

## INDICE

PREMESSA .....	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO .....	2
descrizione delle operazioni peritali .....	7
RISPOSTA AL QUESITO a).....	8
RISPOSTA AL QUESITO b).....	10
RISPOSTA AL QUESITO c).....	11
RISPOSTA AL QUESITO d).....	11
RISPOSTA AL QUESITO e) .....	12
RISPOSTA AL QUESITO f).....	12
RISPOSTA AL QUESITO g).....	13
RISPOSTA AL QUESITO h).....	14
RISPOSTA AL QUESITO i).....	15
RISPOSTA AL QUESITO j).....	17
RISPOSTA AL QUESITO k).....	19
RISPOSTA AL QUESITO l).....	19
RISPOSTA AL QUESITO m).....	20
RISPOSTA AL QUESITO n).....	20
RISPOSTA AL QUESITO o).....	20
RISPOSTA AL QUESITO p).....	21
RISPOSTA AL QUESITO q).....	21
RISPOSTA AL QUESITO r) .....	21
RISPOSTA AL QUESITO s) .....	25
RISPOSTA AL QUESITO t).....	26
RISPOSTA AL QUESITO u).....	27
RISPOSTA AL QUESITO v).....	27
RISPOSTA AL QUESITO w).....	28
RISPOSTA AL QUESITO x).....	28
CONCLUSIONI .....	29
ALLEGATI.....	31



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI**

**Il.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropria forzata n°  
RGE 472/2020 promossa da [REDACTED]

**PREMESSA**

Con ordinanza del 03.04.2023, notificata a mezzo pec in data 05.04.2023, La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, C.T.U. nella espropria forzata di cui all'oggetto. Il G.E. assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 12.04.2023, per il deposito della relazione di consulenza. Successivamente veniva richiesta e concessa opportuna proroga

**FORMULAZIONE DEL MANDATO.**

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale*



ove coniugato e specificando, altresì, se 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;

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) **accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;



- i) *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
- k) *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 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.*
- l) *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*





- m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il



*coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*
- t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- v) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del*



*debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

- x) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

## **DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.**

Effettuato l'accesso al fascicolo telematico ed acquisita la documentazione in atti allegata alla procedura, nonché analizzata la documentazione inerente l'immobile pignorato ed acquisite planimetrie e certificati catastali (v. Allegati n° 3 e n° 4), in data 25.05.23, il sottoscritto inviava ai debitori esecutati raccomandata A.R., fissando l'accesso ai luoghi





per le ore 11,00 del 14.06.23; dopo aver richiesto ed ottenuto i certificati di residenza degli esecutati, in data 28.06.2023 il sottoscritto inviava ai debitori esecutati una ulteriore raccomandata A.R. fissando l'accesso ai luoghi per le ore 11,00 del 19.07.2023. I debitori esecutati, nonostante la regolarità delle notifiche, disertavano entrambi i sopralluoghi e pertanto il sottoscritto richiedeva ed otteneva dalla S.V. di potersi avvalere di un fabbro di fiducia e dell'ausilio della Forza Pubblica.

In data 04.07.2024, alla presenza di due Carabinieri della Compagnia di Bronte e di un fabbro di fiducia, si procedeva a forzare le serrature e accedendo agli immobili oggetto di pignoramento, oggi disabitati; il sottoscritto provvedeva al rilievo plano altimetrico dei luoghi, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica. Si provvedeva quindi a richiudere gli immobili depositando le relative chiavi in Cancelleria.

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad acquisire copia del Nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili n. 1250 del 23.07.1965 con allegati elaborati grafici (v. Allegato n. 5).

Tutto ciò premesso si passa alla redazione della relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti formulati

#### **RISPOSTA AL QUESITO 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»*

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dalla





documentazione acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un intero fabbricato ad uso civile abitazione sito in Bronte (CT) in Via Giuseppe Messina nn. 123-125-127, composto da due piccoli vani sotto il livello stradale; un vano, bagnetto e disimpegno nonché altro vano adibito a garage al piano terra; due vani e disimpegno al piano primo; lavanderia e terrazzo al piano secondo, il tutto con la relativa area libera sovrastante, e confinante con Via G. Messina, con area libera e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo migliori ed esatti confini.

