

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA MARIA FASCETTO SIVILLO PER IL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 462/2012 Reg. Gen. Esec. Imm.**

1) PREMESSA

Con decreto del 25.09.2013, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando C.T.U. lo scrivente Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n° 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n° 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito all'udienza del giorno 04.11.2013 e conferendogli il seguente 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 del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni**

pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi 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 costruito 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) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. 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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- k) 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;*
- l) 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del

frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

- o) 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;*
- p) 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- q) 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 di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava ai Sigg.ri debitori ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per i giorni 14.01.2014 e successivi 23.01 e 06.02.2014.

Durante il corso dei sopralluoghi il sottoscritto prospettava ai debitori Sigg.ri A.G., R.P. e D.A.G., il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, alla costante presenza degli stessi, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e di misura.

(Cfr. All. A: verbali di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano in seguito completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agencia del Territorio

della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata Li Battiati. Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui si tratta. Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

"IMMOBILI IN TESTA AL DEBITORE SIG. A.M., nato a Catania il 19.10.1947, PER LA QUOTA DI ½ SITI NEL COMUNE DI SANT'AGATA LI BATTIATI:

- 1) Terreno esteso are 3 e centiare 64 censito al N.C.T. al foglio 3 part. 1533;*
- 2) Terreno esteso centiare 50 censito al N.C.T. al foglio 3 part. 1536;*
- 3) Terreno esteso are 11 e centiare 69 censito al N.C.T. al foglio 3 part. 1596;*
- 4) Terreno esteso are 25 e centiare 94 censito al N.C.T. al foglio 3 part. 1597.*

IMMOBILI IN TESTA AL DEBITORE SIG. R.P., nato a Catania il 03.11.1960, PER LA QUOTA DI ½ SITI NEL COMUNE DI ACIREALE:

- 1) Fabbricato sito in Via Ispica n. 74/A censito al N.C.E.U. al foglio 47, part. 478, sub 6;*

2) *Fabbricato sito in Via Ispica n. 72, censito al N.C.E.U. al foglio 47, part. 478, sub 20.*

IMMOBILI IN TESTA AL DEBITORE SIG. D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15.11.1957, SITI NEL COMUNE DI ACICATENA:

1) *Fabbricato sito in Via Lecco n. 25, censito al N.C.E.U. al foglio 11, part. 501, sub 5".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 4** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

1) LOTTO 1

TERRENO SITO IN TERRITORIO DI SANT'AGATA LI BATTIATI (CT), CONTRADA "FRASCHITTO", VIA SANFILIPPO s.n.

Il bene oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno, originariamente esteso mq 4.177 catastali, sito alle porte dell'abitato di Sant'Agata Li Battiati (CT) in Contrada "Fraschitto", con due ingressi sulla Via Gaetano Sanfilippo s.n.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Il bene risulta così censito al N.C.T. del suddetto Comune:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
3	1533	Vigneto	2	00.03.64	€ 2,63	€ 1,50
3	1536	Vigneto	3	00.00.50	€ 0,25	€ 0,18
3	1596	Vigneto	3	00.11.69	€ 5,74	€ 4,23
3	1597	Vigneto	3	00.25.94	€ 12,73	€ 9,38

N.B: E' da evidenziare che detto tratto di terreno deriva da una maggior porzione, ridotta a seguito dell'esproprio da parte dell'Ente

Nazionale Strade per la realizzazione della Tangenziale Ovest di Catania e pertanto la superficie residua di terreno disponibile è pari a complessivi mq 3016.

Inoltre, la qualità "Vigneto" espressa dal catasto non risponde allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo incolto ed in buona parte ricoperto da materiali di risulta e da vegetazione spontanea.

Si evidenzia altresì che, in base agli accertamenti effettuati presso i competenti uffici catastali, è stato appurato che le predette particelle provengono:

- Fg. 3 p.lla 1533 deriva dal fg. 3, part. 891 – frazionamento del 15.11.1993 n. 3375.6/1993 in atti dal 15.11.1994. La part. 891 del fg. 3 deriva dal fg. 3 part. 256, frazionamento n. 281 in atti dal 07.03.1991.
- Fg. 3 p.lla 1536 deriva dal fg. 3, part. 141 – frazionamento del 15.11.1993 n. 3375.7/1993 in atti dal 15.11.1994.
- Fg. 3 p.lla 1596 deriva dal fg. 3, part. 1535 – frazionamento del 12.06.1995 n. 1827.3/1995 in atti dal 12.06.1995. La part. 1535 del fg. 3 deriva dal fg. 3 part. 141, frazionamento del 15.11.1993 n. 3375.7/1993 in atti dal 15.11.1994.
- Fg. 3 p.lla 1597 deriva dal fg. 3, part. 1535 – frazionamento del 12.06.1995 n. 1827.3/1995 in atti dal 12.06.1995.

La part. 1535 del fg. 3 deriva dal fg. 3 part. 141, frazionamento del 15.11.1993 n. 3375.7/1993 in atti dal 15.11.1994.

CONFINI

Il fondo confina a Nord con sede autostradale (tangenziale Ovest di Catania), a Sud con edificio civ. 10 e con la Via Sanfilippo, ad Est ed Ovest con proprietà di terzi, salvi più esatti e migliori confini.

(Cfr. All. 1/A: LOTTO 1 – documentazione catastale)

1.2 DATI DESCRITTIVI

Il terreno in oggetto è inserito in un tranquillo contesto residenziale posto in prossimità dell'ingresso Sud dell'abitato di Sant'Agata Li Battiati, dal cui centro urbano dista circa km 1.

Il lotto, prossimo a diverse abitazioni in villa, lungo tutto il perimetro Nord costeggia la tangenziale Ovest di Catania (in direz. Messina) e risulta agevolmente raggiungibile percorrendo la Via Giovanni Corsaro, parallela della più nota Via Barriera del Bosco.

Il terreno presenta giacitura in parte pressoché pianeggiante ed in parte decisamente declive a causa della cospicua quantità di materiali di risulta derivati dalla realizzazione della limitrofa tangenziale ed in particolare dalla galleria "Gagliano".

Nel suo insieme il lotto presenta configurazione geometrica irregolare, suolo di origine vulcanica ricco di scheletro e con marcata presenza di roccia affiorante.

