

**Tribunale di Catania**  
**Sezione Sesta Civile**  
**Esecuzioni immobiliari**

Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano

**Esecuzione immobiliare n. 729/2022 R.G.Es.**

Promossa da Credit Agricole Italia S.p.A.

contro Debitori Esecutati

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA**



**INDICE**

<u>Premessa:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Operazioni peritali:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Risposte ai quesiti del mandato:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Identificazione dei beni pignorati:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Correttezza dei dati riportati nell'atto di</u>	
<u>pignoramento e nella nota di trascrizione:</u>	<u>pag. 8</u>
<u>Verifica della proprietà in capo al debitore:</u>	<u>pag. 9</u>
<u>Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:</u>	<u>pag. 10</u>
<u>Formalità gravanti sui beni:</u>	<u>pag. 11</u>
<u>Identificazione catastale:</u>	<u>pag. 12</u>
<u>Destinazione urbanistica:</u>	<u>pag. 14</u>
<u>Verifica della conformità urbanistico-edilizia:</u>	<u>pag. 14</u>
<u>Spese fisse di gestione e manutenzione degl'immobili:</u>	<u>pag. 22</u>
<u>Uso attuale degli immobili:</u>	<u>pag. 23</u>
<u>Elementi utili per le operazioni di vendita:</u>	<u>pag. 23</u>
<u>Determinazione del valore di mercato dei beni:</u>	<u>pag. 29</u>
<u>Scheda lotto predisposto per la vendita</u>	<u>pag. 35</u>
<u>Conclusioni</u>	<u>pag. 40</u>
<u>Allegati:</u>	<u>pag. 50</u>



**PREMESSA**

Il sottoscritto, dott. agr. Giuseppe Di Blasi, con studio in Catania, Via Aloï, 11, in ottemperanza alla nomina di esperto, decretata dal G.E. Dott. Francesco Lentano in data 10/02/2023, notificata allo scrivente dalla Cancelleria in data 17/02/2023, ha prestato giuramento il giorno 24/02/2023.

I quesiti richiesti dal mandato sono quelli elencati nel Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento e verranno citati prima di ogni relativa risposta espressa dallo scrivente.

**OPERAZIONI PERITALI**

Le parti sono state regolarmente convocate con le seguenti modalità: Parte Procedente a mezzo pec e Parte Esecutata a mezzo raccomandata a/r. Nel corso del sopralluogo, è stato presente soltanto uno dei due Debitori di Parte Esecutata che, successivamente verrà indicato con il termine Esecutato 1.

Le operazioni peritali sui luoghi hanno avuto inizio, alle ore 9.00 del giorno 04/03/2023, con il sopralluogo espletato sugli immobili ubicati a San Giovanni La Punta (CT), in Via Sottotenente Giovanni Grasso, n. 51 e sono state ultimate alle ore 10.06.

Gli accertamenti sono continuati presso gli Uffici Tecnici e Urbanistici del Comune di San Giovanni La Punta (CT), presso Il Catasto e la Conservatoria Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania, allo scopo di verificare eventuali difformità o irregolarità rispetto a quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi.



Ciò premesso, con i dati rilevati in loco, con quelli esistenti agli atti ed altri, recepiti presso vari Uffici ed Enti pubblici, si procede a dare risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

### **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**Risposta al quesito “a”**: identificare 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.

L’immobile pignorato è stato identificato e, di seguito, se ne descrivono le caratteristiche relativamente ai dati catastali riscontrati, nonché alle risultanze emergenti dai documenti ottenuti dai pubblici uffici e dagli accertamenti espletati nei sopralluoghi.

Trattasi di una casa di civile abitazione sita in San Giovanni La Punta (CT), avente accesso dal civico n. 51 di Via Sottotenente Giovanni Grasso. Risulta censita al N.C.E.U di San Giovanni La Punta nel foglio 13, individuata dalla particella 1234 e dai sub 5 e 4 che fanno riferimento rispettivamente all’abitazione e al lastrico solare sovrastante, di pertinenza dell’immobile al sub 5 e a godimento esclusivo, come di seguito specificato:



**a) Abitazione al sub 5**

Piano terra, ammezzato e primo, ha consistenza catastale di 8 vani e una superficie pari a 181 m<sup>2</sup>, che si riduce a 179 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte. Risulta intestato ai Debitori Esecutati.

<b>Dati catastali</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita</b>
13	1234	5	A/2	7	Euro 846,99

Dal civico 51 di Via Sottotenente Grasso, dopo aver oltrepassato un portoncino in ferro battuto ad un'anta, vi è un breve corridoio che immette nella parte dell'immobile posta a piano terra e una scala che conduce ai vani superiori. Al momento del sopralluogo è stato rilevato che tali due porzioni dell'immobile, quella sita al pianterreno e quella costituita dai restanti vani dei piani superiori, sono indipendenti e utilizzate come due distinte unità immobiliari.

**Porzione dell'immobile al pianterreno:** utilizzata come abitazione a sé stante, confina a nord con Via Sottotenente G. Grasso, ad est a sud e ad ovest con muri delimitanti proprietà immobiliari di terzi. È costituito da due vani oltre cucina, camerino, bagno e cortiletto (quest'ultimo non figurante nella planimetria depositata in catasto), con altezze variabili nei diversi vani che misurano: 2,80 m nel vano d'ingresso ed in cucina; 3,65 m nel vano confi-



nante con Via Sottotenente Grasso e 2,10 m nel camerino e nel bagno.

Oltrepassato il cancelletto in ferro battuto del civico n. 51 di Via G. Sottotenente Grasso, e percorso il breve corridoio, si accede ad est in un saloncino che funge da disimpegno, comunicando a nord con una camera da letto e a sud, dopo un breve restringimento, con il bagno, il camerino e la cucina che immette in un cortiletto non descritto in planimetria depositata in Catasto e riportato dallo scrivente nella planimetria dello stato dei luoghi.

Il pavimento è piastrellato, il soffitto della cucina è rivestito in legno perlinato, gli infissi sono in alluminio anodizzato e vi sono dei lucernari; le pareti hanno diverse rifiniture: nel saloncino sono in parte intonacate con plastico e in parte rivestite con pietre decorative.

Non vi sono climatizzatori né impianto di riscaldamento; è presente una stufa a legna e in cucina è installato uno scaldabagno. Esiste la predisposizione per l'allacciamento al gas di città; l'impianto elettrico non è a norma.

Uso rilevato e possesso: **questa porzione dell'immobile** risulta abitata da terzi per concessione in comodato d'uso.