Essi sono censiti al NCEU del Comune di Bronte al foglio 81 particella 2055 (ex 1055), sub. 8 (ex sub. 5)<sup>1</sup>, categ. A/3, classe 5, vani 6,5, dati di superficie: totale 142 mq, totale escluse aree scoperte: 134 mq, indirizzo catastale Via G. Messina nn 125-127 piano S1-T-1-2, R.C. 288,70 € (appartamento); foglio 81, particella 2055 (ex 1055), sub. 7 (ex sub 1), categ. C/6, classe 4, di mq. 12, indirizzo catastale Via G. Messina n. 123, piano T, R.C. €. 18,59 (garage)<sup>2</sup>.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la

<sup>1</sup> La particella 1055 sub 5 proviene dalla FUSIONE del 10/12/2002 Pratica n. 449165 in atti dal 10/12/2002 FUSIONE (n. 14350.1/2002) e deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BRONTE (B202) (CT)

Foglio 81 Particelle 1055 Subalterno 2,

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 3

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 4

<sup>2</sup> Dalla consultazione della documentazione catastale è emerso che è presente una annotazione: VARIAZIONE del 07/06/2023 Pratica n. CT0064832 in atti dal 07/06/2023 annotazione scheda planimetrica (n. 64832.1/2023) variazione su istanza di parte del 07/06/2023 effettuata dal sottoscritto, acquisita agli atti al prot. n. ct0064828 del 2023: inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unità immobiliare.

Dopo aver consultato il contenuto della busta contenente le planimetrie cartacee, si è rilevata la presenza di uno schizzo della planimetria catastale del garage presumibilmente redatto da un dipendente del nuovo catasto urbano in sostituzione della planimetria catastale mancante, da cui sono stati tratti i dati di consistenza e superficie riportati nel certificato catastale.



corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di verifica con quelli emergenti dai certificati in atti, rilevando la sostanziale rispondenza dello stato di fatto con l'elaborato catastale.<sup>3</sup> Esso dovrà tuttavia essere aggiornato derubricando i i locali ubicati al piano sottostrada da soggiorno – cucina a cantina, in quanto gli stessi, sulla base della normativa vigente, non possiedono le caratteristiche di abitabilità. È stata altresì rilevata la presenza di alcune difformità, consistenti nella realizzazione di un aumento di volumetria e superficie utile ai piani primo e secondo, tra l'elaborato allegato al titolo edilizio e lo stato di fatto (v. Allegati n. 4 e n. 5).

#### **RISPOSTA AL QUESITO 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»*

Il pignoramento del 03.08.20 rep. 4849/2020 ha colpito quote appartenenti esclusivamente ai debitori esecutati. I dati riportati nell'atto di pignoramento notificato a mani presso il luogo di lavoro dei debitori esecutati in data 03.08.2020 e 04.08.2020, e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 08.09.20 ai nn. 34722/20073 sono congruenti.

Si rileva che nella nota di trascrizione oltre ai dati catastali attuali vengono indicati i dati catastali pregressi modificati d'ufficio a seguito di variazione del 27/06/2017 Pratica n. CT0123932 in atti dal 27/06/2017 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 24800.1/2017) Annotazioni: costituita dalla soppressione della particella ceu sez fgl 81 pla

<sup>3</sup> Con riferimento al garage, per il quale risulta inesistente la planimetria catastale, è stata verificata la rispondenza tra la sagoma dello stesso che emerge dalla planimetria dell'appartamento e lo stato di fatto (v. Allegato n. 4 e n. 6)



1055 sub 1 e sub 5 per allineamento mappe (v. Allegato n. 3).

#### **RISPOSTA AL QUESITO 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»*

I debitori esecutati, stato civile al momento del rogito rispettivamente celibe e nubile, risultano essere pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento giusto atto di compravendita del 21.06.2007 a rogito del Dott. Luca Antongiulio, Notaio in Bronte, Rep.3242/1954, trascritto il 26.06.2007 ai nn.26518 rp. e 46330 rg.

