



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

Giudice Dott. ssa M. A. Chisari

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Proc. Esecutiva Immobiliare N. 707/2021 R.G.

Promossa da: *DIOCLEZIANO SPV S.R.L.*

*Elenco elaborati:*

- ✓ *Consulenza Tecnica d'Ufficio*
- ✓ *Allegati*
- ✓ *Parcella onorario e spese*

Paternò, lì 07/11/2023

Studio di ingegneria

	Ing. Maria Antonella Longo Via Circumvallazione, 525 95047 Paternò (CT) Tel. 320/4858576	
--	---	--



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*

Giudice Dott.ssa M. A. Chisari

Relazione Tecnica d'Ufficio del C.T.U. Dott. Ing. Maria Antonella Longo nella  
proc. Esecutiva immobiliare n. 707/2021 R.G. promossa da DIOCLEZIANO SPV  
S.R.L.

INDICE

<b>PREMESSA</b>	3
<b><u>RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO:</u></b>	
<b>QUESITO A)</b>	9
<b>QUESITO B)</b>	11
<b>QUESITO C)</b>	12
<b>QUESITO D)</b>	12
<b>QUESITI E), F)</b>	14
<b>QUESITO G)</b>	18
<b>QUESITI I), J), K), L)</b>	18
<b>QUESITI M),N),O),P)</b>	22
<b>QUESITO Q)</b>	22
<b>QUESITI R),S),T)</b>	22
<b>QUESITO U)</b>	26
<b>QUESITO V)</b>	27
<b>QUESITI W),X)</b>	28
<b>CONCLUSIONI</b>	28



## PREMESSA

Con riferimento alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 707/2021 R.G., il Giudice Dott.ssa M. A. Chisari nominava la sottoscritta dott. Ing. Maria Antonella Longo iscritta al n. A5174 dell'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania e al n. 1407 dell'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania, C.T.U. nella procedura di cui in oggetto, con il mandato:

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

*b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***

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



- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;





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

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

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

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene



del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

q. accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV.);**

r. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti- la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini **il valore di mercato di ciascun immobile**, procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore



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

**t. tenga conto, altresì, della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

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

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare





*ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto legale di "incomodata divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente".*

Il G.E. concedeva alla scrivente giorni 120 dal giuramento di incarico, per il deposito della relazione peritale; inoltre, fissava la data del 29/01/2024 per la determinazione delle modalità di vendita successivamente al deposito della relazione.

L'inizio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 03/08/2023, ore 16:00, successivamente rinviate al 07/08/2023 ore 16:00, a seguito di avviso con raccomandata A.R. spedita alla parte esecutata in data 21/07/2023 e a mezzo p.e.c. alla parte procedente in data 21/07/2023.

Nella data stabilita la scrivente si è recata in Misterbianco (CT), Via G. Tomasi di Lampedusa dove hanno avuto inizio le operazioni peritali di sopralluogo alla presenza, oltre del sottoscritto CTU e della parte esecutata. (Vedasi Verbale di sopralluogo allegato D).





Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto C.T.U. ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. B), redigendo altresì le planimetrie del fabbricato oggetto di esecuzione (all. C), richiedendo le visure catastali e planimetrie catastali (all. A), acquisendo la documentazione relativa alla conformità urbanistica, "Concessione Edilizia" n. 4333 rilasciata dal Comune di Misterbianco il 11/01/2005 (all. F); Agibilità n. 1165 del 17/11/2006 (all. G); visure ipotecarie (all. I), e titolo di proprietà (all. E).

Durante tale sopralluogo sono stati raccolti tutti quegli elementi ritenuti utili allo svolgimento del mandato; nell'occasione è stato effettuato un dettagliato rilievo dei luoghi oggetto di causa.

Si fa, altresì, notare che nel corso dell'espletamento dell'incarico peritale, oltre alle indagini svolte in occasione del sopralluogo eseguito, il C.T.U. ha effettuato l'esame degli atti istruttori nonché dei documenti acquisiti presso l'Agenzia del Territorio.

