, un bagno, una lavanderia, una cucina, un cortile interno e una dependance o superficie aggiuntiva con accesso interno dalla cucina e accesso esterno dalla scala lato Est. La suddetta dependance o superficie aggiuntiva, composta da ingresso, studio e camera da letto, viene utilizzata come abitazione ma in realtà non ha l'altezza utile interna e quindi i requisiti igienico sanitari per poter essere abitabile. Attraverso una scala esterna, ancora in fase di ultimazione, si accede al piano supe-



riore dove nella terrazza di copertura è stato realizzata una sopraelevazione con tetto in legno a due falde. La suddetta sopraelevazione è ancora allo stato grezzo, non è stata ultimata. L'edificio è dotato sul lato Nord-Est di una corte esclusiva.

- **GARAGE** ubicato al piano terra avente superficie catastale di 27 mq di forma regolare, con accesso dalla stessa corte esclusiva del bene sopradescritto, dal civico 40 di Via Valle Allegra;

**Nota dell'esperto:** Il frazionamento, la realizzazione della tettoia sul terrazzo a livello e la sopraelevazione sul terrazzo di copertura sono **avvenuti sia in assenza di titolo edilizio autorizzativo sia in assenza di aggiornamento catastale** di conseguenza i luoghi dovranno essere ripristinati come da progetto di sanatoria edilizia presentata e non ancora conclusa.

■ **CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione **vi è corrispondenza.**

■ **PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO**

Gli immobili pignorati risultano in capo ai debitori eseguiti per il 100% ciascuno per la quota di 1/2.

■ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

E' stata verificata e risulta regolare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, come di seguito schematizzata:



#### ■ *REGOLARITA' URBANISTICA*

L'esperto ha visionato la documentazione allegata alle domande di Sanatoria edilizia prot. n. 7317 e n. 7322 ai sensi della L 724/94 fornita dall'ufficio tecnico del comune di Gravina di Catania, constatando che la planimetria di progetto corrisponde alla planimetria catastale ma non allo stato dei luoghi. Infatti a seguito del sopralluogo del 16/07/2021 l'esperto ha verificato l'esistenza di alcune difformità tra lo stato di fatto e il progetto in sanatoria. Le difformità consistono in:

- Frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari, costituendo un appartamento sul lato Nord ed un appartamento sul lato Sud;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- Variazione di prospetti;
- Ampliamento, verso la corte interna, della lavanderia dell'appartamento lato Nord;
- Realizzazione di una tettoia, nella terrazza a livello, dell'appartamento lato Sud;
- Realizzazione di una tettoia, nella terrazza a livello, dell'appartamento lato Nord;
- Demolizione della scala di collegamento tra il garage e il cortile dell'appartamento lato Nord;
- Demolizione del ballatoio antistante la dependance o spazio aggiuntivo;
- Realizzazione di scala di collegamento e apertura interna per mettere in comunicazione l'appartamento lato Nord con la dependance o spazio aggiuntivo;
- Realizzazione di una scala in cemento armato, lasciata ancora allo stato grezzo, nella corte di pertinenza esclusiva, che collega il piano rialzato con la terrazza di copertura;
- Realizzazione di una sopraelevazione nella terrazza di copertura con la realizzazione di un tetto in legno a due falde.
- Realizzazione di tetto ad una falda a copertura della dependance o spazio aggiuntivo;



Questi interventi effettuati in assenza di titolo edilizio ed in difformità dalla pratica di sanatoria edilizia presentata e non ancora ultimata, devono essere per una parte ripristinati come da progetto in sanatoria, altri devono invece essere demoliti.

le opere realizzate in difformità dal progetto di sanatoria edilizia presentato, dovranno essere demolite e ripristinate come da progetto. Gli abusi da dover demolire sono quelli di seguito elencati:

- Demolizione della sopraelevazione;
- Demolizione della scala in c.a. di collegamento tra il piano rialzato e la terrazza di copertura;
- Demolizione delle tettoie realizzate nelle terrazze lato Nord e lato Sud;
- Demolizione del tetto ad una falda realizzato sopra la dependance o superficie aggiuntiva;
- Demolizione dell'ampliamento della lavanderia lato Nord;
- Demolizione della scala di collegamento tra l'appartamento lato Nord e la dependance o superficie aggiuntiva;

La regolarizzazione delle suddette difformità è descritta ai paragrafi *j* ed *l*

#### ■ *OCCUPAZIONE IMMOBILE PIGNORATO*

L'immobile pignorato, in occasione del sopralluogo, era occupato da parte esecutat

#### ■ *FORMAZIONE DEI LOTTI*

E' opportuno procedere alla vendita **in un unico lotto** così come segue:



<p><b>Lotto unico</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>EDIFICIO UNIFAMILIARE</b> ubicato al piano rialzato sito nel Comune di Gravina di Catania. In fase di sopralluogo è stato riscontrato che l'immobile è stato frazionato in due unità abitative, una posta a nord ed una posta a sud. <u>L'appartamento a sud</u> è composto da ingresso nel salone, un grande soggiorno dotato di camino e angolo cottura, un bagno, un disimpegno, un ripostiglio, una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singolo, una terrazza a livello con lavanderia. <u>L'appartamento a nord</u> è composto anch'esso da ingresso nel salone, una camera da letto matrimoniale con bagno in camera, un bagno, una lavanderia, una cucina, un cortile interno e una dependance o superficie aggiuntiva con accesso interno dalla cucina e accesso esterno dalla scala lato Est. La suddetta dependance o superficie aggiuntiva, composta da ingresso, studio e camera da letto, viene utilizzata come abitazione ma in realtà non ha l'altezza utile interna e quindi i requisiti igienico sanitari per poter essere abitabile. Attraverso una scala esterna, ancora in fase di ultimazione, si accede al piano superiore dove nella terrazza di copertura è stato realizzata una sopraelevazione con tetto in legno a due falde. La suddetta sopraelevazione è ancora allo stato grezzo, non è stata ultimata. L'edificio è dotato sul lato Nord-Est di una corte esclusiva. È meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania <i>Foglio di mappa 1, Part.lla 939 sub 12 Cat. A/2</i>, cl. <b>3</b>, consistenza <b>12,5 vani</b>, rendita € <b>806,96</b>, Superficie Totale <b>mq 244 mq</b>, Superficie escluse aree scoperte <b>220 mq</b> – Via Valle Allegra, 40– Gravina di Catania</li> <li>- <b>Garage</b> ubicato al piano terra con accesso dalla corte Sud di proprietà esclusiva. Meglio identificato al N.C.E.U. del Comune di Gravina di Catania <i>Foglio di mappa 1, Part.lla 939 sub 3 Cat. C/6</i>, cl. <b>5</b>, consistenza <b>27 mq</b>, rendita € <b>41,06</b>, Superficie Totale <b>mq 27 mq</b>,– Via Valle Allegra, 40– Gravina di Catania Catania</li> </ul>	<p>Valore stimato del cespite: <b>€ 148.000,00</b></p>
---------------------------	--	--



---

La scrivente, con il deposito della presente relazione, costituita da 29 pagine dattiloscritte e 7 allegati, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e, ringraziando per la fiducia accordategli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

29

**Catania, 24/12/2021**

**Esperto Stimatore**

