

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal G.E. dott.ssa Gallucci F. in merito alla procedura esecutiva immobiliare n. 719/2016 R.G.E. promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni in danno di [REDACTED]

Premessa. Con decreto emesso in data 04/10/2017 (allegato 1) e notificato dalla Cancelleria in data 06/10/2017 (allegato 2), il G.E. dott.ssa Gallucci F. nominava il sottoscritto dott. ing. Palermo Dario Pietro quale esperto nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 10/10/2017 (allegato 3), lo scrivente ha prestato giuramento in accettazione del mandato conferitogli. Il G.E. assegnava all'esperto il termine di giorni 120 (centoventi) dal giuramento per il deposito della presente relazione, che si articola nei seguenti paragrafi:

1. Operazioni peritali.
2. Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.
3. Descrizione del bene pignorato.
4. Occupanti.
5. Provenienza e titolarità.
6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.
7. Identificazione catastale.
8. Formalità, vincoli e oneri.
9. Pesi (censo, livello o uso civico).
10. Spese fisse e straordinarie; eventuali procedimenti giudiziari.
11. Conformità in materia urbanistico - edilizia.
12. Valutazione del bene pignorato.
13. Piano di vendita.

1. **Operazioni peritali.** Lo scrivente trasmetteva comunicazione formale di convocazione



delle parti per l'accesso all'immobile pignorato; in particolare, al difensore del creditore procedente a mezzo p.e.c. (allegati 4 e 5); ai debitori eseguiti a mezzo raccomandate postali di tipo "1" inviate all'ultima residenza nota (allegato 6).

Per come si evince dal relativo verbale di accesso ai luoghi (allegato 7), le operazioni peritali puntualmente hanno avuto inizio il giorno 10/11/2017 alle ore 09:15, cioè quando lo scrivente unitamente all'ing. [REDACTED] in qualità di collaboratore, si recavano presso il bene pignorato sito in Paternò (CT), vico Carcagnolo nn. 9/10 (ex nn. 5/6), piani terra, primo e secondo. In tale occasione, si riscontrava la presenza dei signori [REDACTED] [REDACTED] (due dei debitori eseguiti), che consentivano spontaneamente il libero accesso al detto immobile.

Effettuati rilievo fotografico e misurazioni dello stato di fatto in cui ad oggi versa il bene pignorato, i detti due eseguiti dichiaravano congiuntamente che l'immobile è ad oggi occupato dagli stessi, nonché dall'ex coniuge del signor [REDACTED] (debitore eseguito) e dal loro figlio legittimo a titolo del tutto gratuito.

I detti debitori eseguiti fornivano congiuntamente le generalità degli altri due occupanti "terzi" alla procedura in oggetto, e che sono oggetto di riserva al G.E. .

Le operazioni peritali venivano concluse in pari data alle ore 12:00.

In occasione di tale sopralluogo, si riscontrava i seguenti difformità tra la planimetria catastale in atti in scala 1:200 (allegato 8, 9 e 10) e gli elaborati grafici in scala 1:100 dello stato di fatto in cui versa il suddetto bene al momento dell'accesso (allegati 11, 12, 13 e 14):

- Piano terra (garage e limitrofo cortile con accesso esterno da via Carcagnolo - lato sud): eliminazione del ripostiglio a favore del cortile; eliminazione dell'accesso al ripostiglio dal garage; la presenza di unico infisso di accesso al garage in luogo di due.
- Piano primo (adibito a civile abitazione): la cucina ad oggi è sprovvista di arredi e fuochi, ma è dotata di attacchi; la lavanderia (accessorio) è ad oggi adibita a ripostiglio (accessorio).



- Piano secondo (adibito a civile abitazione): la costituzione di una cucina all'interno del soggiorno - pranzo, che ritenersi quindi un angolo cottura.

- Piano terzo (terrazza): L'edificazione abusiva di quattro ambienti (un disimpegno; due camera da letto ed un bagno) e una "cabina armadio, nonché di una veranda in alluminio preverniciato con termocopertura quest'ultima prospiciente il vico Carcagnolo - lato sud; per chiarezza di descrizione, si veda specificatamente la pianta dello stato di fatto (allegato 14).

Per ulteriore chiarezza, si veda il rilievo fotografico (allegato 15).

Le difformità riscontrate nei piani terra, primo e secondo tra le planimetria catastale in atti e lo stato di fatto, non alterando la sagoma planimetrica, la superficie utile e il volume abitativo dell'immobile, **non** ne modificano sostanzialmente i dati del classamento catastale (categoria, classe, consistenza e rendita); pertanto, le lievi difformità riscontratesi **non** costituiscono motivazioni strettamente necessarie per una modifica catastale di tali piani in accordo alla normativa sull'obbligo o meno della variazione documentale (vedasi Circolare n.2/2010, prot. 36607, emanata dalla Agenzia del Territorio - punto "3" - lettera "c").