Porzione dell'immobile al piano ammezzato: anch'essa in utilizzo al comodatario, è costituita da due piccoli vani contigui, separati da una porta nella parete, aventi funzione di ripostiglio. Il primo dei due vani - al quale si accede da un piccolo pianerottolo delle scale che collegano i piani del sub 5 - è dotato di una fine-



stra a due ante, è intonacato, ed ha il pavimento rivestito da mattonelle. Il secondo vano ha le pareti non rifinite, il pavimento privo di mattonelle e rappresenta un sottotetto, avendo un'altezza inferiore al primo che, nel suo punto massimo, non supera 1,75 m, rendendo pertanto questa porzione del sub 5 priva dei requisiti di abitabilità e utilizzabile esclusivamente come ripostiglio.

**Porzione dell'immobile al piano primo:** dal tratto terminale delle scale, si accede da ovest in un breve corridoio, dotato di ripostiglio, che comunica a sud con il bagno; ad est con una superficie esterna balconata provvista di scale che conducono al superiore lastrico solare identificato catastalmente con il sub 4; a nord con i restanti vani costituiti da un soggiorno cucina, una stanzetta (con piccola finestra a vasistas) ed una camera da letto balconata. E' inoltre presente una piccola lavanderia, adiacente al soggiorno cucina e con il quale comunica attraverso una finestra.

**b) Lastrico solare al sub 4**

Al termine delle scale che dal piano primo del sub 5 conducono al superiore lastrico solare mattonellato avente una superficie catastale di m<sup>2</sup> 47, è stato rinvenuto un piccolo locale di circa 18,00 m<sup>2</sup> con altezza media di m<sup>2</sup> 2,54, realizzato in assenza di autorizzazione, costituito da un saloncino dotato di due ampie finestre ed un piccolo bagno composto da wc e lavandino. Il locale è mattonellato, intonacato e ha copertura realizzata con pannelli metallici coibentati. E' dotato di impianto elettrico e idrico, sono presenti



sottotraccia tubature per il gas predisposte per l'inserimento di una cucina, oltre che per l'alimentazione di un termosifone già installato a parete.

La restante parte della superficie del lastrico solare, mattonellata e delimitata a est e a ovest da muretti in cemento armato, a nord da una ringhiera in ferro battuto, ospita un impianto per gas con bombola e una vasca di riserva d'acqua da 1000 litri.

Si riportano di seguito i dati catastali del sub 4:

Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
13	1234	4	47 m <sup>2</sup>	F/5		

Usò rilevato e possesso: l'immobile (piano primo del sub 5 + sub 4) è in possesso dei **Debitori Esecutati**.

**Risposta al quesito "b":** verificare 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.

Si attesta che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e che il procedimento ha colpito le quote appartenenti ai Debitori Esecutati che sono proprietari esclusivi dei beni oggetto della Procedura Esecu-





tiva. Si fa presente che i vecchi sub 2 e 3 sono stati oggetto di fusione (irregolare) e quindi di soppressione, andando oggi a costituire il sub 5 (ex\_sub2 piano primo + ex\_sub3 piano terra e ammezzato).

**Risposta al quesito “c”: verificare 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, verificare 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 delle denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.**

Gli immobili in esame sono di piena ed esclusiva proprietà dei Debitori Esecutati che li hanno acquistati per atto di compravendita del 04/11/2011, in regime di comunione legale dei beni. Si fa presente che, come annotato sull’estratto per riassunto dell’atto di matrimonio prodotto dallo scrivente e allegato alla relazione, con provvedimento del Tribunale di Catania n. 10662/2017, in data



20/06/2018 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi Debitori Esecutati.

**Risposta al quesito "d": accertare l'esatta provenienza dei beni, 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.**

È stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e gli immobili oggetto di Esecuzione forzata risultano pervenuti ai Debitori Esecutati in parti uguali e in maniera indivisa trovandosi, alla data del rogito, in comunione legale dei beni essendo all'epoca coniugi, per atto di compravendita del 04/11/2011, rogato dal notaio Marco Cannizzo di Catania, rep. N. 49538, Raccolta n. 29754, trascritto il 11/07/2012 nn. 34914/28485 da potere di [REDACTED] a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] e di [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]. L'atto di acquisto, pur non anteriore al ventennio, figura tra gli allegati alla relazione per completezza della stessa.

A [REDACTED] già proprietaria di 2/42 come bene personale) e a [REDACTED] è a ciascuno pervenuta la quota di 20/42 dei suddetti immobili oggetto d'Esecuzione forzata per atto di compravendita del 15/04/1994, rogato dal notaio Giuseppe Pittella, numero di repertorio 54742, trascritto il 13/05/1994 ai nn. 15355/11332, da potere di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] nato a [REDACTED] nato a [REDACTED]



[REDACTED], nato  
a [REDACTED]

**Risposta al quesito “e”: segnalare tempestivamente al giudice, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore precedente.**

L'accertamento è stato ultimato e la documentazione esistente agli atti, oltre a quella prodotta dallo scrivente, è completa ai fini della Procedura Esecutiva.

**Risposta al quesito “f”: accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elencare quindi, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.**

Gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 11/07/2012, ai nn. 34915/3007, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 04/11/2011 n. Rep. 49539/29755, Notaio Marco Cannizzo di Catania, a favore di Banco di Credito Siciliano S.p.A. con sede a Palermo e codice fiscale 04226470823 contro i Debitori Esecutati, per un capitale di € 120.000,00 ed un Totale di € 240.000,00 con durata di 30 anni. In rettifica alla formalità**



del 07/11/2011 nn. 53815/7792 (ipoteca volontaria a garanzia di mutuo).

- **Trascrizione nn. 2509/1993 del 19/01/2023, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 03/01/2023, n. Rep. 12050 emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania a favore di Credit Agricole Italia S.p.A. con sede a Parma e codice fiscale 02113530345 (richiedente: Studio Legale Merlino, Via M.se di Sangiuliano, 112 Acireale), contro i Debitori Esecutati.**

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

Gli immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata accertata l’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con i dati catastali, fermo restando che gli immobili, descritti catastalmente al tempo del pignoramento come particella 1234 sub 2 e 3, risultano oggi fusi (in assenza di autorizzazione



comunale) in un unico immobile identificato catastalmente con il sub 5 con soppressione dei due vecchi sub.

