

Tribunale Civile di Catania - Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Stima dei beni pignorati

Esecuzione Immobiliare n° 183/2021

Promossa da: [REDACTED]

nei confronti di: [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari

Esperto per la stima dei beni pignorati dott. ing. Laura Santoro

Via Croce,100-Aci Catena (CT)

PEC laura.santoro@ingpec.eu

Tel. 320.8711329



INDICE

1. PREMESSA	4
2. OPERAZIONI PERITALI	6
Esame della documentazione depositata in atti e organizzazione delle operazioni peritali.	6
Controllo documenti depositati ex. art 567 c.p.c.	7
Inizio operazioni peritali.	8
Svolgimento delle operazioni peritali.	8
Chiusura delle operazioni peritali.	9
3. RISPOSTE AI QUESITI DELLA PERIZIA	9
RISPOSTE AL QUESITO a)	9
RISPOSTE AL QUESITO b)	12
RISPOSTE AL QUESITO c)	13
RISPOSTE AL QUESITO d)	14
RISPOSTE AL QUESITO e)	15
RISPOSTE AL QUESITO f)	15
RISPOSTE AL QUESITO g)	19
RISPOSTE AL QUESITO h)	19
RISPOSTE AL QUESITO i)	19
RISPOSTE AL QUESITO i.1)	22
RISPOSTE AL QUESITO j)	23
RISPOSTE AL QUESITO j1)	23
RISPOSTE AL QUESITO j.2)	24
RISPOSTE AL QUESITO j.3)	24
RISPOSTE AL QUESITO j.4)	24
RISPOSTE AL QUESITO j.5)	24
RISPOSTE AL QUESITO k)	25
RISPOSTE AL QUESITO l)	25
RISPOSTE AI QUESITI m - m1)	29
Stima del valore dell'immobile 1	30
CONCLUSIONI	35
Stima del valore dell'immobile 2	36
CONCLUSIONI	40
RISPOSTE AL QUESITO n)	41
	2

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI – Procedura esecutiva immobiliare n. 183/2021

Lotto Unico	41
RISPOSTE AL QUESITO o)	41
RISPOSTE AL QUESITO p)	41
RISPOSTE AL QUESITO q)	42
ELENCO ALLEGATI	42



1. PREMESSA

Con Decreto del 09/02/2023, notificato il 15/02/2023, il Giudice dell'Esecuzione Avv. Maria Angela Chisari incaricava la sottoscritta dott. ing. Laura Santoro, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A6230 con studio in Aci Catena Via Croce,100 - PEC laura.santoro@ingpec.eu di rispondere, in qualità di esperto per la stima degli immobili pignorati, ai seguenti quesiti:

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



- i.1 in caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere
- j. Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^ 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;
- j.1 in caso di immobili abusivi ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ed opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- j.2 verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- j.3 verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- j.4 verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- j.5 accerti 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 I bene pignorato**;
- k. accerti **se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicandone il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio **(si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV)**.
- 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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.
Con riferimento al **singolo bene**, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;



- m. determini il **valore di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di 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);
- m.1 **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita **in unico lotto o in 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;
- 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, 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 beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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'apporcionamiento 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.

In data 20/02/2023 la scrivente prestava giuramento di "*bene e fedelmente procedere alla stima dei beni pignorati*" depositando il relativo verbale secondo le modalità disposte dal Giudice dell'esecuzione e acquisiva copia in formato digitale della documentazione relativa al Procedimento di cui trattasi.

2. OPERAZIONI PERITALI

Esame della documentazione depositata in atti e organizzazione delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali sono state precedute da un attento esame della seguente documentazione:



- ✓ Decreto di nomina dell'Esperto per la stima dei beni pignorati del 09/02/2023;
- ✓ Nota di trascrizione del pignoramento del 13/04/2021;
- ✓ Relazione ex Art.567, Il comma c.p.c. per come sostituito dall'art.1 della legge 3/08/1998 N. 302 e del D.L. 18/09 1998 e successive modifiche;
- ✓ Nota di iscrizione a ruolo o Nota di accompagnamento, di una Procedura di espropriazione immobiliare;
- ✓ Raccomandazioni generali per l'attività di Esperto per la stima di immobili.

Controllo documenti depositati ex. art 567 c.p.c.

Dal controllo relativo alla completezza e correttezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. è emerso che la stessa risultava completa con la presenza della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta ai sensi della Legge n.302/1998, in data 24/05/2021 dal dott. Elio Bergamo, notaio in Roma attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Osservazione: relativamente ai due immobili pignorati (appartamento e garage) censiti al N.C.E.U del comune di Aci Castello rispettivamente al fg.11, part. 338, sub. 3 e fg.11, part. 338, sub.4:

- ✓ dal sopralluogo effettuato è stato riscontrato che gli immobili sono ubicati all'interno complesso condominiale denominato "GLORY RESIDENCE" con ingresso da Via Giacinta Pezzana n. 23 e dalla S.S. 114 Orientale Sicula.

Altra documentazione acquisita o visionata:

- mediante richiesta al competente Ufficio del comune di Aci Castello, è stata acquisita copia dei titoli abilitativi alla costruzione dell'edificio di cui fanno parte gli immobili pignorati e stralcio degli elaborati grafici del relativo progetto (cfr. ALLEGATO 8);
- mediante richiesta alla Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Territorio - Servizi Catastali, sono state acquisite visure storiche, planimetrie, ed estratto di mappa relativo agli immobili oggetto di perizia (cfr. ALLEGATO 2);
- mediante richiesta all'Archivio Notarile di Catania, è stata acquisita copia dell'atto di compravendita del 10/09/1981 ai rogiti del notaio Ferdinando Portale Rep. n.131747 – Raccolta n. 20138; registrato presso U.R di Catania il 24/09/1981 al n. 16466; trascritto c/o la Conservatoria di Catania il 15/09/1981 ai nn. 32655 (d'ordine) e 27381 (particolare) ed ai nn. 32656 (d'ordine) e 27382 (particolare);
- mediante richiesta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Catania – Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare, è stata effettuata l'ispezione ipotecaria relativa agli immobili oggetto di perizia per il periodo 01/10/1990÷15/05/2023 e verificata la presenza delle seguenti formalità per gli **immobili 1 e 2**:



DATA DI ISPEZIONE 12/05/2023

Copia delle note di iscrizione e trascrizione sono inserite in ALLEGATO 3

1. ISCRIZIONE del 04/06/2004 - Registro Particolare 6905 Registro Generale 29031- Pubblico Ufficiale VACIRCA GIOVANNI – Repertorio 22339/7764 del 03/06/2004 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
2. ISCRIZIONE del 01/06/2006 - Registro Particolare 10998 Registro Generale 37369- Pubblico Ufficiale FATUZZO RAFFAELE – Repertorio 18518/4132 del 30/05/2006 – IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
3. TRASCRIZIONE del 07/05/2010 Registro Particolare 16222 Registro Generale 28611- Pubblico Ufficiale PATANÈ PATRIZIA – Repertorio 11332/6652 del 05/05/2010 – ATTO TRA VIVI-COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
4. TRASCRIZIONE del 13/04/2021 Registro Particolare 11962 Registro Generale 15969- Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO – Repertorio 1750 del 06/03/2021 – ATTO ESECUTIVO CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 21/11/2022 - Registro Particolare 6103 Registro Generale 52751- Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA – Repertorio 5120 del 30/11/2021 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Si osserva che successivamente:

in data 12/06/2023 con DOMANDA DI ANNOTAZIONE Registro generale 28537 Registro particolare 4413 veniva dato il consenso alla cancellazione totale dell'ipoteca giudiziale iscritta presso l'agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Catania in data 21/11/2022 al n. 52751 del registro generale ed al n. 6103 del registro particolare a favore di Credito Valtellinese.

Inizio operazioni peritali.

In data 07/03/2023 è stata inviata la comunicazione di Inizio delle Operazioni Peritali con sopralluogo agli immobili pignorati (a mezzo PEC al creditore procedente [REDACTED] s.p.A., rappresentata nel Procedimento dagli avvocati [REDACTED] a mezzo lettera raccomandata A/R¹ alla Parte esecutata, [REDACTED] e per PEC all'avv. [REDACTED] rispettivo difensore, fissando un primo sopralluogo per il 21/03/2023, ore 09:30 (cfr. ALLEGATO 5).

Nei giorni 21/03/2023 e 11/05/2023 la sottoscritta eseguiva sopralluoghi negli immobili pignorati effettuando rilievi metrici e fotografici (cfr. ALLEGATI 1 e 6),

Svolgimento delle operazioni peritali.

Durante lo svolgimento della perizia oltre alle ricerche, con acquisizione di documentazione, effettuate presso i pubblici Uffici (Agenzia delle Entrate Servizi Catastali e di Pubblicità immobiliare, Archivio notarile del distretto di Catania e l'Ufficio Urbanistica del Comune di Aci

¹ Unitamente alla comunicazione inviata alla Parte esecutata è stato inviato il documento, predisposto dal Tribunale di Catania, contenente le "Avvertenze per il debitore".



Castello), al fine di acquisire informazioni in merito all'andamento del mercato degli immobili ubicati nella zona di quelli oggetto di pignoramento, è stata consultata la Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e di altre agenzie immobiliari operanti nel territorio.

Chiusura delle operazioni peritali.

Dopo un attento esame degli atti e dei documenti di cui al presente Procedimento e tenuto conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, con riguardo ai rilievi tecnici, alle verifiche urbanistiche, ipotecarie e catastali, nonché sull'andamento dei prezzi presenti nel mercato immobiliare, con la redazione del presente rapporto di stima, comprendente la risposta ai vari quesiti posti con il Decreto di nomina, si è proceduto alla chiusura delle operazioni peritali inviando alle parti, come attestato in **ALLEGATO 11**, copia della presente perizia per eventuali osservazioni o rilievi. In particolare si riferisce che: i valori stimati per gli immobili, con le relative considerazioni, sono indicati al paragrafo **m)**; le modalità ritenute opportune per la vendita, con le relative considerazioni, sono indicate al paragrafo **n)**.