Pertanto, le planimetrie catastali in atti dei piani terra, primo e secondo **non** necessitano di alcun aggiornamento, anche per le conclusioni riportate e meglio dettagliate nel paragrafo 11. "Conformità in materia urbanistico - edilizia".

Le opere abusive al piano terzo (copertura) potrebbero essere regolarizzate "a condizione" dal punto di vista edilizio - urbanistico in accordo alle conclusioni riportate e meglio dettagliate nel paragrafo 11. "Conformità in materia urbanistico - edilizia"; pertanto, la planimetria catastale di tale piano ad oggi **non** può essere redatta in quanto subordinata all'eventuale istruzione della pratica edilizia e all'effettivo conseguimento del titolo abilitativo.

2. Verifica dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

Dall'atto di pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Catania del 22/06/2016, rep. 7111, trascritto in data 29/07/2016 ai nn. 30069/23082 a favore di Banca



Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni con sede in Ragusa (RG), e contro i debitori eseguiti, risulta che:

".....la Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni.....
intende sottoporre a pignoramento.....tutti i diritti vantati dai predetti.....

(debitori eseguiti) sui seguenti beni immobili:

Immobile urbano composto da un garage a piano terra, appartamento a primo piano ed appartamento a secondo piano sito in Paternò Via Carcagnolo n. 5/6, censiti al NCEU del Comune di Paternò al foglio 60, particella 3499, sub 4, piano T, categ. C6, cl. 4, mq. 47; foglio 60, particella 3499, sub 5, piano 1°, categ. A/4, cl. 4, vani 3,5; foglio 60, particella 3499, sub 7, piano 2°, categ. A/4, cl. 6, vani 2,5....."

Lo scrivente ha accertato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione presente agli atti; in particolare, il pignoramento ha colpito esattamente l'intera proprietà (1/1) del bene su descritto e la quote di proprietà (1/4) in capo a ciascuno dei debitori eseguiti, trovando esatta corrispondenza nella relativa nota di trascrizione presente agli atti .

3. Descrizione dei beni pignorati.

Indirizzo. Paternò (CT), via (o vico) Carcagnolo nn. 9/10 (ex 5/6).

Descrizione. Il bene composito oggetto di stima è ubicato nella cosiddetta "fascia/zona" del comune di Paternò (CT) identificata dall'Agenzia del Territorio con codice "B1" "Centrale/CENTRO STORICO: VIE VITTORIO EMANUELE / P - G.B. NICOLOSI"/P - GARIBALDI - STRANO - CIRCUNVALLAZIONE.....", e pertanto appartenente ad un contesto territoriale intensamente edificato ed urbanizzato.

Al garage del piano terra si accede dal numero civico n. 9 (ex 5) del vico Carcagnolo tramite una porta di ingresso in ferro; ai piani superiori si accede dal numero civico n. 10 (ex 6) tramite una porta di ingresso in ferro che conduce ad un vano scala comune.



L'immobile in questione è stato realizzato con struttura mista in c.a. e muratura; l'originaria copertura a terrazza (piano terzo) è ad oggi in parte scoperta; per la restante parte è occupata dai suddetti vani abusivamente realizzati con copertura in c.a. ad unica falda con sovrastante tegolato e grondaia, nonché dalla suddetta veranda prospiciente il vico Carcagnolo - lato sud. I prospetti dell'immobile risultano tinteggiati con pittura per esterni ai silicati; i ballatoi (piani secondo e terzo) e il terrazzino (piano terzo) sono pavimentati con monocottura per esterni e protetti da ringhiera in ferro.

Le condizioni manutentive "esterne" dell'immobile si possono ritenere discrete, come anche confermato dal compendio fotografico (allegato 15).

- il piano terra è composto dal garage e cortile limitrofo;
- il piano primo è composto da un soggiorno e annessa cucina ad oggi sprovvista di arredi e fuochi ma dotata di attacchi; una camera da letto, un bagno e una lavanderia (oggi ripostiglio);
- il piano secondo è composto da un soggiorno - pranzo, una cucina e un bagno;

L'altezza di ciascuno dei detti tre piani è di circa 2,70 mt .

I vani insistenti sull'originaria terrazza al piano terzo, sono costituiti da un disimpegno, due camere da letto, un bagno e una "cabina armadio"; l'altezza minima è di circa 2,20 mt ; l'altezza massima è di circa 2,70 mt .

La rimanente superficie "scoperta" è costituita da un terrazzino, un ballatoio e una veranda.