#### **RISPOSTA AL QUESITO d)**

*«accerti l'esatta provenienza dell/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»*

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva dei debitori esecutati, stato civile al momento del rogito rispettivamente celibe e nubile, giusto atto di compravendita del 21.06.2007 a rogito del Dott. Luca Antongiulio, Notaio in Bronte, Rep.3242/1954, trascritto il 26.06.2007 ai nn.26518 rp. e 46330 rg.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta





allegata alla procedura.

#### **RISPOSTA AL QUESITO e)**

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

La documentazione prodotta è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il mandato.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 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».*

Esistono, nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento appresso citato, le seguenti formalità di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli con esclusione di quelle annotate di cancellazioni, restrizione beni per tutti gli immobili in oggetto o non rinnovate nei termini di legge.

- n.04861/26198 del 06.05.2008 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia di mutuo fondiario del 29.04.2008 a rogito del Dott. Verde Pierpaolo, Notaio in Santa Margherita Ligure, Rep.6474/2691, per la complessiva somma di € 150.000,00 di cui € 75.000,00 capitale da restituire in 20 anni a favore BANCA POPOLARE DI LODI Spa – Lodi Pi.05754690963 (domicilio non eletto) contro i debitori eseguiti gravante sui beni di cui al fg.81 vecchia part.Illa 1055 subb.5-1, oggi part.Illa 2055 subb.8-7, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.





- n.22073/34722 dell'08.09.2020 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE – notificato il 04.08.2020 Tribunale di Catania, Rep.4849 a favore [REDACTED] – Roma [REDACTED] (domicilio non eletto) contro i debitori esecutati gravante sui beni di cui al fg.81 vecchia part.Illa 1055 subb.5-1, oggi part.Illa 2055 subb.8-7, per la quota pari ad 1/2 ciascuno della piena proprietà.

### RISPOSTA AL QUESITO 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 oggetto di pignoramento risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Bronte al foglio 81 particella 2055 (ex 1055), sub. 8 (ex sub. 5)<sup>4</sup>, categ. A/3, classe 5, vani 6,5, dati di superficie: totale: 142 mq totale escluse aree scoperte: 134 mq<sup>5</sup>, indirizzo catastale Via G. Messina nn 125-127 piano S1-T-1-2, R.C. 288,70 € (appartamento); foglio 81, particella 2055 (ex 1055), sub. 7 (ex sub 1), categ. C/6, classe 4, di mq. 12, indirizzo catastale Via G. Messina n.123, piano T, R.C. €. 18,59 (garage)<sup>6</sup>.

<sup>4</sup> La particella 1055 sub 5 proviene dalla FUSIONE del 10/12/2002 Pratica n. 449165 in atti dal 10/12/2002 FUSIONE (n. 14350.1/2002) e deriva dai seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: BRONTE (B202) (CT)

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 2

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 3

Foglio 81 Particella 1055 Subalterno 4

<sup>5</sup> Escluse le superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti

<sup>6</sup> Dalla consultazione della documentazione catastale è emerso che è presente in atti una annotazione: VARIAZIONE del 07/06/2023 Pratica n. CT0064832 in atti dal 07/06/2023



## RISPOSTA AL QUESITO 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 non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica. Ai fini della regolarizzazione degli abusi riscontrati è stato tuttavia accertato che gli immobili oggetto di pignoramento ricadono in Z.T.O. B1 – abitato esistente adiacente al centro storico – art. 15 NTA<sup>7</sup> -

annotazione scheda planimetrica (n. 64832.1/2023) variazione su istanza di parte del 07/06/2023, effettuata dal sottoscritto, acquisita agli atti al prot. n. ct0064828 del 2023 inesistenza della scheda planimetrica da associare all'unità immobiliare; in atti è presente uno schizzo della planimetria catastale probabilmente redatto da un dipendente del nuovo catasto urbano in sostituzione della planimetria catastale mancante, da cui sono stati tratti i dati di consistenza e superficie riportati nel certificato catastale.