Le planimetrie degli immobili in oggetto risultano essere regolarmente presenti in Catasto; per il sub 4 (figurante come F5 in visura catastale – lastrico solare) che non presenta planimetria, lo scrivente ha realizzato la planimetria dello stato dei luoghi, raffigurante l'elevazione abusiva di 18 m<sup>2</sup> realizzata sullo stesso, che si trova tra gli allegati alla presente relazione; in sede di sopralluogo, inoltre, sono emerse le seguenti difformità:

- Nell'appartamento al sub 5, nella parte dell'immobile sita al pian terreno, non risulta riportata in planimetria la superficie esterna del cortiletto di circa 9 m<sup>2</sup>, regolarmente descritta nell'atto di proprietà.
- Al piano ammezzato è stato soppresso un piccolo tramezzo ricavando così una piccola superficie nella zona sottoscala;
- Al piano primo, nella planimetria depositata in catasto, non figura una piccola finestrella posta nella parte alta del vano identificato nella stessa come ripostiglio; nella stessa planimetria la finestra del bagno è rappresentata in posizione decentrata rispetto alla realtà;
- Il sub 4, descritto negli atti di causa come “lastrico solare di circa 47 m<sup>2</sup>, risulta oggi in parte occupato da un piccolo locale di 18 m<sup>2</sup>, costruito in assenza di autoriz-



zazioni e per il quale è stata prodotta dallo scrivente una planimetria dello stato dei luoghi.

**Risposta al quesito “h”: indicare previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.**

Gli immobili oggetto di pignoramento ricadono nella zona A (centro storico) del P.R.G. del Comune di San Giovanni La Punta, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 15 ottobre 2019, ed hanno destinazione residenziale.

**Risposta al quesito “i”: accertare 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, verificare l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valutando la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente l’eventuale difformità.



Gli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Giovanni la Punta hanno riscontrato la presenza di una pratica edilizia contenente la seguente documentazione:

- licenza edilizia del 14 luglio 1965;
- inizio lavori del 18 luglio 1965;
- fine lavori del 5 ottobre 1967;
- certificato di abitabilità del 22 settembre 1971.

**Ciò non di meno, presso lo stesso ufficio, è stato ritrovato un fascicolo riguardante un accertamento disposto, dalla Pretura di Mascalucia, con nota prot.2878/77 R.G., a seguito di un esposto da parte di un residente di zona.**

Nel sopraccitato provvedimento la Pretura chiedeva all'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni La Punta la verifica della conformità urbanistica dell'immobile oggi oggetto di Esecuzione e in particolare "di accertare, con estrema sollecitudine, quali fossero le difformità riscontrate nel verbale redatto il 14 settembre 1977 dai vigili urbani". Dal sopralluogo che ne conseguì, in data 14 dicembre 1984, fu verificato quanto di seguito esposto:

- tutta la costruzione non risponde al progetto approvato e la difformità non consiste semplicemente in aggiunte o ampliamenti;
- la costruzione esistente non può essere considerata come elaborazione o variante di quella a suo tempo autorizzata;
- l'unico accostamento tra l'opera progettata e quella realizzata riguarda la configurazione resa obbligatoria dalla forma del lotto;



- nella realizzazione della variante c'è stato un aumento della cubatura stimabile in circa 150 mc, mentre la cubatura totale è di circa 600 mc.

Precedentemente, in data 6 settembre 1977, era già stato effettuato un accertamento da parte di un tecnico comunale, sempre in relazione al precedente esposto, che aveva riscontrato la difformità dell'immobile rispetto al progetto autorizzato e, in virtù della stessa, l'allora Sindaco aveva espresso, in data 26 settembre 1977, quanto segue: “ lo scrivente ritiene di non poter emettere ordinanza di sospensione dei lavori poiché già ultimati in data 5 ottobre 1967 né ordinanza di demolizione ai sensi della legge n° 10/1977 in quanto la costruzione medesima è antecedente alla predetta legge” (cosa che a parere dello scrivente non è veritiera in quanto per ogni immobile costruito abusivamente e senza alcuna possibilità di sanatoria può essere prevista un' ordinanza di demolizione).

Ancora, esaminando le planimetrie storiche (1979) reperite presso il Catasto Fabbricati, si è potuto riscontrare la presenza di modifiche realizzate, in epoca post-edificatoria, sempre in assenza di autorizzazioni come di seguito specificato:

- a) L'immobile al sub 4, figurante negli atti come lastrico solare, risulta in parte occupato da un piccolo fabbricato di circa 18 m<sup>2</sup> di superficie edificato in assenza di autorizzazioni; il fabbricato è costituito da una stanza e un bagnetto e sono presenti impianti idrico, elettrico e del gas. Originariamente su questa





superficie sbarcava la scala che lo metteva in comunicazione con il sottostante piano primo, oggi rimossa con chiusura del varco d'accesso, in assenza di autorizzazioni.

- b) L' immobile al sub 5, derivante dalla fusione dei sub 2 e 3, presenta, **al piano primo**, numerose difformità rispetto alla planimetria storica reperita in Catasto (sub 2) e figurante tra gli allegati alla relazione: la scala che, originariamente posizionata internamente, metteva in comunicazione il piano primo e il soprastante è stata rimossa e il varco d'accesso al lastrico solare chiuso, andando ad aumentare la superficie calpestabile di quest'ultimo; è stato quindi realizzato un ballatoio esterno in ferro, di circa 7 m<sup>2</sup>, poggiante su travi in acciaio, avente funzione di pianerottolo da cui si diparte una scala, anch'essa in ferro, che esternamente porta al piano soprastante. Il vano figurante nella planimetria attuale come "ripostiglio" è stato realizzato tramite innalzamento di tramezzi tra l'attuale soggiorno-cucina e la camera da letto. Quello che oggi è il bagno era in origine cucina per circa 2/3 della sua superficie e solo 1/3 della stessa andava a costituire un piccolo bagno. Sono inoltre state eliminate alcune porte e modificato il punto di accesso al piccolo



ripostiglio presente lungo il corridoio in prossimità della lavanderia. Tutto ciò è chiaramente visibile dal confronto delle planimetrie, storica ed attuale, allegata alla relazione.

L'immobile, costruito in totale difformità rispetto al progetto autorizzato, non risulta sanabile e, di conseguenza, per lo stesso non risulta presentata alcuna istanza di condono.

**Risposta al quesito "j": in caso di immobili abusivi, controllare la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare 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 e da corrispondere.**

Gli immobili oggetto di Esecuzione risultano costruiti in totale difformità rispetto al progetto autorizzato e presentano, inoltre, ulteriori abusi edilizi risalenti a periodi post-edificatori, descritti nei paragrafi precedenti, non sanabili ai sensi dell'articolo 36 del dpr n. 380/2001; non risultano inoltre presentate, presso gli uffici competenti, istanze di condono.

**Risposta al quesito "k": verificare, inoltre, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicante potrà eventualmente**



presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 S D.P.R. 380/01, chiarire, 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; precisare, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie e i relativi costi.