3. RISPOSTE AI QUESITI DELLA PERIZIA

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;

RISPOSTE AL QUESITO a)

Identificazione dei beni pignorati e coerenze.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

Immobile 1

Dalle visure catastali effettuate in data 12/04/2023 (cfr. **Allegato 2**) l'**Immobile 1** risulta censito, al catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello, in Ditta alle esecutate [REDACTED] [REDACTED], per Diritto di la proprietà e [REDACTED], per Diritto di usufrutto per 1/2

Dati catastali sintetici:

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	338	3	A/7	2	6,5 vani	Totale: 169 m ² ; Totale escluse aree scoperte 169 m ²	Euro 671,39
Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1							

Dati catastali provenienti da:

- Dati identificativi
 - dall'impianto



Comune di Aci Castello (A026) (CT) Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3

• Indirizzo:

- dal 08/08/2014

Variazione del 08/08/2014 - Pratica n. CT0354369 in atti dal 08/08/2014 G.A.F. Codifica piano incoerente (n.200750.1/2014)

Via Litoranea Catania Aci Castello Piano S1

- dal 14/01/2014 al 08/08/2014

Variazione Toponomastica del 14/01/2014 - Pratica n. CT00211205 in atti dal 14/01/2014 – Variazione di Toponomastica (n.3351.1/2014)

Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano 1S

- dal 19/09/1981 al 14/01/2014

Istrumento (atto pubblico) del 19/09/1981, in atti dal 08/11/1989 (n.508/1981)

(Interno) M; Litoranea Catania - Aci Castello - Piano 1S – Partita 1004431

- dal 19/09/1981 al 19/09/1981 antecedente l'impianto meccanografico

(Interno) M; Litoranea Catania - Aci Castello - Piano 1S – Partita 3967

• Dati di classamento

- dal 01/01/1992

Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani

Rendita Euro 671,39 – Rendita Lire 1.300.000 – Partita 1004431

- dal 19/09/1981 al 01/01/1992

Categoria A/7 – Classe 2 – Consistenza 6,5 vani

Rendita Lire 1.716 – Partita 3987

• Dati di superficie

- dal 09/11/2015

Superficie impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data presentazione 13/03/1980 prot. n.74

Totale: 169 m² – Totale escluse aree scoperte: 169 m²

• Storia degli intestati dell'immobile

- dal 19/09/1981

Atto del 19/09/1981 - Pubblico Ufficiale Portale Ferdinando - Sede Catania - Repertorio n.131747 – UR Sede Catania – Registrazione n. 16446- registrato in data 24/09/1981 – Voltura n. 508/1981 in atti dal 08/11/1989

1. [redacted] (C.F. [redacted]) nata a Catania il [redacted]

– per il diritto di proprietà

2. [redacted] (C.F. [redacted]) nata a Catania il

[redacted] – per il diritto di usufrutto per 1/2

- dall'impianto al 19/09/1981 antecedente l'impianto meccanografico

1. [redacted] per il diritto di proprietà 1000/1000.

Dall'atto di compravendita stipulato in data 10/09/1981 ai rogiti del Dott. Ferdinando Portale notaio in Catania Rep. 131747, Racc. 20138, l'immobile pignorato risulta facente parte dell'unità immobiliare individuata con la lettera "M" a sua volta facente



parte della palazzina “MN”

Immobile 2

Dalle visure catastali effettuate in data 12/04/2023 (cfr. Allegato 2) l'Immobile 2 risulta censito, al catasto Fabbricati del Comune di Aci Castello, in Ditta alle esecutate

per Diritto di proprietà e per Diritto di usufrutto per 1/2;

Dati catastali sintetici:

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	338	4	C/6	1	31 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 72,05

Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1

Dati catastali provenienti da:

- Dati identificativi
 - dall'impianto
Comune di Aci Castello (A026) (CT) Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4
- Indirizzo:
 - dal 08/08/2014
Variazione del 08/08/2014 - Pratica n. CT0354370 in atti dal 08/08/2014 G.A.F. Codifica piano incoerente (n.200751.1/2014)
Via Litoranea Catania Aci Castello n. SN - Piano S1
 - dal 14/01/2014 al 08/08/2014
Variazione Toponomastica del 14/01/2014 - Pratica n. CT00211207 in atti dal 14/01/2014 – Variazione di Toponomastica (n.3352.1/2014)
Via Litoranea Catania Aci Castello 1S
 - dal 19/09/1981 al 14/01/2014
Istrumento (atto pubblico) del 19/09/1981, in atti dal 25/11/1993 vendita (n.508 900/1981)
(Interno) M n.1S: Via Litoranea Catania - Aci Castello n. 1S – Partita 1006929
 - dal 19/09/1981 al 19/01/1981 antecedente l'impianto meccanografico
(Interno) M n. 1S; Litoranea Catania - Aci Castello n. 1S – Partita 3967
- Dati di classamento
 - dal 01/01/1992
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Rendita Euro 72,05 – Rendita Lire 139.500 – Partita 1006929
 - dal 19/09/1981 al 01/01/1992
Categoria C/6 – Classe 1 – Consistenza 31m²
Rendita Lire 291 – Partita 3987
- Dati di superficie
 - dal 09/11/2015



Superficie impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria: data presentazione 13/03/1980 prot. n.000000099

Totale: 31 m² – Totale escluse aree scoperte: 31 m²

• Storia degli intestati dell'immobile

- dal 19/09/1981

Atto del 19/09/1981 - Pubblico Ufficiale Portale Ferdinando - Sede Catania - Repertorio n.131747 – Sede Catania – Registrazione n. 16446 - registrato in data 24/09/1981 – Vendita Voltura n. 508 900/1981 in atti dal 25/11/1993

1. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a Catania il [REDACTED]
– per il diritto di proprietà

2. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) nata a Catania il [REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di usufrutto per 1/2

- dall'impianto al 19/09/1981 antecedente l'impianto meccanografico

1. [REDACTED] per il diritto di proprietà 1000/1000

Coerenze

Durante i sopralluoghi è stato rilevato che l'**immobile 1**, risultava facente parte del complesso edilizio denominato "*Glory Residence*", a cui si accede attraverso i cancelli posti sulla Via Giacinta Pezzana n. 23 e sulla S.S. 114 - Orientale Sicula s.n.

In particolare, l'immobile di cui sopra, posto al piano seminterrato (S1) ed individuato in catasto come sub. 3, risultava di fatto collegato, attraverso una scala interna, con i sovrastanti piani non oggetto di pignoramento (piano terra e piano primo individuati in catasto rispettivamente come sub. 1 e sub. 2) ed attraverso una porta interna, con l'attiguo **Immobile 2** (garage) individuato in catasto come sub. 4, quest'ultimo oggetto di pignoramento.

Dai documenti acquisiti (atto di compravendita del 10/09/1981 e titoli abilitativi edilizi) risulta che l'**Immobile 1**, individuato in catasto come **sub 3**, è costituito dalla parte seminterrata, con destinazione d'uso "ufficio", di una unità immobiliare (individuata con la lettera "M"), con annesso giardinetto, disposta su tre piani (piano seminterrato, piano terra e piano primo), e con garage di pertinenza, catastalmente frazionata in più subalterni.

Nelle planimetrie catastali le altezze interne relative agli **Immobili 1 e 2** non corrispondono con lo stato di fatto.

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;

RISPOSTE AL QUESITO b)

Estremi dell'atto di pignoramento.

L'atto di pignoramento del 06/03/2021 relativo alla presente Esecuzione Immobiliare è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Catania - Servizio di Pubblicità immobiliare in data 13/04/2021 (Presentazione n.36 - Registro generale n.15969 – Registro particolare n.11962) **a favore** di [REDACTED] Codice fiscale 14572341007 - **contro** **Soggetto n. 1:** [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà sull'intera quota (1/1)



e per diritto di usufrutto per la quota (1/2) dell'unità negoziale n.1

Soggetto n. 2: [REDACTED] per diritto di usufrutto per quota (1/2) dell'Unità negoziale n.1

costituita dai seguenti immobili (cfr. Allegato 3):

Immobilabile 1 - Censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 - Natura: A/7 Abitazione in villini - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano 1S.

Immobilabile 2 - Censito al N.C.E.U.- Censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 - Natura: C6 Rimesse autorimesse – Consistenza 31 m² - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano 1S.

Si rileva che l'indirizzo riportato nell'atto di pignoramento e cioè Via Giacinta Pezzana n. 23 coincide con l'indirizzo relativo ad un secondo cancello d'ingresso al complesso immobiliare *Glory Residence*.

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 dubbi;

RISPOSTE AL QUESITO c)

Dalle ispezioni dei registri immobiliari e dalle visure catastali (effettuate in data 12/05/2023 e 13/06/2023) e dall'Atto di costituzione di Fondo patrimoniale del 05/05/2010 ai rogiti della Dott.ssa Patrizia Patanè, notaio in Acireale rep. n.11332 - racc. n. 6652 trascritto il 07/05/2010 reg. part. 16222- reg. gen. 28611 (cfr. ALLEGATO - 3) risulta che:

[REDACTED] nato il [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) e [REDACTED] nata il 29/07/1953 (esecutata 1), premettendo di aver contratto matrimonio tra loro in Catania il 04/10/1975, dichiarano di essere coniugi in regime di separazione dei beni e di comune accordo costituiscono in fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art 167 e seguenti c.c. destinando a far fronte ai bisogni della famiglia i seguenti diritti immobiliari di proprietà della sig.ra [REDACTED] (esecutata 2):

1) omissis...

