

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

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

**Esecuzione immobiliare n. 142/2022 R.G.Es.**

Promossa da Buonconsiglio 3 S.r.l.

E per essa Guber Banca S.p.A.

contro Debitore Esecutato

**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 pignoramento e nella nota di trascrizione:</u>	<u>pag. 10</u>
<u>Verifica della proprietà in capo al debitore:</u>	<u>pag. 10</u>
<u>Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:</u>	<u>pag. 11</u>
<u>Impossibilità di procedere ad un completo accert.</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Formalità gravanti sui beni:</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Identificazione catastale:</u>	<u>pag. 19</u>
<u>Destinazione urbanistica:</u>	<u>pag. 20</u>
<u>Verifica della conformità urbanistico-edilizia:</u>	<u>pag. 21</u>
<u>Spese fisse di gestione e manutenzione degl'immobili:</u>	<u>pag. 29</u>
<u>Uso attuale degli immobili:</u>	<u>pag. 30</u>
<u>Elementi utili per le operazioni di vendita:</u>	<u>pag. 31</u>
<u>Determinazione del valore di mercato dei beni:</u>	<u>pag. 38</u>
<u>Scheda lotto predisposto per la vendita</u>	<u>pag. 47</u>
<u>Conclusioni</u>	<u>pag. 55</u>
<u>Allegati:</u>	<u>pag. 71</u>



## **PREMESSA**

Il sottoscritto, dott. agr. Giuseppe Di Blasi, con studio in Catania, Via Aloi, 11, in ottemperanza alla nomina di esperto, decretata dal G.E. Dott. Francesco Lentano in data 08/05/2022, notificata dalla Cancelleria in data 11/05/2022, ha prestato giuramento il giorno 19/05/2022.

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 stata presente soltanto parte eseguita.

Le operazioni peritali sui luoghi hanno avuto inizio, alle ore 9.00 del giorno 28/05/2022, con il sopralluogo espletato sugli immobili aventi accesso dal civico 181 di Via Vincenzo Bellini a Valverde (CT) e sono proseguiti e ultimati a Catania negli immobili siti in Viale Mario Rapisardi, 60-64.

Gli accertamenti sono continuati presso gli Uffici Tecnici e Urbanistici dei Comuni di Valverde (CT) e di Catania, presso Il Catasto e la Conservatoria Immobiliare dell'Agencia 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.**

Gli immobili pignorati sono stati identificati 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.

**IMMOBILI SITI IN VALVERDE (CT)**, nel fabbricato in condominio con ingressi pedonali dai civici 179 e 181 e passo carrabile dal n. 177 di Via Vincenzo Bellini, oltre ingresso pedonale dal civico 212 di Corso Vittorio Emanuele. Tali accessi sono dotati di cancelli in ferro.

- a) **Appartamento** a piano terra della Palazzina “B”, censito nel N.C.E.U. di Valverde nel foglio 5, particella 977 sub 9. avente consistenza catastale di 4 vani e una superficie catastale pari a 93 m<sup>2</sup>, che si riduce a 73 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.



Risulta intestato al Debitore Esecutato.

<b>Dati catastali</b>					
<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Rendita</b>
5	977	9	A/2	8	Euro 330,53

L'abitazione, alla quale si giunge percorrendo un vialetto condominiale, ha una piccola corte di pertinenza, dotata di lampioncini, con pavimentazione in cotto, e alcune aree a verde dove vi sono un ulivo e alcune piante ornamentali; è delimitata da una bassa recinzione formata da un muretto, sormontato da inferriata. Confina a nord con giardino di pertinenza di altra abitazione appartenente a terzi; ad est con area a verde di altra ditta; a sud con appartamento complanare sub 10 di proprietà di terzi e ad ovest con vialetto condominiale. La casa, composta da cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, lavanderia e portico, ha ingresso dal lato ovest, tramite cancelletto in ferro che immette nella corte di pertinenza e oltrepassata una porta blindata rivestita in legno si entra nella cucina-soggiorno che è openspace e funge anche da disimpegno che collega al resto dei vani. Gli infissi, in legno, sono protetti da cancelletti in ferro. Ha buone rifiniture interne, i pavimenti sono in gress porcellanato con decorazioni; vi è uno scaldabagno elettrico ed è, inoltre, dotata d'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni collegati al gas di città. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento sono a norma, ma i contratti risultano sospesi.



Uso rilevato e possesso: l'immobile è arredato e risulta in uso e possesso del Debitore Esecutato.

- b) **Garage** censito nel N.C.E.U. di Valverde, foglio 5, particella 977, sub 24. Edificio B, piano S1, Consistenza 19 m<sup>2</sup>. Superficie catastale totale 21 m<sup>2</sup>.

Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
5	977	24	19 m <sup>2</sup>	C/6	8	€ 53,97

Il garage ha apertura con portone basculante, con ingresso da ovest; è pavimentato, ha un'altezza di 3 m ed è dotato di finestra che si affaccia a est. Ha impianto elettrico, ma la fornitura di energia risulta sospesa. Confina ad ovest con corsia condominiale di accesso e manovra, a nord con il sub 23 di proprietà di terzi, a est con terrapieno, a sud con il sub 25 di altra ditta. È intestato al Debitore Esecutato.

Uso rilevato e possesso: l'immobile è in possesso ed uso da parte del Debitore Esecutato.

- c) **Deposito** censito nel N.C.E.U. di Valverde, foglio 5, particella 977, sub 19. Edificio B, piano S1. Consistenza 26 m<sup>2</sup>; superficie catastale totale 31 m<sup>2</sup>.

Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
5	977	19	26 m <sup>2</sup>	C/2	6	€ 53,71

Il deposito ha apertura con portone basculante, con ingresso da est; è pavimentato ed ha un'altezza di 3 metri; ha impianto elettri-



co, ma la fornitura di energia risulta sospesa. Confina ad ovest e a nord con terrapieno, a est con corsia condominiale di accesso e manovra e con il sub 28 appartenente a terzi; a sud con il sub 18 di altra ditta. È intestato al Debitore Esecutato.

Uso rilevato e possesso: l'immobile è in possesso ed uso da parte del Debitore Esecutato.

**IMMOBILI SITI IN CATANIA** nel fabbricato in condominio sito in Viale Mario Rapisardi ai civici 60, 62 e 64.

**Trattasi di locale commerciale**, così suddiviso:

- al piano terra da: bottega, deposito, antibagno, 3 wc e disimpegno;
- al piano ammezzato, da bottega, laboratorio, wc ed anti-wc;

il tutto collegato da scala interna esclusiva.

Risulta censito al N.C.E.U. di Catania al foglio 25, particella 729 sub 50, zona censuaria 1; piani terra e primo; avente consistenza pari a m<sup>2</sup> 205 e una superficie catastale totale di m<sup>2</sup> 229.

N.B.:tale immobile nasce dalla fusione di due cespiti, rispettivamente censiti ai mappali 729 sub 3 e 729 sub 41 del foglio 25 del Catasto Fabbricati del Comune di Catania, che ha generato il sub "49". In data successiva, in conseguenza dei lavori che hanno veduto, tra l'altro, la sopraelevazione del soppalco abusivo, il sub 49 viene soppresso e al suo posto compare l'attuale sub "50".

Foglio	Particella	Sub	Consistenza	Categoria	Classe	Rendita
50	729	50	205 m <sup>2</sup>	C/1	4	€ 5.357,21



Trattasi di un locale commerciale utilizzato per la preparazione e la somministrazione di alimenti, che funge da bar e da locale per ristoro ai tavoli presenti all'interno e all'esterno negli spazi della corte. Tale corte, di circa 55 m<sup>2</sup>, è delimitata lungo il perimetro da una struttura in acciaio, aperta sui lati, con ringhiere in vetro dell'altezza di circa 1,50 m e che presenta una copertura a pergola retrainabile.

Si fa presente che su tale area, e di conseguenza sulla soprastante struttura, è in corso un contenzioso con il Comune di Catania, relativamente all'occupazione abusiva di suolo pubblico per il quale si attende il giudizio del TAR. Lo scrivente specifica che, pur avendo ritrovato nei titoli di proprietà della bottega menzione della corte di pertinenza esclusiva, non ne terrà conto ai fini della valutazione dell'immobile, poiché risulta in essere dal Comune di Catania, nei confronti della ditta affittuaria, un Provvedimento Dirigenziale n. 6/339 del 20 aprile 2022 che intima alla ditta il rilascio del suolo pubblico occupato e lo smontaggio dell'opera abusiva che gli insiste sopra. Si specifica, inoltre, che i provvedimenti e le sanzioni sono state emesse esclusivamente a carico della ditta affittuaria.