Gli immobili oggetto di Esecuzione sono stati edificati in totale difformità rispetto al progetto autorizzato; inoltre sono presenti diversi abusi edilizi, realizzati in epoca post-edificatoria, descritti al quesito "i", non sanabili nè condonabili; per questi nel paragrafo di riferimento verranno calcolati i costi di demolizione e ripristino allo stato originario (fine lavori del 5 ottobre 1967). Da indagini eseguite presso gli uffici Comunali di competenza risulta una procedura amministrativa (descritta nei paragrafi precedenti), promossa dalla Pretura di Mascalucia, risalente agli anni 70 e di cui oggi si è persa traccia.

**Risposta al quesito "I": 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**



**di proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali allegando-  
le in quota.**

Gli immobili oggetto di Esecuzione, totalmente difformi rispetto al progetto approvato, presentano ulteriori abusi edilizi, commessi in epoca successiva all'edificazione, sopra descritti, anch'essi non sanabili, per i quali si calcolano gli oneri di demolizione e ripristino allo stato originario e che verranno di seguito elencati:

- Demolizione e smaltimento del fabbricato di circa 18 m<sup>2</sup> edificato su lastrico solare;
- Demolizione e smaltimento ballatoio esterno e scala in ferro per accesso dall'esterno al lastrico solare;
- Ripristino foro d'accesso e scala interna per collegamento al lastrico solare (sub 4);

In questa sede inseriremo anche gli oneri per la regolarizzazione della nuova distribuzione degli spazi interni e della fusione particellare che ha generato l'attuale sub 5.

La somma per l'Esecuzione degli interventi sopra descritti, comprensiva di ogni onere e spesa tecnica viene stimata dallo scrivente pari a circa € 13.000,00, somma che verrà decurtata in fase di stima del valore degli immobili.

**Risposta al quesito "m": verificare 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.

Dalle indagini svolte presso gli uffici competenti non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili oggetto della Procedura Esecutiva che resteranno a carico dell'acquirente. Si precisa che, in realtà, l'immobile di riferimento, a causa della sua totale difformità rispetto allo stato autorizzato, è stato oggetto di una denuncia di abusivismo edilizio derivante da un esposto depositato presso la Pretura di Mascalucia; per tale Procedimento, di cui oggi si è persa traccia, non è stata prodotta alcuna istanza di demolizione nè emessa alcuna sanzione amministrativa. Il fascicolo, reperito presso gli Uffici Comunali di competenza, figura tra gli allegati alla relazione.

Risposta al quesito "n": verificare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili oggetto della Procedura Esecutiva, ad eccezione di quelli relativi alla Procedura stessa e che verranno cancellati con l'emissione del decreto di trasferimento. Si precisa, come già fatto al punto precedente che, in realtà, l'immobile di riferimento, a causa della sua totale difformità rispetto allo stato autorizzato, è stato og-



getto di una denuncia di abusivismo edilizio derivante da un esposto depositato presso la Pretura di Mascalucia; per tale Procedimento, di cui oggi si è persa traccia, non è stata prodotta alcuna istanza di demolizione né emessa alcuna sanzione amministrativa. Il fascicolo, reperito presso gli Uffici Comunali di competenza, figura tra gli allegati alla relazione.

Risposta al quesito “o”: verificare 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 degli accertamenti non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione o proprietà derivante da alcun vincolo sulla proprietà terriera.

Risposta al quesito “p”: accertare 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 Esecuzione fanno parte di un palazzetto indipendente, non afferente ad alcun condominio, per cui non sono presenti spese fisse di gestione non pagate.



**Risposta al quesito “q”**: accertare 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.

Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare quanto segue:

- L’appartamento al sub 5, ex sub 2 e 3, e più precisamente il piano terra e il piano ammezzato del cespite, risultano concessi in uso a terzi, in virtù di un contratto di comodato d’uso gratuito prodotto dallo scrivente tra gli allegati alla relazione;
- Il piano primo del sub 5 e il sub 4 sono in possesso dei Debitori Esecutati che al momento del sopralluogo non li abitavano.

Dalle indagini svolte non risulta l’esistenza di alcun giudizio in corso per il rilascio del cespite da parte del comodatario.

**Risposta al quesito “r”**: elencare ed individuare 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, descri-



vendo 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.

In risposta al presente quesito, si procede alla descrizione dei beni, sottoposti a Esecuzione forzata, indicando ogni elemento utile ai fini della vendita.

– **Abitazione individuata dal sub 5 (ex sub 2 e sub 3)**

Dati catastali: foglio 13 del Comune di San Giovanni la Punta, particella n. 1234, sub 5. Categoria A/2, classe 7. Intestato ai Debitori Esecutati. Vani catastali: 8; rendita € 846,99.

Superficie catastale pari a 181 m<sup>2</sup>, che si riduce a 179 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Giovanni Sottotenente Grasso, 51 – San Giovanni La Punta; piano terra, ammezzato e primo.





Esposizione: nord-sud.

Confini: confina a nord con la Via Sottotenente Grasso, a sud, est e ovest con proprietà di terzi. L'abitazione ha altezze variabili che vanno da 1,5 m nel vano ammezzato a 3,65 m nel vano più alto al pianterreno.

Descrizione: si sviluppa su tre elevazioni, piano terra, ammezzato e primo e deriva dalla fusione dei sub 2 e 3:

- **Porzione al pianterreno**: È costituita da due vani oltre cucina, camerino, bagno e cortiletto (quest'ultimo non figurante nella planimetria depositata in catasto), con altezze variabili nei diversi vani che misurano: 2,80 m nel vano d'ingresso ed in cucina; 3,65 m nel vano confinante con Via Sottotenente Grasso e 2,10 m nel camerino e nel bagno.

Oltrepassato il cancelletto in ferro battuto del civico n. 51 di Via Sottotenente Grasso, e percorso il breve corridoio, si accede ad est in un saloncino che funge da disimpegno, comunicando a nord con una camera da letto e a sud, dopo un breve restringimento, con il bagno, il camerino e la cucina che immette in un cortiletto non descritto in planimetria depositata in Catasto e riportato dallo scrivente nella planimetria dello stato dei luoghi.

Il pavimento è piastrellato, il soffitto della cucina è rivestito in legno perlinato, gli infissi sono in alluminio anodizzato e vi sono dei lucernari; le pareti hanno diverse rifiniture: nel saloncino sono in parte intonacate con plastico e in parte rivestite con pietre decorative.



Non vi sono climatizzatori né impianto di riscaldamento; è presente una stufa a legna e in cucina è installato uno scaldabagno. Esiste la predisposizione per l'allacciamento al gas di città; l'impianto elettrico non è a norma.

Le condizioni d'uso della porzione di abitazione sita al piano terreno risultano essere mediocri.