2) l'intera **nuda proprietà e la quota di 1/2 dell'usufrutto** del corpo immobiliare facente parte del complesso edilizio denominato *Glory Residence*, sito in Aci Castello, frazione Cannizzaro, nucleo abitato La Scogliera n.163, palazzina M-N, composto a piano terra da tre vani ed accessori, al primo piano da tre vani ed accessori ed al **piano seminterrato da ufficio, ripostiglio, garage ed accessori** (parte quest'ultima oggetto della presente



procedura esecutiva immobiliare) con annesso giardinetto.

Il tutto figura riportato nel c.f. di Aci Castello al foglio 11, particella 338

- **Sub 3**, Via Litoranea Catania Acicastello- piano 1S - int. M- cat A/7- cl. 2 - vani 6 - Rendita Euro 671,39 (oggetto della presente procedura esecutiva);

- **Sub 4**, Via Litoranea Catania Acicastello- piano 1S - int. M - cat C/6 - cl. 1- mq 31 - Rendita Euro 72,05; (oggetto della presente procedura esecutiva);

- Sub 1, omissis...

- Sub 2, omissis...

3) omissis...

La rimanente quota di 1/2 **del diritto di usufrutto** sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva appartiene alla sig.ra [REDACTED] (esecutata)

d) accerti l'esatta provenienza del/i beni/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,

RISPOSTE AL QUESITO d)

Accertamento della provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Dalle ispezioni dei registri immobiliari e dalle visure catastali (effettuate in data 12/05/2023 e 13/06/2023) (cfr. ALLEGATO - 3) risulta che:

- 📌 Gli immobili **n. 1 e n. 2**, siti nel Comune di Aci Castello - censiti al Catasto Fabbricati – Foglio 11- Particella 338 - Sub 3 (Abitazione in villino) e Particella 338 Sub. 4 (Garage o Autorimessa) sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] (esecutata 1), per la quota di 1/1 di nuda proprietà e per la quota di 1/2 dell'usufrutto, ed alla sig.ra [REDACTED] (esecutata 2) per la rimanente quota di 1/2 dell'usufrutto, per averli acquistati in virtù dell'atto di compravendita del 10/09/1981 ai rogiti del notaio Ferdinando Portale, rep. 131747 racc.120138, trascritto presso la Conservatoria di Catania il 15/09/1981 ai nn. 32655/27381 e 32656/27382, da potere di [REDACTED] nato a Catania il [REDACTED] il quale è intervenuto nell'atto quale socio legale rappresentante della [REDACTED] **Atto antecedente al ventennio prodotto in copia in Allegato 3);**
- 📌 Successivamente, con atto del 05/05/2010 ai rogiti della Dott.ssa Patrizia Patanè, notaio in Acireale rep. n.11332 - racc. n. 6652 trascritto il 07/05/2010 reg. part. 16222- reg- gen. 28611, la sig.ra [REDACTED] (esecutata 1) unitamente al sig. [REDACTED] (debitore non datore di ipoteca) di comune accordo tra loro costituiscono in fondo patrimoniale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 e seguenti del c.c., i diritti di proprietà della sig. ra [REDACTED] (esecutata 1) sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva.



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;

RISPOSTE AL QUESITO e)

La documentazione prodotta dal creditore, unitamente a quella acquisita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio (Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare) e presso l'Archivio notarile distrettuale di Catania, ha consentito di procedere ad un completo accertamento.

f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi, elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

RISPOSTE AL QUESITO f)

Accertamento delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Dalle Ispezioni Ipotecarie, effettuate in data 12/05/2023 e 13/06/2023), per gli immobili oggetto della presente Procedura Esecutiva, si rilevano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Immobili 1 e 2 (cfr. Allegato 3)

✓ **NOTA DI ISCRIZIONE.** Reg. gen. n. 29031 Reg. part. n. 6905 - Presentazione n. 303 del 04/06/2004.

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

DESCRIZIONE: Atto Notarile Pubblico
DATA: 03/06/2004
N. REPERTORIO: 22399/7764
NOTAIO: VACIRCA GIOVANNI C.F. VRC GNN 54V12 C351X
SEDE: Aci Castello

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA:

SPECIE: Ipoteca volontaria
DERIVANTE DA: Concessione a garanzia di mutuo
CAPITALE: € 50.000,00 IPOTECA: € 100.000,00
PRESENZA DI CONDIZIONE RISOLUTIVA: Durata 10 anni

ALTRI DATI: SONO PRESENTI NELLA SEZ. D PARTI LIBERE RELATIVE A SEZIONE C

IMMOBILI

UNITÀ NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N. 1: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 - NATURA A7 Abitazione in villini – Consistenza 6.5 vani - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

IMMOBILE N. 2: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 - NATURA: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza 31 m² - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

SOGGETTI

A FAVORE:

SOGGETTO 1:

SEDE: PALERMO - CF.04226470823



Tribunale Civile di Catania - Sezione VI – Procedura esecutiva immobiliare n. 183/2021

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

CONTRO:

SOGGETTO 1: [REDACTED] (esecutata 1), nata il [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1. e per il diritto di usufrutto per la quota 1/2. In regime di separazione dei beni

SOGGETTO 2: [REDACTED] (esecutata 2), nata il [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota 1/2

Debitori non datori di ipoteca

SOGGETTO 1: [REDACTED] nato il [REDACTED] a Paternò - C.F. [REDACTED]

Immobili 1 e 2 (cfr. Allegato 3)

✓ **NOTA DI ISCRIZIONE.** Reg. gen. n. 37369 Reg. part. n. 10998 - Presentazione mod. unico del 01/06/2006.

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

DESCRIZIONE: Atto Notarile Pubblico
DATA: 30/05/2006
N. REPERTORIO: 18518/4132
NOTAIO: FATUZZO RAFFAELE C.F. FTZRFL52E15C351V
SEDE: CATANIA

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA:

SPECIE: Ipoteca volontaria
DERIVANTE DA: Concessione a garanzia di mutuo
CAPITALE: € 120.000,00 IPOTECA: € 240.000,00
PRESENZA DI CONDIZIONE RISOLUTIVA: Durata 15 anni

ALTRI DATI: SONO PRESENTI NELLA SEZ. D PARTI LIBERE RELATIVE A SEZIONE A, B E C

IMMOBILI

UNITÀ NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N. 1: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 - NATURA A7 Abitazione in villini – Consistenza 6.5 vani - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

IMMOBILE N. 2: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 - NATURA: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza 31 m² - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

SOGGETTI

A FAVORE:

SOGGETTO 1: [REDACTED] SEDE: PALERMO - CF.04226470823

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

CONTRO:

SOGGETTO 1: [REDACTED] (esecutata 1), nata il [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1. e per il diritto di usufrutto per la quota 1/2. In regime di separazione dei beni

SOGGETTO 2: [REDACTED] (esecutata 2), nata il [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

16

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230



[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota 1/2

Debitori non datori di ipoteca

SOGGETTO 1: [REDACTED] nato il [REDACTED] a Paternò - C.F. [REDACTED]

Immobili 1 e 2 (cfr. Allegato 3)

NOTA DI TRASCRIZIONE Reg. gen. n. 28611 Reg. part. n. 16222 - Presentazione n.53 del 07/05/2010

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

DESCRIZIONE: Atto notarile pubblico

DATA: 05/05/2010

N. REPERTORIO: 11332/6652

PUBBLICO UFFICIALE: Notaio Patanè Patrizia C.F. PTNPRZ60H66C351B

SEDE: Catania

DATI RELATIVI ALLA CONVENZIONE:

SPECIE: Atto tra vivi

DERIVANTE DA: Costituzione di fondo patrimoniale

ALTRI DATI: Non SONO PRESENTI NELLA SEZ. D PARTI LIBERE RELATIVE A SEZIONE A, B, C

DATI RIEPILOGATIVI

UNITÀ NEGOZIALI 3 – SOGGETTI A FAVORE 2 - SOGGETTI CONTRO 1

UNITÀ NEGOZIALE N.1

IMMOBILI

IMMOBILE N. 1: Omissis

UNITÀ NEGOZIALE N.2

IMMOBILE N. 1: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 - NATURA A7 Abitazione in villini – Consistenza 6.5 vani - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

IMMOBILE N. 2: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 - NATURA: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza 31 m² - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

IMMOBILE N.3 OMISSIS...

IMMOBILE N.4 OMISSIS...

UNITÀ NEGOZIALE N.3

IMMOBILE N. 1: OMISSIS...

SOGGETTI

A FAVORE:

SOGGETTO 1: [REDACTED] Nata [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, omissis...

Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà e per la quota 1/4 per il diritto di usufrutto in regime di separazione dei beni.

Relativamente all'unità negoziale n. 3, omissis...

SOGGETTO 2: [REDACTED] nato il [REDACTED] a Paternò - C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, omissis...

Relativamente all'unità negoziale n. 2 per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/2 e per il diritto di usufrutto per la quota di 1/4 in regime di separazione dei beni.

CONTRO:

SOGGETTO 1: [REDACTED] Nata il [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, omissis...



Relativamente all'unità negoziale n. 2, per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1. e per il diritto di usufrutto per la quota 1/2. In regime di separazione dei beni
Relativamente all'unità negoziale n. 3, omissis...

Immobili 1 e 2 (cfr. Allegato 3)

NOTA DI TRASCRIZIONE. Reg. gen. n. 15969 Reg. part. n. 11962 - Presentazione n.36 del 13/04/2021

GENERALITÀ

DATI RELATIVI AL TITOLO:

DESCRIZIONE: Atto Giudiziario
DATA: 06/03/2021
N. REPERTORIO: 1750
PUBBLICO UFFICIALE: Ufficiale Giudiziario C.F. 80010390872
SEDE: CATANIA

DATI RELATIVI ALL'IPOTECA:

SPECIE: Atto esecutivo cautelare
DERIVANTE DA: Verbale di pignoramento immobili

ALTRI DATI: SONO PRESENTI NELLA SEZ. D PARTI LIBERE RELATIVE A SEZIONE A, B E C

DATI RIEPILOGATIVI

UNITÀ NEGOZIALI 1 – SOGGETTI A FAVORE 1 - SOGGETTI CONTRO 2

IMMOBILI

UNITÀ NEGOZIALE N.1

IMMOBILE N. 1: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 - NATURA A7 Abitazione in villini – Consistenza 6.5 vani - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

IMMOBILE N. 2: Comune A026 – Aci Castello - Catasto Fabbricati Sezione Urbana Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 - NATURA: C6 Stalle, Scuderie, Rimesse, Autorimesse - Consistenza 31 m² - Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano 1S

SOGGETTI

A FAVORE:

SOGGETTO 1: [REDACTED] SEDE: ROMA - CF.14572341007

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di proprietà per la quota 1/1.