Nel piano terra, al quale si accede dal civico n 62, dopo aver attraversato la corte suddetta, vi è la bottega, costituita da un ampio salone attrezzato come bar. A fianco al bancone del bar vi è un piccolo back-office con funzione di dispensa, lavaggio, preparazione e nel quale è presente un montacarichi. Vi è un piccolo di-



simpegno che comunica con un locale deposito e con un anti-wc che immette nei tre wc, uno dei quali attrezzato per utenti diversamente abili. Una scala, infine, conduce al piano ammezzato. Questo si compone di un salone, realizzato tramite edificazione di un solaio di circa m<sup>2</sup> 62, costruito in assenza di autorizzazione, arredato da tavoli e sedie per la consumazione e ampiamente finestrato con vista sul Viale Mario Rapisardi;

Vi è poi un ampio laboratorio, facente parte delle originarie botteghe, che ospita una cucina per la preparazione degli alimenti, una pizzeria con forno elettrico e uno spogliatoio con anti-wc e bagno per il personale di servizio.

Il pianterreno ha un'altezza di m 3, ad esclusione dei bagni che hanno un'altezza di 2,40 m; il piano ammezzato ha un'altezza media di 2,70 m.

L'immobile confina a sud con Viale Mario Rapisardi, ad est e a ovest con altre unità immobiliari di proprietà di terzi e a nord con corte condominiale.

È in ottime condizioni d'uso, ha pavimentazione in gress porcellanato, infissi in metallo e ampie vetrate; ha impianti idrico ed elettrico a norma, è dotato di caldaia allacciata al gas di città e di climatizzatori per il raffrescamento ed il riscaldamento degli ambienti.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta dato in locazione a terzi, con contratto d'affitto regolarmente registrato, che vi svolgono attività di bar e ristorazione.



La planimetria depositata in Catasto presenta lievi difformità rispetto allo stato dei luoghi, che verranno rappresentate in un elaborato dello stato di fatto.

**N.B. L'arredamento e tutte le attrezzature presenti all'interno della struttura risultano essere di proprietà della ditta conduttrice e per tal motivo non rientrano nella valutazione del cespite.**

**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 al Debitore Esecutato che è esclusivo proprietario dei beni oggetto della procedura esecutiva.

**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 ab-**



bia 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.

Gl'immobili in esame sono di piena ed esclusiva proprietà del Debitore Esecutato che è celibe.

**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.**

Gli immobili oggetto di esecuzione forzata risultano pervenuti al Debitore Esecutato come appresso indicato:

**IMMOBILI CENSITI NEL N.C.E.U. DI VALVERDE (CT):**

a) **Appartamento foglio 5, particella 977 sub 9**

e

b) **Garage, foglio 5, particella 977, sub 24:**

sono stati venduti al Debitore Esecutato con atto di compravendita del 20/07/2001 n.58.640 di repertorio, a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania, trascritto a Catania il 23/07/2001 ai nn. 26883/20064. Parte venditrice è stata la società [REDACTED]

[REDACTED] che con tale atto ha trasferito il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tali beni.



Anteriormente al ventennio, il diritto di piena ed esclusiva proprietà su tali immobili è stato detenuto dalla predetta società venditrice, ' [REDACTED] [REDACTED]', in forza di atto datato 28/05/1997, repertorio n. 49.315 rogato dal Notaio Giuseppe Riggio di Catania e ivi trascritto il 03/06/1997 ai nn. 17127/13172, nonché, in rettifica, il 30/06/1997 ai nn 20054/15344.

**c) Deposito, foglio 5, particella 977, sub 19:**

pervenuto con atto di compravendita in data 28/07/2008, n.21.249/6.173 di repertorio, Notaio Salvatore Cultrera di Adrano (CT), trascritto a Catania il 25/08/2008 ai n.ri 50525/33167; il Debitore Esecutato ha acquistato dalla società ' [REDACTED] [REDACTED] - il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tale immobile.

La società ' [REDACTED]' aveva precedentemente acquistato il diritto di piena ed esclusiva proprietà del deposito con atto di compravendita in data 16/05/2002, repertorio n.60.159, a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania, trascritto a Catania il 31/05/2002 ai n.ri 21034/16076, dalla società ' [REDACTED] [REDACTED]'.  
[REDACTED]

**IMMOBILI CENSITI NEL N.C.E.U. DI CATANIA:**

- d) Locale commerciale, oggi censito al N.C.E.U al foglio 25, particella 729, sub 50,** derivante da fusione di particelle aventi altra numerazione, pervenute in tempi diversi al Debitore Esecutato, come appresso specificato:





atto del 21/04/2006 n.3.170 di repertorio, Notaio Carlo Zimbone di Acireale (CT), trascritto a Catania il 29/04/2006 ai nn 29156/17042 (nonché ai nn. 29157/17043 quale reciproca rinuncia all'azione di riduzione).

Il signor [REDACTED]

[REDACTED]  
era stato precedente proprietario di tale immobile in forza di atto di compravendita datato 23/02/1960 a rogito del Notaio Giovanni Salvo, trascritto a Catania il 03/03/1960 ai nn. 6878/5755.

- **immobile, precedentemente censito con il mappale**

**729 sub 41** acquistato dal Debitore Esecutato con atto di compravendita in data 12/01/2017 repertorio n. 25.106/13.474 a rogito del Notaio Carmela Lo Giudice di Aci Catena (CT), trascritto a Catania il 13/01/2011 ai nn. 1300/938. Il venditore è stato il signor [REDACTED]

[REDACTED], che con tale atto ha trasferito il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile al Debitore Esecutato.

Il signor [REDACTED] ha acquistato il diritto di piena ed esclusiva proprietà del suddetto immobile con atto di compravendita del 16/04/2003, repertorio n.18.825 a rogito del Notaio Carmela Lo Giudice di



Aci Catena (CT), trascritto a Catania il 17/04/2003 ai  
n.ri 15522/11509, dai signori:

- [REDACTED]  
[REDACTED]
- ed [REDACTED]  
[REDACTED]

ciascuno per i propri diritti.

I suddetti venditori, in ragione della quota indivisa  
di 1/8 (un ottavo) ciascuno, erano divenuti proprieta-  
ri per successione ex lege, in morte della signora

[REDACTED]  
[REDACTED]

apertasi in data 16/05/2000 (dichiarazione di succes-



sione registrata all'Ufficio del Registro di Roma il 13/11/2000 al n. 32 vol. 68 e trascritta a Catania il 02/02/2002 ai nn. 4035/3221) e per effetto della rinuncia all'eredità da parte del coniuge signor [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto, repertorio n. 20.789/4.302 a rogito del Notaio Majo di Roma.

**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 procedente.**

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:



**- PER GLI IMMOBILI DI VALVERDE (CT) - VIA BELLINI**

- **Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 13/01/2011 ai nn 1301/181** per la somma complessiva di € 850.000,00, di cui Euro 500.000,00 in linea capitale, contro il Debitore Esecutato ed a favore della "Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa", con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, **gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto**, a garanzia di mutuo in data 12/01/2011 n. 25.107/13.475 di repertorio, rogato dal Notaio Carmela Lo Giudice di Aci Catena (CT), concesso al medesimo datore di ipoteca.
- **Pignoramento trascritto a Catania in data 18 marzo 2022 ai nn. 11843/8947**, contro il Debitore Esecutato e a favore della "Buonconsiglio 3 S.r.l." con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, **gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto**.

**- PER GLI IMMOBILI DI CATANIA, VIALE M. RAPISARDI**

- **Ipoteca volontaria, iscritta a Catania in data 17/04/2003 ai nn. 15523/2050**, per un montante ipotecario di € 87.204,00, di cui € 79.000,00 in linea capitale, a favore di "C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle



Imprese Artigiane Siciliane", con sede in Catania, Codice Fiscale 00239850878, con domicilio ipotecario eletto in Catania, Corso Italia n. 104, contro il predetto [REDACTED] [REDACTED] **gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà** dell'immobile sito in Catania e censito al Foglio 25 del Catasto Fabbricati con il mappale 729 sub 41. Tale ipoteca nasce da Concessione a garanzia di finanziamento in data 16/04/2003, n. Rep. 18.827 a rogito del notaio Carmela Lo Giudice di Acicastello (CT), concesso al medesimo datore d'ipoteca, nonché alla società [REDACTED] [REDACTED]

- **Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 13/01/2011 ai nn 1301/181** per la somma complessiva di € 850.000,00, di cui Euro 500.000,00 in linea capitale, contro il Debitore Esecutato ed a favore della "Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa", con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, **gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto**, a garanzia di mutuo in data 12/01/2011 n. 25.107/13.475 di repertorio, rogato dal Notaio Carmela Lo Giudice di Aci Catena (CT), concesso al medesimo datore di ipoteca.