Le superfici "nette" degli ambienti su descritti sono di seguito indicate:

- Piano terra:

1. Garage: 34,20 m²

- Piano primo:

1. Soggiorno con annessa cucina: 13,76 m²

2. Camera da letto: 16,17 m²

3. Bagno: 3,40 m²



4. Lavanderia (oggi ripostiglio):	<u>6,18 m²</u>
Sommano:	39,51 m ²
- Piano <u>secondo</u> :	
1. Soggiorno - pranzo:	35,07 m ²
2. Cucina:	5,60 m ²
3. Bagno:	<u>6,18 m²</u>
Sommano:	46,85 m ²
- Piano <u>terzo</u> :	
1. Disimpegno:	7,30 m ²
2. Camera da letto "1":	16,30 m ²
3. Camera da letto "2":	6,76 m ²
4. Bagno:	3,48 m ²
3. "Cabina armadio":	<u>1,70 m²</u>
Sommano:	35,54 m ²
Totale superficie netta "coperta" (piani 1°, 2° e 3°):	121,90 m ²

Per ulteriore chiarezza, si vedano gli elaborati dello stato di fatto (allegati **11**, **12**, **13** e **14**).

Il garage al piano terra, essendo collegato direttamente ai vani principali dei piani sovrastanti mediante il vano scala, compartecipa alla superficie netta complessiva dei due piani (terra e sottostrada) con una percentuale pari in misura congrua al 60 %; pertanto si ottiene che:

Superficie complessiva netta "coperta":

$$(121,90 + 0,60 \times 34,20) = 142,42 \text{ m}^2$$

Per ottenere la superficie commerciale "coperta", si deve tenere debito conto delle murature esterne ed interne il cui contributo si ritiene congruo essere pari al 15%; per cui si ottiene che la superficie commerciale "lorda" è pari a:

$$(142,42 \times 1,15) \text{ m}^2 = 163,78 \text{ m}^2$$



La superficie utile "scoperta" è composta da:

- Cortile al piano terra:	11,84 m ²
- Ballatoio al piano secondo:	20,05 m ²
- Ballatoio e terrazzino al piano terzo:	<u>27,75 m²</u>
Sommano:	47,80 m ²
- Veranda piano terzo:	7,40 m ²

- Rifiniture e impianti.

- Piano terra: come è possibile evincere anche dal compendio fotografico (allegato 15), il garage si presenta in condizioni di manutenzione tali da richiedere interventi di completamento e/o ripristino. A tale garage si accede dall'esterno tramite una porta ad quattro ante in ferro; dal vano scala mediante un a porta in tamburato. Il pavimento è in battuto di cemento lasciato al grezzo; le pareti e il soffitto sono lasciate al rustico.

Il cortile si presenta in condizioni di manutenzione tali da richiedere interventi di completamento e/o ripristino. A tale garage si accede dall'esterno tramite un varco del muretto di recinzione con sovrastanti paletti in ferro che sostengono una rete metallica. Il pavimento è in battuto di cemento lasciato al grezzo; le pareti e il soffitto sono lasciate al rustico.

Ai piani superiori, si accede tramite il vano scala comune che risulta tinteggiata alle pareti con pittura lavabile; le alzate delle rampe dal piano terra al piano secondo sono rivestite con pietra lavica; quelle della rampa dal piano secondo al piano terzo sono rivestite con legno.

- Piani primo, secondo e terzo: a questi livelli si accede dal vano scala, con ingressi al piano prima e al piano secondo tramite una porta in legno, e al piano terzo direttamente dal soggiorno; le pareti e il soffitto sono tinteggiati con pittura lavabile, ad eccezione dei bagni ove sono in parte piastrellate con maiolica; il pavimento è in monocottura "similcotto", ad eccezione dei bagni ove è in ceramica. Gli infissi esterni sono in alluminio con vetro camera con veneziane in alluminio; le porte interne sono in tamburato.



I piani abitativi si presenta complessivamente in condizioni manutentive buone, come anche confermato dall'allegato rilievo fotografico (allegato 15).

Sono interamente sottotraccia e funzionanti l'impianto idrico e l'impianto elettrico con quadri per ciascuno dei piani abitabili.

E' presente sul ballatoio lato nord una caldaia a gas da 23 KW che alimenta l'impianto di riscaldamento con radiatori ad elementi; quest'ultimi sono posti: al piano primo, uno in ciascun vano, ad eccezione della cucina dismessa e della lavanderia (oggi ripostiglio); al piano secondo, uno in ciascun vano; al piano terzo, uno in ciascun vano e uno nel disimpegno. Sono presenti due climatizzatori: uno nel soggiorno - pranzo del piano secondo; l'altro nella camera da letto "1" del piano terzo. L'impianto citofonico è funzionante ad ogni piano.

Tutti gli impianti presenti e funzionanti sono rispondenti alle prescrizioni minime della normativa vigente in materia.

Confini. L'appartamento confina a nord, a est e a sud con vico Carcagnolo; a ovest con ditta "Milazzo o aventi causa".

4. Occupanti . L'appartamento pignorato ad oggi è "*occupato da due dei debitori esegutati, nonché dalla ex coniuge di uno dei debitori esegutati e dal loro figlio legittimo, senza titolo e in via del tutto gratuita*". Le generalità degli occupanti sono oggetto di riserva al G.E. .