CONTRO:

SOGGETTO 1: [REDACTED] (esecutata 1), nata il [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1, per il diritto di nuda proprietà per la quota 1/1. e per il diritto di usufrutto per la quota 1/2.

SOGGETTO 2: [REDACTED] (esecutata 2), nata il [REDACTED] a Catania - C.F. [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di usufrutto per la quota 1/2

Immobili 1 e 2 (cfr. Allegato 3)

Si osserva che:

- relativamente all'iscrizione del 21/11/2022 – Reg. Part. 6103 – Reg. Gen.52751- Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania Repertorio 5120 del 30/11/2021 - Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo (rilevata nel corso della ispezione ipotecaria del 12/05/2023), in data 12/06/2023, Reg. Part. 4413 – Reg. Gen. 28537, con “*Domanda di Annotazione all'iscrizione*”, si dà il consenso alla sua cancellazione totale.
- Il pignoramento non fa alcun riferimento all'atto di costituzione di fondo patrimoniale



del 05/5/2010.

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;

RISPOSTE AL QUESITO g)

È stata accertata la rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Si osserva che:

La planimetria catastale dell'**immobile 1** presenta alcune difformità rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo con particolare riferimento alle altezze interne dei locali ed a quanto riscontrato dall'esame dei titoli edilizi.

La planimetria catastale dell'**immobile 2** presenta alcune difformità rispetto a quanto rilevato in sede di sopralluogo con particolare riferimento alla sua altezza interna.

h) Indichi, previa acquisizione aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

RISPOSTE AL QUESITO h)

Considerata la caratteristica dei beni pignorati, non è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica.

i) Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico – edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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;

RISPOSTE AL QUESITO i)

L'immobile 1 (part. 338, sub.3) costituisce una frazione catastale dell'unità immobiliare che, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita, viene individuata con la lettera "M", e che catastalmente risulta invece frazionata come di seguito:

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 1 graffata con la particella 712;

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 2;

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 3 (Immobile 1 pignorato);

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 4 (Garage- Immobile 2 pignorato).

L'unità immobiliare (u.i.) individuata con la lettera "M" occupa la parte sud-est della palazzina, composta da due u.i. affiancate che, a sua volta, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita del 10/09/1981, viene individuata con le lettere "M-N". Detta palazzina è stata edificata alla fine degli anni settanta, con struttura in cemento armato ed è composta da un



piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), oltre ad una terrazza. L'edificio è stato costruito a fronte della **Licenza di Costruzione** (variante) del 22/05/1976 (domanda prot. 14510 del 30/12/1974) e successive varianti del 27/03/1979 e del 01/03/1980. Il "**Permesso di abitabilità**" dell'intero complesso edilizio e di "agibilità" dei piani seminterrati è stato rilasciato in data 04/03/1980 (cfr. ALLEGATO 8).

Osservazioni (CFR. ALLEGATI 7-8-9)

Osservazione A

Dalla documentazione visionata c/o il competente Ufficio del Comune di Aci Castello non è stata riscontrata alcuna autorizzazione al frazionamento dell'unità immobiliare "M".

Osservazione B.

Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 1** (sub. 3) risulta collegato come da progetto, attraverso una scala interna, con i sovrastanti sub. 1 e sub. 2 (non oggetto di pignoramento), ed attraverso una porta interna con l'attiguo garage (sub. 4 - **Immobile 2** oggetto di pignoramento);

Osservazione C

Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 1** presenta altezze dei locali diverse da quelle di progetto ed in particolare;

C.1 L'altezza della **Zona C** risulta di circa m 2,63 a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.2 L'altezza della **Zona D**, con controsoffitto, risulta di circa m 2,40 (ma presumibilmente di m 2,63 senza controsoffitto) a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.3 L'altezza della **Zona B**, risulta di circa m 2,45 a fronte di m 2,40 rilevata dagli elaborati di progetto, e di m 2,54 indicata nella planimetria catastale;

C.4 L'altezza della **Zona A**, dotata di controsoffitto, si presume possa essere di circa m 2,45 a fronte di m 2,40 indicata negli elaborati di progetto e di m 2,54 indicata nella planimetria catastale;

C.5 L'altezza del **Locale 2** risulta di circa m 2,28 a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.6 L'altezza del **Disimpegno**, dotato di controsoffitto, risulta di circa m 2,26 (presumibilmente di m 2,28 senza controsoffitto) a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale;

C.7 L'altezza dei locali accessori (**Locale1, Antibagno, WC, Ripostiglio**) risulta di circa m 2,63 a fronte di m 2,70 rilevata graficamente dagli elaborati di progetto ed indicata nella planimetria catastale (solo per il Locale 1);

Osservazione D

Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 1** presenta le seguenti ulteriori difformità rispetto al progetto approvato ed in particolare:



- D.1 Il **Locale 3**, rappresentato della planimetria catastale, non risulta rappresentato negli elaborati di progetto;
- D.2 Il **Locale 4**, non risulta rappresentato negli elaborati di progetto.

Interventi correttivi (CFR. ALLEGATI 7-8-9)

Gli interventi correttivi individuati per ripristinare le condizioni minime che in data 04/03/1980 hanno consentito il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento sono specificati in ALLEGATO 7 e quantificati complessivamente in euro 31.573,00.

I suddetti interventi riguardano principalmente il ripristino delle altezze di progetto (o minime), modificate probabilmente a seguito di ristrutturazione interna, la separazione del subalterno pignorato (sub 3) dagli altri (sub 1 e sub 4) e la demolizione dei Locali 3 e 4 non previsti negli elaborati di progetto.

Si precisa che l'adeguatezza di tali interventi individuati è sempre subordinata al parere degli Uffici ed Enti competenti.

L'immobile 2 costituisce una pertinenza dell'unità immobiliare che, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita, viene individuato unitariamente con la lettera "M", e che catastalmente risulta invece frazionato come di seguito:

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 1 graffata con la particella 712;

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 2;

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 3 (Immobile 1 pignorato);

Foglio 11 - particella n. 338, sub. 4 (Garage- Immobile 2 pignorato).

L'unità immobiliare (u.i.) individuata con la lettera "M" occupa la parte sud-est della palazzina, composta da due u.i. affiancate che, a sua volta, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita del 10/09/1981, viene individuata con le lettere "M-N". Detta palazzina è stata edificata alla fine degli anni settanta, con struttura in cemento armato ed è composta da un piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), oltre ad una terrazza. L'edificio è stato costruito a fronte della **Licenza di Costruzione** (variante) del 22/05/1976 (domanda prot. 14510 del 30/12/1974) e successive varianti del 27/03/1979 e del 01/03/1980. Il "**Permesso di abitabilità**" dell'intero complesso edilizio e di "agibilità" dei piani seminterrati è stato rilasciato in data 04/03/1980 (cfr. ALLEGATO 8).

Osservazioni (CFR. ALLEGATI 7-8-9)

Osservazione A

Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 2** (in catasto: autorimessa sub 4) risulta collegato attraverso una porta interna con l'attiguo **Immobile 1** (in catasto: appartamento sub. 3)

Osservazione B



Dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**Immobile 2** presenta un'altezza interna di circa m 2,30 a fronte di un'altezza di m 2,70 indicata nella planimetria catastale e rilevata graficamente dagli elaborati di progetto.

Interventi correttivi (CFR. ALLEGATI 7-8-9)

Gli interventi correttivi individuati per ripristinare le condizioni minime che in data 04/03/1980 hanno consentito il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento sono specificati in ALLEGATO 7 e quantificati complessivamente in euro 6.285,00.

I suddetti interventi riguardano l'aumento dell'attuale altezza interna del garage dagli attuali m 2,30 a m 2,40 (altezza indicata nella planimetria catastale e di progetto e m 2,70).

Si precisa che l'adeguatezza di tali interventi individuati è sempre subordinata al parere degli Uffici ed Enti competenti.

i.1) in caso di **immobili abusivi** controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art 36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere

RISPOSTE AL QUESITO i.1)

Premesso che:

- ✓ dalla documentazione visionata c/o il competente Ufficio del Comune di Aci Castello non è stata riscontrata alcuna autorizzazione al frazionamento dell'unità immobiliare "M", oggetto dei titoli edilizi rilasciati, ma che tale unità immobiliare, di fatto, risulta catastalmente frazionata come di seguito:
 - Foglio 11 - particella n. 338, sub. 1 graffata con la particella 712;
 - Foglio 11 - particella n. 338, sub. 2;
 - Foglio 11 - particella n. 338, sub. 3 (Immobile 1 pignorato);
 - Foglio 11 - particella n. 338, sub. 4 (Garage- Immobile 2 pignorato);
- ✓ per alcune opere abusive eseguite nell'immobile individuato in catasto al Foglio 11 part. 338 sub. 1 (piano terra), non oggetto di pignoramento, in data 27/02/1995 prot. 4925 è stata presentata domanda diretta ad ottenere la concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 L.R.37/85 e L. 47/85 di condono edilizio;
- ✓ dai sopralluoghi effettuati è stato riscontrato che l'**immobile 1** risulta collegato come da progetto, attraverso una scala interna, con i sovrastanti sub. 1 e sub. 2 (non oggetto di pignoramento);
- ✓ che per quanto attiene alle opere abusive realizzate nell'**immobile 1** (costruzione dei Locali 3 e 4) nella presente perizia è stata prevista la loro demolizione e quantificati i costi;
- ✓ occorre procedere alla regolarizzazione mediante SCIA tardiva del frazionamento dell'unità immobiliare "M" nei diversi subalterni catastalmente individuati e pertanto disporre anche della regolarizzazione dell'abuso presente nel sub.1 (non oggetto di pignoramento);



Per quanto sopra in **ALLEGATO 8 BIS** è stata inserita copia del documento (prot. 0046255 del 14/11/2019) inviato dal competente Ufficio del Comune di Aci Castello all'esecutata (Musumeci) con la quale si richiede il conguaglio dell'oblazione ed il versamento del contributo per il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria, nonché l'ulteriore documentazione da presentare.