- **Pignoramento trascritto a Catania in data 18 marzo 2022 ai nn. 11843/8947, contro il Debitore Esecutato e a favore della "Buonconsiglio 3 S.r.l." con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto.**

**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.**

Gl'immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali.

Per quando riguarda le planimetrie, regolarmente depositate in Catasto:

- per gli immobili siti in Valverde, le planimetrie risultano conformi allo stato dei luoghi e al progetto autorizzato, ad eccezione di quella dell'abitazione al sub 9, che riporta un lieve errore nel disegno che consiste



nell'aver rappresentato due porte d'ingresso disposte tra loro parallelamente, mentre in realtà trattasi di una finestra affiancata alla porta d'accesso, in conformità a quanto previsto dal progetto approvato; tale difformità verrà specificata in un apposito elaborato grafico.

- Per l'immobile sito in Catania (locale commerciale di Viale Mario Rapisardi 60-64), la planimetria depositata in Catasto risulta conforme allo stato dei luoghi ad eccezione della presenza al piano ammezzato di un muretto che delimita la zona lavorazione-pizzeria e di un'apertura su una parete interna che permette l'accesso dal laboratorio alla pizzeria; inoltre sono state eliminate due porte e parte di un tramezzo all'interno del laboratorio del piano superiore. Tutto ciò verrà specificato all'interno di un elaborato grafico prodotto dallo scrivente.

**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.**

Dagli accertamenti espletati presso gli Uffici Tecnici Urbanistici dei Comuni di Valverde (CT) e Catania e dall'esame dei rispettivi Piani Regolatori è emerso per i beni oggetto di esecuzione forzata quanto segue:



- gl'immobili (appartamento, deposito e garage), siti in Valverde (CT), in Via Vincenzo Bellini, e censiti al N.C.E.U., foglio 5, particella 977, sub. 9, 19 e 24, ricade nello strumento urbanistico vigente in zona B e hanno rispettivamente la seguente destinazione urbanistica:
  - sub 9: “civile abitazione” Categoria A/2
  - sub 19: “Deposito Categoria C/2
  - sub 24 “Garage” Categoria C/6
- La bottega, ubicata a Catania in Viale Mario Rapisardi, e Censita al N.C.E.U. foglio 25, particella 729 sub 50, ricade in zona B del P.R.G. del Comune di Catania. Ha destinazione urbanistica “negozio-bottega” di categoria C/1.

**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 eseguiti presso gli Uffici Tecnici Comunali dei Comuni di Valverde (CT) e Catania hanno permesso di accertare per gl'immobili oggetto di causa quanto segue:

- Gli immobili (appartamento, deposito e garage), siti in Valverde (CT), in Via Vincenzo Bellini, e censiti al N.C.E.U., foglio 5, particella 977, sub. 9, 19 e 24, sono stati realizzati in conformità alla concessione edilizia n. 42/96 del 15 aprile 1998 e successiva variante in corso d'opera approvata in data 14/11/2000. I lavori sono stati ultimati in data 18/12/2000 e per essi è stata rilasciata l'autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.
- La bottega, ubicata a Catania in Viale Mario Rapisardi, e Censita al N.C.E.U. foglio 25, particella 729 sub 50, ricade in zona B del P.R.G. del Comune di Catania. Si trova compresa in un fabbricato in condominio, edificato in data successiva al 14/05/1953, con autorizzazione del Sindaco di Catania del 15/07/1954 e abitabilità del 30/08/1954; deriva da fusioni di cespiti autorizzate con provvedimento del 28/01/2003 n. 47 e SCIA assentita n. 2389/14SCI.

La bottega, allo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità:



- ◆ Presenza su corte (tal corte negli atti notarili risultante di pertinenza esclusiva della bottega ma, allo stato dei fatti, è oggetto di contenzioso col Comune di Catania che la considera suolo pubblico) di circa 55 m<sup>2</sup>, di struttura in acciaio, aperta sui lati, con ringhiere in vetro dell'altezza di circa 1,50 m, che presenta una copertura a pergotenda retraibile. Per tale manufatto, è stata presentata una SCIA da parte della ditta conduttrice ed è in corso un contenzioso col Comune di Catania su presunta occupazione di suolo pubblico e realizzazione di opere abusive per il quale si attende il giudizio del TAR.
- ◆ Sopraelevazione abusiva consistente in edificazione di solaio in calcestruzzo, di circa 62 m<sup>2</sup>: per tale opera era stata istruita una SCIA n. 2568/16SCI del 28/16/2016, con protocollo 384496, diffidata dal Comune di Catania in data 07/12/2016 al protocollo 436093. Tale SCIA, non efficace, è stata rigettata per carenze documentali e, nella fattispecie, per assenza di documentazione fotografica dettagliata della zona dell'immobile dove è stato realizzato il solaio e per assenza di calcoli strutturali del solaio da realizzare, in quanto l'autorizzazione del Genio Civile allegata alla pratica, riguardava la realizzazione di un soppalco e non di un solaio da



utilizzare come sala. Si fa presente che tale documentazione è stata successivamente integrata, ma ciò non toglie il fatto che, essendo stata rigettata la Scia, il solaio rimane in stato non autorizzato e per la sua regolarizzazione occorre presentare richiesta di concessione edilizia in sanatoria (accettazione di conformità) ripercorrendo tutto l'iter tecnico-amministrativo.

- ◆ La planimetria depositata in Catasto, oltre alla presenza del soppalco abusivo, riporta alcune difformità, sia rispetto allo stato dei luoghi che rispetto allo stato autorizzato, relativamente all'apertura di una porta al piano terra su una parete interna, diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra e ammezzato, e all'ubicazione della scala di collegamento tra i piani, che risulta posizionata diversamente rispetto allo stato autorizzato. Risulta inoltre aperto un varco su tramezzo che collega il laboratorio alla zona pizzeria, edificato un muretto basso che delimita la sala dalla zona pizzeria e la rimozione di due porte e porzione di tramezzo all'interno del laboratorio al piano primo. Queste difformità saranno evidenziate nell'elaborato grafico dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente e dagli elaborati grafici dello stato autorizzato depo-



sitati in Comune, allegati alla presente relazione. Anche per queste opere si potrà procedere alla regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, recepito dalla Regione Siciliana attraverso la Legge 13, artt. 5 e 14.

Per tali opere abusive, non risultano oggi presentate istanze 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.**

Gl'immobili oggetto di esecuzione forzata sono stati realizzati in conformità alle concessioni autorizzatorie; la bottega sita a Catania in Viale Mario Rapisardi, 60-64, presenta delle irregolarità, realizzate in epoca successiva all' edificazione dell'immobile, descritte al quesito i) e per le quali è possibile procedere a richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R n. 380 del 2001.

I costi della sanatoria sono riferibili al doppio degli oneri concessori relativi al costo di costruzione pari all'1,5%



dell'importo dei lavori, al pagamento dei diritti di segreteria e al compenso del tecnico per redazione, presentazione e gestione della pratica edilizia. La cifra stimata per l'ottenimento di tale concessione edilizia in sanatoria è pari a circa € 10.000,00.

Si precisa che per tali cespiti non risulta, ad oggi, presentata alcuna istanza 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.**

Come descritto nella risposta al quesito j), gli immobili oggetto di esecuzione forzata siti in Valverde sono stati realizzati in conformità al progetto approvato, mentre la bottega sita in Catania, edificata in data successiva al 14/05/1953, con autorizzazione del Sindaco di Catania del 15/07/1954 e abitabilità del 30/08/1954, presenta alcuni interventi interni realizzati in assenza di autoriz-



zazioni, e sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 – Legge 16 della Regione Siciliana, artt. 5 e 14.

Sulla bottega e, nella fattispecie, sulla corte di pertinenza su cui insiste una struttura con tetto a pergotenda retraibile, pende un procedimento amministrativo e sanzionatorio a carico della ditta affittuaria, per il quale è attualmente in atto un ricorso al TAR.

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

Gl'immobili oggetto di esecuzione forzata risultano costruiti regolarmente e, per quanto riguarda gli abusi presenti all'interno della bottega sita in Catania, si potrà procedere a regolarizzarli ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 – Legge 16 della Regione Siciliana, artt. 5 e 14 (accertamento di conformità).