<sup>7</sup> Art. 15 – Zone B1 – Abitato esistente adiacente al centro storico

- 1) La zona B1 comprende le aree completamente edificate ed integralmente urbanizzate.
- 2) Con concessione singola sono consentiti interventi di ampliamento e trasformazione anche mediante demolizione e ricostruzione nonché nuove costruzioni.
- 3) La densità fondiaria massima sarà di mc./mq. 3,50.
- 4) I lotti interclusi possono venire utilizzati a scopo residenziale.
  - a) Per i lotti aventi una superficie non superiore a mq. 120 la densità fondiaria massima sarà di 9 mc./mq.
  - b) Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a 120 mq. e non superiore a mq. 200 il volume massimo consentito è di 1.000 mc.
  - c) Singole licenze per lotti interclusi con superficie inferiore a 1.000 mq. se urbanizzati
- 5) Mantenimento delle tipologie esistenti, per demolizione e ricostruzione sono ammesse le tipologie esistenti o edifici a schiera o edifici isolati.
- 6) Distanza minima tra le pareti finestrate ed edifici antistanti m. 10 con l'esclusione del caso in cui fra le due pareti in oggetto, si trovi uno spazio pubblico (strada).
- 7) Distanza minima dai confini, o aderenza ovvero, nel caso di distacco non inferiore a 10 m. tra le costruzioni.
- 8) Altezza massima assoluta ml. 11 su qualsiasi fronte e comunque come gli edifici circostanti
- 9) Piani fuori terra massimo 3.
- 10) Destinazioni d'uso ammesse: a) residenza – b) servizi sociali di proprietà pubblica – c) associazioni politiche, sindacali, culturali, religiose – d) istituzioni pubbliche statali e rappresentative – e) attrezzature di carattere religioso – ristoranti, bar, locali di divertimento – g) commercio al dettaglio – h) attività artigianali consistenti in servizi rivolti alle persone (parrucchiere, barbiere, sarto, ecc. – i) teatri, cinematografi limitatamente a quelli esistenti – l) uffici pubblici e privati, studi professionali – m) garages di uso pubblico.
- 11) Prescrizioni particolari:



gravata da vincolo sismico ma non paesaggistico.

### RISPOSTA AL QUESITO 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»*

Come riportato nell'atto di compravendita, gli immobili oggetto di pignoramento sono stati realizzati giusto rilascio del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 1250 del 23.07.1965 in seno al quale si legge: *“Si approva previa presentazione del progetto che prevede la sistemazione del vano cucina, la costruzione del pozzo nero con fondo perdente e la lastra del balcone sia di cm. 60. Il pozzo nero dovrà essere completato prima dell'inizio dei lavori.”* L'intervento autorizzato ha il seguente oggetto: progetto sopraelevazione casa su cortile Correggio, piani terra e primo sull'esistente piano sottostrada precedentemente costruito. Il suddetto piano sottostrada, completamente interrato su tre lati è quindi regolare sotto il profilo volumetrico, in quanto gli ambienti posti al di sotto del piano strada non costituiscono volume urbanistico, ma non per quanto riguarda la destinazione d'uso indicata nell'elaborato catastale – cucina e

- 
- a) Ristrutturazioni: nel restauro delle facciate è d'obbligo la rimozione di rivestimenti di marmo o altro materiale non originale, delle tubazioni degli scarichi e degli impianti idrici, sono altresì vietati gronde e pluviali in pvc;
  - b) Nuove edificazioni: per rivestimenti, stipiti, architravi e soglie è consentito solo l'uso di pietra bianca, è vietato altresì l'uso di grondaie e pluviali in pvc





soggiorno – pertanto tali locali dovranno essere derubricati a cantina senza l'esecuzione di alcuna opera in quanto, sulla base della normativa vigente, essi non possiedono le caratteristiche di abitabilità.

Come graficamente rappresentato nell'Allegato n. 5, tale progetto prevedeva la realizzazione di un piano terra esteso per l'intero lotto e di un piano primo esteso su una porzione pari al 60%. La costruzione realizzata non risponde però alle previsioni del titolo edilizio rilasciato e risulta difforme da questo, in quanto il piano primo occupa l'intero lotto ed è stato realizzato anche un piano secondo ove, oltre al vano scala, è ubicata la lavanderia; si configura pertanto un aumento di volumetria e di superficie utile; sono inoltre presenti alcune difformità planimetriche rispetto a quanto autorizzato. In particolare, per quanto riguarda i piani primo e secondo l'aumento di superficie utile e di volume sono rispettivamente pari a:

piano primo:  $S_U = 18,95 \text{ mq}$      $V = 18,95 \text{ mq} \times 3,10 \text{ ml} = 58,75 \text{ mc}$

piano secondo:  $S_U = 17,60 \text{ mq}$      $V = 17,60 \text{ mq} \times 2,30 \text{ ml} = 40,48 \text{ mc}$

totale abuso:  $S_U = 36,55 \text{ mq}$      $V = 99,23 \text{ mc}$

Lo stato di fatto è tuttavia conforme all'elaborato catastale (v. Allegato n. 4), così come modificato con l'inserimento del box auto e la derubricazione dei locali ubicati al piano sottostrada (v. Allegato n. 6). Non esiste agli atti alcuna autorizzazione di abitabilità. Non sono state presentate istanze di condono.

Poichè il lotto, avente una estensione di 51,20 mq, è ubicato in zona B1, ai sensi dell'art. 15 punto 4 lettera a) delle NTA, che per i lotti di superficie inferiore a 120 mq prevede una cubatura massima pari a 9 mc/mq, gli abusi riscontrati sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 14 dalla L.R. 16/2016 e s.m.i a L.R.





16/2016 e s.m.i.

Affinché possa essere rilasciato il permesso di costruire in sanatoria occorrerà inoltre attivare le procedure di cui all'art. 110<sup>8</sup> comma 1 L.R. 4/2003, producendo certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite.

### RISPOSTA AL QUESITO j)

*«In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere»*

Come già asserito nei paragrafi precedenti, lo stato di fatto è difforme dallo stato di progetto in quanto è stato realizzato un incremento di volumetria e superficie utile ai piani primo e secondo. Gli abusi riscontrati sono regolarizzabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 14<sup>9</sup> dalla L.R. 16/2016 e s.m.i. attivando le procedure di cui all'art.

<sup>8</sup> Art. 110 – Pareri di idoneità statica e sismica

Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 15 maggio 1986, n. 26

<sup>9</sup> Art. 14. Recepimento con modifiche dell'articolo 36 'Accertamento di conformità' del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in **difformità** da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 10, comma 4, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, e 33, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, come introdotti dall'articolo 1, nonché di cui all'articolo 13, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente al momento della presentazione della domanda.



110 comma 1 L.R. 4/2003 e cioè producendo certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite. Occorrerà inoltre derubricare da cucina – soggiorno a cantina i locali ubicati a piano sottostrada.

Come stabilito al punto 2. dell'art. 14 della citata legge e verificato presso l'UTC del Comune di Bronte, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla corresponsione dei seguenti importi:

sanzione: € 516

oneri di urbanizzazione:  $2 \times 8,59 \text{ €/mc} \times 99,23 \text{ mc} = € 1.704,77$

costo di costruzione:  $2 \times 229,11 \text{ €/mq} \times 36,55 \text{ mq} \times 7\% = € 1.172,36$

L'importo totale da corrispondere per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria risulta quindi pari a € 3.393,13 che si arrotondano a € 3.500.

A tali importi devono essere aggiunte le spese tecniche e di istruttoria, compresa la presentazione della planimetria catastale del box auto e la variazione di quella dell'appartamento, che si quantificano complessivamente in 4.000 €, per cui il costo totale da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a 7.500 €.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e la variazione catastale da soggiorno – cucina in cantina della destinazione d'uso dei locali ubicati a piano

---

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 7. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.  
*Omissis*



sottostrada, si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Bronte, via Messina n. 123 – 125 – 127 censiti al N.C.E.U. al foglio n. 81 particella 2055 (già particella 1055), appartamento: sub. 7, piani S1, T, 1, 2, box: sub. 8, piano T.

#### **RISPOSTA AL QUESITO k)**

*«verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 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»*

Nel caso in esame, come già specificato al paragrafo precedente, occorre presentare istanza di permesso di costruire in sanatoria ai sensi del'art. 36 DPR 380/01, così come recepito dall'art. 14 L.R. 16/2016 ed apportare una modifica all'elaborato catastale dell'appartamento, secondo le modalità specificate nei paragrafi precedenti. Occorre inoltre provvedere alla presentazione della planimetria catastale del box auto e alla variazione di quella dell'appartamento.