- **Porzione al piano ammezzato:** è costituita da due piccoli vani contigui, separati da una porta nella parete, aventi funzione di ripostiglio. Il primo dei due vani - al quale si accede da un piccolo pianerottolo delle scale che collegano i piani del sub 5 - è dotato di una finestra a due ante, è intonacato, ed ha il pavimento rivestito da mattonelle. Il secondo vano ha le pareti non rifinite, il pavimento privo di mattonelle e rappresenta un sottotetto, avendo un'altezza inferiore al primo che, nel suo punto massimo, non supera 1,75 m, rendendo pertanto questa porzione del sub 5 priva dei requisiti di abitabilità e utilizzabile esclusivamente come ripostiglio. Le condizioni d'uso del piano ammezzato risultano mediocri.

- **Porzione al piano primo:** dal tratto terminale delle scale, si accede da ovest in un breve corridoio, dotato di ripostiglio, che comunica a sud con il bagno; ad est con una superficie esterna balconata provvista di scale che conducono al superiore lastrico solare identificato catastalmente con il sub 4; a nord con i restanti vani costituiti da un soggiorno-cucina, una stanzetta (con piccola finestra a vasistas) ed una camera da



letto balconata accessoriata da cassaforte a muro. È inoltre presente una piccola lavanderia, adiacente al soggiorno-cucina e con il quale comunica attraverso una finestra. **Questa porzione di immobile, a differenza dei piani terra e ammezzato, è stata ristrutturata in epoca recente e versa in ottime condizioni di utilizzo.**

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a terrazza (lastrico solare sub 4).

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata che presenta notevoli difformità rispetto allo stato di fatto e che è stata evidenziata nell'elaborato dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente e figurante tra gli allegati alla presente relazione.

**L'immobile risulta totalmente difforme rispetto al progetto autorizzato.**

Ricade nella zona A del P.R.G. del Comune di San Giovanni La Punta.

Anno di costruzione: 1967.

Autorizzazione di Abitabilità: emessa in data 22/09/1971.

Condizioni: mediocri per il piano terra e ammezzato; ottime per il piano primo.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito relativamente ai piani terra e ammezzato; il piano primo risulta in possesso dei **Debitori Esecutati**.



– **Immobile al sub 4 (lastrico solare)**

Dati catastali: foglio 13 del Comune di San Giovanni La Punta, particella 1234, sub 4. Categoria F/5, senza Classe. Senza Rendita. Superficie catastale pari a 47 m<sup>2</sup>. Intestato ai Debitori Esecutati.

Ubicazione: Via Giovanni Sottotenente Grasso, 51 – San Giovanni La Punta.

Esposizione: sud-nord.

Confini: a nord con la Via Sottotenente Grasso, a sud, est e ovest con proprietà di terzi.

Descrizione: lastrico solare praticabile, pavimentato, di godimento esclusivo e pertinenza del sub sottostante, accessibile unicamente dal piano primo del sub 5 e sul quale si trova una costruzione di circa 18 m<sup>2</sup>, costruita abusivamente, non sanabile.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.

L'immobile a livello catastale è censito alla categoria F/5, con planimetria non depositata al Catasto.

Ricade nella zona A del P.R.G. del Comune di San Giovanni La Punta.

Anno di costruzione:1967.

Autorizzazione di Agibilità, abitabilità e conformità: non presenti.



Condizioni: buone.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso dei **Debitori Esecutati**.

**N.B: per gli immobili in oggetto verrà eseguita una stima complessiva del valore venale (sub 5 + sub 4) e questo poiché il sub 4, lastrico solare praticabile pavimentato, risulta pertinenza esclusiva del sottostante sub 5 e accessibile esclusivamente dal primo piano dello stesso.**

La superficie commerciale risulta pari a 195,60 m<sup>2</sup> e i coefficienti utilizzati per il calcolo sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficienti %	Superficie commerciale
Abitazione	179 m <sup>2</sup>	1,05	187,95 m <sup>2</sup>
Balconi scoperti	2 m <sup>2</sup>	0,30	0,60 m <sup>2</sup>
Lastrico solare	47 m <sup>2</sup>	0,15	7,05 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>195,60 m<sup>2</sup></b>

**Risposta al quesito "s"**: determinare 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).**

La presente valutazione degli immobili è basata sull'aspetto economico del più probabile valore agli attuali prezzi di mercato, cioè sul giusto prezzo che, a giudizio dei periti, si realizzerebbe in una libera compravendita per tali immobili al momento attuale.

Lo scrivente è giunto al più probabile valore di mercato nel modo seguente:

È stata adottata, in una prima fase, una stima sintetica comparativa, dopo avere espletato indagini riguardanti compravendite d'immobili comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i loro caratteri intrinseci ed estrinseci, confrontando tali risultati con le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

È stata fatta anche la stima di detti beni per capitalizzazione del reddito, da essi ritraibile annualmente, allo scopo di mediare i risultati così ottenuti con quelli derivanti dalla stima sintetica per comparazione precedentemente eseguita. **Si ribadisce che si procederà a stimare il sub 4 come pertinenza del sottostante sub 5 e ciò poiché di esclusiva pertinenza e unicamente accessibile da**



questo, oltre a rappresentarne l'esclusiva copertura. Si precisa inoltre che nella stima del valore di mercato del bene si è tenuto conto della totale difformità dello stesso rispetto allo stato autorizzato.

Stima con metodo sintetico per comparazione

a) Appartamento al sub 5 + lastrico solare di pertinenza esclusiva del sub 5, censito al sub 4.

- Superficie commerciale: 195,60 m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 700,00

**Valore abitazione: € 700,00 × 195,60 m<sup>2</sup> = € 136.920,00.**

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

$R_n$  (canone annuo) = € 500,00 × 12 mesi = € 6.000,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione:  $V^o = R_n/r$

**Valore dell'abitazione: € 6.000,00/0.04 = € 150.000,00**

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media:  $(136.920,00 + 150.000,00)/2 = € 143.460,00.$

**Valore di mercato dell'abitazione = € 143.460,00.**

Decurtazioni: in sede di sopralluogo sono stati rilevati diversi abusi edilizi non sanabili, risalenti al periodo post-edificazione, già descritti al quesito "i" e per i quali, al quesito "l" sono stati calcolati gli oneri di ripristino allo stato originario (fine lavori del 5/10/1967); tali interventi consistono in demolizione e ripri-



stino delle parti abusive, con smaltimento del materiale di risulta e presentazione di Cila in sanatoria per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni e della fusione particellare. Per tali interventi è stata stimata dallo scrivente una somma pari a € 13.000,00 comprensiva di ogni onere e spesa, che verrà di seguito decurtata:

**Valore di mercato dell'abitazione = € 143.460,00 - € 13.000,00 = € 130.460,00**

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in mediocri condizioni d'uso e manutenzione al piano terra e ammezzato e in ottime condizioni d'uso e manutenzione nelle sue restanti parti;
- Piano terra e ammezzato sono concessi in comodato d'uso gratuito a terzi mentre il piano primo e il lastrico solare sono in possesso dei Debitori Esecutati che al momento del sopralluogo non li abitavano.