**Nel seguito si riportano le risposte ai quesiti, a cui sono stati attribuiti lettere in ordine alfabetico per facile individuazione, rispettando la sequenza come da mandato conferito.**

### **Quesito a)**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

*"a) appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori (cucina, bagno e disimpegno).*

*Confinante: a nord con proprietà [REDACTED]; ad est con area su corte interna e pianerottolo; a sud con altra unità della Ditta venditrice; ad ovest con area sulla via Turi Scordo.*



*Il suddetto appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco, foglio 14, Mappale 2260, sub 11, Via Tomasi di Lampedusa sn. – piano 1, Categoria A/3, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 232,41.***

*b) posto auto scoperto di mq. 13 (tredici), accessorio del detto appartamento, ubicato nella corte del medesimo edificio.*

*Confinante: a nord con proprietà [REDACTED]; ad est con proprietà aventi causa [REDACTED]; a sud con spazio di manovra; ad ovest con altro posto auto censito in catasto con il sub.4.*

*Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco, foglio 14, Mappale 2260, sub 5, Via Tomasi di Lampedusa – piano T, Categoria C/6, classe 3, vani 4,5, metri quadri 13 rendita catastale Euro 23,50”.***

*Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via G. Tomasi di Lampedusa n. 20, piano primo sub. 11.*

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione, indicata in catasto al foglio 14, particella 2260 sub. 11 con accesso, tramite percorsi pedonali condominiali, dal civico 20 di Via G. Tomasi di Lampedusa, ubicata al piano primo, fa parte di un fabbricato multipiano con appartamenti del tipo case in linea a ballatoio raggiungibili attraverso scala esterna di collegamento, che si articola su tre piani fuori terra (piano terra, primo e secondo), oltre tetto di copertura e piano cantinato; l'edificio è realizzato con struttura con travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento.

Suddetta unità oggetto di esecuzione, sita al piano primo, si compone di soggiorno (13,04 mq), cucina (13,66 mq), letto 1 (15,72 mq), letto 2 (16,28 mq), disimpegno (2,92 mq), bagno (4,17 mq), per una superficie complessiva



netta di circa 66,00 mq, con un'altezza utile dei locali di 2,75 m, oltre balcone (9,60 mq), e veranda di 1,96 mq.

L'unità immobiliare, destinata ad abitazione, versa in un buono stato conservativo e risulta dotata di impianto idrico ed elettrico, le finiture sono realizzate con pavimenti in ceramica; i bagni sono rifiniti con pavimento e rivestimento delle pareti in ceramica. La porta d'ingresso è in legno, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in lamierino e avvolgibili.

*Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via G. Tomasi di Lampedusa n. 20, piano terra sub. 5.*

L'unità immobiliare in oggetto indicata in catasto con particella 210 sub. 5, con accesso dal civico 20 di Via G. Tomasi di Lampedusa attraverso percorso di accesso comune (sia carrabile che pedonale), ubicata al piano terra, risulta destinata a posto auto scoperto delle dimensioni di 2,50 m di larghezza e 5,20 m di lunghezza per una superficie netta di circa 13,00 mq, facente parte di una corte condominiale. (vedasi planimetria allegata C).

### **Quesito b)**

In riferimento alla identificazione dei dati catastali degli immobili, come si evince dalle visure catastali, essi sono individuati al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco al foglio 14 part. 2260, sub 11, categoria A/3, classe 7, consistenza 4,5 vani, superficie 79 mq, superficie totale escluse aree scoperte 75 mq, per proprietà 1/2 al debitore [REDACTED] e 1/2 al debitore [REDACTED]; al foglio 14 part. 2260, sub 5, categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, per proprietà 1/2 al debitore [REDACTED] e 1/2 al debitore [REDACTED].

Gli immobili, nel loro insieme, risultano confinanti con Confinante: a nord con proprietà [REDACTED] o o aventi causa; ad est con proprietà aventi causa





██████████ e ditta venditrice o aventi causa; a sud con spazio di manovra; ad ovest con altro posto auto censito in catasto con il sub. 4, salvo diversi attuali confini.

### Quesito c)

Le unità immobiliari individuate al N.C.E.U. del Comune Misterbianco al foglio 14 part. 2260, sub 11 piano primo e sub 5 piano terra risultano, in proprietà alla parte eseguita 1 ██████████ nella misura di 1/2 e alla parte eseguita 2 ██████████ nella misura di 1/2.

Si riferisce che, come si evince dalle dichiarazioni riportate in seno all'atto di proprietà, alla data dell'atto di *Compravendita* del 03/03/2006, i debitori eseguiti erano coniugati in regime di comunione dei beni (*Vedasi Allegato E*).

### Quesito d)

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile allegata al fascicolo di esecuzione emerge che la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuto alle parti eseguite ██████████ e ██████████ per atto di *Compravendita* del 03/03/2006 ai rogiti del dott. Alberto Spina notaio in Catania, Rep. N. 5357, raccolta n. 3615, registrato a Catania in data 06/03/2006 al n. 3769 serie 1T.