L'intera proprietà, interamente recintata con rete metallica, risulta protetta da due ampi cancelli in ferro posti sulla Via Gaetano Sanfilippo.

(Cfr. All. 5/B: figure esplicative FO-L1 1-12)

5.3 PROVENIENZA

- **TRASCRIZIONE N. 34674/20452 del 23/05/2006** nascente da successione per legge a favore del debitore Sig. A.G., Catania 19/10/1947; A.L., Catania 23/09/1954, (figli); contro D.G.C., Catania 22/01/1913, deceduta il 03/07/2000 (Uff. Reg. Catania den. 32, vol. 3630 del 29/12/2000), avente per oggetto il bene in esame.

N.B.: la suddetta eredità è stata tacitamente accettata con atto in Notaio Gaetano Galeardi del 09/06/2006 trascritto il 12/06/2006 ai nn. 39314/23275.

Alla predetta D.G.C. gli immobili (in catasto già Fg. 3 part. 141 e part. 891 ex 256) erano così pervenuti:

- **TRASCRIZIONE N. 6829/5456 del 16/02/1985** nascente da successione per legge a favore di D.G.C., Catania 22/01/1913 (sorella), e contro D.G.S.V., Catania 09/04/1911, deceduto il 02/03/1982 (Uff. Reg. Catania den. 44 vol. 2128), avente per oggetto fra gli altri:
 - ½ di fondo in Sant'Agata Li Battiati (CT), contrada Frascitto, in catasto F. 3 part. 141;
 - ½ di fondo in Sant'Agata Li Battiati (CT), contrada Murabito, in catasto F. 3 part. 891;

N.B.: la suddetta eredità è stata accettata con beneficio d'inventario con atto in Notaio Giovanna Schembari del 31/08/1982 trascritto il 07/09/1982 ai nn. 33297/27117 ed è

stata accettata espressamente con atto in Notaio Antonio Las Casas del 09/04/1984, trascritto il 02/05/1984 ai nn. 18540/15266.

- **TRASCRIZIONE N. 892/823 del 12/01/1953** nascente da successione per legge a favore di D.G.C. fu L.; D.G.S. fu L. (figli), e contro D.G.L. fu S., deceduto il 30/03/1952 (den. 10, vol. 892), avente per oggetto fra gli altri:
 - Terreno in Sant'Agata Li Battiati, in catasto al Fg. 3 part. 256;
 - Terreno in Sant'Agata Li Battiati, in catasto al Fg. 3 part. 141.
- **TRASCRIZIONE N. 14245/10960 del 29/04/1996** nascente da Decreto di Espropriazione Prefettura di Catania del 12/04/1996 a favore di "Ente Nazionale Strade" (C.F. 80208450587) e contro R.G., Modica (RG) 27/01/1924; D.G.C., Catania 22/01/1913; Conservatorio S. Vincenzo dei Paoli - Catania; M.G., Catania 26/02/1944; M.V., Catania 23/10/1945; M.V., Catania 20/05/1933; Soc. Santa Domenica S.r.l. - S. Agata Li Battiati (CT); Soc. Semplice Trappeto - Catania; avente per oggetto fra gli altri della signora D.G.C.:
 - Terreno in Sant'Agata Li Battiati, in catasto al Fg. 3, part. 1536 di mq 50;
 - Terreno in Sant'Agata Li Battiati, in catasto al Fg. 3, part. 1596 di mq 1.169;
 - Terreno in Sant'Agata Li Battiati, in catasto al Fg. 3, part. 1597 di mq 2.594.

5.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 14.01.2014, il terreno in oggetto risultava in stato di completo abbandono e, così come documentato dalle figure allegate, del tutto inaccessibile.

5.5 REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla certificazione di destinazione urbanistica, rilasciata in data 17.02.2014 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata Li Battiati, si deduce che il terreno di cui si tratta, censito al N.C.T. del suddetto Comune al **foglio 3, particelle 1533, 1536, 1596, 1597**, è destinato nel P.R.G. approvato con Decreto Dir. A.R.T.A. n. 854 del 21.10.2005, come segue:

particella 1533 di mq 364 catastali, ricadente per intero in Z.T.O. "F4f - verde privato ad uso pubblico";

particella 1536 di mq 50 catastali, ricadente per mq 20 circa in Z.T.O. "F4f - verde privato ad uso pubblico" e per la residua superficie in sede autostradale (tangenziale Ovest di Catania);

particella 1596 di mq 1.169 catastali, ricadente per mq 225 circa in strada di P.R.G. e per la residua superficie in Z.T.O. "F4f - verde privato ad uso pubblico";

particella 1597 di mq 2.594 catastali, ricadente per mq 812 circa in Z.T.O. "F4a - verde pubblico per lo sport", per mq 906 circa in sede autostradale (tangenziale Ovest di Catania) e per la residua superficie in Z.T.O. "F4f - verde privato ad uso pubblico".

Stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione:

Art. 34 - Per zona "F4a - verde attrezzato per lo sport", si

intendono quelle aree attrezzate per lo sport (campi di calcio, tennis, piscina, palazzetto dello sport, tiro a volo, etc.) e loro pertinenze ed accessori, con indice di fabbricazione fondiaria pari a 2,00 mc/mq; altezza max non indicata; distacchi tra corpi di edifici mt. 10; distacchi dai confini mt. 5.

Vi sono particolari prescrizioni in ordine ai parcheggi da prevedere all'interno dell'area nella misura di 0.15 mq/mc.

Art. 40 - Per zona "F4f - verde privato ad uso pubblico", si intendono quelle aree poste a contorno degli isolati, in particolare nelle zone di espansione, dello spessore medio di mt. 12, con prescrizioni particolari relative al mantenimento del verde a cura e spese dei privati che restano proprietari delle aree.

Inoltre, in tali aree, non è consentita alcuna edificazione ad eccezione di modeste attrezzature per il tempo libero, il gioco dei bambini, piccola ristorazione quali chioschi provvisori che devono essere realizzati in modo da non compromettere il normale passaggio dei pedoni. Si specifica che l'intera superficie delle particelle ricade all'interno dell'area delimitata dal limite autostradale.

(Cfr. All. 1/C: Certificato di Destinazione Urbanistica in originale; stralcio di P.R.G.)