**Risposta al quesito "t": tenere 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 tale assenza di garanzia, si procede riducendo del 20% il prezzo di mercato stimato per gl'immobili oggetto di causa:





- Valore ridotto dell'abitazione sub 5 e 4: € 130.460,00
- 20% = € 104.368,00 che, approssimato al migliaio prossimo, è pari ad € 104.000,00 (diconsi eurocento-quattromila).

**Risposta al quesito “u”:** indicare 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.

Lo scrivente CTU ritiene possibile la vendita dei beni in unico lotto poiché il sub 4 non è altro che un lastrico solare fruibile, di pertinenza e accessibile unicamente dal sottostante sub 5:

- 1) Lotto Unico formato dall'abitazione al sub 5 e dal sovrastante lastrico solare al sub 4, siti a San Giovanni La Punta in Via Sottotenente Grasso, 51, censiti al foglio 13, particella 1234, così come pervenuti al Debitore Esecutato per atto di compravendita (nell'atto di compravendita si parla di sub 2 e 3 in ragione del 5, che nacque successivamente per fusione particellare dei primi due sub).

**Risposta al quesito “v”:** allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati.**

La documentazione richiesta è stata prodotta e figura tra gli allegati.

**Risposta al quesito “w”: accertare, 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 del pignoramento appartengono esclusivamente ai **Debitori Esecutati** che, all’epoca coniugi, li acquistarono in regime di comunione legale dei beni.

**Risposta al quesito “x”: nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota predisporre un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell’altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini**



se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni tenere conto del concetto legale di “*incomoda divisibilità*”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente 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.

Per i beni in oggetto, non occorre predisporre nessun progetto di divisione appartenendo, esclusivamente ai **Debitori Esecutati**.

#### **SCHEDA LOTTO PREDISPOSTO PER LA VENDITA**

<b>Lotto n°</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore stimato</b>
<b>Unico</b>	<p><b>Casa indipendente - sub 5 + lastrico solare – sub 4</b></p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Sottotenente G. Grasso, 51 – San Giovanni La Punta (CT).</p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio 13 del Comune di S. G. La Punta (CT), particelle n. 1234:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sub 5, Categoria A/2, classe 7 Vani</li> </ul>	<b>€ 104.000,00</b>



	<p>catastali: 8; Rendita € 846,99. Superficie catastale pari a 181 m<sup>2</sup>, che si riduce a 179 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte. Planimetria depositata in Catasto con difformità.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sub 4, Categoria F/5; Consistenza pari a 47 m<sup>2</sup>. Planimetria non depositata in Catasto.</li> <li>• <u>Costruzione totalmente difforme rispetto allo stato autorizzato.</u></li> </ul> <p>Immobile intestato ai Debitori Esecutivi.</p> <p><b>Superficie commerciale 195,60 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><u>Esposizione:</u> est-ovest.</p> <p><u>Confini:</u> confina a nord con la Via Sottotenente Grasso, a sud, est e ovest con proprietà di terzi.</p> <p>L'abitazione ha altezze variabili che vanno da 1,5 m nel vano ammezzato a 3,65 m nel vano più alto al pianterreno.</p> <p><u>Descrizione:</u> si sviluppa su tre elevazioni, piano terra, ammezzato e primo e deriva dalla fusione dei sub 2 e 3 da cui è scaturito il sub 5. Termina con il lastrico solare sovrastante (sub 4).</p>	
--	---	--



**Sub 5 porzione al pianterreno:** È costituita da due stanze, oltre cucina, camerino, bagno e cortiletto con altezze variabili nei diversi vani che misurano: 2,80 m nel vano d'ingresso ed in cucina; 3,65 m nella camera da letto confinante con Via Sottotenente Grasso e 2,10 m nel camerino e nel bagno.

Il pavimento è piastrellato, il soffitto della cucina è rivestito in legno perlinato, gli infissi sono in alluminio anodizzato e vi sono dei lucernari; le pareti hanno diverse rifiniture: nel saloncino sono in parte intonacate con plastico e in parte rivestite con pietre decorative.

Non vi sono climatizzatori né impianto di riscaldamento; è presente una stufa a legna e in cucina è installato uno scaldabagno. Esiste la predisposizione per l'allacciamento al gas di città; l'impianto elettrico non è a norma.

Le condizioni d'uso della porzione di abitazione sita al pian terreno risultano essere mediocri.

**Sub 5 porzione al piano ammezzato:** è



costituita da due piccoli vani contigui, separati da una porta nella parete, aventi funzione di ripostiglio. Il primo dei due vani è dotato di una finestra a due ante, è intonacato, ed ha il pavimento rivestito da mattonelle. Il secondo vano ha le pareti non rifinite, il pavimento privo di mattonelle e rappresenta un sottotetto, avendo un'altezza inferiore al primo che, nel suo punto massimo, non supera 1,75 m, rendendo pertanto questa porzione del sub 5 priva dei requisiti di abitabilità e utilizzabile esclusivamente come ripostiglio. Le condizioni d'uso del piano ammezzato risultano mediocri.

**Sub 5 porzione al piano primo:** si accede da ovest in un breve corridoio, dotato di ripostiglio, che comunica a sud con il bagno; ad est con una superficie esterna balconata provvista di scale che conducono al superiore lastrico solare identificato catastalmente con il sub 4; a nord con i restanti vani costituiti da un soggiorno-cucina, una stanzetta (con piccola finestra a vasistas) ed una came-



<p>ra da letto, balconata, con cassaforte. Vi è una piccola lavanderia, adiacente al soggiorno-cucina e con il quale comunica attraverso una finestra. <b>Questa porzione di immobile, a differenza dei piani terra e ammezzato, è stata ristrutturata in epoca recente e versa in ottime condizioni di utilizzo.</b></p> <p><u>Caratteristiche strutturali:</u> realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a terrazza (lastrico solare sub 4).</p> <p>Ricade nella zona A del P.R.G. di San Giovanni La Punta (CT).</p> <p><u>Anno di costruzione:</u> 1967.</p> <p><u>Autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità:</u> emessa in data 22/09/1971.</p> <p><u>Condizioni:</u> mediocri per il piano terra e ammezzato; ottime per il piano primo.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito relativamente ai piani terra e ammezzato; il piano primo risulta in possesso dei <b>Debitori Esecutati.</b></p>	
---	--