Come si evince dalla relazione notarile alla data del 14/01/2022 la storia del dominio ventennale, relativamente agli immobili oggetto di esecuzione indicati al foglio 14, particella 2260, sub. 11 e sub. 5, sono state rilevate le seguenti provenienze e formalità:

*"Le porzioni immobiliari in oggetto risultano appartenere per la quota di un mezzo ciascuno di piena proprietà ai signori*

- ██████████, nato a Mugnano il giorno ██████████, codice fiscale ██████████ e





- [REDACTED], nata a Catania (CT) il giorno 26 ottobre 1975, codice fiscale [REDACTED],

per acquisto fattone, in regime di comunione dei beni, dalla società "A.L.M.E.S.", con sede in Misterbianco (CT), codice fiscale: 02099420875, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Alberto Spina in data 3/03/2006 rep. N. 5357/3615, trascritto a Catania il 6/03/2006 al n. 8415 di R.P.

La società [REDACTED] aveva acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, già censito al catasto terreni al foglio 14 particella 858 di are 3.60, dai signori [REDACTED], nato a Gagliano Castelferrato (EN) il 1° febbraio 1933 e [REDACTED] nata a Catania il 2 marzo 1939, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Michelangelo Caruso in data 28/09/2004 Rep. N. 36825/7738, trascritto a Catania il 26/10/2004 al n. 35842 di R.P.

I signori [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzati, avevano acquistato il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno parte le porzioni immobiliari in oggetto, già censito al Catasto Terreni al foglio 14 particella 858 di are 3.60, dal signor [REDACTED], nato a Catania il 27 novembre 1927, in virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Fazio Carmelo in data 4/12/1991 Rep. N. 47828, trascritto a Catania il 30/12/1981 al n. 38490 di R.P.

Si precisa che sul terreno in Comune di Misterbianco censito al Catasto Terreni al foglio 14 particella 858 in data 20/10/2004 al n. 34788 di R.P. è stato trascritto un atto unilaterale d'obbligo edilizio a favore del Comune di Misterbianco a carico dei signori [REDACTED], [REDACTED] e la società "[REDACTED]".", per la quota di 1/3 ciascuno."



### Quesito e)

Dagli accertamenti condotti dalla scrivente si riferisce che la documentazione prodotta in atti è sufficiente all'espletamento del mandato pertanto non risulta necessaria una eventuale integrazione da parte del creditore.

### Quesito f)

***Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via G. Tomasi di Lampedusa n. 20, piano primo sub. 11.***

- *TRASCRIZIONE* del 06/03/2006 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 15147 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5357/3615 del 03/03/2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
  
  - *ISCRIZIONE* del 06/03/2006 - Registro Particolare 4802 Registro Generale 15148 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5358/3616 del 03/03/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
  
  - *TRASCRIZIONE* del 02/07/2020 - Registro Particolare 14812 Registro Generale 25187 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3231/2018 del 15/05/2019. ATTO GIUDIZIARIO – PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE
  
  - *TRASCRIZIONE* del 03/12/2021 - Registro Particolare 41150 Registro Generale 54458 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8207/2021 del 05/11/2021.
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



**Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via G. Tomasi di Lampedusa n. 20, piano terra sub. 5.**

- *TRASCRIZIONE* del 06/03/2006 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 15147 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5357/3615 del 03/03/2006. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

- *ISCRIZIONE* del 06/03/2006 - Registro Particolare 4802 Registro Generale 15148 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5358/3616 del 03/03/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

- *TRASCRIZIONE* del 02/07/2020 - Registro Particolare 14812 Registro Generale 25187 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3231/2018 del 15/05/2019. ATTO GIUDIZIARIO – PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE

- *TRASCRIZIONE* del 03/12/2021 - Registro Particolare 41150 Registro Generale 54458 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8207/2021 del 05/11/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



*Trascrizioni, Iscrizioni, Ipoteche e pignoramenti inerenti alla parte esecutata*



- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 06/03/2006 - Registro Particolare 8415  
Registro Generale 15147 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio  
5357/3615 del 03/03/2006. ATTI TRA VIVI – COMPRAVENDITA

*Immobili siti in Misterbianco (CT)*

SOGGETTO ACQUIRENTE

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 06/03/2006 - Registro Particolare 4802 Registro  
Generale 15148 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5358/3616 del  
03/03/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI  
MUTUO FONDIARIO.