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 49498/7249 del 11/10/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Catania del 04/10/2010 a

favore del "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) e contro i Sigg.ri A.G., nato a Catania 19/10/1947; R.P., nato a Catania 03/11/1960; D.A.G., nato a Malvagna (ME) 15/11/1957. Oggetto: sorte capitale euro 372.398,53, **ipoteca** euro 300.000,00 su, fra gli altri, del debitore Sig. A.G.:

- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1533 di are 3 e centiare 64;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1536 di centiare 50;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1596 di are 11 e centiare 69;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1597 di are 25 e centiare 94.
- **ISCRIZIONE N. 6658/903 del 08/02/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Catania del 24/01/2011 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Siena" (C.F. 00884060526) (elettivamente domiciliata in Siena - Piazza Salimbeni n. 3) e contro i Sigg.ri R.P., nato a Catania 03/11/1960; D.G.M.L., nata a Catania 24/05/1962; R.E.B., nato a Calascibetta (EN) 31/03/1947; A.M.C., nata a Catania 18/07/1978; A.G., nato a Catania 19/10/1947; D.A.G., nato a Malvagna (ME) 15/11/1957. Oggetto: sorte capitale euro 310.867,33, **ipoteca** euro 320.000,00 su, fra gli altri, del debitore Sig. A.G.:

- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1533 di are 3 e centiare 64;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1536 di centiare 50;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1596 di are 11 e centiare 69;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1597 di are 25 e centiare 94.
- **TRASCRIZIONE N. 23973/19642 del 14/05/2012** nascente da **pignoramento** Tribunale di Catania del 15/02/2012 a favore del "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) e contro i Sigg.ri A.G., nato a Catania 19/10/1947; R.P., nato a Catania 03/11/1960; D.A.G., nato a Malvagna (ME) 15/11/1957.

Oggetto: sorte capitale euro 372.398,53 su, fra gli altri, del debitore Sig. A.G.:

- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1533 di are 3 e centiare 64;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1536 di centiare 50;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1596 di are 11 e centiare 69;
- ½ di terreno in Sant'Agata Li Battiati (CT), in catasto F. 3 part. 1597 di are 25 e centiare 94.

(Cfr. All. 5: ispezioni ipotecarie aggiornate)

2) LOTTO 2

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN ACIREALE (CT), FRAZ. PIANO D'API, VIA ISPICA n. 74/A, Scala "A", Piani 1° e 2°.

Trattasi di un appartamento ubicato in zona periferica dell'abitato di Acireale (CT), fraz. Piano d'Api, in Via Ispica n. 74/A, ai piani 1° e 2° di un complesso residenziale edificato intorno alla fine degli anni '90. Detto tratto della Via Ispica, sito a poca distanza dai caselli autostradali di Acireale (ca. 2,5 km), è posto in un tranquillo contesto suburbano altresì qualificato dalla vicinanza a qualsivoglia servizio essenziale.

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'appartamento, censito al N.C.E.U. del Comune di Acireale al **foglio 47, particella 478, sub 6** (cat. A/2; classe 8; vani 6; rendita € 576,79), confina a Nord con area libera su cortile condominiale, a Sud con area libera condominiale (scivola garages), ad Est con altro appartamento scala "B", ad Ovest con pianerottolo condominiale ed altro appartamento scala "A", salvi più esatti e migliori confini.

(Cfr. All. 2/A: LOTTO 2 - documentazione catastale)

Dal raffronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e con quanto rilevato visivamente e strumentalmente durante il corso del sopralluogo, è emersa una perfetta corrispondenza eccezion fatta per il piano sottotetto che allo stato di fatto risulta suddiviso in più vani.

2.2 DATI DESCRITTIVI

L'abitazione, posta al piano primo e piano mansardato dell'edificio, è

parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra.

L'immobile, esteso complessivamente mq 230 circa, è costituito da effettivi n. 7 vani, più servizi, distribuiti su due elevazioni.

Il piano 1° (mq 120; h m 2,9) risulta composto dai seguenti ambienti:

- ingresso-salotto.....(mq 36);
- studio.....(mq 13);
- soggiorno.....(mq 18,5);
- corridoio.....(mq 7,7);
- cucina abitabile.....(mq 18,5);
- bagno.....(mq 8,5);
- bagno-lavanderia.....(mq 6);
- ripostiglio.....(mq 4,5);
- disimpegno vano scala.....(mq 7,3).

Al piano mansardato (mq 110; h. m 2,9 max / m 1,5 min.), accessibile mediante una scala interna rifinita in legno, si trovano:

- living.....(mq 35);
- prima camera da letto.....(mq 20,6);
- seconda camera da letto.....(mq 14,6);
- terza camera da letto.....(mq 13,5);
- bagno.....(mq 12,7);
- vano scala.....(mq 13,6).

Completano l'abitazione due balconi, di cui uno con affaccio sul cortile condominiale (lato Nord: mq 10,5 + lato Sud: mq 20) ed un terrazzo (lato Nord: mq 19) a livello del piano mansardato.

RIFINITURE

L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato color beige; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato preverniciato bianco con vetrocamera e persiane esterne in ferro verniciate di color marrone; le porte interne sono in legno tamburato di discreta qualità.

Dal punto di vista funzionale si rileva che i locali posti al piano primo presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento, mentre quelli posti al piano secondo appena sufficiente.

(Cfr. All. 2/B: figure esplicative FO-L2 1-30)

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è fornito d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano. Il condominio non è provvisto di ascensore.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione e dell'intero complesso residenziale possono definirsi buone.