È stato accertato che su tali immobili, alla data del sopralluogo, non sono state emesse sanzioni amministrative ad opera di Enti Pubblici, ad esclusione del procedimento a carico della ditta affittuaria e riguardante la corte esterna e la struttura che la sovrasta.

**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.**

Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile, con la sola eccezione di debiti relativi a quote condominiali ordinarie e straordinarie insolute, di pertinenza degli immobili, che resteranno a carico dell'acquirente per le sole somme ordinarie dovute nell'anno di emissione del decreto di trasferimento e in quello precedente.

Tali quote insolute sono le seguenti:

- Quote relative agli immobili siti in Valverde (CT):  
Gestione ordinaria anno 2022: € 378,00.
- Quote relative al locale commerciale sito in Catania:  
Gestione ordinaria anno 2021 e 2022: € 2.664.

**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 sull'immobile diversi da quelli precedentemente descritti, indicati nella risposta al quesio f) e che verranno cancellati con il decreto di trasferimento.



**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.**

Gl’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.**

Le spese fisse annuali di gestione e manutenzione condominiale ammontano per gli immobili in esame, rispettivamente:

- Quote relative agli immobili siti in Valverde (CT):
  - Gestione ordinaria anno 2022: € 378,00;
  - Quote non pagate negli ultimi 2 anni: € 378,00
- Quote relative al locale commerciale sito in Catania:
  - Gestione ordinaria anno 2022: € 1.332,00;
  - Quote non pagate negli ultimi 2 anni: € 2.664;
  - Quote straordinarie non pagate relative alle annualità 2019-2020-2021: € 3.531,98.



Non risultano in corso procedimenti giudiziari a carico degli immobili pignorati, ad esclusione di quello a carico della ditta affittuaria della bottega di Viale Mario Rapisardi 60-62-64 e relativo alla corte e alla struttura che la sovrasta.

**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 per gl’immobili oggetto di causa quanto segue:

- Gli immobili (appartamento, deposito e garage), siti in Valverde (CT), in Via Vincenzo Bellini, e censiti al N.C.E.U., foglio 5, particella 977, sub. 9, 19 e 24, sono in possesso ed uso da parte del Debitore Esecutato.
- La bottega, ubicata a Catania in Viale Mario Rapisardi, e Censita al N.C.E.U. foglio 25, particella 729 sub 50, è data in locazione ed è occupata ed utilizzata dal locatario che ivi svolge attività commerciale.

Il contratto di locazione, registrato in data 30/07/2019, presenta un canone in misura scaglionata come segue:  
per il periodo da agosto 2019 a dicembre 2020 è pari ad



€ 3.000,00; per il periodo da gennaio 2021 a giugno 2025 è pari ad € 3.600/mese; per il periodo luglio 2025 in poi è pari ad € 4,000,00/mese.

La scadenza del contratto è datata 31/07/2025, ma è previsto il rinnovo automatico nel caso non intervenga disdetta motivata, almeno un anno prima dalla scadenza. Sulla base delle quotazioni relative ai canoni d'affitto registrati nella zona per immobili simili, tale canone risulta ampiamente superiore alla media.

**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, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.**

**Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conserva-**



zione, 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.

– **Appartamento, foglio 5 di Valverde, particella 977 sub 9.**

Dati catastali: foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella n. 977, sub 9. Categoria A/2, classe 8. Intestato al Debitore Esecutato. Vani catastali: 4; rendita € 330,53.

Superficie catastale pari a 93 m<sup>2</sup>, che si riduce a 73 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Vincenzo Bellini ad angolo con Corso Vittorio Emanuele – Valverde (CT).

Esposizione: ovest-nordest.

Confini: confina a nord con giardino di pertinenza di altra abitazione appartenente a terzi; ad est con area a verde di altra ditta; a sud con appartamento complanare sub 10 di proprietà di terzi e ad ovest con vialetto condominiale.

Descrizione: trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale (indicato come Palazzina “B”), fabbricato a due elevazioni fuori terra. L'abitazione è composta da cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, lavanderia, portico



e area a verde; ha ingresso dal lato ovest, tramite cancelletto in ferro che immette nella corte di pertinenza e oltrepassata una porta blindata, rivestita in legno, si entra nella cucina-soggiorno openspace che funge anche da disimpegno collegandosi con il resto dei vani. Gli infissi, in legno, sono protetti da cancelletti in ferro, ha buone rifiniture interne, i pavimenti sono in gress porcellanato con decorazioni; vi è uno scaldabagno ma è dotata d'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni collegati al gas di città. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma, ma i contratti sono sospesi.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a tetto con tegole alla marsigliese.

**La superficie commerciale** risulta pari a 95,70 m<sup>2</sup> e i **coefficienti** utilizzati per il calcolo della stessa sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficienti %	Superficie commerciale
Abitazione	73,00 m <sup>2</sup>	1,05	76,65 m <sup>2</sup>
Portico	41,00 m <sup>2</sup>	primi 25 m <sup>2</sup> = 0,35 m <sup>2</sup> eccedenti = 0,10	8,75 m <sup>2</sup> 1,60 m <sup>2</sup>
Area a verde	124,00 m <sup>2</sup>	primi 25 m <sup>2</sup> = 0,15 m <sup>2</sup> eccedenti = 0,05	3,75 m <sup>2</sup> 4,95 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>95,70 m<sup>2</sup></b>



L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato di fatto.

Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde.

Anno di costruzione: ultimazione lavori 18/12/2000.

Autorizzazione di Agibilità, agibilità e conformità rilasciata dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.

Condizioni: buone.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in uso e possesso del **Debitore Esecutato**.

– **Garage, foglio 5 di Valverde, particella 977, sub 24**

Dati catastali: foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella 977, sub 24. Categoria C/6, Classe 8. Rendita € 53,97. Superficie catastale pari a 19 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.

Ubicazione: Via Vincenzo Bellini 177 – Valverde (CT).

Esposizione: est-ovest.

Confini: ad ovest con corsia condominiale di accesso e manovra, a nord con il sub 23 di proprietà di terzi, a est con terrapieno, a sud con il sub 25 di altra ditta.

Descrizione: ha apertura con portone basculante, con ingresso da ovest; è pavimentato, ha un'altezza di 3 m ed è dotato di finestra che si affaccia a est. Ha impianto elettrico, ma la fornitura di energia risulta sospesa.



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

**La superficie commerciale** risulta pari a circa 19 m<sup>2</sup>.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata al Catasto.

Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde.

Anno di costruzione: ultimazione lavori 18/12/2000.

Autorizzazione di Agibilità, agibilità e conformità rilasciata dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.

Condizioni: buone.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso ed uso del **Debitore Esecutato**.

- **Deposito, foglio 5 di Valverde, particella 977, sub 19**
- Dati catastali: foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella 977, Categoria C/2, classe 6. Rendita € 53,71. Superficie catastale pari a 26 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.

Ubicazione: Via Vincenzo Bellini 177 – Valverde (CT).

Esposizione: ovest.

Confini: ad ovest e a nord con terrapieno, a est con corsia condominiale di accesso e manovra e con il sub 28 appartenente a terzi; a sud con il sub 18 di altra ditta.



Descrizione: ha apertura con portone basculante, con ingresso da est; è pavimentato ed ha un'altezza di 3 metri; ha impianto elettrico, ma la fornitura di energia risulta sospesa.

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

**La superficie commerciale** risulta pari a circa 26 m<sup>2</sup>.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata al Catasto.

Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde.

Anno di costruzione: ultimazione lavori 18/12/2000.

Autorizzazione di Agibilità, agibilità e conformità rilasciata dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.

Condizioni: buone.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso ed uso del **Debitore Esecutato**.

.

– **Locale commerciale, foglio 25 di Catania, particella 729, sub 50**

Dati catastali: Foglio 25 del Comune di Catania, particella 729, sub 50. Categoria C/1, classe 4. Rendita € 5.357,21. Consistenza 205 m<sup>2</sup>; superficie catastale 229 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.

Ubicazione: Viale Mario Rapisardi, 60, 62 e 64 – Catania.



Esposizione: sud-nord.

Confini: a sud con Viale Mario Rapisardi, ad est e a ovest con altre unità immobiliari di proprietà di terzi e a nord con corte condominiale.

Descrizione: Trattasi di un locale commerciale, utilizzato per la preparazione e la somministrazione di alimenti, che funge da bar e da locale per ristoro ai tavoli presenti all'interno e all'esterno negli spazi della corte (su cui pende un contenzioso con il Comune di Catania per occupazione abusiva di suolo pubblico) che è attrezzata.