*Immobili siti in MISTERBIANCO (CT)*

SOGGETTO DEBITORE

- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 17/07/2006 - Registro Particolare 28491  
Registro Generale 48595 Pubblico Ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio  
30/302 del 05/04/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI  
DENUNCIATA SUCCESSIONE.

*Immobili siti in CATANIA (CT)*

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 02/07/2020 - Registro Particolare 14812  
Registro Generale 25187 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio  
3231/2018 del 15/05/2019 ATTO GIUDIZIARIO – PROVVEDIMENTO DI  
ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE.

*Immobili siti in MISTERBIANCO (CT)*





- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 03/12/2021 - Registro Particolare 41150 Registro Generale 54458 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8207/2021 del 05/11/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*Immobili siti in MISTERBIANCO (CT)*

***Trascrizioni, iscrizioni, Ipotecche e pignoramenti inerenti alla parte esecutata***



- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 06/03/2006 - Registro Particolare 8415 Registro Generale 15147 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5357/3615 del 03/03/2006. ATTI TRA VIVI – COMPRAVENDITA

*Immobili siti in Misterbianco (CT)*

SOGGETTO ACQUIRENTE

- *ISCRIZIONE CONTRO* del 06/03/2006 - Registro Particolare 4802 Registro Generale 15148 Pubblico Ufficiale SPINA ALBERTO Repertorio 5358/3616 del 03/03/2006. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

*Immobili siti in MISTERBIANCO (CT)*

SOGGETTO DEBITORE

- *TRASCRIZIONE CONTRO* del 03/12/2021 - Registro Particolare 41150 Registro Generale 54458 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8207/2021 del 05/11/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

*Immobili siti in MISTERBIANCO (CT)*



- *TRASCRIZIONE A FAVORE* del 29/03/2022 - Registro Particolare 10329  
Registro Generale 13707 Pubblico Ufficiale CATANIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB.  
IVA Repertorio 86261/88888 del 25/03/2022. ATTO PER CAUSA DI MORTE –  
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

*Immobili siti in Misterbianco (CT)*

### **Quesito g)**

I dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento sia nella visura che nella planimetria catastale.

### **Quesiti i), j),k), l)**

Dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Misterbianco emerge che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è stato costruito a seguito di progetto approvato con "*Concessione Edilizia*" n. 4333 rilasciata dal Comune di Misterbianco il 11/01/2005; *Agibilità* n. 1165 del 17/11/2006 relativa alla costruzione di un complesso immobiliare ad uso residenziale.

Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nell'unità immobiliare sub 11 oggetto di esecuzione, si evince che sono state apportate modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto e compatibilmente alla planimetria catastale; inoltre sul balcone prospetto Est risulta installata una veranda.

Tali modifiche necessitano di regolarizzazione all'Ufficio Tecnico del Comune.

La procedura per la regolarizzazione delle modifiche interne dell'immobile, diversa distribuzione degli spazi interni ovvero nella spostamento di una parete interna tra il disimpegno e il bagno e tra il bagno e la cucina con conseguenziale aumento della superficie destinata a questi ultimi, considerato che non sono



state realizzate opere di natura strutturale, consiste nella presentazione di una pratica C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) per le opere edilizie rientranti ai sensi dell'art. 4 L.R. 23 del 06/08/2021 (*Modifiche ed Integrazioni alla Legge Regionale 10 Agosto 2016 n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia ed urbanistica*) e in recepimento dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 6/6/2001) "Attività Edilizia libera".

Si procederà, pertanto, nel rispetto dell'art. 3 della L.R. 16 del 10/08/2016 e successiva L.R. 23 del 06/08/2021 "Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16. 1. L'articolo 3 della legge regionale 10 agosto 2016, n. 16 è sostituito dal seguente: "Art. 3 Recepimento con modifiche dell'articolo 6 "Attività edilizia libera" e dell'articolo 6 bis "Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata" del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380" il quale al comma 2 sancisce: *Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione asseverata anche per via telematica di cui al comma 4, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo: a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del decreto del Presidente della Repubblica n. 380/2001 come recepito dall'articolo 1, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio compreso il frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari urbane purché aventi la stessa destinazione d'uso; b) le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera a) dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, è fatto salvo l'obbligo delle autorizzazioni previste dal decreto legislativo n. 42/2004 e*





*successive modificazioni. Ai fini dell'applicazione della presente lettera non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parte di esse."*

Inoltre, in ottemperanza all'art. 4 comma 6: *"La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori di cui al comma 2 comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione"*.