2.3 PROVENIENZA

Il bene in oggetto è pervenuto al debitore Sig. R.P. in ragione di ½ indiviso in regime di separazione dei beni, giusta:

- **TRASCRIZIONE N. 24004/17679 del 12/07/2000** nascente da atto di vendita in Notar Francesco Mazzullo del 29/06/2000, a favore di R.P., nato a Catania il 03/11/1960; M.M., nata a Messina il 13/04/1965, e contro B.M., nato a

Giarre (CT) il 05/07/1932; avente per oggetto:

- abitazione di tipo civile (A/2) in Acireale, Via Ispica n. 74/A, piano 1-2, in catasto al F. 47, part. 478, sub 6, di vani 6;

Al Sig. B.M. il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili era così pervenuto:

- **TRASCRIZIONE N. 1536/1340 del 14/01/1997** nascente da atto di donazione in Notar Giuseppe Di Bartolo del 27/12/1996, a favore di B.M., nato a Giarre (CT) il 05/07/1932; B.P., nato a Giarre (CT) il 29/06/1962; B.G., nata ad Acireale (CT) il 10/01/1969; e contro P.R., nata ad Acireale (CT) il 10/12/1935; avente per oggetto:

- terreno in Acireale, in catasto F. 7 (così in nota) part. 310 di centiare 1.348 e part. 311 di centiare 1.350;

- **TRASCRIZIONE N. 1539/1343 del 14/01/1997** nascente da atto di permuta in Notar Giuseppe Di Bartolo del 30/12/1996 a favore e contro di B.M., nato a Giarre (CT) il 05/07/1932; B.P., nato a Giarre (CT) il 29/06/1962; B.G., nata ad Acireale (CT) il 10/01/1969; avente per oggetto, fra gli altri, al Sig. B.M.:

- 2/3 di terreno in Acireale, contrada Timone, in catasto F. 7 (così in nota) part. 310 di centiare 1.348 e part. 311 di centiare 1.350;

Ai Sig.ri B.P. e B.G. gli immobili erano così pervenuti per il sopracitato atto di donazione in Notar Di Bartolo del 27/12/1996.

Alla Sig.ra P.R. gli immobili erano così pervenuti:

- **TRASCRIZIONE N. 15621/12896 del 07/05/1968** nascente da atto di donazione in Notar I. De Leonardis del 27/04/1968 a favore di P.R., nata ad Acireale (CT) il 10/12/1935; e contro P.A., nato ad Acireale (CT) il 04/07/1899; L.V., nata a Viagrande (CT) il 24/07/1903; avente per oggetto:
 - terreno in Acireale di mq 1370, in catasto al F. 47 part. 60/A;
- **TRASCRIZIONE N. 15626/12901 del 07/05/1968** nascente da atto di donazione in Notar I. De Leonardis del 27/04/1968 a favore di P.R., nata ad Acireale (CT) il 10/12/1935; e contro P.M., nata il 18/04/1942; P.R., nata il 12/08/1930; oggetto, P.M. vende:
 - terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 60/C, di mq 810;
 - terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 52/B, di mq 540;
- P.R. vende:
 - terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 60/D, di mq 1.335;
 - terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 52/A, di mq 975;
 - terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 51/B, di mq 240.

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 23.01.2014, l'appartamento risultava abitato dalla ex coniuge del debitore, comproprietaria dell'immobile per ½ indiviso ed estranea alla presente procedura.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA

In ordine alla conformità edilizia dell'immobile in oggetto è stato

accertato che lo stesso è stato edificato giusta regolare Concessione Edilizia, pratica n° 16 del 16.05.1995 e successive varianti n° 71 del 06.12.1995 e n° 107 del 05.06.1996.

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 29539/3907 del 29/09/1998** nascente da atto di mutuo in Notar Giuseppe Di Bartolo del 22/09/1998 a favore di "Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A. - Torino" (C.F. 06210280019) (elettivamente domiciliata in Torino - Piazza San Carlo n. 156) contro B.M., nato a Giarre (CT) il 05/07/1932;

Oggetto: mutuo di lire 800.000.000, durata 15 anni, **ipoteca** lire 1.600.000.000, su:

- terreno in Acireale (CT), località Piano D'Api, in catasto al Foglio 47, particelle 310 e 311;

N.B.: A margine della suddetta nota vi è annotamento di frazionamento n. 27722/3061 del 29/07/1999 nel quale non sono indicati gli immobili in oggetto. Tuttavia dalla lettura del titolo n. 24004/17679 del 12/07/2000 si evince che sugli immobili F. 47 part. 478 sub 6 e part. 478 sub 20 grava il lotto n. 5 (non presente nella nota del frazionamento) di importo di lire 120.000.000, **ipoteca** lire 240.000.000.

N.B.: con annotazione n. 27724/3063 del 29/07/1999 nascente da riduzione di somma in Notar Giuseppe Di Bartolo del 20/07/1999, il suddetto mutuo è stato ridotto da lire

800.000.000 a lire 710.000.000 e l'ipoteca da 1.600.000.000 a 1.420.000.000.

- **ISCRIZIONE N. 49498/7249 del 11/10/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Catania del 04/10/2010 a favore del "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) contro A.G., nato a Catania il 19/10/1947; R.P., nato a Catania il 03/11/1960; D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957; avente per oggetto sorte capitale euro 372.398,53, **ipoteca** euro 300.000,00 su, fra gli altri, di R.P.:
 - ½ di abitazione di tipo civile (A/2) in Acireale (CT), via Ispica n. 74/A, scala A, piano 1-2, in catasto al Foglio 47, particella 478, sub 6, di vani 6;
- **ISCRIZIONE N. 6658/903 del 08/02/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Catania del 24/01/2011 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Siena" (C.F. 00884060526) (elettivamente domiciliata in Siena - Piazza Salimbeni n. 3) contro R.P., nato a Catania il 03/11/1960; D.G.M.L., nata a Catania il 24/05/1962; R.E.B., nato a Calascibetta (EN) il 31/03/1947; A.M.C., nata a Catania il 18/07/1978; A.G., nato a Catania il 19/10/1947; D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957; avente per oggetto sorte capitale euro 310.867,33, **ipoteca** euro 320.000,00 su, fra gli altri, del debitore Sig. R.P.:
 - ½ di abitazione di tipo civile (A/2) in Acireale (CT), via Ispica n. 74/A, scala A, piano 1-2, in catasto al Foglio 47, particella

478, sub 6, di vani 6;

- **TRASCRIZIONE N. 23973/19642 del 14/05/2012** nascente da **pignoramento** Tribunale di Catania del 15/02/2012 a favore di "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) e contro A.G., nato a Catania il 19/10/1947; R.P., nato a Catania il 03/11/1960; D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957; avente per oggetto sorte capitale euro 372.398,53 su, fra gli altri, del debitore Sig. R.P.;
- ½ di immobile in Acireale (CT), via Ispica n. 74/A, in catasto al F. 47, part. 478, sub 6;

(Cfr. All. 5: ispezioni ipotecarie aggiornate)

3) LOTTO 3:

GARAGE SITO IN ACIREALE, FRAZ. PIANO D'API, VIA ISPICA n. 72.