Al riguardo occorre tenere in debita considerazione i termini assegnati che, se non rispettati, possono comportare il diniego della concessione.

Si precisa che i costi derivanti dalla suddetta domanda di concessione edilizia in sanatoria, pur esposti in **ALLEGATO 8 BIS** non sono stati tenuti in considerazione nella presente stima in quanto derivanti da abuso su immobile non oggetto di pignoramento.

- j) Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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;

RISPOSTE AL QUESITO j)

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 46 c.5 del D.P.R. 380/01; inoltre, se le ragioni di credito per cui si procede sono di data posteriore a quanto stabilito dal D.L. 269/2003², non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985³.

- j.1 in caso di immobili abusivi ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ed opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

RISPOSTE AL QUESITO j1)

Per le opere abusive realizzate nell'Immobile 1 (costruzione dei Locali 3 e 4) è stata prevista

² Il D.L. 269/2003 stabilisce che:

“Le disposizioni di cui ai capi IV e V della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e successive modificazioni e integrazioni, come ulteriormente modificate dall'articolo 39 della legge 23 dicembre 1994, n. 724, e successive modificazioni e integrazioni, nonché dal presente articolo, si applicano alle opere abusive che risultino ultimate entro il 31 marzo 2003...”.

³ L'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 prevede che:

“Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge”;



la loro rimozione e quantificati i relativi costi (CFR. ALLEGATO 7).

Per gli interventi che hanno comportato la modifica delle altezze interne degli **immobili 1 e 2**, previste nelle varianti al progetto a suo tempo approvato (che all'atto del rilascio del "Permesso di abitabilità" (04/03/1980) risulterebbero essere state rispettate) sono stati stimati i costi per un parziale ripristino.

Per il frazionamento catastale dell'unità immobiliare "M" in più subalterni, eseguito in assenza di autorizzazione, è stato stimato il costo derivante dalla necessaria "SCIA tardiva", la cui approvazione resta sempre subordinata al soddisfacimento di tutti i requisiti richiesti.

Per le opere abusive eseguite nel sub.1 (non oggetto di pignoramento) dell'unità immobiliare "M" di cui fanno parte i sub. 3 e 4 (oggetto di pignoramento), come è stato riferito al precedente capitolo **i.1**), a suo tempo è stata presentata domanda diretta ad ottenere la concessione/autorizzazione edilizia in sanatoria ai sensi della L. 724/94 L.R.37/85 e L. 47/85 di condono edilizio (CFR. ALLEGATO 8 BIS).

Per quanto potuto accertare non è stata riscontrata la presenza di ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ed opera degli Enti Pubblici territoriali.

j.2 verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

RISPOSTE AL QUESITO j.2)

Sugli immobili oggetto di pignoramento gravano gli oneri derivanti dal regolamento condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.

j.3 verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

RISPOSTE AL QUESITO j.3)

Le formalità che risulteranno inopponibili all'acquirente sono quelle relative ad ipoteche e pignoramenti (CFR. ALLEGATO 4).

j.4 verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da **censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

RISPOSTE AL QUESITO j.4)

Il diritto degli esecutati sui beni pignorati è di proprietà.

j.5 accerti 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 l bene pignorato**;

RISPOSTE AL QUESITO j.5)

Al riguardo della situazione contabile relativa agli oneri economici di natura condominiale che l'amministrazione del condominio Glory Residence determina complessivamente per l'intera



unità immobiliare “M” (di cui fanno parte gli immobili pignorati) la quale rappresenta 72,443/1.000 dell'intero condominio, nell'ALLEGATO 8 TER è stato riportato uno stralcio aggiornato al 06/06/2023. Il debito riscontrato è stato portato proporzionalmente in detrazione al valore degli immobili.

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

RISPOSTE AL QUESITO k)

I beni pignorati sono occupati dai debitori

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 trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

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

RISPOSTE AL QUESITO l)

Descrizione dell'immobile 1

L'immobile pignorato è posto all'interno del complesso edilizio denominato “*Glory Residence*”, a cui si accede dalla strada privata (a servizio anche del limitrofo complesso edilizio denominato “*Baia dei Coralli*”), attraverso i cancelli posti sulla via Giacinta Pezzana n. 23 e sulla S.S. 114 - Orientale Sicula s.n.

L'immobile di cui trattasi costituisce una frazione catastale (part. 338, sub. 3) dell'unità immobiliare che, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita, viene individuata unitariamente con la lettera “M”, ma che catastalmente risulta frazionata come di seguito:

-Foglio 11 - particella n. 338, sub. 1 graffata con la particella 712;

-Foglio 11 - particella n. 338, sub. 2;

-Foglio 11 - particella n. 338, sub. 3 (Immobile 1 pignorato)

-Foglio 11 - particella n. 338, sub. 4 (Garage- Immobile 2 pignorato).

L'unità immobiliare (u.i.) individuata con la lettera “M” occupa la parte sud-est della palazzina, composta da due u.i. affiancate che, a sua volta, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita del 10/09/1981, viene individuata con le lettere “M-N”. Detta palazzina è stata edificata alla fine degli anni settanta, con struttura in cemento armato ed è composta da un piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), oltre ad una terrazza. L'edificio è stato costruito a fronte della **Licenza di Costruzione** (variante) del 22/05/1976 (domanda prot. 14510 del 30/12/1974) e successive varianti del 27/03/1979 e del

25

Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230



01/03/1980. Il “*Permesso di abitabilità*” dell’intero complesso edilizio e di “*agibilità*” dei piani seminterrati è stato rilasciato in data 04/03/1980 (cfr. ALLEGATO 8).

In particolare l’Immobile 1 (catastalmente sub.3) è posto al piano seminterrato dell’unità immobiliare “*M*” della palazzina “*M-N*” e dispone di un ingresso dalla strada condominiale attraverso un cancello e giardinetto dai quale si accede anche al sub.1 (piano terra della u.i. M), al sub. 2 (piano primo della u.i. M) ed al sub. 4 (garage di pertinenza della u.i. M) tutti subalterni della particella 338.

L’Immobile di cui trattasi (in catasto sub. 3, classificato in categoria A/7) dal *Permesso di abitabilità*” e di “*agibilità*”, rilasciato in data 04/03/1980, risulta essere costituito dal seminterrato dell’appartamento “*M*” composto da “*Ufficio con servizio igienico, lavanderia e ripostiglio*”.

L’**immobile 1** (sub. 3), è attualmente comunicante, attraverso una scala interna, anche con i sovrastanti piani dell’unità immobiliare “*M*” (catastalmente sub. 1 e sub. 2) ed a sud-est, attraverso una porta, anche con l’attiguo garage (sub. 4).

L’immobile di cui sopra è composto da:

- ✓ un ampio salone che, a causa di un dislivello delle quote del pavimento e di controsoffitti, presenta altezze variabili, tra un minimo di m 2.44 ed un massimo di m 2,63 (al netto dei controsoffitti).

In particolare, l’ampio salone si può considerare costituito da diverse Zone che, per meglio descriverle, nella planimetria inserita in Allegato 9, sono state distinte in:

- Zona A (ingresso), che in assenza del controsoffitto dovrebbe avere un’altezza di circa m 2.45;
- Zona B con altezza di circa m 2,44;
- Zona C con altezza di circa m 2,63 (descritta, con scritta di pugno, come “*Ufficio*” nella documentazione di progetto);
- Zona D, che in assenza del controsoffitto, dovrebbe avere un’altezza di circa m 2.63 (descritta, con scritta di pugno, come “*Ufficio*” nella documentazione di progetto).

- ✓ vani accessori costituiti dai seguenti locali:

- Antibagno, WC ed adiacente ripostiglio (posti a sud-ovest della Zona C) con altezza di circa m 2,63;
- Locale 1, altezza di circa m 2,63 (individuato con scritta di pugno “*Ripostiglio*” nella documentazione di progetto);
- Disimpegno, che in assenza del controsoffitto, dovrebbe avere un’altezza di circa m 2.28;
- Locale 2, con altezza di circa m 2,28 (descritto, con scritta di pugno, come “*Lavanderia*” nella documentazione di progetto) ma di fatto utilizzato come cucina/lavanderia.

- ✓ locale tecnico con accesso dall’esterno.

Le rifiniture dei locali sono di tipo civile, l’illuminazione artificiale risulta in parte diretta ed in parte diffusa attraverso controsoffitto, i serramenti esterni sono in alluminio verniciato, le porte interne in legno tamburato, la pavimentazione in ceramica, i rivestimenti delle pareti dei vani WC e lavanderia in maiolica mentre gli impianti, per quanto visibile, risulterebbero



adeguati al periodo di costruzione ma realizzati per alimentare un'unica unità immobiliare disposta su tre piani.

L'illuminazione ed aerazione dall'esterno avviene attraverso finestre con affaccio nel giardinetto interno (una delle quali risulta essere stata ostruita a causa della realizzazione di un locale non previsto in progetto) ed attraverso *finestre a bocca di lupo* (cfr. Foto da 1 a 28 del report fotografico in Allegato 1 ed Allegati 2, 8 e 9);

Nell'atto di compravendita del 10/09/1981, relativamente all'unità immobiliare "M" di cui fa parte l'immobile pignorato viene riportato quanto segue " ... i soli corpi comuni condominiali di cui i vari condomini usufruiranno, sostenendo le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria in proporzione alla caratura del proprio immobile, sono costituite dal campo da tennis, ubicato nel lato nord-ovest del complesso e dal vialetto che correndo lungo tutto il confine sud del complesso, consente l'accesso al detto campo da tennis, nonché al sottopassaggio che conduce al mare".