Pertanto ai sensi del comma 6 dell'art. 4 della L.R. 23 del 06/08/2021, nel caso delle opere interne la sanzione per la mancata presentazione della relazione asseverata è pari a  $C1 = € 1.000,00$ .

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica, pari a  $C2 = € 1.000,00$ , per un importo complessivo di € 2.000,00.

La chiusura della veranda con struttura precaria, posta sul balcone, è sanabile a norma dell'art. 20 della L.R. 4/2003, contestualmente al modello C.I.L.A. da presentare, previo versamento di un importo di € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa. Nel caso in specie la superficie chiusa è pari a mq 1,96 e, pertanto, il versamento da effettuare a favore del Comune di Misterbianco è pari a:

$C3 = \text{mq } 1,96 * €/\text{mq } 50,00 = € 98,00$ , oltre  $C4 = € 25,00$  per diritti di segreteria.

Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è:

$$C_{totale} = C1 + C2 + C3 + C4 = € 1.000,00 + € 1.000,00 + € 98,00 + € 25,00 = € 2.123,00$$





Dalla disamina della documentazione ottenuta presso l'ufficio urbanistica del comune di appartenenza inerente agli immobili pignorati, si evince, altresì che, con lettera avente prot. n. 22864 del 13/05/2009, venivano determinate le somme che la ditta intestataria della concessione edilizia n. 4333 del 11/01/2005 doveva versare al comune di Misterbianco a titolo di conguaglio per oneri concessori; in particolare veniva richiesta una somma di € 1.786,90 per conguaglio oneri di urbanizzazione e di € 2.191,86 a titolo di conguaglio per costo di costruzione per un totale complessivo di € 3.978,76.

Dall'analisi di detta documentazione emerge che non risultano ricevute di pagamento riguardanti le somme prima calcolate dall'ufficio e che pertanto la quota parte risulta ancora da pagare a carico dell'unità immobiliare pignorata sub. 11 ammontano a circa 1/5 dell'importo complessivo (considerato che nell'intervento edilizio insistono 5 appartamenti) oltre interessi legali dalla data della delibera al pagamento degli oneri concessori.

L'importo globale degli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) ancora da versare è quantificabile in € 3.978,76 oltre interessi dalla data di presentazione della domanda alla data odierna di circa € 715,95, per un importo complessivo di € 4.694,71.

Pertanto, si ritiene che la quota parte degli oneri da versare a conguaglio calcolati dall'ufficio tecnico, riferiti al sub. 11, possano stimarsi globalmente in circa € 938,94, salvo diverso seguente conguaglio da parte dell'ufficio tecnico del comune di appartenenza nonché eventuali ulteriori spese per interessi e/o rivalutazione monetaria dovuti a decorrere dalla data della delibera fino all'effettivo pagamento degli stessi. *(Vedasi Allegato H)*



### Quesiti m),n),o),p)

Gli immobili oggetto di pignoramento non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico né da particolari vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Si specifica, altresì, che la quota ordinaria fissa da distrarre alle spese condominiali ammonta a € 50,00 circa mensili.

### Quesito q)

Le unità immobiliari contraddistinte al sub. 11 al piano primo e sub. 5 al piano terra, alla data del sopralluogo eseguito dal sottoscritto CTU, costituivano abitazione principale e posto auto scoperto di pertinenza per la parte eseguita [REDACTED] e per i diretti familiari.

### Quesiti r),s),t)

*Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via G. Tomasi di Lampedusa n. 20, piano primo sub. 11.*

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

#### ***Stima col metodo comparativo***

$V_m = S_{comm.} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$



### Determinazione della superficie commerciale (S<sub>comm</sub>)

Esaminato il caso in esame di unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature. Le tamponature esterne e i muri interni saranno computate al 100%, quelle in comune con altre unità al 50%, il balcone e la veranda al 25%. Effettuando i calcoli si ottiene:

Effettuando i calcoli si ottiene:

$Scalpest = (\text{soggiorno}) 13,04 \text{ mq} + (\text{disimpegno}) 2,92 \text{ mq} + (\text{bagno}) 4,17 \text{ mq} + (\text{letto 1}) 15,72 \text{ mq} + (\text{letto 2}) 16,28 \text{ mq} + (\text{cucina}) 13,66 \text{ mq} = 65,79 \text{ mq}$

$S_{comm} = Scalpest. + \text{muri perim.} + \text{muri int.} + \text{balcone} + \text{veranda} = 65,79 \text{ mq} + 9,05 \text{ mq} + 2,74 \text{ mq} + 2,40 \text{ mq} + 0,49 \text{ mq} = 80,47 \text{ mq}$