Nel piano terra, al quale si accede dal civico n.62, vi è la bottega, costituita da un ampio salone attrezzato come bar. Vi è un piccolo disimpegno che comunica con un locale deposito e con un anti-wc che immette in tre wc, uno dei quali attrezzato per utenti diversamente abili. Una scala, infine, conduce al piano ammezzato. Questo si compone di un salone, arredato con tavoli e sedie per la consumazione, ampiamente finestrato con vista sul Viale Mario Rapisardi.

Vi è poi un ampio laboratorio con la cucina per la preparazione degli alimenti, una zona pizzeria con forno elettrico, un anti-wc e un bagno per il personale di servizio. Il piano terra ha un'altezza di 3 m ad eccezione dei bagni la cui altezza è di 2,40 m; il piano superiore ha un'altezza media di 2,70 m.

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



**N.B. L'arredamento e tutte le attrezzature presenti all'interno della struttura risultano essere di proprietà della ditta conduttrice e per tal motivo non rientrano nella valutazione del cespite.**

La **superficie commerciale** risulta pari a 205 m<sup>2</sup> e i coefficienti utilizzati per il calcolo della stessa sono di seguito riassunti:

Destinazione	Superficie netta	Coefficienti %	Superficie commerciale
Locale	205,00 m <sup>2</sup>	1,00	205,00 m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>205,00 m<sup>2</sup></b>

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata al Catasto non conforme allo stato dei luoghi e allo stato autorizzato.

Ricade nella zona C/2 semicentrale del P.R.G. del Comune di Catania.

Anno di costruzione: anteriore al 1954.

Condizioni: ottime.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta dato in locazione a terzi che vi svolgono un'attività di ristorazione per alimenti consumati sul posto o per asporto.

**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.

Stima con metodo sintetico per comparazione

**a) Appartamento foglio 5 di Valverde, particella 977 sub 9**

- Superficie commerciale: 95,70 m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 1.000,00

**Valore abitazione: € 1.000,00 × 95,70 m<sup>2</sup> = € 95.700,00.**

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

Rn (canone annuo) = € 350,00 × 12 mesi = € 4.200,00

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

Valore dell'abitazione:  $V^{\circ} = Rn/r$

**Valore dell'abitazione: € 4.200,00/0.04 = € 105.000,00**

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media:  $(95.700,00 + 105.000,00)/2 = € 100.350,00$ .

**Valore di mercato dell'abitazione = € 100.350,00.**

Decurtazioni:

si procede agli adeguamenti e correzioni alla stima, **decurtando, adesso, gli oneri delle quote condominiali** rimasti insoluti, negli ultimi due anni antecedenti la presente perizia, pari ad € 378,00:

**Valore dell'abitazione = € 100.350,00 - € 378,00 = € 99.972,00**

Altre informazioni:



- L'immobile si trova in buone condizioni d'uso e manutenzione;
- è in uso e possesso del Debitore Esecutato;
- risultano esserci spese condominiali ordinarie insolute, negli ultimi due anni antecedenti la presente perizia, pari ad € 378,00.

**b) Garage foglio 5 di Valverde, particella 977 sub 24**

- Superficie commerciale: 19,00 m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 800,00

**Valore garage: € 800,00 × 19,00 m<sup>2</sup> = € 15.200,00.**

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

$R_n$  (canone annuo) = € 65,00 × 12 mesi = € 780,00

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

Valore del garage:  $V^o = R_n/r$

**Valore del garage: € 780,00/0.04 = € 19.500,00**

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media:  $(15.200,00 + 19.500,00)/2 = € 17.350,00$ .

**Valore di mercato del garage = € 17.350,00.**

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in buone condizioni d'uso e manutenzione;
- è in possesso ed uso del Debitore Esecutato;



**c) Deposito foglio 5 di Valverde, particella 977 sub 19**

- Superficie commerciale: 26,00 m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 800,00

**Valore deposito:** € 800,00 × 26,00 m<sup>2</sup> = € **20.800,00**.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

$R_n$  (canone annuo) = € 90,00 × 12 mesi = € 1.080,00

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

Valore del deposito:  $V^0 = R_n/r$

**Valore del deposito:** € 1.080,00/0.04 = € 27.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media: (20.800,00 + 27.000,00)/2 = € 23.900,00.

**Valore di mercato del deposito = € 23.900,00.**

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in buone condizioni d'uso e manutenzione;
- è in possesso ed uso del Debitore Esecutato;

**d) Locale commerciale foglio 25 di Catania, particella 729 sub 50**

- Superficie commerciale: 205,00 m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 1.750,00

**Valore locale:** € 1.750,00 × 205,00 m<sup>2</sup> = € **358.750,00**.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:



$R_n$  (canone annuo) = € 1.800,00 × 12 mesi = € 21.600,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 5,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore del locale:  $V^o = R_n/r$

**Valore del locale:** € 21.600,00/0.05 = € 432.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media: (358.750,00 + 432.000,00)/2 = € 395.375,00.

**Valore di mercato del locale = € 395.375,00.**

Decurtazioni:

- si procede agli adeguamenti e correzioni alla stima, **decurtando, adesso, gli oneri per la presentazione della SCIA**, ai fini della regolarizzazione dell'immobile, già descritti nella risposta al quesito "j", complessivamente pari a € 10.000,00; si decurtano, inoltre, le spese condominiali ordinarie insolute relative ai due anni antecedenti la data di perizia e pari a € 2.264,00:

**Valore del locale**= € 395.375,00-10.000,00-2.264,00 = € 383.111,00.

Altre informazioni:

- L'immobile si trova in ottime condizioni d'uso e manutenzione;
- è in possesso ed uso di terzi che lo detengono in locazione per attività commerciale.
- risultano esserci spese condominiali ordinarie insolute, negli ultimi due anni antecedenti la presente perizia, pari ad € 2.264,00.



**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, foglio 5 di Valverde, part.IIa 977, sub 9: € 99.972,00- 20% = € 79.978,00**
- **Valore ridotto del garage, foglio 5 di Valverde, part.IIa 977 sub 24: € 17.350,00 – 20% = 13.880,00.**
- **Valore ridotto del deposito, foglio 5 di Valverde, part.IIa 977 sub 19: € 23.900,00 - 20% = € 19.120,00**
- **Valore ridotto del locale commerciale, foglio 25 di Catania, particella 729 sub 50: € 386.750,00 – 20% = € 309.400,00**

**Il prezzo finale stimato dei beni oggetto di procedura esecutiva viene approssimato al migliaio più prossimo, ed è pertanto:**

- **Abitazione, foglio 5 di Valverde, part.IIa 977, sub 9: pari ad € 80.000,00 (diconsi ottantamilaeuro/00);**
- **Garage, foglio 5 di Valverde, part.IIa 977 sub 24: pari ad € 14.000,00 (diconsi quattordicimilaeuro/00);**
- **Deposito, foglio 5 di Valverde, part.IIa 977 sub 19: pari ad € 19.000,00 (diconsi diciannovemilaeuro/00);**



- **Locale commerciale, foglio 25 di Catania, particella 729 sub 50: pari ad € 309.000,00 (diconsi trecentonovemila/00).**

**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 conveniente la vendita dei beni in lotti separati nel seguente modo, poichè, da un lato, è più appetibile l’acquisto della casa con garage e, dall’altro, si potrebbe configurare l’esigenza di un terzo soggetto, abitante in zona, all’acquisto del magazzino da adibire ad autorimessa:

- 1) Lotto 1: l’abitazione e il garage, siti in Valverde, censiti al foglio 5, particella 977, sub 9 e 24, così come pervenuti al Debitore Esecutato per atto di compravendita;
- 2) Lotto 2: il deposito, sito in Valverde, censito al foglio 5, particella 977, sub 19;
- 3) Lotto 3: il locale commerciale sito a Catania, censito al foglio 25, particella 729, sub 50.

**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 ed è presente 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 al **Debitore Esecutato**.