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di circa **m² 142** (calcolata al netto della scala interna e dei locali 3 e 4 non previsti nel progetto approvato) (cfr. TABELLA L1 e ALLEGATO 9).

La documentazione delle riprese fotografiche e la planimetria di riferimento sono state inserite nell'ALLEGATO 1.

La stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei costi derivanti da alcuni interventi di ripristino dello stato dei luoghi.

Descrizione dell'immobile 2

L'immobile pignorato è posto all'interno del complesso edilizio denominato "Glory Residence", a cui si accede dalla strada privata (a servizio anche del limitrofo complesso edilizio denominato "Baia dei Coralli"), attraverso i cancelli posti sulla via Giacinta Pezzana n. 23 e sulla S.S. 114 - Orientale Sicula s.n.

L'immobile di cui trattasi costituisce una frazione catastale (part. 338, sub. 4) dell'unità immobiliare che, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita, viene individuata unitariamente con la lettera "M", ma che catastalmente risulta frazionata come di seguito:

- Foglio 11 - particella n. 338, sub. 1 graffata con la particella 712;
- Foglio 11 - particella n. 338, sub. 2;
- Foglio 11 - particella n. 338, sub. 3 (Immobile 1 pignorato)
- Foglio 11 - particella n. 338, sub. 4 (Garage- Immobile 2 pignorato).**

L'unità immobiliare (u.i.) individuata con la lettera "M" occupa la parte sud-est della palazzina, composta da due u.i. affiancate che, a sua volta, dai titoli edilizi e dall'atto di compravendita del 10/09/1981, viene individuata con le lettere "M-N". Detta palazzina è stata edificata alla fine degli anni settanta, con struttura in cemento armato ed è composta da un piano seminterrato e da due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo), oltre ad una terrazza. L'edificio è stato costruito a fronte della **Licenza di Costruzione** (variante) del 22/05/1976 (domanda prot. 14510 del 30/12/1974) e successive varianti del 27/03/1979 e del 01/03/1980. Il "Permesso di abitabilità" dell'intero complesso edilizio e di "agibilità" dei piani seminterrati è stato rilasciato in data 04/03/1980 (cfr. ALLEGATO 8).

L'**immobile 2** (autorimessa, sub. 4) è accessibile dalla strada condominiale attraverso un cancello ed una rampa carrabile, ed ha un'altezza di circa m 2.30 (a fronte dell'altezza di



progetto di m. 2,70) ed è attualmente comunicante, attraverso una porta, con l'attiguo sub. 3. La porta d'ingresso è di tipo basculante, lo stato di manutenzione è appena sufficiente riscontrando parte della pavimentazione danneggiata e segni di infiltrazioni di umidità dal solaio di copertura. Gli impianti appaiono adeguati al periodo di costruzione.

(cfr. Foto da 29 a 34 del report fotografico in Allegato 1 ed Allegati 2, 8 e 9

Nell'atto di compravendita del 10/09/1981, relativamente all'unità immobiliare "M" di cui fa parte l'immobile pignorato viene riportato quanto segue " ... i soli corpi comuni condominiali di cui i vari condomini usufruiranno, sostenendo le relative spese di manutenzione ordinaria e straordinaria in proporzione alla caratura del proprio immobile, sono costituite dal campo da tennis, ubicato nel lato nord-ovest del complesso e dal vialetto che correndo lungo tutto il confine sud del complesso, consente l'accesso al detto campo da tennis, nonché al sottopassaggio che conduce al mare".

La stima dell'immobile è stata eseguita tenendo conto di alcuni interventi di ripristino dello stato dei luoghi, e dei relativi costi.

Il garage ha una superficie commerciale complessiva di circa **m² 34** (cfr. TABELLA L2 e ALLEGATO 9).

La documentazione delle riprese fotografiche e la planimetria di riferimento sono state inserite nell'ALLEGATO 1.

Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile 1

Censito al N.C.E.U.

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	338	3	A/7	2	6,5 vani	Totale: 169 m ² ; Totale escluse aree scoperte 169 m ²	Euro 671,39
Via Litoranea Catania Aci Catello - Piano S1							

TABELLA L.1

Superfici principali				S.C.
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²
Superficie coperta: ZONA C + Zona D (riportate alle altezze di progetto e di abitabilità: m 2,70) + Locali Accessori [Locale 1 (Ripostiglio da progetto) +Antibagno + WC ed adiacente ripostiglio + Dimpegno e Lavanderia (riportate all'altezza minima di m 2,40)]	100%	Muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm	116,14	116,14
Taverne e Locali seminterrati (collegati ai vani principali)	50%	altezza media minima m 2,40	50,90	25,45
Superfici vani accessori e parcheggi				S.C.
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m ²	m ²
Locali tecnici	15%	Altezza minima di mt 1,50	5,45	0,82
TOTALE				142,41



Determinazione della Superficie Commerciale dell'immobile 2
Censito al N.C.E.U.

COMUNE DI ACI CASTELLO							
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
11	338	4	C/6	1	31 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 72,05
Via Litoranea Catania Aci Catello - Piano S1							

TABELLA L.2

Superfici principali				S.C.	
Descrizione	Incidenza	Annotazioni	m2	m2	
Superficie coperta	100%	Muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm	33,74	33,74	
TOTALE				33,74	

m. determini il **valore di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al Calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato 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 di 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);

m.1 **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

RISPOSTE AI QUESITI m - m1)

Secondo la direttiva europea 91/674, *“Il valore di mercato è il prezzo al quale, alla data di riferimento della valutazione, un bene immobile (suolo o costruzione) dovrebbe essere scambiato in una transazione tra privati, in assenza di rapporti particolari tra il venditore e il compratore. L'immobile deve essere inserito in un mercato che consenta una transazione corretta ed essere disponibile per negoziazione per un normale periodo commisurato dalla sua natura”.*

In accordo con tale definizione, si è proceduto alla stima del valore degli immobili pignorati applicando i criteri di seguito specificati.

1° Criterio



Valutata la consistenza dei luoghi, tenuto debito conto dello stato dell'immobile, delle condizioni del mercato immobiliare della zona, delle offerte di vendita pubblicate dalle principali Agenzie immobiliari relative ad immobili ubicati nel circondario di quelli oggetto di perizia, nonché dei prezzi medi di compravendita pubblicati da Enti autorevoli come l'Agenzia delle Entrate, considerato altresì che la valutazione con procedimento diretto è risultata non applicabile, a causa della impossibilità di costituire un adeguato campione di immobili comparabili con prezzi di vendita noti, si è scelto di effettuare una prima stima applicando un procedimento indiretto attraverso cui individuare il prezzo tramite "il valore medio di mercato della unità di superficie (Euro/m²)".

Questa metodica di stima rappresenta infatti, una variante largamente diffusa, del metodo di stima a "punti di merito" e si basa sull'individuazione del valore medio degli immobili a cui applicare un coefficiente (Ki) che sintetizzi tutti i contributi al prezzo apportati dalle caratteristiche dell'immobile.

Il prezzo (V) viene, pertanto determinato attraverso la seguente formula:

$$V = V_{\text{medio}} \times K_i$$

2° Criterio

La seconda valutazione degli immobili è stata effettuata sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione di immobili analoghi a quello da valutare in condizione normali) seguendo un procedimento matematico-finanziario che consiste nell'accumulazione iniziale del reddito costante, posticipato ed illimitato che il bene produrrà in condizioni ordinarie.

Tale valore viene espresso dalla formula:

$$V_c = R_n / r$$

Dove V_c = Valore di capitalizzazione; R_n = Reddito netto annuo; r = saggio annuo di capitalizzazione.

Questo criterio è basato su due assunzioni:

- il valore di mercato di un bene immobile è funzione del reddito che può esprimere;
- Il valore di mercato di un bene immobile è pari all'accumulazione iniziale di annualità illimitate posticipate e costanti prodotte dal bene oggetto di valutazione.

❖ Stima del valore dell'immobile 1

Censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, al Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 - Cat.A/7 Abitazione in villino – Classe 2 - Consistenza 6.5 vani – Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano S1 - Superficie catastale totale m² 169 - in ditta a [REDACTED] (esecutata 1) per la nuda proprietà di 1/1 e per la proprietà di 1/2 del diritto di usufrutto e [REDACTED] (esecutata 2) per 1/2 del diritto di usufrutto.

Applicazione del 1° criterio di stima

Il valore medio di mercato della unità di superficie (€/m²) cui si è fatto riferimento nell'applicazione del "metodo di stima a punti di merito" è stato ottenuto attraverso i valori estratti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari", pubblicata dall'Agenzia delle Entrate,



riferiti ad immobili appartenenti al segmento di mercato degli “Uffici”, ubicati nella stessa zona dell’immobile pignorato. I valori così individuati hanno trovato conferma anche dalle ulteriori indagini di mercato effettuate, riferite ad immobili con analoghe caratteristiche in condizioni di media normalità.

I dati di seguito riportati si riferiscono all’ultimo aggiornamento disponibile delle quotazioni immobiliari pubblicate dell’Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato	
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2	
Provincia: CATANIA	
Comune: ACI CASTELLO	
Fascia/zona: Periferica/Lungomare, La Scogliera, Via A. Musco, Via A. Da Messina, S.S. 114 EST.	
Codice di zona: D3	
Microzona catastale n.: 3	
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Destinazione: Terziaria	

TABELLA m.1.1

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato [€/m ²]		Superficie L/N	Valore locazione [€/m ² x mese]	
		Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
Ufficio D3	NORMALE	1.450	2.150	L	6,3	9,4

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L).