### Determinazione del coefficiente di merito (K)

*Unità immobiliare piano primo*

100%

Stato locativo	Occupata	-5%
Luminosità	Luminoso	+10%
Esposizione e vista	Esterna	+10%
Edificio da oltre 20 anni	buona condizione	0%
Tipologia	Residenziale	-5%
Posizione	Periferica	-10%

K = 100%

### Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento una indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di



conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore  $V_{€/mq} = 1.000,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$$V_{m1} = 80,47 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 100\% = \text{€ } 80.470,00$$

### ***Stima per capitalizzazione del reddito***

Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 3,50 €/mq\*mese, riferito ad un appartamento e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 81,00.

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 81,00 \times \text{€/mq} \times \text{mese } 3,50 \times 12 = \text{€ } 3.402,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 3.402,00 \times 0.25 = \text{€ } 850,50$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 3.402,00 - \text{€ } 850,50 = \text{€ } 2.551,50$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 3,35 \%$

Valore unità:

$$V = \text{€ } 2.551,50 / 3,35 \% = \text{€ } 76.164,18$$

### ***Media dei risultati***

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$$V_{\text{imm}} = (\text{€ } 80.470,00 + \text{€ } 76.164,18) / 2 = \text{€ } 78.317,09$$

### ***Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni***





Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V = € 78.317,09 - € 78.317,09 \times 0.15 = € 78.317,09 - € 11.747,56 =$$

€ 66.569,53

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni, si ottiene detraendo dal valore trovato il costo per la regolarizzazione della pratica urbanistica pari a circa € 2.123,00.

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$$V_{att} = € 66.569,53 - € 2.123,00 - € 938,94 = € 63.507,58 \text{ approssimabile in cifra tonda a } \mathbf{€ 64.000,00.}$$

*Unità immobiliare sita in Misterbianco (CT), Via G. Tomasi di Lampedusa n. 20, piano terra sub. 5.*

Si procederà alla stima dell'unità immobiliare con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore si è proceduto alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) e col metodo di capitalizzazione del reddito, assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

#### ***Stima col metodo comparativo***

$$V_m = S_{comm} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

#### **Determinazione della superficie commerciale (S<sub>comm</sub>)**

Esaminato il caso in esame di posto auto scoperto di pertinenza ad altra unità immobiliare facente parte di un edificio, si considera come superficie commerciale l'esclusiva area esterna del sedime della quota parte di corte



comune. Effettuando i calcoli si ottiene:

$Scalpest. = (\text{posto auto scoperto}) 13,00 \text{ mq} = 13,00 \text{ mq}$

$S.comm = Scalpest. = 13,00 \text{ mq}$

### Determinazione del coefficiente di merito (K)

*Posto auto scoperto* 100%

Stato locativo	Occupata	-5%
Luminosità	Esterno	+10%
Esposizione e vista	Scoperto	-20%
Edificio da oltre 20 anni	buona condizione	-5%
Tipologia	Residenziale	0%
Posizione	Periferica	-10%

K = 70%

### Determinazione del valore di mercato unitario (V€/mq)

Facendo riferimento un indagine di mercato presso gli operatori di zona e, considerando le condizioni intrinseche (consistenza, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si conviene un valore  $V€/mq = 200,00 \text{ €/mq}$

In definitiva si ottiene

$V_{m1} = 13,00 \text{ mq} \times 300,00 \text{ €/mq} \times 70\% = \text{€ } 2.730,00$

### *Stima per capitalizzazione del reddito*



Da indagini di mercato emerge un valore di locazione pari a circa 2,50 €/mq\*mese, riferito ad un posto auto scoperto e alla superficie utile dell'unità immobiliare pari a circa mq 13,00

Valore di locazione annuo: mq 13,00 x €/mq x mese 1,50 \*12 = € 234,00

Spese complessive annue pari al 25%

$S = € 234,00 \times 0,25 = € 58,50$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 234,00 - € 58,50 = € 175,50$

Saggio di capitalizzazione  $S = 4,20 \%$

Valore unità:

$V = € 175,50 / 4,20\% = € 4.178,57$

### ***Media dei risultati***

Mediando i valori ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato:

$V_{imm} = (€ 2.730,00 + € 4.178,57) / 2 = € 3.454,29$

### ***Valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni***

Il valore stimato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V = € 3.454,29 - € 3.454,29 \times 0,15 = € 3.454,29 - € 518,14 = € 2.936,14$

Il valore nelle attuali condizioni risulta:

$V_{att} = € 2.936,14$  approssimabile in cifra tonda a **€ 3.000,00**.

