

# TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

## Sezione esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare promossa da Pop NPL 2020 s.r.l.

Contro

(omissis)

N° **433/2020** Reg. Gen. Esec. Imm.

Giudice dell'esecuzione dott. ssa MARIA ANGELA CHISARI

Esperto dott. agr. ANTONINO CARUSO

## RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO PIGNORATO

### 1 - PREMESSA

Con il provvedimento del 15/04/2022, l'Ill.mo Sig. Giudice dott.ssa Maria Angela Chisari assegnava al sottoscritto, dott. agr. Antonino Caruso, iscritto all'Albo degli Agronomi della Provincia di Catania al n. 647, nonché a quello dei Consulenti tecnici del Tribunale di Catania al n. 3033, il seguente incarico:

- *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti da 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;*
- *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;*
- *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto*



*a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

- *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;*
- *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;*
- *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;*
- *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta corrispondenza 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*



- *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria 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 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;*
- *verifichi, inoltre ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 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.

- *In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi al suo carattere storico – artistico;*
- *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili dall'acquirente;*
- *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;*
- *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 al bene pignorato;*
- *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in*



*corso per il rilascio;*

- *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia dei beni la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi e 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;*
- *determini il valore di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, 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);*



- *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo, in ogni caso, un piano di vendita dell'immobile o dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in forma digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- *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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se*



*nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.*

- *Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all’apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all’intero o quanto 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.*

Il Magistrato assegnava al sottoscritto il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 05/05/2022, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica.

In data 28/09/2022 veniva richiesta dal sottoscritto esperto una proroga di giorni 60, regolarmente concessa dal signor Giudice.

## **2 - LE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali iniziano il giorno 14/06/2022 alle ore 9,00 in Cesarò, previo avviso alle parti a mezzo di lettera raccomandata A.R. e PEC del 06/06/2022, alla presenza dell’ing. [REDACTED], quale delegato dell’esecutata signora (omissis), giusta delega del 09/06/2022, e dell’ing. Caruso Laura quale collaboratrice del sottoscritto esperto, prendendo appunti su fogli separati e scattando delle fotografie.

## **3 – RISPOSTA AI QUESITI**

- **Identificazione, ubicazione, dati catastali e confini del bene pignorato**

I beni in oggetto sono costituiti da due immobili collegati esternamente tramite un ballatoio in comune; sono siti nel Comune di Cesarò, provincia di Messina. Il primo è ubicato in Viale Regina Elena n. 31 (oggi n. 41) ed è costituito da un immobile per



civile abitazione al piano primo e secondo, con accesso, tramite scala condominiale, da Viale Regina Elena n. 41, costituito da 8 vani e 7 accessori; il secondo è ubicato in Via Masaniello n. 40 (oggi n. 44) ed è costituito da un'abitazione di tipo economico, piani terra e primo, con accesso da via Masaniello n. 44, costituito da 2 vani e 2 accessori. Ai due immobili si può accedere anche da una piazza comunale sita ad est dei fabbricati, tramite un cancello in ferro posto sul terrazzino.

Gli immobili sono iscritti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò, rispettivamente, al foglio 73, particelle graffate 237 e 254 sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 154 e totale escluse aree scoperte di mq 148, Rendita € 247,90, Viale Regina Elena n. 31, piano primo e secondo, e al foglio 73, particella 242, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita € 43,90, Via Masaniello n. 40, piano terra e primo.

Entrambi gli immobili sono intestati all'esecutata (omissis), nata a Catania il 02/10/1964, codice fiscale (omissis), proprietà per 1/1.

Nell'attuale estratto di mappa le particelle così distinte non risultano identificate ma sembrano essere riunite, assieme ad altri immobili, nell'unica particella 254 dello stesso foglio 73.

Per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 73 particelle graffate 237 e 254 sub 6, esso confina a nord con cortile di via Masaniello, a sud con via Regina Elena, ad ovest con immobile di proprietà [REDACTED] e ad est con altro immobile stessa ditta (omissis), salvo se altri. Per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 73 particella 242, esso confina a nord con cortile di via Masaniello e proprietà [REDACTED], a sud con fabbricato proprietà [REDACTED], a est con proprietà [REDACTED] e piazza comunale, e ad ovest con immobile stessa ditta (omissis), salvo se altri.

Dal sopralluogo effettuato si evince che entrambi i fabbricati presentano diverse



difformità a seguito delle modifiche apportate nei tempi. Infatti, è stato necessario ricostruire, tramite rilievo planimetrico, la nuova sagoma e la nuova superficie degli immobili, in quanto del tutto differenti rispetto a quanto indicato negli atti catastali (visura catastale, planimetria catastale ed estratto di mappa). In riferimento all'immobile censito al foglio 73 particelle graffate 237 e 254 sub 6, rispetto alla planimetria catastale in atti, sono stati riscontrati un aumento di superficie e volumetria, di cui non risultano regolari concessioni, realizzati in parte su terreno appartenente alla stessa ditta e in parte sul terreno di proprietà del Comune di Cesarò.