#### **RISPOSTA AL QUESITO l)**

*«In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota»*

Gli abusi riscontrati possono essere regolarizzati presentando istanza di





permesso di costruire in sanatoria ai sensi del'art. 36 DPR 380/01 così come recepito dall'art. 14 L.R. 16/2016 e modificando la destinazione d'uso dei locali ubicati a piano sottostrada, secondo le modalità specificate nei paragrafi precedenti.

Non sono presenti immobili abusivi.

#### **RISPOSTA AL QUESITO m)**

*«verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico»*

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n)**

*«verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente».*

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un unico fabbricato, per cui non vi è alcun condominio costituito.

#### **RISPOSTA AL QUESITO o)**

*«verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli».*

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico.





### RISPOSTA AL QUESITO p)

*«accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato»*

Gli immobili oggetto di pignoramento costituiscono un unico fabbricato in mediocri condizioni di manutenzione e tale fattore verrà preso in considerazione nella parte valutativa; pertanto non son presenti spese condominiali non pagate, né spese straordinarie già deliberate, né procedimenti giudiziari, oltre al presente.

### RISPOSTA AL QUESITO q)

*accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio»*

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati sono non occupati.

### RISPOSTA AL QUESITO r)

*«elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai*



*fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento»*

I beni pignorati consistono in un fabbricato per civile abitazione ubicato ai piani sottostrada, terra, primo e secondo sito nel Comune di Bronte, in posizione adiacente al centro storico del paese. Il fabbricato, che si sviluppa su tre elevazioni fuori terra, oltre un piano interrato, è stato ultimato alla fine degli anni sessanta<sup>10</sup> e ricade all'interno di una zona destinata prevalentemente all'edilizia residenziale e fornita delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (scuole, parcheggi, aree a verde ecc.) e delle principali attività commerciali (v. FO-1).

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti di tipo misto, in muratura e c.a., solai in latero cemento, tamponature in blocchi di cls e laterizio, copertura di tipo piano. All'esterno la costruzione, costruita in aderenza ad altre della medesima tipologia, si presenta non intonacata con qualche fenomeno di degrado a carico degli intradossi dei ballatoi e della pensilina posta a protezione degli stessi. Si osserva che il fabbricato è accessibile direttamente dalla via Messina, e precisamente dai civici 123 (box auto), 125 e 127 (appartamento) sulla quale prospetta (v. FO-2), e da una corte interna alla quale si perviene percorrendo una scala esterna pubblica che si diparte dalla via Messina, sulla quale si affacciano le due aperture del piano sottostrada (v. FO-3).

Il box auto, contrassegnato dal civico 123, ha accesso attraverso

---

<sup>10</sup> Infatti il titolo edilizio è stato rilasciato nel 1965 (v. Allegato n. 5)



saracinesca in ferro esclusivamente dalla via Messina sul quale prospetta (v. FO-2, FO-4 e FO-5). L'accesso all'appartamento avviene invece, al piano terra, dai civici 125 e 127 attraverso i quali si perviene, rispettivamente, ad un vano (v. FO-6) comunicante con un disimpegno (v. FO-7) utilizzato illegittimamente come cucina che conduce al W.C., (v. FO-8) e al vano scala del fabbricato (v. FO-9). Attraverso una scala interna si raggiunge il piano sottostrada che prospetta su area libera ed è costituito da due vani distinti tra loro e comunicanti (v. FO-10 e FO-11), dei quali uno illegittimamente destinato a cucina (v. FO-12), e da un piccolo servizio ubicato nel sottoscala (v. FO-13), accessibili anche dalla scala interna che collega il piano terra con il piano sottostrada. Attraverso una ulteriore rampa di scale, nel cui sottoscala è ubicato un piccolo ripostiglio, si raggiunge il piano primo, costituito da due camere (v. FO-14 e FO-15) e disimpegno (v. FO-16) e dotato di ballatoio prospiciente la via Messina (v. FO-17). Infine dal piano primo è possibile raggiungere la terrazza di copertura (v. FO-18) ove è ubicata la lavanderia (v. FO-19), all'interno della quale è stato realizzato un piccolo forno a legna (v. FO-20). Nel corso del sopralluogo sono state rilevate importanti infiltrazioni di umidità al piano primo e nel locale lavanderia (v. FO-21 e FO-22).