### **Quesiti u)**

Il cespite staggito risulta iscritto al catasto fabbricati e pertanto non possiede le peculiarità per essere venduto in lotti separati.





### Quesiti v)

In riferimento alla documentazione fotografica e alla planimetria catastale del fabbricato oggetto di pignoramento vedasi gli allegati A e B alla presente relazione.

### Quesiti w),x)

Gli immobili oggetto di esecuzione non risultano essere beni pignorati in quota.

### CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

*"a) appartamento al piano primo, composto da tre vani ed accessori (cucina, bagno e disimpegno).*

*Confinante: a nord con proprietà ██████████; ad est con area su corte interna e pianerottolo; a sud con altra unità della Ditta venditrice; ad ovest con area sulla via Turi Scordo.*

*Il suddetto appartamento è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco, foglio 14, Mappale 2260, sub 11, Via Tomasi di Lampedusa sn. – piano 1, Categoria A/3, classe 6, vani 4,5, rendita catastale Euro 232,41.***

*b) posto auto scoperto di mq. 13 (tredici), accessorio del detto appartamento, ubicato nella corte del medesimo edificio.*



Confinante: a nord con proprietà ██████████; ad est con proprietà aventi causa ██████████; a sud con spazio di manovra; ad ovest con altro posto auto censito in catasto con il sub.4.

Il suddetto immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco, foglio 14, Mappale 2260, sub 5, Via Tomasi di Lampedusa – piano T, Categoria C/6, classe 3, vani 4,5, metri quadri 13 rendita catastale Euro 23,50”.**

**UNITA' IMMOBILIARE PIANO PRIMO SUB 11**

<b>SUPERFICIE PIANO PRIMO</b>	
SOGGIORNO	13,04 MQ
LETTO 1	15,72 MQ
LETTO 2	16,28 MQ
BAGNO	4,17 MQ
DISIMPEGNO	2,92 MQ
CUCINA	13,66 MQ
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE P. 1.</b>	<b>65,79 MQ</b>
<b>MURI INTERNI E PERIMETRALI</b>	<b>11,79 MQ</b>
<b>BALCONE E VERANDA</b>	<b>2,89 MQ</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>80,47 MQ</b>
<b>ALTEZZA UTILE</b>	<b>2,75 M</b>

**DATI CATASTALI IMMOBILE SUB 11**

COMUNE	MISTERBIANCO (CT)
FOGLIO	14
PARTICELLA	2260



SUBALTERNO	11
CATEGORIA	A/3 (CIVILE ABITAZIONE)
PROPRIETA'	██████████ (1/2) ██████████ (1/2)
CLASSE	7
CONSISTENZA	4,5 VANI
SUPERFICIE CATASTALE	79 MQ

### ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA

Dal confronto della planimetria di progetto e la planimetria dello stato dei luoghi redatta dalla scrivente sulla scorta dei rilievi eseguiti nelle unità immobiliari oggetto di esecuzione, si evince che sono state apportate modifiche interne consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni rispetto al progetto compatibilmente alla planimetria catastale.

Suddette modifiche consistono nello spostamento di una parete interna tra il disimpegno e il bagno e tra il bagno e la cucina nonché la nella realizzazione di una veranda sul balcone lato Est.

### PROCEDURE DA SEGUIRE PER LA REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE

La procedura per la regolarizzazione delle modifiche interne dell'immobile, diversa distribuzione degli spazi interni, considerato che non sono state realizzate opere di natura strutturale, consiste nella presentazione di una pratica C.I.L.A. (*Comunicazione Inizio Lavori Asseverata*) per le opere edilizie rientranti ai





sensi dell'art. 4 L.R. 23 del 06/08/2021 (*Modifiche ed Integrazioni alla Legge Regionale 10 Agosto 2016 n. 16. Disposizioni varie in materia di edilizia e urbanistica*) e in recepimento dell'art. 6 del D.P.R. 380 del 6/6/2001) "Attività Edilizia libera".

Pertanto ai sensi dell'art. 3 della L.R. 16 del 10/08/2016 e s.m.i (art. 4 L.R. 23 del 06/08/2021), nel caso delle opere interne la sanzione per la mancata presentazione della relazione asseverata è pari a € 1.000,00.

A questo importo va aggiunto il costo delle spese tecniche per parcella ed onorari del tecnico abilitato inerenti gli elaborati grafici, la relazione tecnica, pari a € 1.000,00, per un importo complessivo di C1= € 2.000,00.