Attraverso i dati così rilevati, si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell’unità di superficie degli immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato di quello oggetto di perizia (cfr. TABELLA m.1.2).

TABELLA m.1.2

O. M. I.	Stato conservativo	Valore medio di mercato [€/m ²]	Valore medio di locazione [€/m ² x mese]
		Fascia media	Fascia media
Ufficio D3	NORMALE	1.800,00	7,85

Dalla TABELLA m.1.2 emerge che il prezzo medio di vendita dell’unità di superficie risulta essere di **€/m² 1.800,00** e quello mensile di locazione di **€/m² 7,85**



Per tenere conto delle condizioni intrinseche dell'immobile pignorato, si è proceduto successivamente a stilare una "tabella per punti di merito" (cfr. TABELLA m.1.3); indici che possono differenziare l'immobile da stimare rispetto a quello che, trovandosi nelle condizioni di media normalità, ha fatto registrare il prezzo medio di vendita.

TABELLA m.1.3.

Caratteristica	Variabile	Ki	ki
Tipologia	Ufficio zona centrale	1,5	1
	Ufficio zona periferica	1	
	Ufficio zona secondaria	0,95	
Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	0,8
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0,9	
	Oltre 40 anni	0,8	
Finiture	Storiche	1,1	1,00
	Signorili	1,05	
	Civili	1	
	Economiche	0,95	
	Popolari	0,9	
Manutenzione interna	Ottima	1,05	1,03
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Manutenzione esterna	Ottima	1,05	1,00
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Piano (coefficiente senza ascensore)	Piano seminterrato	0,75	0,75
	1° Piano - Piano Terra	0,9	
	2° piano	0,85	
	3° piano	0,8	
	Piani alti - Ultimo piano - Attico	0,7	
Riscaldamento	Autonomo	1,05	1,05
	Centrale	1	
Servizi igienici	Doppio	1	0,95
	Singolo	0,95	
Infissi esterni	Balconi o scuri	1,03	1,00
	Tapparelle	1	
	Assenti	0,96	
Finestrature	Termo-acustiche	1,03	1,00
	Doppi vetri	1	
	Vetro singolo	0,98	
Spazi comuni	Assenti	1	1,02
	Cortile	1,02	
	Giardino	1,04	
	Parco	1,06	
Parcheggio Comune	Assente	1	1,00
	Posto auto per UI	1,04	
Esposizione	Panoramica/attico	1,05	0,90
	Doppia ordinaria	1	
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno	0,9	
Coefficiente globale Ki			0,566



La metodica di confronto adottata ha consentito di individuare un valore di **Ki** pari a **0,566** che, moltiplicato per il valore medio di €/m² **1.800,00** (cfr. TABELLA m.1.2) e per la superficie commerciale di m² **142** (cfr. TABELLA L.1), porta ad ottenere un valore di mercato dell'immobile pari ad € 144.669,60 arrotondato ad € **144.670,00**, corrispondente ad un valore arrotondato di €/m² **1.019,00** (cfr. TABELLA m 1.4)

TABELLA m.1.4

Valore medio di riferimento [€/m ²]	1.800,00
Valore della superficie commerciale = valore medio x Ki x superficie = [€]	144.669,60
Valore unitario della superficie commerciale [€/m ²]	1.018,80

<p>RISULTATO DELLA PRIMA VALUTAZIONE</p> <p>STIMA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A PUNTI DI MERITO</p> <p>Valore dell'immobile (arrotondato) € 144.670,00</p>

Applicazione del 2° criterio di stima

I **Canoni di locazione mensili** a cui si è fatto riferimento sono stati quelli medi, riferiti alle zone omogenee pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il 2° semestre 2022, pari ad €/m² **7,85** (cfr. TABELLA m.1.2).

Il **Saggio di capitalizzazione netto medio "r_m"**, adottato vale **3,93%**, ed è stato ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo adottato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle caratteristiche del centro abitato.

Il **Saggio di capitalizzazione "r"**, è stato ricavato operando aggiunte e detrazioni al saggio medio r_m, in relazione alle specifiche caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell'immobile, secondo il metodo proposto dal prof. Orefice (cfr. TABELLA m.1.5 in ALLEGATO 10).

Attraverso tale analisi è stata calcolata una correzione complessiva di **1,28%** ottenendo un valore r pari a **5,21%** (cfr. TABELLA m.1.6).

TABELLA m.1.6

TOTALE correzione %	1,28%
r m %	3,93%
r% = r m % + correzione	5,21%

Il **Rendimento netto** è stato calcolato tenendo conto delle quote di spesa (o di mancata resa), in termini percentuali, ritenute probabili, tra quelle indicati dal prof. Forte e pubblicati dal prof. Micelli (cfr. TABELLA m.1.7).

TABELLA m.1.7



Spese	%
Manutenzione	2
Assicurazione	0,5
Amministrazione	2
Servizi	2
Sfitti e inesigibilità	3
Reintegrazione	0,5
Imposte	15
Totale	25

Il **valore netto di capitalizzazione** è stato determinato attraverso la seguente formula **Rn/r** (cfr. TABELLA m.1.8).

TABELLA m.1.8

Spese %	25
Valore di locazione medio= $Vl = [€ / m^2 \times \text{mese}]$	7,85
Rendimento medio lordo = $RI = \text{Valore di locazione} \times Sc \times 12$	13.376,40
Rendimento medio netto = $Rn = \text{Rendimento lordo} - \text{Spese}$	10.032,30
Valore di capitalizzazione con "rm" corretto ($Vc = Rn/r$) [€]	192.743,52
	[€/m ²] 1.357,35

<p>RISULTATO DELLA SECONDA VALUTAZIONE</p> <p>STIMA PER REDDITIVITÀ DELL'IMMOBILE</p> <p>Valore dell'immobile (arrotondato) € 192.744, 00</p>

Con l'ausilio dei due diversi metodi di stima è stato possibile individuare il "Valore di mercato" dell'immobile pari ad **€ 168.707,00** (cfr. TABELLA m.1.9).

TABELLA m.1.9

Stima per valore medio [€]	144.670,00
Stima per rendimento [€]	192.743,52
Valore di mercato (valore medio delle due stime)[€]	168.706,76

Tenuto conto:

- ✓ della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicata nella misura del **15%**;
- ✓ dei costi per il ripristino dei luoghi, stimati in euro **31.573,00** (cfr. ALLEGATO 7- TABELLA i.1);
- ✓ delle spese condominiali insolute, calcolate nella misura del 25% di quelle riscontrate a carico dell'unità immobiliare "M" di cui fa parte l'immobile pignorato (cfr. ALLEGATO 8 ter) stimate in euro **267,34**

si ottiene la stima del valore dell'immobile indicato nella seguente TABELLA m.1.10



TABELLA m.1.10

Valore di mercato [€]	168.706,76
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Spese stimate per ripristini [€]	31.573,00
Spese condominiali insolute (stima quota parte 25%)[€]	267,34
Valore stimato per l'immobile [€]	111.560,41
Valore stimato per l'immobile [€/m ²]	785,64

❖ **CONCLUSIONI**

L'immobile censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 – Categoria A/7 Abitazione in villini – Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1- in ditta alle esegutate - Superficie commerciale m² 142:

- ✚ risulta occupato dai debitori;
- ✚ dal punto di vista urbanistico, presenta le difformità indicate nel contesto della risposta al quesito i);
- ✚ ha un valore di mercato stimato in € 168.706,76 che, al netto riduzione da applicare per assenza di garanzie (15%), delle spese stimate per ripristini e degli oneri condominiali insoluti si riduce al seguente valore arrotondato

Valore dell'immobile = € 111.560,00 (arrotondato)



❖ **Stima del valore dell’immobile 2**

Censito al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, al Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 - Cat. C/6 Autorimessa – Classe 1 - Consistenza 31 m² – Via Litoranea Catania Aci Castello, Piano S1 - Superficie catastale totale m² 31 - in ditta a [REDACTED] (esecutata 1) per la nuda proprietà di 1/1 e per la proprietà di 1/2 del diritto di usufrutto e [REDACTED] (esecutata 2) per 1/2 del diritto di usufrutto.

Applicazione del 1° criterio di stima

Il valore medio di mercato della unità di superficie (Euro/m²) cui si è fatto riferimento, nell’applicazione del “metodo di stima a punti di merito” è stato ottenuto attraverso i valori estratti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari”, pubblicata dall’Agenzia delle Entrate, riferiti ad immobili appartenenti al segmento di mercato dei “Garage”, ubicati nella stessa zona dell’immobile pignorato. I valori così individuati hanno trovato conferma anche dalle ulteriori indagini di mercato effettuate, riferite ad immobili con analoghe caratteristiche in condizioni di media normalità.

I dati di seguito riportati si riferiscono all’ultimo aggiornamento disponibile delle quotazioni immobiliari pubblicate dell’Agenzia delle Entrate:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato	
Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2	
Provincia: CATANIA	
Comune: ACI CASTELLO	
Fascia/zona: Periferica/Lungonimare, La Scogliera, Via A. Musco, Via A. Da Messina, S.S. 114 EST.	
Codice di zona: D3	
Microzona catastale n.: 3	
Tipologia prevalente: Abitazioni civili	
Destinazione: Residenziale	

TABELLA m.2.1.

Tipologia	Stato conservativo	Valore mercato [€ /m2]		Superficie L/N	Valore locazione [€/m2 x mese]	
		Minimo	Massimo		Minimo	Massimo
Autorimessa	Normale	1000	1500	L	4,2	6,3

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Attraverso i dati così rilevati si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell’unità di superficie degli immobili appartenenti al segmento di mercato dei garage (cfr. TABELLA m.2.2).



TABELLA m.2.2

OMI	Stato conservativo	Valore medio di mercato [€/m ²]	Valore medio di locazione [€/m ² x mese]
		Fascia media	Fascia media
Autorimessa Zona D3	Normale	1.250,00	5,25

Dalla TABELLA m.2.2 emerge che il prezzo medio di vendita dell'unità di superficie dei garages risulta essere di **€/m² 1.250,00** e quello mensile di locazione di **€/m² 5,25**.