Trattasi di un garage ubicato in Acireale (CT), frazione Piano d'Api, in Via Ispica n. 72, al piano seminterrato del condominio avente ingresso dal civ. 74/A, in precedenza descritto per il LOTTO 2.

3.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'immobile allibrato in Catasto al **foglio 47, particella 478, sub 20** (cat. C/6; classe 8; mq 32; rendita € 145,43), confina a Nord con terrapieno ed intercapedine, a Sud con corsia condominiale, ad Est con altro garage di proprietà di terzi, ad Ovest con vano scala condominiale ed altro garage di proprietà di terzi, salvi più esatti e migliori confini.

(Cfr. All. 4/a: LOTTO 4 - documentazione catastale)

3.2 DATI DESCRITTIVI

Il locale garage (sup. mq 32; h m 3), utile per due posti auto ed agevole per manovra di accesso, è provvisto di saracinesca basculante metallica e risulta inoltre protetto da un cancello condominiale posto sul ciglio stradale della Via Ispica al civ. 72.

Le generali condizioni di conservazione e di manutenzione del garage e del condominio di appartenenza, possono definirsi buone.

(Cfr. All. 3/B: figure esplicative FO-L3 1-6)

3.3 PROVENIENZA

Il bene in oggetto è pervenuto al debitore Sig. R.P. in ragione di ½ indiviso in regime di separazione dei beni, giusta:

- **TRASCRIZIONE N. 24004/17679 del 12/07/2000** nascente da atto di vendita in Notar Francesco Mazzullo del 29/06/2000, a favore di R.P., nato a Catania il 03/11/1960; M.M., nata a Messina il 13/04/1965, e contro B.M., nato a Giarre (CT) il 05/07/1932; avente per oggetto:
 - immobile (C/6) in Acireale, Via Ispica n. 72, piano S1, in catasto al F. 47, part. 478, sub 20, di mq 32.

Al Sig. B.M. il terreno su cui sorge il fabbricato di cui fanno parte gli immobili era così pervenuto:

- **TRASCRIZIONE N. 1536/1340 del 14/01/1997** nascente da atto di donazione in Notar Giuseppe Di Bartolo del 27/12/1996, a favore di B.M., nato a Giarre (CT) il 05/07/1932; B.P., nato a Giarre (CT) il 29/06/1962; B.G., nata ad Acireale (CT) il 10/01/1969; e contro P.R., nata ad

Acireale (CT) il 10/12/1935; avente per oggetto:

- terreno in Acireale, in catasto F. 7 (così in nota) part. 310 di centiare 1.348 e part. 311 di centiare 1.350;
- **TRASCRIZIONE N. 1539/1343 del 14/01/1997** nascente da atto di permuta in Notar Giuseppe Di Bartolo del 30/12/1996 a favore e contro di B.M., nato a Giarre (CT) il 05/07/1932; B.P., nato a Giarre (CT) il 29/06/1962; B.G., nata ad Acireale (CT) il 10/01/1969; avente per oggetto, fra gli altri, al Sig. B.M.:
- 2/3 di terreno in Acireale, contrada Timone, in catasto F. 7 (così in nota) part. 310 di centiare 1.348 e part. 311 di centiare 1.350;

Ai signori B.P. e B.G. gli immobili erano così pervenuti per il sopracitato atto di donazione in Notar Di Bartolo del 27/12/1996.

Alla Sig.ra P.R. gli immobili erano così pervenuti:

- **TRASCRIZIONE N. 15621/12896 del 07/05/1968** nascente da atto di donazione in Notar I. De Leonardis del 27/04/1968 a favore di P.R., nata ad Acireale (CT) il 10/12/1935; e contro P.A., nato ad Acireale (CT) il 04/07/1899; L.V., nata a Viagrande (CT) il 24/07/1903; avente per oggetto:
- terreno in Acireale di mq 1370, in catasto al F. 47 part. 60/A;
- **TRASCRIZIONE N. 15626/12901 del 07/05/1968** nascente da atto di donazione in Notar I. De Leonardis del 27/04/1968 a favore di P.R., nata ad Acireale (CT) il 10/12/1935; e contro

P.M., nata il 18/04/1942; P.R., nata il 12/08/1930; oggetto,

P.M. vende:

- terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 60/C, di mq 810;
- terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 52/B, di mq 540;

P.R. vende:

- terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 60/D, di mq 1.335;
- terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 52/A, di mq 975;
- terreno in Acireale, in catasto F. 47 part. 51/B, di mq 240.

3.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dal sottoscritto in data 23.01.2014, il garage risultava utilizzato dalla ex coniuge del debitore, comproprietaria dell'immobile per ½ indiviso ed estranea alla presente procedura.

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA

In ordine alla conformità edilizia del garage in esame è stato accertato che lo stesso è stato edificato giusta regolare Concessione Edilizia, pratica n° 16 del 16.05.1995.

3.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- **ISCRIZIONE N. 29539/3907 del 29/09/1998** nascente da atto di mutuo in Notar Giuseppe Di Bartolo del 22/09/1998 a favore di "Istituto Bancario San Paolo di Torino S.p.A. - Torino" (C.F. 06210280019) (elettivamente domiciliata in Torino - Piazza San Carlo n. 156) contro B.M., nato a Giarre (CT) il 05/07/1932;

Oggetto: mutuo di lire 800.000.000, durata 15 anni, **ipoteca** lire 1.600.000.000, su:

- terreno in Acireale (CT), località Piano D'Api, in catasto al F. 47, part. 310 e 311;

N.B.: A margine della suddetta nota vi è annotamento di frazionamento n. 27722/3061 del 29/07/1999 nel quale non sono indicati gli immobili in oggetto. Tuttavia dalla lettura del titolo n. 24004/17679 del 12/07/2000 si evince che sugli immobili Foglio 47, particella 478 sub 6 e particella 478, sub 20 grava il lotto n. 5 (non presente nella nota del frazionamento) di importo di lire 120.000.000, **ipoteca** lire 240.000.000.