5. Provenienza e titolarità. Dalla verifica della documentazione presente agli atti, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. Si riporta di seguito la descrizione della provenienza e titolarità del bene alla data del pignoramento immobiliare.

- L'intera quota di proprietà del bene pignorato è pervenuta ai debitori esegutati in dipendenza della successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] e deceduta il 05/11/2010, giusta dichiarazione di successione registrata presso L'Ufficio del Registro di Catania in data 17/11/2011, rep. 4645/9990/11, trascritta in data 12/12/2011 ai



nn. 60133/43898.

Si precisa che la signora [REDACTED] non viene indicata erede beneficiaria nella devoluzione dell'immobile censito al foglio 60, particella 3499, sub 4 (piano terra).

Si precisa che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità.

A [REDACTED] come sopra identificata, l'immobile (ex particelle 3499 subb. 1 e 2 del foglio 60) era pervenuto in forza dell'atto di compravendita del 27/02/1998 a rogito Notaio Luigi Lojacono di Paternò (CT), rep. 184602/32279, trascritto in data 20/03/1998 ai nn. 8026/6370, da potere di [REDACTED] nata a Paternò (CT) [REDACTED]

A [REDACTED] come sopra identificato per l'usufrutto uxorio, e a [REDACTED] e [REDACTED] come sopra identificati, l'immobile è pervenuto in dipendenza della successione in morte di [REDACTED] deceduta il 23/07/1963, giusta dichiarazione di successione registrata presso L'Ufficio del Registro di Paternò (CT) denuncia n. 85 vol. 144, trascritta nell'anno 1972 ai n. 20544, la cui accettazione tacita di eredità è stata trascritta in data 21/10/2016 ai nn. 39382/29944.

Si segnalano inoltre:

- Costituzione di vincolo di destinazione (atto di vincolo a parcheggio - vedi allegato 21) per autentica del 19/04/1999, a rogito Notaio Maria Ardini di Paternò (CT), rep. 38, trascritta in data 29/04/1999 ai nn. 14839/11040, in favore del Comune di Paternò (CT), e contro [REDACTED] sopra identificata.

- Concessione edilizia dell'11/01/2000 rilasciata dal Comune di Paternò (CT), rep. 1/2000 (vedasi allegato 20), trascritta in data 09/02/2000 ai nn. 4426/3300 a favore di [REDACTED] sopra identificata.

6. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Dalla verifica effettuata dallo scrivente della documentazione presente nel fascicolo di parte, è emerso che le formalità pregiudizievoli



gravanti sul bene pignorato sono le seguenti:

- Iscrizioni pregiudizievoli.

- Iscrizione in data 11/07/2006 ai nn. 46991/13628, nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 03/07/2006, rep. 84937/17243, concesso a rogito Notaio Francesco Doria di Paternò (CT), a **favore** di "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni" con sede in Ragusa (RG), codice fiscale 00026870881, e **contro** [redacted] sopra identificata in qualità di terzo datore di ipoteca; [redacted] e il debitore esecutato [redacted] quest'ultimi in qualità di debitori non datori.

Sorte capitale di euro 75.000,00; ipoteca di euro 121.500,00 ; durata anni 15; gravante sull'intera proprietà (1/1) dell'immobile pignorato.

- Trascrizioni pregiudizievoli.

- Trascrizione in data 20/07/2016 ai nn. 30069/23082, nascente da verbale di pignoramento immobiliare Pubblico Ufficiale del Tribunale di Catania del 22/06/2016, rep. 7111, a **favore** di "Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni" con sede in Ragusa (RG), codice fiscale 00026870881, e **contro** i debitori esecutati; gravante sull'intera proprietà (1/1) dell'immobile pignorato.

7. Identificazione catastale.

1) Comune di **Paternò (CT)** - foglio: **60** / particella: **3499** subalterno: **4** / categoria: **C/6** / classe: **4** / consistenza: **40 m²** / superficie catastale totale: **47,00 m²** / rendita catastale: **€ 185,92** / Indirizzo: VIA CARCAGNOLO n. 5 piano **T** ;

Si rimanda alla visura storica catastale (allegato **16**) .

2) Comune di **Paternò (CT)** - foglio: **60** / particella: **3499** subalterno: **5** / categoria: **A/4** / classe: **4** / consistenza: **3,5 vani** / superficie catastale totale: **50,00 m²** / rendita catastale: **€ 144,61** / Indirizzo: VIA CARCAGNOLO n. 6 piano **1** ;

Si rimanda alla visura storica catastale (allegato **17**) .



3) Comune di **Paternò (CT)** - foglio: **60** / particella: **3499** subalterno: **7** / categoria: **A/4** / classe: **6** / consistenza: **2,5 vani** / superficie catastale totale: **63,00 m²** / rendita catastale: **€ 142,03** / Indirizzo: **VIA CARCAGNOLO n. 6 piano 2** ;

Si rimanda alla visura storica catastale (allegato **18**) .