**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 al **Debitore Esecutato**.

### **SCHEDE LOTTI PREDISPOSTI PER LA VENDITA**

<b>Lotto n°</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Valore stimato</b>
<b>1</b>	<p><b>Appartamento - Piano terra.</b></p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Vincenzo Bellini, 181, ad angolo con Corso Vittorio Emanuele – Valverde (CT).</p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella n. 977, sub 9. Categoria A/2, classe 8. Quattro vani</p>	<b>€ 80.000,00</b>



<p>catastali, rendita € 330,53. Intestato al Debitore Esecutato.</p> <p><b>Superficie commerciale 95,70 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><u>Esposizione</u>: ovest-nordest.</p> <p><u>Confini</u>: a nord con giardino di pertinenza di altra abitazione appartenente a terzi; ad est con area a verde di altra ditta; a sud con appartamento complanare sub 10 di proprietà di terzi e ad ovest con vialetto condominiale.</p> <p><u>Descrizione</u>: trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale (indicato come Palazzina “B”), fabbricato a due elevazioni fuori terra. L’abitazione è composta da cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, lavanderia, portico ed area a verde; ha ingresso dal lato ovest, tramite cancelletto in ferro che immette nella corte di pertinenza e, oltrepassata una porta blindata rivestita in legno, si entra nella cucina-soggiorno che è openspace e funge anche da disimpegno collegandosi con il resto dei vani. Gli infissi, in legno, sono protetti da cancelletti in ferro.</p>	
---	--



	<p>Ha buone rifiniture interne, i pavimenti sono in gress porcellanato con decorazioni; vi è uno scaldabagno elettrico ma è dotata d'impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni collegati al gas di città.</p> <p>Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma, ma i contratti sono sospesi.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali</u>: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.</p> <p>L'abitazione è parte di una palazzina che ha copertura con tegole alla marsigliese.</p> <p>Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde.</p> <p><u>Anno di costruzione</u>: ultimazione lavori 18/12/2000.</p> <p><u>Autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità</u> rilasciata dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.</p> <p><u>Condizioni</u>: buone.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso</u>: l'immobile risulta in uso e possesso del <b>Debitore</b></p>	
--	---	--



	<b>Esecutato.</b>	
<b>Continua lotto 1</b>	<p><b>Garage – Piano sottostrada.</b></p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Vincenzo Bellini 177 – Valverde (CT).</p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio 5 del Comune di Valverde, particella 977, sub 24. Categoria C/6, classe 8, Rendita € 53,97. Superficie complessiva pari a 19 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.</p> <p><b>La superficie commerciale: 19,00 m<sup>2</sup>.</b></p> <p><u>Confini:</u> ad ovest con corsia condominiale di accesso e manovra, a nord con il sub 23 di proprietà di terzi, a est con terrapieno, a sud con il sub 25 di altra ditta.</p> <p><u>Descrizione:</u> ha apertura con portone basculante, con ingresso da ovest; è pavimentato, ha un'altezza di 3 m ed è dotato di finestra che si affaccia a est. Ha impianto elettrico, ma la fornitura di energia risulta sospesa.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali:</u> realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi</p> <p><u>Esposizione:</u> est-ovest.</p>	<b>€ 14.000,00</b>



	<p>Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde</p> <p><u>Anno di costruzione</u>: ultimazione lavori 18/12/2000.</p> <p><u>Autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità</u>: rilasciata dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.</p> <p><u>Condizioni</u>: buone.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso</u>: il bene è in possesso e uso del Debitore Esecutato.</p>	
<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1:</b>		<b>€ 94.000,00</b>
<b>2</b>	<p><b>Deposito</b> – Piano sottostrada.</p> <p><u>Ubicazione</u>: Via Vincenzo Bellini 177 – Valverde (CT).</p> <p><u>Dati catastali</u>: Foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella 977, sub 19, Categoria C/2, classe 6. Rendita € 53,71. Superficie catastale pari a 26 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.</p> <p><b>La superficie commerciale è 26,00 m<sup>2</sup></b></p> <p><u>Confini</u>: ad ovest e a nord con terrapieno, a est con corsia condominiale di accesso e manovra e con il sub 28 appartenente a terzi; a sud con il sub 18 di altra</p>	<b>€ 19.000,00</b>



	<p>ditta.</p> <p><u>Descrizione:</u> ha apertura con portone basculante, con ingresso da est; è pavimentato ed ha un'altezza di 3 metri; ha impianto elettrico, ma la fornitura di energia risulta sospesa.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali:</u> struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.</p> <p><u>Esposizione:</u> ovest.</p> <p>Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde</p> <p><u>Anno di costruzione:</u> ultimazione lavori 18/12/2000.</p> <p><u>Autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità</u> rilasciata dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.</p> <p><u>Condizioni:</u> buone.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> il bene è in possesso e uso del Debitore Esecutato.</p>	
<b>3</b>	<p><b>Locale commerciale – Piano primo e ammezzato</b></p> <p><u>Ubicazione:</u> Viale Mario Rapisardi, 60,</p>	<b>€ 309.000,00</b>



	<p>62 e 64 – Catania.</p> <p><u>Dati catastali</u>: Foglio 25 del Comune di Catania, particella 729, sub 50. Categoria C/1, classe 4. Rendita € 5.357,21. Consistenza 205 m<sup>2</sup>; superficie catastale 229 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.</p> <p><b>La superficie commerciale è 205,00 m<sup>2</sup></b></p> <p><u>Confini</u>: a sud con Viale Mario Rapisardi, ad est e a ovest con altre unità immobiliari di proprietà di terzi e a nord con corte condominiale.</p> <p><u>Descrizione</u>: Trattasi di un locale commerciale utilizzato per la preparazione e la somministrazione di alimenti che funge da bar e da locale per ristoro ai tavoli presenti all'interno e all'esterno negli spazi della corte (pur presente nei titoli di proprietà con la dicitura “corte esclusiva o terreno antistante di proprietà esclusiva...” risulta attualmente oggetto di contenzioso col Comune di Catania che ha diffidato e sanzionato la ditta affittuaria per occupazione abusiva di suolo pubblico e messa in posa di opere abusive – per tal motivo non è stata con-</p>	
--	--	--



	<p>siderata ai fini della valutazione dell'immobile) attrezzata per consumazioni.</p> <p>Nel piano terra, al quale si accede dai civici nn. 60, 62 e 64, vi è la bottega, costituita da un ampio salone attrezzato come bar. La corte, oggetto di contenzioso col Comune, precede l'ingresso alla bottega e su di essa insiste una struttura a pergotenda retraibile (la ditta è stata, inoltre, diffidata ad eseguirne la rimozione). Vi è un piccolo disimpegno che comunica con un locale deposito e con un anti-wc che immette in tre wc, uno dei quali attrezzato per diversamente abili. Una scala, infine, conduce al piano ammezzato. Questo si compone di un salone, arredato di tavoli e sedie per la consumazione, ampiamente finestrato con vista sul Viale Mario Rapisardi;</p> <p>Vi è poi un ampio laboratorio e la cucina per la preparazione degli alimenti, un anti-wc e un bagno per il personale di servizio. Il pian terreno ha un'altezza di 3m, ad esclusione della zona dei bagni</p>	
--	---	--



	<p>che è alta 2,40m; il piano ammezzato ha un'altezza media di 2,70 m.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali:</u> realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi.</p> <p>L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata al Catasto non conforme allo stato dei luoghi e allo stato autorizzato.</p> <p><u>Esposizione:</u> sud-nord.</p> <p>Ricade nella zona C/2 semicentrale del P.R.G. del Comune di Catania.</p> <p><u>Anno di costruzione:</u> 1954.</p> <p><u>Condizioni:</u> ottime.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta dato in locazione a terzi che vi svolgono un'attività di ristorazione per alimenti consumati sul posto o per asporto.</p>	
--	--	--

### **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: gli immobili oggetto di pignoramento sono stati identificati 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 alcune difformità nella bottega sita in Via Mario Rapisardi, 60-64.
- 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: gl'immobili oggetto della Procedura Esecutiva appartengono in modo esclusivo al **Debitore Esecutato, celibe**, che li ha acquistati con atti di compravendita, allegati alla presente relazione.
- d) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni: gl'immobili in oggetto sono stati acquistati dal Debitore Esecutato mediante i seguenti atti di compravendita:
- **Appartamento e garage**, foglio 5 di Valverde (CT), particella 977 sub 9 e 24: acquistati con atto di compravendita del 20/07/2001 n.58.640 di repertorio, a rogito del Notaio Giuseppe Riggio di Catania, trascritto a Catania il 23/07/2001 ai nn. 26883/20064.
  - **Deposito**, foglio 5 di Valverde (CT), particella 977 sub 19: acquistato con atto di compravendita in data 28/07/2008, n.21.249/6.173 di repertorio, Notaio Salvatore Cultrera di



Adrano (CT), trascritto a Catania il 25/08/2008 ai n.ri 50525/33167

- **Locale commerciale**, censito al N.C.E.U al foglio 25, particella 729, sub 50, derivante da fusione di particelle aventi altra numerazione, pervenute in tempi diversi al Debitore Esecutato, come appresso specificato:

- **immobile, precedentemente censito con il mappale 729 sub 3** acquistato dal Debitore Esecutato con atto di compravendita in data 21/11/2007 repertorio n. 259.159/20.726, rogato dal Notaio Giuseppe Boscarino di Catania, trascritto a Catania il 21/12/2007 ai nn. 84454/49609.
- **immobile, precedentemente censito con il mappale 729 sub 41** acquistato dal Debitore Esecutato con atto di compravendita in data 12/01/2017 repertorio n. 25.106/13.474 a rogito del Notaio Carmela Lo Giudice di Aci Catena (CT), trascritto a Catania il 13/01//2011 ai nn. 1300/938.