Per tenere conto delle condizioni intrinseche dell'immobile pignorato, si è proceduto successivamente a stilare una *"tabella per punti di merito"* (cfr. TABELLA m.2.3); indici che possono differenziare l'immobile da stimare rispetto a quello che, trovandosi nelle condizioni di media normalità, ha fatto registrare il prezzo medio di vendita.

TABELLA m.2.3.

Caratteristica	Variabile	Ki	ki
Livello rispetto al piano stradale	A livello strada principale	1	0,9
	Seminterrato	0,9	
Vetustà	Meno di 5 anni	1,1	0,8
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni	1	
	Da 20 a 40 anni	0,9	
	Oltre 40 anni	0,8	
Manovrabilità	Ottima	1,1	1,00
	Buona	1,05	
	Normale	1	
	Scarsa	0,9	
Luminosità	Buona	1,05	1,00
	Sufficiente	1,00	
	Solo luce artificiale	0,95	
Finiture	Buone	1,05	1,00
	Sufficienti	1,00	
	Scarse	0,95	
Manutenzione interna	Ottima	1,05	0,95
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Manutenzione esterna	Ottima	1,05	1,00
	Buona	1,03	
	Normale	1	
	Scadente	0,95	
Coefficiente globale Ki			0,684

La metodica di confronto adottata ha consentito di individuare un valore di **Ki** pari a **0,684** che, moltiplicato per il valore medio di €/m² **1.250,00** (cfr. TABELLA m.2.2) e per la superficie



commerciale di **m² 34** (cfr. TABELLA L.2), porta ad ottenere un valore di mercato dell'intero immobile pari ad **€ 29.070,00** (cfr. TABELLA m.2.4.)

TABELLA m.2.4

Valore medio di riferimento [€/m ²]	1.250,00
Valore della superficie commerciale = valore medio x Ki x superficie = €	29.070,00
Valore unitario della superficie commerciale [€/m ²]	855,00

<p>RISULTATO DELLA PRIMA VALUTAZIONE</p> <p>STIMA CON PROCEDIMENTO INDIRETTO A PUNTI DI MERITO</p> <p>Valore dell'immobile € 29.070,00</p>

Applicazione del 2° criterio di stima

I **Canoni di locazione mensili** della unità di superficie (Euro/m²) cui si è fatto riferimento, è stato ottenuto attraverso:

- ✓ i valori), estratti dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” pubblicata dall’Agenzia delle Entrate riferiti ad immobili, appartenenti al segmento di mercato delle “autorimesse” ubicate nella stessa zona dell’immobile pignorato, in condizioni di media normalità (cfr. TABELLA m.2.1.);

Attraverso i dati così rilevati, confermati da altre analisi di mercato, si sono potuti calcolare il valore medio di vendita ed il valore medio di locazione dell’unità di superficie degli immobili appartenenti al segmento di mercato delle autorimesse (cfr. TABELLA m.2.2).

Il **Saggio di capitalizzazione medio netto “r_m”**, adottato vale **3.78%**, ed è stato ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo adottato prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato.

Il **Saggio di capitalizzazione “r”**, è stato ottenuto operando aggiunte e detrazioni al saggio medio **r_m**, in relazione alle specifiche caratteristiche di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive dell’immobile (cfr. TABELLA m.2.5 – ALLEGATO 10).

Attraverso tale analisi è stata calcolata una correzione complessiva di **+0,65 %** ottenendo un valore **r** pari a **4,43%** (cfr. TABELLA m.2.6).

TABELLA m.2.6

TOTALE correzione %	0,65%
r m %	3,78%
r% = r m % + correzione	4,43%



Il Rendimento netto è stato calcolato tenendo conto delle quote di spesa (o di mancata resa), in termini percentuali, ritenute probabili (cfr. TABELLA m.2.7).

TABELLA m.2.7

Spese	%
Manutenzione	2
Assicurazione	0,5
Amministrazione	2
Servizi	2
Sfitti e inesigibilità	3
Reintegrazione	0,5
Imposte	15
Totale	25

Il **valore netto di capitalizzazione** è stato determinato attraverso la seguente formula **Rn/r** (cfr. TABELLA m.2.8)

TABELLA m.2.8

Spese %	25
Valore di locazione medio= VI= [€/m ² x mese]	5,25
Rendimento medio lordo =RI= Valore di locazione x Sc x 12 [€ x anno]	2.142,00
Rendimento medio netto = Rn = Rendimento lordo - Spese [€ x anno]	1.606,50
Valore di capitalizzazione con "rm" corretto (Vc= Rn/r) [€]	36.264,11
[€/m²]	1.066,59

RISULTATO DELLA SECONDA VALUTAZIONE

STIMA PER REDDITIVITÀ DELL'IMMOBILE

Valore dell'immobile (arrotondato) € 36.264,00

Con l'ausilio dei due diversi metodi di stima è stato possibile individuare il "Valore di mercato" dell'immobile pari ad **€ 32.667,50** (cfr. TABELLA m.2.9).

TABELLA m.2.9

	€
Stima per valore medio	29.070,00
Stima per rendimento	36.264,00
Valore di mercato (valore medio delle due stime)	32.667,00



Tenuto conto:

- ✓ della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, applicata nella misura del **15%**;
- ✓ dei costi per il ripristino dei luoghi, stimati in euro **6.394,00** (cfr. ALLEGATO 7- TABELLA i.2);
- ✓ delle spese condominiali insolute, calcolate nella misura del 10% di quelle riscontrate a carico dell'unità immobiliare "M" di cui fa parte l'immobile pignorato (cfr. ALLEGATO 8 ter) stimate in euro **106,93**

si ottiene la stima del valore dell'immobile indicato nella seguente TABELLA m.2.10

TABELLA m.2.10

Valore di mercato [€]	32.667,00
Riduzione applicata per assenza di garanzia per vizi del bene venduto [%]	15
Spese stimate per ripristini [€]	6.394,00
Spese condominiali insolute (stima quota parte 10%)[€]	106,93
Valore stimato per l'immobile [€]	21.266,02
Valore stimato per l'immobile [€/m ²]	625,47

❖ CONCLUSIONI

L'immobile censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 – Categoria C/6 Autorimessa – Classe 1 - Consistenza 31 m² - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1- in ditta alle esecutate - Superficie commerciale m² 33:

- ✚ risulta occupato dai debitori;
- ✚ dal punto di vista urbanistico, presenta le difformità indicate nel contesto della risposta al quesito i);
- ✚ ha un valore di mercato stimato in € 32.667,00 che, al netto riduzione da applicare per assenza di garanzie (15%), delle spese stimate per ripristini e degli oneri condominiali insoluti si riduce al seguente valore arrotondato

Valore dell'immobile = € 21.266,00 (arrotondato)

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in 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;



RISPOSTE AL QUESITO n)

Considerata la tipologia dei cespiti pignorati, costituiti da un “ufficio” con locali accessori (secondo la destinazione rilevata dal permesso di abitabilità/agibilità) e da un’attigua “autorimessa” pervenuti ai debitori attraverso unico atto di compravendita, si indica l’opportunità di procedere alla loro vendita in unico lotto.

❖ **Lotto Unico**

costituito da:

A- Immobile censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 3 – Categoria A/7 Abitazione in villini – Classe 2 - Consistenza 6,5 vani - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1- in ditta alle esegutate - Superficie commerciale m² 142;

B- Immobile censito al N.C.E.U.- Comune A026 Aci Castello (CT) - Foglio 11 - Particella 338 - Subalterno 4 – Categoria C/6 Autorimessa – Classe 1 - Consistenza 31 m² - Indirizzo Via Litoranea Catania Aci Castello - Piano S1- in ditta alle esegutate - Superficie commerciale m² 33.

VALORE DEL LOTTO [euro]
132.826,00

o) alleghi 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;

RISPOSTE AL QUESITO o)

Idonea documentazione fotografica completa di mappa di riferimento è inserita in **ALLEGATO 1**.

Le planimetrie catastali acquisite sono inserite in **ALLEGATO 2**.

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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, indicando, in caso affermativo le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

RISPOSTE AL QUESITO p)

I beni stimati appartengono interamente agli esegutati

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 beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

RISPOSTE AL QUESITO q)

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Nota

Alcuni documenti allegati alla presente perizia, redatti allo scopo di rispondere ai quesiti posti dal G.E. e per documentarne lo svolgimento, per la loro natura (verbali, istanze, certificati, licenze, atti notarili, visure, planimetrie catastali, corrispondenza postale, ecc.) contengono inevitabilmente parti con esplicito riferimento alle cose ed alle persone. L'utilizzo di tali allegati è assolutamente limitato a quanto consentito dalla legge nell'ambito della presente procedura ed in ogni caso, nel rispetto delle norme vigenti in materia di riservatezza.

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO N°	DESCRIZIONE
1	Rilievi Fotografici
2	Planimetrie e visure catastali
3	Atti di compravendita - Ispezione ipotecaria
4	Formalità pregiudizievoli
5	Comunicazioni alle parti
6	Verbali di sopralluogo
7	Confronto tra lo stato dei luoghi, il progetto e le planimetrie catastali-Quantificazione ripristini
8	Titoli abilitativi edilizi - Complesso edilizio " Glory residence" Stralcio progetto
8 bis	Atti relativi ad irregolarità urbanistico-edilizia
9 ter	Dati condominiali
9	Rilievi planimetrici
10	Calcolo della Correzione del Saggio di capitalizzazione
11	Attestazione di avvenuto invio della Perizia alle parti della perizia

Aci Catena, 19 giugno 2023

FIRMATA DIGITALMENTE
Dott. ing. Laura Santoro

42
Dott. ing. Laura Santoro - ord. ing. CT n. A6230