Appartamento e box auto si presentano in mediocri condizioni manutentive.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella:

ambiente	vano p. S1	vano p. S1	W.C. p. S1	vano p. T	dis. P. T	W.C. p. T	rip. P.T
sup.(mq)	14,61	18,88	1,50	19,40	3,35	2,37	1,50
ambiente	camera p. 1	camera p. 1	dis. p. 1	balcone	lavanderia	terrazza	box auto
sup.(mq)	20,29	10,96	4,85	3,75	8,74	29,99	12,96





Il piano sottostrada sviluppa una superficie lorda pari a 43,91 mq., con altezza interna pari a 3,20 m; il piano terra occupa una superficie lorda di 51,20 mq di cui 15,08 di garage e 36,12 di appartamento con altezza interna di 3,20 m; il piano primo sviluppa una superficie lorda pari a 51,20 mq oltre al balcone esteso 3,75 mq, con altezza interna pari a 2,80 mq; il piano secondo occupa una superficie lorda pari a 17,15 mq con altezza interna pari a 2,00 m, oltre a 30 mq di terrazza.

La superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda dell'appartamento piano terra 36,12 mq
  - 100% della superficie lorda del piano primo 51,20 mq
  - 30% della superficie dei balconi in quanto comunicanti con i vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente 1,13 mq
  - 50% della superficie lorda della cantina in quanto accessorio comunicante con i vani principali 21,96 mq
  - 25% della superficie lorda della lavanderia in quanto accessorio non comunicante con i vani principali 4,37 mq
  - 15% della superficie della terrazza per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente 4,00 mq
- superficie commerciale 118,78 mq**

La superficie lorda del garage è pari a 15,08 mq.

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- pavimentazione del piano sottostrada in segato di marmo;
- pavimentazione del box auto, del piano primo, della lavanderia e della terrazza in graniglia di marmo
- scale interne in marmo o granito rosso;
- pareti cucina e W.C. rivestite con piastrelle in ceramica 20×20 cm;



- balconi con pavimentazione in gres e ringhiere in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in ferro o alluminio;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia;
- impianto di riscaldamento autonomo;
- saracinesca del box auto in ferro.

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico, idrico – sanitario e di riscaldamento sono sprovvisti di dichiarazione di conformità: il costo per il loro adeguamento, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si stima in € 5.000.

L'immobile si presenta condizioni manutentive mediocri, sia all'interno che all'esterno, ove risulta sprovvisto di intonaco.

#### **RISPOSTA AL QUESITO s)**

*«determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono



alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale delle unità di cui trattasi adottando il metodo di stima sintetico comparativa.

Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito, strutture e condizioni manutentive, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio e su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari simili a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare, dopo aver applicato gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto della situazione oggettiva del bene, un valore di 500 € e 350 € per metro quadrato di superficie commerciale precedentemente determinata rispettivamente per appartamento e garage, ottenendo i seguenti valori di mercato:

$$V_{app} = 118,78 \text{ mq} \times 500,00 \text{ €/mq} = 59.390 \text{ €}$$

$$V_{box} = 15,08 \text{ mq} \times 350,00 \text{ €/mq} = 5.278 \text{ €}$$

$$V_{tot} = 64.668 \text{ €}$$

Al valore così ottenuto occorre detrarre i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità presenti, pari a € 7.500 e all'adeguamento degli impianti, che ammontano ad ulteriori € 5.000, per cui il valore finale risulta pari a 52.168 €

#### **RISPOSTA AL QUESITO t)**

*«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»;*

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a: **44.000 €**

#### **RISPOSTA AL QUESITO u)**

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

Gli immobili pignorati sono strettamente interconnessi per cui si procederà alla vendita in un unico lotto:

Lotto n° 1: Appartamento indipendente per civile abitazione sito ai piani sottostrada, terra, primo e secondo composto da due vani e W.C. al piano sottostrada, box auto e un vano più accessori (disimpegno, W.C. e ripostiglio) al piano terra, due camere ed accessori al piano primo, terrazza e lavanderia al piano secondo, appartenente ad un fabbricato ubicato nel Comune di Bronte, con accesso dai civici 123, 125 e 127 della via Messina: € 44.000

L'immobile pignorato è unico e indivisibile e si procederà alla vendita in un unico lotto:

#### **RISPOSTA AL QUESITO v)**

*«alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati»*

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'Allegato n° 2, mentre la planimetria catastale dell'appartamento è riportata nell'Allegato n°



3. Dalle ricerche effettuate presso il N.C.E.U. è emerso che in atti esiste solo uno schizzo del box auto, mentre la planimetria catastale risulta mancante. Nell'allegato n. 6 è riportata la rappresentazione grafica del box auto.

#### **RISPOSTA AL QUESITO w)**

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

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto w).

#### **RISPOSTA AL QUESITO x)**

*«nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in*



*considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente».*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto x).

### CONCLUSIONI

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

- Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un intero fabbricato ad uso civile abitazione sito in Bronte (CT) in Via Giuseppe Messina nn. 123-125-127, composto da due piccoli vani sotto il livello stradale; un vano, bagnetto e disimpegno nonché altro vano adibito a garage al piano terra; due vani e disimpegno al piano primo; lavanderia e terrazzo al piano secondo, il tutto con la relativa area libera sovrastante, e confinante con Via G. Messina, con area libera e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa e con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, salvo migliori ed esatti confini.
- Essi sono censiti al NCEU del Comune di Bronte al foglio 81 particella 2055 (ex 1055), sub. 8 (ex sub. 5), categ. A/3, classe 5, vani 6,5, dati di superficie: totale 142 mq, totale escluse aree scoperte: 134 mq, indirizzo catastale Via G. Messina nn 125-127 piano S1-T-1-2, R.C. 288,70 € (appartamento); foglio 81, particella 2055 (ex 1055), sub. 7 (ex sub 1), categ. C/6, classe 4, di mq. 12, indirizzo catastale Via G. Messina n.123, piano T, R.C. €. 18,59 (garage).
- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori esecutati; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di





trascrizione sono congruenti.

- Gli immobili risultano essere interamente di proprietà dei debitori esecutati.
- In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati sono non occupati.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nei punti da a) ad h) della presente consulenza.
- Gli immobili oggetto della presente relazione sono stati realizzati giusto rilascio del Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 1250 del 23.07.1965 ; non è stata rilasciata alcuna autorizzazione di abitabilità né agibilità.
- È stata accertata la presenza di alcune difformità rispetto al titolo edilizio rilasciato; gli abusi riscontrati possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 come recepito dall'art. 14 dalla L.R. 16/2016 e s.m.i ed effettuando la variazione di destinazione d'uso del piano sottostrada da soggiorno – cucina a cantina.
- Accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e la variazione catastale da soggiorno – cucina in cantina della destinazione d'uso dei locali ubicati a piano sottostrada, si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Bronte, via



Messina n. 123 – 125 – 127 censiti al N.C.E.U. al foglio n. 81 particella 2055 (già particella 1055), appartamento: sub. 7, piani S1, T, 1, 2, box: sub. 8, piano T.

- Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.
- L'immobile pignorato è indipendente e pertanto non vi è alcun condominio costituito.
- La vendita sarà effettuata in unico lotto:
- Lotto n° 1: Appartamento indipendente per civile abitazione sito ai piani sottostrada, terra, primo e secondo composto da due vani e W.C. al piano sottostrada, box auto e un vano più accessori (disimpegno, W.C. e ripostiglio) al piano terra, due camere ed accessori al piano primo, terrazza e lavanderia al piano secondo, appartenente ad un fabbricato ubicato nel Comune di Bronte, con accesso dai civici 123, 125 e 127 della via Messina: € 44.000
- Il pignoramento non ha colpito quote indivise.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E.

#### **ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Certificati catastali aggiornati
- 5) Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili, pratica n. 1250 del



23.07.1965 con allegati elaborati grafici

6) Planimetria immobili allo stato di fatto

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

Catania 16.11.2024

Il C.T.U.  
(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)