N.B.: Con annotazione n. 27724/3063 del 29/07/1999 nascente da riduzione di somma in Notar Giuseppe Di Bartolo del 20/07/1999, il suddetto mutuo è stato ridotto da lire 800.000.000 a lire 710.000.000 e l'ipoteca da 1.600.000.000 a 1.420.000.000.

- **ISCRIZIONE N. 49498/7249 del 11/10/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Catania del 04/10/2010 a favore del "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) contro A.G., nato a Catania il 19/10/1947; R.P., nato a Catania il 03/11/1960; D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957; avente per oggetto sorte capitale euro 372.398,53, **ipoteca** euro 300.000,00 su, fra gli altri, di R.P.:
 - 1/2 di immobile (C/6) in Acireale (CT), via Ispica n. 72, piano

- S1, in catasto al F. 47, part. 478, sub 20, di mq. 32;
- **ISCRIZIONE N. 6658/903 del 08/02/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Catania del 24/01/2011 a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Siena" (C.F. 00884060526) (elettivamente domiciliata in Siena - Piazza Salimbeni n. 3) contro R.P., nato a Catania il 03/11/1960; D.G.M.L., nata a Catania il 24/05/1962; R.E.B., nato a Calascibetta (EN) il 31/03/1947; A.M.C., nata a Catania il 18/07/1978; A.G., nato a Catania il 19/10/1947; D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957; avente per oggetto sorte capitale euro 310.867,33, **ipoteca** euro 320.000,00 su, fra gli altri, del debitore Sig. R.P.:
 - ½ di immobile (C/6) in Acireale (CT), via Ispica n. 72, piano S1, in catasto al F. 47, part. 478, sub 20, di mq. 32;
 - **TRASCRIZIONE N. 23973/19642 del 14/05/2012** nascente da **pignoramento** Tribunale di Catania del 15/02/2012 a favore di "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) e contro A.G., nato a Catania il 19/10/1947; R.P., nato a Catania il 03/11/1960; D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957; avente per oggetto sorte capitale euro 372.398,53 su, fra gli altri, del debitore Sig. R.P.:
 - ½ di immobile in Acireale (CT), via Ispica n. 72, in catasto al F. 47, part. 478, sub 20.

(Cfr. All. 5: ispezioni ipotecarie aggiornate)

4) LOTTO 4

APPARTAMENTO IN VILLA SITO IN ACI CATENA (CT), VIA LECCO n. 25, int. 16/B.

Il bene oggetto di stima, come indicato in atto di pignoramento, risulta essere un luminoso appartamento in villa sito in territorio di Aci Catena (CT), frazione San Nicolò, all'interno del "Residence Ville Paradiso" ubicato in Via Lecco al civ. 25, int. 16/B.

Detta Via, distante circa km 1 dal centro urbano, è posta in una tranquilla zona prettamente residenziale altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsiasi servizio essenziale.

4.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'appartamento ed il limitrofo giardino di pertinenza, censito in Catasto al **foglio 11, particella 501, sub 5** (cat. A/7; classe 3; vani cat. 10; rendita € 1.058,74), confina nel suo insieme a Nord ed Ovest con Viale condominiale, a Sud con altra villa int. 16/A, ad Est con area libera su corsia condominiale, salvi più esatti e migliori confini.

(Cfr. All. 4/A: LOTTO 4 - documentazione catastale)

Dal confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e con quanto verificato durante il corso del sopralluogo, è emersa una perfetta corrispondenza.

4.2 DATI DESCRITTIVI

L'edificio, completato intorno all'anno 1992, presenta uno sviluppo planimetrico su tre livelli fuori terra, oltre ad un piano cantinato.

L'appartamento in villa, esteso complessivamente ca. mq 360, è costituito da effettivi dieci vani distribuiti su quattro livelli.

Il piano terreno (ca. mq 90; h m. 3) è costituito da:

- ingresso-vano scala.....(mq 20);
- salone.....(mq 40);
- vano.....(mq 17);
- bagno.....(mq 9);
- lavanderia.....(mq 9);
- ripostiglio.....(mq 4).

Il piano primo (ca. mq 90; h m 3) è così composto:

- disimpegno e vano scala.....(mq 20);
- prima camera letto con bagno....(mq 23);
- seconda camera da letto.....(mq 17);
- terza camera da letto.....(mq 17);
- bagno.....(mq 9);
- ripostiglio.....(mq 4).

Il piano mansardato (ca. mq 90; h m 2,9/1,5) comprende:

- living adibito a palestra.....(mq 50);
- camera da letto.....(mq 40).

Il piano cantinato (ca. mq 90; h m 2,8), comprende:

- vano scala.....(mq 10);
- soggiorno - cucina.....(mq 50);
- studio.....(mq 17);
- bagno.....(mq 9);
- ripostiglio.....(mq 4).

E' di pertinenza dell'abitazione in villa un ampio giardino a contorno dei prospetti Nord ed Ovest (ca. mq 200) in ottimo stato di cura. Completano l'immobile tre balconi al piano primo, prospicienti i lati Nord, Est ed Ovest (tot. ca. mq 20).

RIFINITURE

Tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in gres porcellanato e con parquet nelle camere da letto; le pareti sono rifinite con "*plastico murale a buccia d'arancia*" color bianco, i soffitti tinteggiati con idropittura; gli infissi esterni sono stati realizzati in legno con persiane in legno, le porte interne in legno di rovere tamburato (**Cfr. All. 4/B: figure esplicative FO-L4 1-42**).

L'abitazione, fornita di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è dotata d'impianto di riscaldamento autonomo.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'appartamento e delle parti comuni possono definirsi ottime.

4.3 PROVENIENZA

L'immobile sopradescritto risulta essere di piena ed esclusiva proprietà del debitore Sig. D.A.G., giusta:

- **TRASCRIZIONE N. 17014/12996 del 15/05/1993** nascente da atto di vendita in Notar Ivan Basso del 04/05/1993 a favore di D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957; L.A., nata a Cagliari il 30/01/1964, (sep. leg.); e contro C.S., nato ad Aci Catena (CT) il 02/01/1948, avente ad oggetto:
- immobile in Aci Catena (CT), via da denominarsi, piano 1/S-T-

1-2, in catasto F. 11, part. 501, sub 5.