La chiusura della veranda con struttura precaria, posta sul balcone, è sanabile a norma dell'art. 20 della L.R. 4/2003, contestualmente al modello C.I.L.A. da presentare, previo versamento di un importo di € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie chiusa. Nel caso in specie la superficie chiusa è pari a mq 1,96 e, pertanto, il versamento da effettuare a favore del Comune di Misterbianco è pari a: C3 = mq 1,96\* €/mq 50,00 = € 98,00, oltre C4=€ 25,00 per diritti di segreteria. Pertanto, l'importo complessivo ai fini della regolarizzazione delle opere eseguite all'interno dell'immobile è:

$$C_{totale} = C1 + C2 + C3 + C4 = € 1.000,00 + € 1.000,00 + € 98,00 + € 25,00 = € 2.123,00$$

Dalla disamina della documentazione ottenuta presso l'ufficio urbanistica del comune di appartenenza inerente agli immobili pignorati, si evince, altresì che, devono ancora essere versate le somme a titolo di conguaglio per oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) quantificabili in € 3.978,76 oltre interessi dalla data di presentazione della domanda alla data odierna di circa € 715,95, per un importo complessivo di € 4.694,71.



Pertanto, si ritiene che la quota parte degli oneri da versare a conguaglio calcolati dall'ufficio tecnico, riferiti al sub. 11, possano stimarsi globalmente in circa € 938,94, (pari a circa 1/5 dell'importo complessivo) salvo diverso seguente conguaglio da parte dell'ufficio tecnico del comune di appartenenza nonché eventuali ulteriori spese per interessi e/o rivalutazione monetaria dovuti a decorrere dalla data della delibera fino all'effettivo pagamento degli stessi.

#### VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE SUB. 11

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	78.317,09 €
RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-11.747,56 €
COSTO PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	-3.061,94 €
<b><u>VALORE ATTUALE UNITA' IMMOBILIARE</u></b>	<b>63.507,58 €</b>

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 63.507,58 approssimabile in cifra tonda a **€ 64.000,00** (*diconsi sessantaquattromila Euro*).



UNITA' IMMOBILIARE PIANO TERRA SUB 5

<b>SUPERFICIE PIANO TERRA</b>	
POSTO AUTO SCOPERTO	13,00 MQ
<b>TOTALE SUPERFICIE UTILE P.T</b>	<b>13,00 MQ</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>13,00 MQ</b>

**DATI CATASTALI IMMOBILE SUB 5**

COMUNE	MISTERBIANCO (CT)
FOGLIO	14
PARTICELLA	2260
SUBALTERNO	5
CATEGORIA	C/6 (AUTORIMESSA)
PROPRIETA'	██████████ (1/2) ██████████ (1/2)
CLASSE	3
CONSISTENZA	13 MQ
SUPERFICIE CATASTALE	14 MQ

**VALORE DEL BENE OGGETTO DI ESECUZIONE SUB. 21**

VALORE DI MERCATO UNITA' IMMOBILIARE	3.454,29 €
RIDUZIONE DEL 15% PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI	-518,14 €





<u>VALORE</u> <u>ATTUALE</u> <u>UNITA'</u> <u>IMMOBILIARE</u>	2.936,14 €
--	------------

Il valore dell'unità immobiliare nelle attuali condizioni risulta € 2.936,14 approssimabile in cifra tonda a **€ 3.000,00** (*diconsi tremila Euro*).

Con la presente relazione che si compone di n. 34 pagine dattiloscritte, la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

*Allegato A – Documentazione catastale*

- ✓ Estratto di mappa
- ✓ Visure catastali
- ✓ Planimetrie catastali

*Allegato B – Documentazione fotografica*

*Allegato C – Planimetrie dei luoghi*

- ✓ Planimetrie delle unità immobiliari
- ✓ Planimetrie con indicazione dei punti di ripresa
- ✓ Planimetrie con indicazione delle difformità

*Allegato D – Verbale di sopralluogo*

*Allegato E – Titolo di proprietà*

*Allegato F – Progetto*

- ✓ Concessione Edilizia
- ✓ Elaborati Grafici

*Allegato G – Agibilità*

*Allegato H – Delibera calcolo conguaglio oneri concessori*

*Allegato I – Ispezioni ipotecarie*

*Allegato L - Ricevute invio comunicazione inizio operazioni peritali*

IL C.T.U.

dott. Ing. Maria Antonella Longo