8. Formalità, vincoli e oneri.

Lo scrivente ha compiuto ricerche necessariamente informali in mancanza di registri ufficiali; da tali indagini così condotte, oltre le già indicate formalità da cancellare con il decreto di trasferimento (vedasi paragrafo "Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli"), nonché il vincolo di destinazione "a parcheggio" già segnalato (vedasi paragrafo 5. "Provenienza e titolarità"), non risultano ulteriori formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene, ivi compresi quelli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico.

Non vi sono oneri di natura condominiale, in quanto l'immobile costituisce unità abitativa autonoma, cioè non appartenente a complesso edilizio.

9. Pesì (censo, livello o uso civico).

Lo scrivente ha compiuto delle ricerche necessariamente informali in mancanza di registri ufficiali; da tali indagini così condotte non risulta che il bene siano gravati da censo, livello o uso civico, ritenendosi pertanto che il diritto di proprietà sull'immobile pignorato derivi dalla successione in dipendenza della quale lo stesso bene è pervenuto ai debitori eseguiti (vedasi paragrafo 5. "Provenienza e titolarità") .

10. Spese fisse e straordinarie; eventuali procedimenti giudiziari.

Sul bene pignorato non gravano spese di natura condominiale (attuali e negli ultimi due anni anteriori alla data della presente), in quanto da decenni l'immobile costituisce unità abitativa del tutto autonoma ed indipendente, cioè non appartenente a complesso edilizio condominiale.

11. Conformità in materia urbanistico - edilizia.



A seguito dell'istanza di accesso agli atti (allegato 19) così inoltrata dallo scrivente in data 24/01/201 prot. 3177 al Settore Urbanistica del Comune di Paternò (CT), il sottoscritto esperto ha accertato quanto segue:

A) L'immobile adibito a civile abitazione in questione è stato realizzato originariamente con Concessione Edilizia n. 1/2000 del 11/01/2000, pratica n. 34/98 (allegato 20), che veniva rilasciata dal Comune di Paternò (CT) in approvazione del progetto dei piani terra, primo e secondo.

B) In data 24/07/2003, il Comune di Paternò (CT) rilasciava l'autorizzazione n. 98 del 24/07/2003, pratica n. 495/200 (allegato 21), per la realizzazione dei lavori in variante alla originaria Concessione Edilizia n. 1/2000 del 11/01/2000, pratica n. 34/98, di cui alla relazione tecnica (allegato 22) e agli elaborati grafici (allegato 23) che fanno parte integrante del progetto di variante approvato con parere favorevole della C.E. in data 19/02/2003 a condizione che prima del rilascio del titolo abilitativo fossero esibiti i calcoli strutturali vistati dal Genio Civile e che i bagni siano provvisti di antibagno.

Nella stessa autorizzazione in variante, si evince l'acquisizione del progetto strutturale debitamente vistato dal Genio Civile in data 23/05/2003, posizione n. 65575 .

C) Non è stata riscontrata agli atti alcuna certificazione di conformità e/o fine lavori, nonché alcuna autorizzazione all'abitabilità/agibilità, né alcuna istanza presentata a tal fine.

In assenza di tale documentazione, l'anno di costruzione del bene pignorato si può ricondurre plausibilmente al periodo ricompreso tra il 24/07/2003 (data del rilascio dell'autorizzazione dei lavori in variante) e il 24/07/2004 (data dell'ultimazione dei lavori in conformità a quanto prescritto nella suddetta autorizzazione in variante).

- Dal confronto tra lo stato di fatto (allegati 11, 12, 13 e 14) e gli elaborati grafici del progetto di variante (allegato 23), si evincono le seguenti difformità:

- Piano terra:



La soppressione della prevista porta di accesso al cortile dal garage e del muretto di recinzione di detto cortile; tali circostanze tuttavia non costituiscono abuso edilizio.

- Piano primo:

La realizzazione sul ballatoio lato sud di una lavanderia (ad oggi ripostiglio) con relativa finestra, a cui si accede dalla cucina;

- Piano secondo:

a) l'unificazione del soggiorno e della camera da letto previsti in progetto, che ha originato un ambiente unico ad oggi adibito a "soggiorno - pranzo" che risulta separato dalla cucina;

b) l'eliminazione del bagno previsto in progetto a favore dell'attuale "soggiorno - pranzo";

c) La realizzazione sul ballatoio lato sud di un bagno con relativa finestra, a cui si accede dal "soggiorno - pranzo";

- Piano terzo (copertura):

- L'edificazione abusiva di quattro ambienti (un disimpegno; due camera da letto ed un bagno) e una "cabina armadio", nonché di una veranda in alluminio preverniciato con termocopertura quest'ultima prospiciente il vico Carcagnolo - lato sud.