- **TRASCRIZIONE N. 32014/20652 del 19/06/2004** nascente da atto di vendita in Notar Ivan Basso del 17/06/2004 a favore di D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957, (sep. leg.) e contro L.A., nata a Cagliari il 30/01/1964; avente ad oggetto:

- ½ di abitazione in villini (A/7) in Aci Catena (CT), via da denominarsi, in catasto F. 11, part. 501, sub 5, di vani 10.

Alla signora L.A. l'immobile era pervenuto per il sopracitato atto di vendita in Notar Ivan Basso del 04/05/1993.

Al Sig. C.S. il terreno su cui sorge l'immobile era così pervenuto:

- **TRASCRIZIONE N. 44362/34216 del 06/11/1990** nascente da atto di vendita in Notar Ivan Basso del 11/10/1990 a favore di C.S., nato ad Aci Catena (CT) il 02/01/1948 e contro "Gicabit S.r.l." – Acireale (CT); avente ad oggetto:

- terreno in Aci Catena (CT), in catasto F. 11, part. 440 di mq. 6.233 e part. 36 di mq. 23.017.

4.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto dei sopralluoghi, compiuti dallo scrivente nei giorni 14.01 e 06.02.2014, l'appartamento risultava abitato dal debitore Sig. D.A.G. e dai suoi familiari.

4.5 REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile in oggetto risulta conforme alle vigenti normative urbanistico-edilizie, giusta Concessione Edilizia n. 82/89 del 09.10.1990 rilasciata dal Comune di Aci Catena.

4.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE N. 6459/1751 del 28/01/2005** nascente da **ipoteca legale**, ruolo esattoriale 203978/2003, del 10/12/2004 a favore di "Montepaschi SE.RI.T. Servizio Riscossione Tributi - Catania", via Porto Ulisse n. 51 (C.F. 00833920150) contro D.A.G., nato a Malvagna (ME) il 15/11/1957. Oggetto: sorte capitale € 3.312,69, **ipoteca** € 6.625,38, su: abitazione in villini (A/7) in Aci Catena (CT) in catasto al F. 11, part. 501, sub 5, di vani 10.
- **ISCRIZIONE N. 51806/14250 del 16/07/2007** nascente da **ipoteca legale**, ruolo esattoriale 20444/2006, del 13/07/2007 a favore di "SERIT Sicilia S.p.A. Agente della Riscossione - Catania", via Porto Ulisse n. 51 (C.F. 00833920150), contro D.A.G., Malvagna (ME) 15/11/1957. Oggetto: sorte capitale € 4.333,28, **ipoteca** € 8.666,56, sull'immobile in oggetto.
- **ISCRIZIONE N. 27859/5078 del 12/05/2008** nascente da **atto di mutuo** in Notar M. Caruso del 29/04/2008, a favore del "Banco di Sicilia S.p.A. - Palermo" (C.F. 05102070827) (domiciliato presso area territoriale Catania via S. Euplio, 9) contro D.A.G., Malvagna (ME) 15/11/1957. Oggetto: mutuo € 250.000,00, durata 20 anni, **ipoteca** € 375.000,00, su: immobile in Aci Catena (CT) al Fg. 11, part. 501, sub 5.
- **ISCRIZIONE N. 49498/7249 del 11/10/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale di Catania del 04/10/2010, a

- favore del "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) contro A.G., Catania 19/10/1947; R.P., Catania 03/11/1960; D.A.G., Malvagna (ME) 15/11/1957.
- Oggetto: sorte capitale € 372.398,53, **ipoteca** € 300.000,00 su, fra gli altri, del debitore Sig. D.A.G.: immobile in Aci Catena (CT) via Lecco n. 25, al Fg. 11, part. 501, sub 5.
- **ISCRIZIONE N. 6658/903 del 08/02/2011** nascente da **decreto ingiuntivo** Tribunale Catania del 24/01/2011, a favore di "Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. - Siena", P.zza Salimbeni n. 3 (C.F. 00884060526), contro R.P., Catania 03/11/1960; D.G.M.L., Catania 24/05/1962; R.E.B., Calascibetta (EN) 31/03/1947; A.M.C., Catania 18/07/1978; A.G., Catania 19/10/1947; D.A.G., Malvagna (ME) 15/11/1957. Oggetto: sorte capitale € 310.867,33, **ipoteca** € 320.000,00 su, fra gli altri, del debitore D.A.G.: abitazione in villini in Aci Catena, via Lecco n 25, al Fg 11, p.lla 501, sub 5.
 - **TRASCRIZIONE N. 23973/19642 del 14/05/2012** nascente da **pignoramento** Tribunale di Catania del 15/02/2012 a favore di "Credito Siciliano S.p.A. - Palermo" (C.F. 04226470823) contro A.G., Catania 19/10/1947; R.P., Catania 03/11/1960; D.A.G., Malvagna (ME) 15/11/1957; Oggetto: sorte capitale euro 372.398,53 su, fra gli altri, del debitore Sig. D.A.G.: immobile in Aci Catena, via Lecco n. 25, in catasto F. 11, part. 501, sub 5.

(Cfr. All. 5: ispezioni ipotecarie aggiornate)

5) STIMA DEGLI IMMOBILI

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

E' da evidenziare che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati nelle zone di cui si tratta, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

Si è pertanto riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), riferite al metro quadrato lordo per vendita ricavati da valori aggiornati al Secondo Semestre del 2013, non rispecchiano i prezzi unitari medi desunti da indagini dirette riferiti ai valori delle abitazioni con caratteristiche simili a quelle oggetto della presente stima. Nella fattispecie, nelle zone in esame, sono stati riscontrati i maggiori valori che saranno espressi nei successivi paragrafi distinti per ogni singolo lotto.

VALUTAZIONE IMMOBILI IN TESTA AL DEBITORE SIG. A.G.

5.1 LOTTO 1

**TERRENO SITO IN TERRITORIO DI SANT'AGATA LI BATTIATI (CT),
CONTRADA "FRASCHITTO", Via Gaetano Sanfilippo s.n.**

Sulla base degli accertamenti eseguiti in zona è emerso che i prezzi di mercato per terreni analoghi per ubicazione prossima ad abitazioni in villa nonché caratterizzati da una discreta appetibilità attesa l'attuale destinazione urbanistica, sono compresi tra €/mq 35,00 ed €/mq 45,00.

Tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, si è ritenuto congruo attribuire allo stesso un valor medio pari ad €/mq 40,00. Pertanto, il più probabile valore di mercato del bene sarà pari

a complessivi **€ 120.000,00 in c.t.**, così determinati:

$$V \text{ TERRENO Sup. Residua} = \text{mq } 3.016 \times \text{€/mq } 40,00 = \text{€ } 120.640,00$$

Essendo il debitore Sig. A.G. proprietario indiviso di 1/2, il valore attuale della relativa quota risulta essere pari ad **Euro 60.000,00**.

VALUTAZIONE IMMOBILI IN TESTA AL DEBITORE SIG. R.P.

5.2 LOTTO 2

**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN ACIREALE (CT),
Fraz. PIANO D'API, VIA ISPICA n. 74/A, PIANO 1° e 2°.**

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.500,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valor medio pari ad €/mq 1.300,00.

Applicando quindi i coefficienti di ragguglio alle superfici pertinentziali (balconi tot. mq 30,5 + terrazzo mq 19), il più probabile valore di mercato dell'abitazione sarà pari ad **€ 318.000,00 in c.t.**, come da seguente calcolo:

$$V = [\text{€/mq } 1.300,00 \times (\text{mq } 230 \times 1 + \text{mq } 49 \times 0,30)] = \text{€ } 318.110,00.$$

Essendo il debitore Sig. R.P. proprietario indiviso di 1/2, il valore attuale della relativa quota risulta essere pari ad **Euro 159.000,00**.

5.3 LOTTO 3

GARAGE IN ACIREALE, fraz. PIANO D'API, VIA ISPICA n. 72.

Per garages e locali deposito posti al piano sottostrada sono stati riscontrati valori variabili tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.150,00.

Al garage in esame si è ritenuto congruo attribuire un valor medio pari ad €/mq 1.000,00. Si avrà pertanto che il più probabile valore di mercato del bene sarà pari ad **€ 32.000,00**, così determinati:

$$V = \text{€/mq } 1.000,00 \times \text{mq } 32 = \text{€ } 32.000,00$$

Essendo il debitore Sig. R.P. proprietario indiviso di 1/2, il valore attuale della relativa quota risulta essere pari ad **Euro 16.000,00**.

VALUTAZIONE IMMOBILI IN TESTA AL DEBITORE SIG. D.A.G.

5.4 LOTTO 4

APPARTAMENTO IN VILLA IN ACI CATENA (CT), VIA LECCO n. 25.

Sulla scorta delle indagini eseguite è stato appurato che i prezzi di mercato a metro quadro per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono oscillanti tra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.600,00. Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ritiene di poter attribuire allo stesso un valor medio, a corpo, pari ad €/mq 1.400,00.

Si avrà pertanto, applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici accessorie rilevate (balconi tot. mq 20 + giardino mq 200), che il presunto valore di mercato dell'appartamento in villa sarà pari a complessivi **€ 540.000,00 in c.t.**, come da seguente esposizione:

$$V = [\text{€/mq } 1.400 \times (\text{mq } 360 \times 1 + \text{mq } 20 \times 0,30 + \text{mq } 200 \times 0,10)] = \text{€ } 540.400,00$$

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 9): Quota pari a ½ di terreno esteso mq 3.016 circa, ubicato in territorio di Sant'Agata Li Battiati (CT), Contrada "Fraschitto", Via Gaetano Sanfilippo s.n.; censito al N.C.T. del suddetto Comune al foglio 3, p.lle 1533, 1536, 1596, 1597.

- **EURO 60.000,00**

LOTTO 2: (pag. 18): Quota pari ad ½ di appartamento su due livelli (mq 230 circa) composto da 7 vani più accessori, sito in Acireale (CT), frazione Piano d'Api, Via Ispica n. 74/A, Scala "A", piani 1° e 2°; iscritto al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 47, particella 478, sub 6.

- **EURO 159.000,00.**

LOTTO 3: (pag. 25): Quota pari ad ½ di garage (mq 32), sito in Acireale (CT), fraz. Piano d'Api, Via Ispica n. 72; censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 47, p.lla 478, sub 20.

- **EURO 16.000,00.**

LOTTO 4: (pag. 31): Appartamento in villa (ca. mq 360) su quattro livelli, composto da dieci vani più accessori e giardino pertinenziale (ca. mq. 200), ubicato in Aci Catena (CT), Via Lecco n. 25, int. 16/B; rubricato al N.C.E.U. del suddetto Comune al foglio 11, particella 501, sub 5.

- **EURO 540.000,00.**

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 08 Maggio 2014

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo;

1) LOTTO 1:

1/a: documentazione catastale;

1/b: figure esplicative FO L1 1-12;

1/c: certificato destinazione urbanistica in originale;

1/d: stralcio di P.R.G.

2) LOTTO 2:

2/a: documentazione catastale;

2/b: figure esplicative FO L2 1-30.

3) LOTTO 3:

3/a: documentazione catastale;

3/b: figure esplicative FO L3 1-6.

4) LOTTO 4:

4/a: documentazione catastale;

4/b: figure esplicative FO L4 1-42.

5) Ispezioni ipotecarie aggiornate;

6) Generalità dei debitori eseguiti;

7) Richiesta onorario.

- N. 2 copie su supporti informatici, depositate in Cancelleria.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 08 Maggio 2014

Con Osservanza

ORDINE DEGLI AGRONOMI T.U.
Dott. Agr. Gregorio Cassar Scalia
GREGORIO CASSAR SCALIA
910
CATANIA - ITALIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
08 MAG 2014
REGISTRO
D'URSO

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo;

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: figure esplicative FO L1 1-12;
- 1/c: certificato destinazione urbanistica in originale;
- 1/d: stralcio di P.R.G.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: figure esplicative FO L2 1-30.

3) LOTTO 3:

- 3/a: documentazione catastale;
- 3/b: figure esplicative FO L3 1-6.

4) LOTTO 4:

- 4/a: documentazione catastale;
- 4/b: figure esplicative FO L4 1-42.

5) Ispezioni ipotecarie aggiornate;

6) Generalità dei debitori eseguiti;

7) Richiesta onorario.

- N. 2 copie su supporti informatici, depositate in Cancelleria.

ALL1

DEPOSITATO IN CANCELLERIA



REGISTRO
D'URSO