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 17/04/2003 ai nn. 15523/2050**, per un montante ipotecario di € 87.204,00, di cui € 79.000,00 in linea capitale, a fa-



vore di "C.R.I.A.S. Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane Siciliane", con sede in Catania, Codice Fiscale 00239850878, con domicilio ipotecario eletto in Catania, Corso Italia n. 104, **contro** il predetto [REDACTED] [REDACTED] gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in Catania e censito al Foglio 25 del Catasto Fabbricati con il mappale 729 sub 41. Tale ipoteca nasce da Concessione a garanzia di finanziamento in data 16/04/2003, n. Rep. 18.827 a rogito del notaio Carmela Lo Giudice di Acicastello (CT), concesso al medesimo datore d'ipoteca, nonché alla società '[REDACTED]

- **Ipoteca volontaria iscritta a Catania in data 13/01/2011 ai nn 1301/181** per la somma complessiva di € 850.000,00, di cui Euro 500.000,00 in linea capitale, contro il Debitore Esecutato ed a favore della "Banca di Credito Cooperativo La Riscossa di Regalbuto Società Cooperativa", con sede in Regalbuto (EN), Codice Fiscale 00037750866, con domicilio ipotecario eletto in Regalbuto (EN), via Dante n.135, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 12/01/2011 n. 25.107/13.475 di repertorio, rogato dal Notaio Carme-



la Lo Giudice di Aci Catena (CT), concesso al medesimo datore di ipoteca.

- **Pignoramento trascritto a Catania in data 18 marzo 2022 ai nn. 11843/8947**, contro il Debitore Esecutato e a favore della "Buonconsiglio 3 S.r.l." con sede in Milano, Codice Fiscale 11386170960, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà di tutti gli immobili in oggetto.

g) Identificazione catastale: gl'immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali. Le planimetrie sono regolarmente depositate in Catasto, ma quella relativa all'immobile di Viale Mario Rapisardi 60-62-64, censita nel N.C.E.U. al foglio 25, particella 729 sub 50, presenta delle difformità rispetto a quanto verificato sui luoghi durante l'espletamento del mandato che hanno reso necessaria la redazione, da parte dello scrivente, di elaborato grafico descrittivo, allegato alla presente ctu.

h) Destinazione urbanistica dei beni: dagli accertamenti espletati presso gli Uffici Tecnici Urbanistici dei Comuni di Valverde (CT) e Catania e dall'esame dei rispettivi Piani Regolatori sono emerse le seguenti destinazioni urbanistiche:

- Gli immobili (appartamento, deposito e garage), siti in Valverde (CT), in Via Vincenzo Bellini, e censiti al N.C.E.U., foglio 5, particella 977, sub. 9, 19 e 24, ricade nello stru-



mento urbanistico vigente in zona B e hanno rispettivamente la seguente destinazione urbanistica:

- sub 9: “civile abitazione” Categoria A/2
  - sub 19: “Deposito Categoria C/2
  - sub 24 “Garage” Categoria C/6
- La bottega, ubicata a Catania in Viale Mario Rapisardi, e Censita al N.C.E.U. foglio 25, particella 729 sub 50, ricade in zona B del P.R.G. del Comune di Catania. Ha destinazione urbanistica “negoziobottega” di categoria C/1.

i) Conformità alle norme urbanistiche vigenti:

Gli accertamenti eseguiti presso gli Uffici Tecnici Comunali hanno permesso di accertare per gli immobili oggetto di causa quanto segue:

- Gli immobili (appartamento, deposito e garage), siti in Valverde (CT), in Via Vincenzo Bellini, e censiti al N.C.E.U., foglio 5, particella 977, sub. 9, 19 e 24, sono stati realizzati in conformità alla concessione edilizia n. 42/96 del 15 aprile 1998 e successiva variante in corso d’opera approvata in data 14/11/2000. I lavori sono stati ultimati in data 18/12/2000 e per essi è stata rilasciata l’autorizzazione di Abitabilità, agibilità e conformità dal Comune di Valverde in data 23/02/2001.
- Il locale commerciale, ubicato a Catania in Viale Mario Rapisardi, e Censito al N.C.E.U. foglio 25, particella 729 sub 50, ricade in zona B del P.R.G. del Comune di



Catania. Si trova compresa in un fabbricato in condominio, edificato dopo il 14/05/1953, con autorizzazione del Sindaco di Catania rilasciata in data 15/07/1954 e abitabilità del 30/08/1954; deriva da fusioni di cespiti autorizzate con provvedimento del 28/01/2003 n. 47 e SCIA assentita n. 2389/14SCI.

Allo stato dei luoghi presenta delle difformità per esecuzione di interventi eseguiti, al suo interno, in assenza di autorizzazioni, descritte nella risposta al presente quesito, che possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001, recepito dalla Regione Siciliana attraverso la Legge 13, artt. 5 e 14.

Per tali opere abusive, non risultano oggi presentate istanze di condono.

- j) Possibilità di condono: i beni oggetto di esecuzione forzata sono stati realizzati in conformità alle concessioni autorizzatorie; la bottega sita a Catania in Viale Mario Rapisardi, 60-64 presenta delle irregolarità, eseguite in data successiva all'edificazione del palazzo, descritte al quesito i) e per le quali è possibile procedere a richiesta di concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R n. 380 del 2001. I costi della sanatoria sono riferibili al doppio degli oneri concessori relativi al costo di costruzione pari all'1,5% dell'importo dei lavori, al pagamento dei diritti di segreteria e al compenso del tecnico per redazione, presentazione e gestione della pratica edilizia. La cifra



stimata per l'ottenimento di tale concessione edilizia in sanatoria è pari a circa € 10.000,00.

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 forzata siti in Valverde sono stati realizzati in conformità al progetto approvato, mentre la bottega sita in Catania, edificata dopo il 14/05/1953, con certificato del Sindaco di Catania del 15/07/1954, presenta alcuni interventi interni realizzati in assenza di autorizzazioni, e sanabili ai sensi dell'art. 36 del D.P.R 380/2001 – Legge 16 della Regione Siciliana, artt. 5 e 14.

l) Oneri economici per l'eventuale demolizione delle opere abusive: non vi sono opere abusive che richiedono tali interventi.

m) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, gravanti sui beni: non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile, diversi da quelli che verranno cancellati col decreto di trasferimento e indicati nella risposta al quesito f), con la sola eccezione di debiti relativi a quote condominiali ordinarie e straordinarie insolute, di pertinenza degli immobili, che resteranno a carico dell'acquirente per le sole somme ordinarie dovute nell'anno di emissione del decreto di trasferimento e in quello precedente.

Tali quote insolute, oggi, sono le seguenti:

- Quote relative agli immobili siti in Valverde (CT):  
Gestione ordinaria anno 2022: € 378,00.
- Quote relative al locale commerciale sito in Catania:



- Gestione ordinaria anno 2021 e 2022: € 2.664.
- n) Esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni: Non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sull'immobile diversi da quelli precedentemente descritti, indicati nella risposta a quesito f), che verranno cancellati con il 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: le spese fisse annuali di gestione e manutenzione condominiale ammontano per gli immobili in esame, rispettivamente:
  - Quote relative agli immobili siti in Valverde (CT):  
Gestione ordinaria anno 2022: € 378,00
  - Quote relative al locale commerciale sito in Catania:  
Gestione ordinaria anno 2022: € 1.332,00.
  - Dagli accertamenti espletati, risultano essere pendenti le seguenti **spese condominiali non pagate:**
  - Quote relative agli immobili siti in Valverde (CT):
    - Gestione ordinaria anno 2022: € 378,00
  - Quote relative al locale commerciale sito in Catania:



- Gestione ordinaria anno 2021-2022: € 2.664,00;
- Quote straordinarie non pagate relative alle annualità 2019-2020-2021: € 3.531,98.

q) Uso attuale degli immobili: Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare per gl'immobili oggetto di causa quanto segue:

- Gli immobili (appartamento, deposito e garage), siti in Valverde (CT), in Via Vincenzo Bellini, e censiti al N.C.E.U., foglio 5, particella 977, sub. 9, 19 e 24, sono in possesso ed uso da parte del Debitore Esecutato.
- La bottega, ubicata a Catania in Viale Mario Rapisardi, e Censita al N.C.E.U. foglio 25, particella 729 sub 50, è data in locazione ed è occupata ed utilizzata dal locatario che ivi svolge attività commerciale.
- Il contratto di locazione, registrato in data 30/07/2019, con scadenza datata d 31/07/2025, presenta un canone attualmente pari a € 3.600,00/mese che rimarrà tale fino a giugno 2025. Successivamente, sarà aumentato ad € 4,000,00/mese. È previsto il rinnovo automatico nel caso non intervenga disdetta motivata, almeno un anno prima dalla scadenza. Sulla base delle quotazioni relative ai canoni d'affitto registrati nella zona per immobili simili, tale canone risulta ampiamente superiore alla media.



r) Elementi utili per la vendita:

**LOTTO N. 1 APPARTAMENTO + GARAGE**

➤ **Appartamento**, foglio 5 di Valverde, particella 977 sub 9

Descrizione: trattasi di un appartamento facente parte di un edificio condominiale (indicato come Palazzina “B”), fabbricato a due elevazioni fuori terra. L’abitazione è composta da cucina-soggiorno, due camere da letto, bagno, lavanderia e portico, oltre ad area a verde; ha ingresso dal lato ovest, tramite cancelletto in ferro che immette nella corte di pertinenza e oltrepassata una porta blindata rivestita in legno si entra nella cucina-soggiorno, openspace, che funge anche da disimpegno collegandosi con il resto dei vani. Gli infissi, in legno, sono protetti da cancelletti in ferro; ha buone rifiniture interne, i pavimenti sono in gress porcellanato con decorazioni; vi è uno scaldabagno elettrico ma è dotata d’impianto di riscaldamento, con termosifoni, collegabile al gas di città. Gli impianti idrico ed elettrico sono a norma, ma i contratti sono sospesi.

Dati catastali: foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella n. 977, sub 9. Categoria A/2, classe 8. Intestato al Debitore Esecutato. Vani catastali: 4; rendita € 330,53. Superficie catastale pari a 93 m<sup>2</sup>, che si riduce a 73 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Vincenzo Bellini ad angolo con Corso Vittorio Emanuele – Valverde (CT).



**La superficie commerciale** risulta pari a circa 95,70 m<sup>2</sup>.

Anno di costruzione: ultimazione lavori 18/12/2000.

Condizioni: buone.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a tetto con tegole alla marsigliese.

Confini: a nord con giardino di pertinenza di altra abitazione appartenente a terzi; ad est con area a verde di altra ditta; a sud con appartamento complanare sub 10 di proprietà di terzi e ad ovest con vialetto condominiale.

Esposizione: ovest-nordest.

L'immobile è regolarmente censito in Catasto, con planimetria depositata che presenta un errore grafico riportante una porta d'accesso al posto di una finestra come è invece stato realizzato in conformità al progetto approvato.

Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde.

Valore stimato = € 80.000,00 (diconsi ottantamilaeuro/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in uso e possesso del **Debitore Esecutato**.

- **Garage**, foglio 5 di Valverde, particella 977 sub 24.

Descrizione: ha apertura con portone basculante, con ingresso da ovest; è pavimentato, ha un'altezza di 3 m ed è dotato di finestra che si affaccia a est. Ha impianto elettrico, ma la fornitura di energia risulta sospesa.



Dati catastali: Foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella 977, sub 24. Categoria C/6, classe 8. Rendita € 53,97. Superficie catastale pari a 19 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.

Ubicazione: Via Vincenzo Bellini 177 – Valverde (CT)

**La superficie commerciale** risulta pari a circa 19,00 m<sup>2</sup>.

Anno di costruzione: ultimazione lavori 18/12/2000.

Condizioni: buone.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a tetto con tegole alla marsigliese.

Confini: ad ovest con corsia condominiale di accesso e manovra, a nord con il sub 23 di proprietà di terzi, a est con terrapieno, a sud con il sub 25 di altra ditta.

Esposizione: est-ovest.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata al Catasto.

Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde.

Valore stimato = € 14.000,00 (diconsi quattordicimilaeuro/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso ed uso del **Debitore Esecutato**.



**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO N. 1**, costituito da appartamento + garage = € 80.000,00 + € 14.000,00 = € **94.000,00** (diconsi novantaquattromilaeuro,00).

**Lotto n. 2 Deposito, foglio 5 di Valverde, particella 977 sub 19**

Descrizione: ha apertura con portone basculante, con ingresso da est; è pavimentato ed ha un'altezza di 3 metri; ha impianto elettrico, ma la fornitura di energia risulta sospesa.

Dati catastali: Foglio 5 Foglio 5 del Comune di Valverde (CT), particella 977, sub 19, Categoria C/2, classe 6. Rendita € 53,71. Superficie catastale pari a 26 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.

Ubicazione: Via Vincenzo Bellini 177 – Valverde (CT)

**La superficie commerciale** risulta pari a circa 26,00 m<sup>2</sup>.

Anno di costruzione: ultimazione lavori 18/12/2000.

Condizioni: buone.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è a tetto con tegole alla marsigliese.

Confini: ad ovest e a nord con terrapieno, a est con corsia condominiale di accesso e manovra e con il sub 28 appartenente a terzi; a sud con il sub 18 di altra ditta.

Esposizione: ovest.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata al Catasto.



Ricade nella zona B (zona intensiva o di completamento) del P.R.G. del Comune di Valverde.

**VALORE DEL LOTTO N. 2** = € 19.000,00 (diconsi diciannovemilaeuro/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso ed uso del **Debitore Esecutato**.

**Lotto n. 3 Locale commerciale**, foglio 25 di Catania, particella 729 sub 50

Descrizione: Trattasi di un locale commerciale utilizzato per la preparazione e la somministrazione di alimenti che funge da bar e da locale per ristoro ai tavoli presenti all'interno e all'esterno negli spazi della corte (che pur citata nei titoli di proprietà come "esclusiva", è al oggetto di un contenzioso col Comune di Catania per occupazione abusiva di suolo pubblico) che è attrezzata per consumazione ai tavoli.

Nel piano terra, al quale si accede dai civici nn. 60, 62 e 64, vi è la bottega, costituita da un ampio salone attrezzato come bar. Vi è un piccolo disimpegno che comunica con un locale deposito e con un anti-wc che immette in tre wc, uno dei quali attrezzato per diversamente abili. Una scala, infine, conduce al piano ammezzato. Questo si compone di un salone arredato di tavoli e sedie per la consumazione e ampiamente finestrato con vista sul Viale Mario Rapisardi. Vi è poi un ampio laboratorio e la cucina per la preparazione degli alimenti, un



anti-wc e un bagno per il personale di servizio. Il pian terreno ha un'altezza media di 3,00 m, ad eccezione dei bagni che hanno un'altezza di 2,40 m; il piano ammezzato ha un'altezza media di 2,70 m.

Dati catastali: foglio 25 del Comune di Catania, particella 729, sub 50. Categoria C/1, classe 4. Rendita € 5.357,21. Consistenza 205 m<sup>2</sup>; superficie catastale 229 m<sup>2</sup>. Intestato al Debitore Esecutato.

Ubicazione: Ubicazione: Viale Mario Rapisardi, 60-64 – Catania.

**La superficie commerciale** risulta pari a circa 205,00 m<sup>2</sup>.

Anno di costruzione: 1954.

Condizioni: ottime.

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

Confini: a sud con Viale Mario Rapisardi, ad est e a ovest con altre unità immobiliari di proprietà di terzi e a nord con corte condominiale.

Esposizione: sud-nord.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata al Catasto non conforme allo stato dei luoghi e alle autorizzazioni rilasciate.

Ricade nella zona C/2 semicentrale del P.R.G. del Comune di Catania.



**VALORE DEL LOTTO N. 3** = € 309.000,00 (diconsi trecentonove milaeuro/00).

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta dato in locazione a terzi che vi svolgono un'attività di ristorazione per alimenti consumati sul posto o per asporto.

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.
- E. Visure catastali storiche.
- F. Estratti di mappa.
- G. Visure ipotecarie aggiornate.
- H. Elaborati grafici dello stato di fatto.

Catania li, 22 luglio 2022



Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(Dott. Giuseppe Di Blasi)