Dalla comparazione dello stato di fatto con i dati tecnici che risultano dalla relazione tecnica e dagli elaborati grafici del progetto autorizzato (allegati 22 e 23), risulta che:

- la maggior superficie dei vani abusivi al piano terzo è ricompresa nella superficie ""coperta" di progetto già autorizzata (80% della superficie del lotto);

- la superficie "coperta" di progetto non viene alterata dalle superfici delle lavanderia e dal bagno che insistono rispettivamente sui ballatoi lato sud dei piani primo e secondo, in quanto quest'ultimi costituiscono "balconi chiusi" essendo gli stessi delimitati per tre lati dalla tamponatura esterna in accordo al R.E. del comune di Paternò (CT), e quindi ricompresi nella detta superficie "coperta".

Pertanto, le dette difformità non costituiscono pertanto "abuso" in relazione alla superficie



"coperta" così autorizzata.

- L'altezza massima dell'edificio è pari a 11,00 , cioè pari alla somma dei piani terra, primo e secondo (pari a 8,30 mt) e l'altezza al colmo del piano terzo (pari a 2,70 mt); pertanto, risulta ricompresa nell'altezza massima consentita (11,00 mt) come prescritta dagli articoli 35-ter e 36 delle norme di attuazione per la zona urbanistica "B0" di P.R.G. in cui ricade l'immobile.

Pertanto, le dette difformità non costituiscono pertanto "abuso" in relazione all'altezza massima consentita.

- La maggior cubatura così dovuta alle dette difformità è pari alla somma dei volumi della lavanderia sul "balcone coperto" al piano primo; dal bagno sul "balcone coperto" al piano secondo; dall'ampliamento del "soggiorno - pranzo" discapito del previsto bagno al piano secondo, pur ricompreso nella superficie "abitabile" e "coperta"; dai vani realizzati al piano terzo di copertura. Tale volume "abusivo" risulta complessivamente pari a 129,52 mc.

Considerando che la cubatura massima di progetto è pari a 474,76 mc, il volume ad oggi realizzato è pari a:

$(474,76 + 129,52) \text{ mc} = 604,28 \text{ mc}$, cioè inferiore al volume massimo che è pari a 651,60 .

Accertato che i parametri edilizi di effettiva costruzione sono rispettosi delle limitazioni imposte dagli articoli 35-ter e 36 delle norme di attuazione per la zona urbanistica "B0" di P.R.G. in cui ricade l'immobile, le opere abusive realizzate (ad eccezione della veranda al piano terzo) potrebbero essere regolarizzate ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 oggi recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016 .

L'ottenimento di detto titolo abilitativo è in ogni caso subordinato a:

- 1) Pagamento della sanzione amministrativa pari a: € 516,00 .
- 2) Pagamento del doppio degli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e oneri per il costo di costruzione), calcolati ai sensi della L. 28 gennaio 1977 n. 10 e del D.M. 10 maggio 1977 (allegato B) e per i parametri unitari (€/mc e/o €/mq) relativi al numero di abitanti del comune



di Paternò (CT) e alla zona urbanistica "B0" del P.R.G. vigente dal 05/05/2003 in detto comune:

2.a) Gli oneri di urbanizzazione sono pari alla differenza di quelli dovuti per l'immobile nello stato attuale (comprese le opere abusive), e di quelli dovuti per le opere già regolarmente autorizzate:

$$€ (2 \times 7.076,12 - 2 \times 5.559,44) = € 3.033,30$$

2.b) Gli oneri per il costo di costruzione pari alla differenza di quelli dovuti per l'immobile nello stato attuale (comprese le opere abusive), e di quelli dovuti per le opere già regolarmente autorizzate:

$$€ (2 \times 667,60 - 2 \times 460,45) = € 414,30$$

Pertanto, gli oneri di concessione sono pari a: € 3.447,60

3) Spese tecniche per l'istruzione della pratica edilizia: € 1.500,00

4) Realizzazione di n. 3 antibagni: € 2.500,00

A) In definitiva, il costo per l'istruzione della pratica edilizia ai sensi dell'ex art. 36 del D.P.R. 380/2001 oggi recepito dall'art. 14 della L.R. n. 16/2016 per la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive realizzate (ad eccezione della veranda al piano terzo), è complessivamente pari a € 7.963,60 che si arrotondano a circa € **8.000,00 (euro ottomila/00)**, comprensivi di diritti di segreteria.

B) Per quanto concerne la veranda al piano terzo, essendo la stessa stata realizzata con struttura precaria e pertanto facilmente rimovibile, nonché prospiciente strada secondaria ("vico"), può essere regolarizzata, in mancanza di vincolo paesaggistico per tale contesto territoriale, ai sensi della L.R. 16 aprile 2003 n.4, art. 20 "Opere interne" integrato dall'art.12 della L.R. 15/2006, comma da 1 a 6, (oggi "C.I.L.A.) con cui si stabilisce l'obbligo della presentazione al Sindaco del comune di competenza della relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione che asseveri le opere già realizzate ed il rispetto



delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico - sanitarie vigenti (vedasi in particolare i comma 1, 2 e 5), *unitamente* al versamento a favore dello stesso comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadrato di superficie chiusa.