	<p><b>Sub 4 lastrico solare:</b> <u>lastrico solare praticabile, pavimentato, di godimento esclusivo e pertinenza del sub sottostante, accessibile unicamente dal piano primo del sub 5 e sul quale si trova una costruzione di circa 18 m<sup>2</sup> costruita abusivamente e non sanabile.</u></p> <p><u>Condizioni:</u> buone</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta in possesso dei Debitori Esecutati.</p>	
<b>VALORE DELL'IMMOBILE:</b>		<b>€ 104.000,00</b>

### **CONCLUSIONI:**

In esito al mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma, il sottoscritto tecnico riassume di seguito, in maniera schematica, i dati salienti della consulenza:

- a) Identificazione dei beni pignorati: l'immobile oggetto di esproprio è stato identificato e, nella verifica della conformità dei dati rilevati, durante il sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti ed esistenti presso i pubblici uffici, sono state rilevate notevoli difformità dovute alla non conformità rispetto al progetto autorizzato e ad ulteriori abusi edilizi risalenti a periodi post-edificazione anch'essi non regolarizzabili.
- b) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro.





- c) Verifica della proprietà in capo ai debitori: gli immobili in esame sono di piena ed esclusiva proprietà dei Debitori Esecutati che li hanno acquistati per atto di compravendita del 04/11/2011, in regime di comunione legale dei beni.
- d) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni: è stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento e gli immobili oggetto di Esecuzione forzata risultano pervenuti ai Debitori Esecutati in parti uguali e in maniera indivisa trovandosi, alla data del rogito, in comunione legale dei beni essendo all'epoca coniugi, per atto di compravendita del 04/11/2011, rep. N. 49538, Raccolta n. 29754, trascritto il 11/07/2012 nn. 34914/28485.
- e) Documentazione: completa ai fini della Procedura esecutiva.
- f) Formalità gravanti sui beni: nel ventennio anteriore alla data di pignoramento: gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:
- **Ipoteca volontaria, iscritta a Catania in data 11/07/2012, ai nn. 34915/3007**, nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo del 04/11/2011 n. Rep. 49539/29755, Notaio Marco Cannizzo di Catania, a favore di **Banco di Credito Siciliano S.p.A.** con sede a Palermo e codice fiscale 04226470823 **contro i Debitori Esecutati**, per un capitale di € 120.000,00 ed un Totale di € 240.000,00 con durata di 30 anni.



- **Trascrizione nn. 2509/1993 del 19/01/2023, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 03/01/2023, n. Rep. 12050** emesso da Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania **a favore di Credit Agricole Italia S.p.A.** con sede a Parma e codice fiscale 02113530345 (richiedente: Studio Legale Merlino, Via M.se di Sangiuliano, 112 Acireale), **contro i Debitori Esecutati.**

g) Identificazione catastale: gli immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali, fermo restando che gli immobili, descritti catastalmente al tempo del pignoramento come particella 1234 sub 2 e 3, risultano oggi fusi (in assenza di autorizzazione comunale) in un unico immobile identificato catastalmente con il sub 5 con soppressione dei due vecchi sub. Le planimetrie degli immobili in oggetto risultano essere regolarmente presenti in Catasto; per il sub 4 (figurante come F5 in visura catastale – lastrico solare) che non presenta planimetria, lo scrivente ha realizzato la planimetria dello stato dei luoghi, raffigurante l'elevazione abusiva di 18 m<sup>2</sup> realizzata sullo stesso, che si trova tra gli allegati alla presente relazione; in sede di sopralluogo, inoltre, sono emerse diverse difformità nel sub 5 (rispetto a quanto autorizzato e riportato nei disegni catastali) la cui reale configurazione è stata raffigurata in apposita planimetria redatta dallo scrivente e inserita tra gli allegati.



h) Destinazione urbanistica dei beni: Zona A del P.R.G. del Comune di S. G. La Punta, adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 15 ottobre 2019, ed hanno destinazione residenziale.

i) Conformità alle norme urbanistiche vigenti: gli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di San Giovanni la Punta hanno riscontrato la presenza di una pratica edilizia contenente la seguente documentazione:

- - licenza edilizia del 14 luglio 1965;
- - inizio lavori del 18 luglio 1965;
- - fine lavori del 5 ottobre 1967;
- - certificato di abitabilità del 22 settembre 1971.

Dal sopralluogo e dalle verifiche eseguite sulla rispondenza dei lavori eseguiti con quelli autorizzati sono emerse gravi difformità che risultano essere state osservate nel 1977 da Tecnici Comunali in seguito ad accertamenti disposti dalla Pretura di Mascalucia che hanno definito tutta la costruzione non rispondente al progetto approvato. **L'immobile, costruito in totale difformità rispetto al progetto autorizzato, non risulta sanabile e per lo stesso non risulta presentata alcuna istanza di condono.** Lo scrivente ha elaborato apposita planimetria, allegata alla presente relazione, raffigurante l'immobile sulla base dei rilievi espletati durante il sopralluogo.

j) Possibilità di condono: gli immobili oggetto di Esecuzione risultano costruiti in totale difformità rispetto al progetto autoriz-



zato e presentano, inoltre, ulteriori abusi edilizi risalenti a periodi post-edificatori, descritti nei paragrafi precedenti, non sanabili ai sensi dell'articolo 36 del dpr n. 380/2001; non risultano inoltre presentate, presso gli uffici competenti, istanze di condono.

- k) Verificare le condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 S D.P.R. 380/01: gli immobili oggetto di Esecuzione sono stati edificati in totale difformità rispetto al progetto autorizzato; inoltre sono presenti diversi abusi edilizi, realizzati in epoca post-edificatoria, descritti al quesito "i" come non sanabili né condonabili; per questi nel paragrafo di riferimento sono stati calcolati i costi di demolizione e ripristino allo stato originario (fine lavori del 5 ottobre 1967). Da indagini eseguite presso gli uffici Comunali di competenza risulta una procedura amministrativa (descritta nei paragrafi precedenti), promossa dalla Pretura di Mascalucia, risalente agli anni 70 e di cui oggi si è persa traccia.
- l) Oneri economici per l'eventuale demolizione delle opere abusive: la somma per l'Esecuzione degli interventi suddetti, comprensiva di ogni onere e spesa tecnica è stimata dallo scrivente pari a circa € 13.000,00, somma decurtata in fase di stima del valore degli immobili.
- m) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri "ulteriori" gravanti sugli



immobili oggetto della Procedura Esecutiva che resteranno a carico dell'acquirente.