Si precisa che la sanabilità di tale veranda è in ogni caso subordinata al rispetto della condizione assoluta che tale superficie chiusa non debba essere adibita ad uso abitativo (cioè essere sgombra di arredi e rifiniture da stanza), e che in essa non debba insistere alcun impianto o parte di esso, per non modificarne la destinazione d'uso originaria.

Pertanto, di seguito si quantificano gli oneri per la regolarizzazione di tale manufatto:

a) redazione della relazione asseverata:	€	600,00
c) versamento al comune:		
€/mq 50,000 x 7,40 mq =	€	370,00
d) spese varie :	€	<u>30,00</u>
Sommano:	€	1.000,00

(diconsi euro mille/00).

C) Nel caso di ottenimento della regolarizzazione urbanistica delle opere abusive, nonché la regolarizzazione dello scarico dei reflui; la certificazione degli impianti presenti ove mancante e quant'altro conforme normativamente, si potrebbe conseguire l'abitabilità/agibilità del bene con l'istruzione della pratica edilizia non onerosa "S.C.A." ad oggi redatta sotto la piena responsabilità di un professionista abilitato; in ogni caso, si prevedono le spese tecniche, che si possono quantificare forfettariamente in € **1.500,00 (euromillecinquecento/00)**.

D) Altresì, si può procedere all'aggiornamento catastale mediante pratica "DOCFA" delle planimetrie catastali ove necessario, in conformità al titolo edilizio abilitativo se ottenuto; in ogni caso, è doveroso prevedere gli oneri per una eventuale istruzione di tale aggiornamento catastale che si possono quantificare forfettariamente in € **500,00 (euro cinquecento/00)**.



Si precisa inoltre che la regolarizzazione urbanistica delle opere abusive e di quant'altro ne consegue come già descritto, è **subordinata** alla redazione del "C.I.S." ("Certificazione di Idoneità Sismica") con calcoli strutturali per l'intero edificio (comprese le opere abusive), e all'eventuale visto da parte del Genio Civile; tali oneri possono essere quantificati preventivamente ed in via forfettaria in € **2.500,00** .

In definitiva, gli oneri complessivamente preventivati per la regolarizzazione urbanistica e strutturale dell'immobile pignorato, unitamente ai costi per l'adeguamento catastale a titolo abilitativo se conseguito, è pari a circa € **13.500,00 (euro tredicimilacinquecento/00)**.

Tuttavia, dalle informazioni direttamente desunte dai funzionari di tale Ente preposto, lo scrivente ha appreso che la certezza dell'ottenimento del nulla osta da parte del Genio Civile può essere conseguita esclusivamente previa presentazione di regolare progetto che *non* può essere redatto dal sottoscritto esperto che non ha titolo a farlo; **in ogni caso**, la redazione del progetto strutturale dell'intero immobile nell'attuale stato di fatto, presuppone inevitabili indagini di natura invasiva sulle parti abusive, ovvero verifiche e/o accertamenti di natura strutturale eventualmente eseguiti da chi ha partecipato alla realizzazione e/o alla progettazione delle stesse.

Pertanto, è fondato ritenere che la **non** certezza della regolarizzazione urbanistica delle opere abusive per ragioni strutturali costituisce a tutti gli effetti "**vizio del bene**".

Parimenti, anche l'eventuale demolizione delle opere abusive, in quanto ad oggi **non** formalmente ordinata dalle autorità competenti, costituisce a tutti gli effetti "**vizio del bene**".

Si precisa che i costi per l'eventuale ripristino dei luoghi sono pressoché equivalenti agli oneri per la regolarizzazione urbanistica e strutturale dell'immobile.

Di tali conclusioni, si terrà debito conto nel paragrafo 13. "Piano di vendita".

12. Valutazione dei beni pignorati.

La determinazione dell'attuale valore di mercato dell'immobile può ottenersi tenendo conto



del contesto territoriale urbanistico in cui lo stesso è inserito, dell'anno di costruzione, dello stato manutentivo in cui versano, e di tutte le altre loro caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafo 3. “descrizione dei beni pignorati”). La quantificazione definitiva si otterrà come media dei valori ottenuti applicando i metodi di stima “sintetico” e “analitico”, di seguito esposti:

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato riferite all'epoca della stima, costruire una scala di valori unitari per immobili simili ed inserire quello da valutare comparativamente nella scala.

Al fine della stima del bene, per tenere conto delle superfici "scoperte", quest'ultime si trasformeranno in superfici “utili coperte ragguagliate”, moltiplicando le superfici dei ballatoi e del terrazzino per un coefficiente riduttivo pari a 0,25 fino a 25 mq; per un coefficiente riduttivo pari a 0,10 per l'eccedenza; per tenere conto delle superficie del cortile, quest'ultima si trasformerà in superficie “utili coperte ragguagliate”, moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari a 0,10 essendo inferiore a 25 mq; per tenere conto delle superficie della veranda, quest'ultima si trasformerà in superficie “utile coperta ragguagliata”, moltiplicandola per un coefficiente riduttivo pari a 0,60.