- n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sugli immobili oggetto della Procedura Esecutiva, ad eccezione di quelli relativi alla Procedura stessa e che verranno cancellati con l'emissione del decreto di trasferimento.
- o) Verificare se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico: gli immobili oggetto degli accertamenti non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione o proprietà derivante da alcun vincolo sulla proprietà terriera.
- p) Spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese condominiali non pagate, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato: gli immobili oggetto di Esecuzione fanno parte di un palazzetto indipendente, non afferente ad alcun condominio, per cui non sono presenti spese fisse di gestione non pagate.
- q) Uso attuale degli immobili: gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare quanto segue:
- l'appartamento al sub 5, ex sub 2 e 3, e più precisamente il piano terra e il piano ammezzato del cespite, risultano concessi in uso a terzi, in virtù di un contratto di comodato d'uso gratuito prodotto dallo scrivente tra gli allegati alla relazione;



- il piano primo del sub 5 e il sub 4 sono in possesso dei Debitori Esecutati che al momento del sopralluogo non li abitavano.

Dalle indagini svolte non risulta l'esistenza di alcun giudizio in corso per il rilascio del cespite da parte del comodatario.

r) Elementi utili per la vendita:

**LOTTO UNICO: Casa indipendente - sub 5 + lastrico solare - sub 4**

Ubicazione: Via Giovanni Sottotenente Grasso, 51 – San Giovanni La Punta (CT); piano terra, ammezzato e primo.

Dati catastali: foglio 13 del Comune di S. G. La Punta (CT), particelle n. 1234:

- sub 5, Categoria A/2, classe 7 Vani catastali: 8; Rendita € 846,99. Superficie catastale pari a 181 m<sup>2</sup>, che si riduce a 179 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.
- Sub 4, Categoria F/5; Consistenza pari a 47 m<sup>2</sup>.

L'immobile è intestato ai Debitori Esecutati.

**Superficie commerciale 195,60 m<sup>2</sup>.**

Esposizione: est-ovest.

Confini: confina a nord con la Via Sottotenente Grasso, a sud, est e ovest con proprietà di terzi.

L'abitazione ha altezze variabili che vanno da 1,5 m nel vano ammezzato a 3,65 m nel vano più alto al pianterreno.

Descrizione: si sviluppa su tre elevazioni, piano terra, ammezzato e primo e deriva dalla fusione dei sub 2 e 3 da cui è



scaturito il sub 5. Termina con il lastrico solare sovrastante (sub 4).

Esposizione: nord-sud.

- **Porzione al pianterreno:** È costituita da due stanze, oltre cucina, camerino, bagno e cortiletto, con altezze variabili nei diversi vani: 2,80 m nel vano d'ingresso ed in cucina; 3,65 m nella camera da letto e 2,10 m nel camerino e nel bagno.

Il pavimento è piastrellato, il soffitto della cucina è rivestito in legno perlinato, gli infissi sono in alluminio anodizzato e vi sono dei lucernari; le pareti hanno diverse rifiniture: nel saloncino sono in parte intonacate con plastico e in parte rivestite con pietre decorative.

Non vi sono climatizzatori né impianto di riscaldamento; è presente una stufa a legna e, in cucina, è installato uno scaldabagno. Esiste la predisposizione per l'allacciamento al gas di città; l'impianto elettrico non è a norma.

Le condizioni d'uso della porzione di abitazione sita al pianterreno risultano essere mediocri.

- **Porzione al piano ammezzato:** è costituita da due piccoli vani contigui, separati da una porta nella parete, aventi funzione di ripostiglio. Il primo dei due vani è dotato di una finestra a due ante, è intonacato, ed ha il pavimento rivestito da mattonelle. Il secondo vano ha le pareti non rifinite, il pavimento privo di mattonelle e rappresenta un sottotetto, avendo un'altezza inferiore al primo che, nel suo punto massimo,



non supera 1,75 m, rendendo pertanto questa porzione del sub 5 priva dei requisiti di abitabilità e utilizzabile esclusivamente come ripostiglio. Le condizioni d'uso del piano ammezzato risultano mediocri.

- **Porzione al piano primo:** dal tratto terminale delle scale, si accede da ovest in un breve corridoio, dotato di ripostiglio, che comunica a sud con il bagno; ad est con una superficie esterna balconata provvista di scale che conducono al superiore lastrico solare identificato catastalmente con il sub 4; a nord con i restanti vani costituiti da un soggiorno-cucina, una stanzetta (con piccola finestra a vasistas) ed una camera da letto balconata. È inoltre presente una piccola lavanderia, adiacente al soggiorno-cucina e con il quale comunica attraverso una finestra. Questa porzione di immobile, a differenza dei piani terra e ammezzato, è stata ristrutturata in epoca recente e versa in ottime condizioni di utilizzo.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a terrazza (lastrico solare sub 4).

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata che presenta qualche difformità rispetto allo stato di fatto e che è stata evidenziata nell'elaborato dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente e figurante tra gli allegati alla presente relazione. **L'immobile risulta totalmente difforme rispetto al progetto autorizzato.**





Ricade nella zona A del P.R.G. del Comune di San Giovanni La Punta.

Anno di costruzione: 1967.

Autorizzazione di Abitabilità: emessa in data 22/09/1971.

Condizioni: mediocri per il piano terra e ammezzato; ottime per il piano primo.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta concesso in comodato d'uso gratuito relativamente ai piani terra e ammezzato; il piano primo risulta in possesso dei Debitori Esecutati.

**-Immobile al sub 4 (lastrico solare)**

Descrizione: lastrico solare praticabile, pavimentato, di godimento esclusivo e pertinenza del sub sottostante, accessibile unicamente dal piano primo del sub 5 e sul quale si trova una costruzione di circa 18 m<sup>2</sup> costruita abusivamente e non sanabile.

Condizioni: buone.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso dei Debitori Esecutati.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO = € 104.000,00 (diconsi eurocentoquattromila,00).**

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione della S.V. Ill.ma per eventuali chiarimenti e precisazioni.



## ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i seguenti elaborati:

- A. Verbale di inizio operazioni peritali.
- B. Documentazione fotografica.
- C. Atti di proprietà degli immobili.
- D. Planimetrie catastali attuali le storiche.
- E. Elaborati dello stato dei luoghi.
- F. Fascicolo Comunale con progetti, concessioni, accertamenti, etc.
- G. Visure catastali storiche.
- H. Estratto di mappa.
- I. Visure ipotecarie aggiornate.

Catania li, 11 aprile 2023

GIUSEPPE MAR  
Il CONSULENTE TECNICO  
(Dott. Giuseppe Marini)



2023.04.11 14:44:10  
Signer:  
CN=GIUSEPPE MARIA DI E  
CAI D  
2.5.4.42=GIUSEPPE MARI  
Public key:  
RSA/2048 bits