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario netto ottenibile dal bene pignorato. Valutando il valore mensile del canone di locazione alla data di redazione della presente perizia sulla base di una libera contrattazione di mercato, si calcola il reddito lordo medio annuo semplicemente moltiplicando il valore mensile dell'affitto per dodici. Il reddito netto annuo si ricava decurtando dal reddito lordo medio annuo così determinato, le spese per i lavori periodici, per la manutenzione ordinaria e/o straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità. Si stima che tali spese ammontino a circa il 20% del reddito lordo. Successivamente si assume un tasso di capitalizzazione che è congruo considerare pari a 0,03



per l'appartamento. Si dividerà quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione, ottenendo quindi il valore venale **analitico** di ciascun bene. Il valore di stima sarà infine ottenuto dalla media dei due valori su descritti.

Si procede all'applicazione dei suddetti criteri di stima:

- Superficie commerciale coperta "lorda" :	163,78 m ²
- Superfici utile <u>scoperte</u> "ragguagliate":	
Ballatoi e terrazzino	
(25,00 m ² x 0,25 + 22,28 m ² x 0,10) =	8,53 m ²
- Cortile:	
11,84 m ² x 0,10 =	1,18 m ²
- Veranda:	
7,40 m ² x 0,60 =	<u>4,44 m²</u>
<u>Totale superficie commerciale:</u>	177,93 m²

A seguito di indagini di mercato effettuate dallo scrivente, si è accertato che l'attuale prezzo unitario di mercato di tale bene si può considerare mediamente pari a € 865,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

Applicando il metodo **sintetico**, si ottiene pertanto il valore **sintetico** dell'immobile:

$$V_s = 177,93 \text{ m}^2 \times 865,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 153.909,45 \text{ che si arrotondano a } \underline{\text{€ } 154.000,00} .$$

Dalle stesse indagini di mercato effettuate dallo scrivente, si è pervenuto ad un valore del reddito "lordo" annuo pari a € 6.000,00 (cioè pari a € 500,00 al mese); per cui si ottiene che:

$$R_n = \text{Reddito "netto" annuo} = (\text{€ } 6.000,00 - 0,20 \times \text{€ } 6.000,00) = \text{€ } 4.800,00$$

Assumendosi un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 , si ottiene il valore **analitico** del bene:

$$V_a = \text{€ } 4.800,00 / 0,03 = \underline{\text{€ } 160.000,00} .$$

Stima del valore attuale: Alla stima attuale dell'appartamento, si perviene mediando i due valori precedentemente ottenuti con i due metodi di stima:



$V = (V_s + V_a) / 2 = € (154.000,00 + 160.000,00) / 2 = € 157.000,00$
(diconsieurocentocinquantasettemila/00), cioè il valore commerciale del bene pignorato.

13. Piano di vendita. Accertata la piena proprietà (1/1) del bene pignorato in capo ai debitori eseguiti (ciascuno per la quota di 1/4), e al tipologia edilizia dell'immobile pignorato, ai fini della vendita del bene oggetto di stima si procederà con lotto unico.

Valore commerciale del bene pignorato: € 157.000,00
(diconsieurocentocinquantasettemila/00)

In adempimento del punto t. del mandato conferito, ai fini della vendita il valore **commerciale** del bene viene ridotto per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto; si ribadiscono a tale fine le determinazioni già espresse nel paragrafo 11. "Conformità in materia urbanistico - edilizia", e cioè che la non certezza della regolarizzazione urbanistica delle opere abusive per ragioni strutturali (viceversa il ripristino dei luoghi originari se formalmente ordinato dalle autorità) costituisce a tutti gli effetti "vizio" del bene pignorato. Pertanto, lo scrivente ritiene congruo che detta riduzione può essere pari al 15 % che ricomprende già il costo comunque preventivato per l'eventuale regolarizzazione urbanistica delle opere abusive in caso di ottenimento del nulla osta del Genio Civile (viceversa per la demolizione delle opere abusive e ripristino dei luoghi), e in ogni caso pari a € 13.500,00. In definitiva, si ottiene che:

$€ (157.000,00 - 0,15 \times 157.000,00) = € 133.450,00$, che si arrotondano a € 133.500,00

(diconsieurocentotrentatremilacinquecento/00), cioè il **valore del bene pignorato con cui si può procedere alla vendita con lotto unico.**

Quanto doveva lo scrivente al fine di far conoscere all'ill.mo Giudice Esecutore la verità.

Catania, li 03/02/2018

L'esperto
(dott. ing. Palermo Dario Pietro)