Per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 73 particella 242, non è stato possibile estrarre la relativa planimetria catastale in quanto planimetria non rilasciabile.

Pertanto, per entrambi gli immobili è stato necessario redigere delle nuove planimetrie (v. allegati n. 6\_L1 e n. 6\_L2).

- **Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento**

Dopo controlli effettuati sulla documentazione esistente agli atti, i dati inerenti gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, censiti al Catasto fabbricati del Comune di Cesarò, foglio 73, particelle graffate 237 e 254 sub 6 e foglio 73, particella 242, alla data di trascrizione del pignoramento risultavano essere corretti.

- **Proprietà dei beni**

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano essere di proprietà dell'esecutata, signora (omissis), nata a Catania il 02/10/1964, codice fiscale (omissis), proprietà per 1/1, e in piena proprietà.

- **Provenienza del bene**

Gli immobili in oggetto, di proprietà dell'esecutata signora (omissis), sono così pervenuti:

-) All'esecutata (omissis) per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà gli immobili



sono pervenuti per acquisto con atto redatto dal notaio Luca Guido di Catania il 22/02/2001, Numero di Repertorio 34395, trascritto il 07/03/2001 ai nn. 5184/6058 da potere di [REDACTED], nata a Cesarò il 10/11/1937 cod. fisc. [REDACTED]

N.B. La signora [REDACTED] si riserva il diritto di abitazione sugli immobili in oggetto.

-) A [REDACTED] gli immobili erano pervenuti:

- in parte la nuda proprietà delle particelle 237 – 254 sub 6, per atto di donazione redatto dal Notaio Aquilina Filippo il 13/06/1959, trascritto il 15/07/1959 ai nn. 11091/10223 da potere di [REDACTED], nato a Cesarò il 31/01/1898, il quale si riserva l'usufrutto.

N.B. L'usufruttuario [REDACTED] è deceduto il 25/03/1983.

- In parte la particella 242 per atto di vendita redatto dal Notaio Galeardi il 30/04/1987, trascritto il 30/05/1987 da potere di [REDACTED] nato il 14/03/1928, [REDACTED], nato il 19/04/1926, [REDACTED], nata il 03/04/1940, [REDACTED], nata il 06/06/1957, [REDACTED], nata il 16/10/1937 [REDACTED], nato il 16/10/1937 e [REDACTED], nata il 24/07/1932.

N.B. si segnala:

Rinuncia a titolo gratuito al diritto di abitazione redatta dal Notaio Salanito Guido con sede a Catania il 19/12/ 2011 trascritto il 21/12/2011 ai nn. 38152/28140, contro [REDACTED] nata a Cesarò il 10/11/1937, cod. fisc. [REDACTED]

Si segnala, inoltre, che nella visura catastale relativa alla particella 242 non è riportato il passaggio di trasferimento dalla signora [REDACTED] ai venditori signori [REDACTED] come invece indicato nella certificazione notarile.



- **incompletezza della documentazione**

Il sottoscritto esperto ha eseguito il controllo relativo alla completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente riscontrandone la regolarità.

- **Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**

Dall'esame dei documenti ipotecari risultano da cancellare, con il decreto di trasferimento le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico dell'esecutata:

- **Iscrizione N. 38153/5291 del 21/12/2011** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 19/12/2011, Numero di repertorio 2070/1456, Notaio Salanitro Guido sede di Catania,

- a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI Sede a Ragusa (RG) codice fiscale 00026870881, Domicilio ipotecario eletto Ragusa, Viale Europa 65

- contro (omissis) nata a Catania il 02/10/1964 codice fiscale (omissis).

Capitale Euro 50.000,00, Totale Euro 75.000,00 Durata anni 20, gravante sugli immobili per il diritto di proprietà 1/1;

- **Trascrizione N. 13471/9536 del 01/07/2020** nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania, in data 30/05/2020, rep. 3061,

- a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI Sede a Ragusa (RG) codice fiscale 00026870881, Domicilio ipotecario eletto Ragusa, Viale Europa 65

- contro (omissis) nata a Catania il 02/10/1964 codice fiscale (omissis).

- **Trascrizione N. 19516/14256 del 31/08/2020** nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania, in data 16/07/2020, rep. 4102,

- a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI Sede a Ragusa (RG) codice fiscale 00026870881, Domicilio ipotecario



eletto Ragusa, Viale Europa 65

- contro (omissis) nata a Catania il 02/10/1964 codice fiscale (omissis).

Dagli accertamenti effettuati nel ventennio, non risultano a carico degli immobili altre iscrizioni e trascrizioni contro da cancellare.

- **Identificazione catastale**

Gli immobili oggetto delle presente procedura esecutiva sono iscritti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò, provincia di Messina, rispettivamente, il primo, al foglio 73, particelle graffate 237 e 254 sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 154 e totale escluse aree scoperte di mq 148, Rendita € 247,90, Viale Regina Elena n. 31, piano primo e secondo, e il secondo, al foglio 73, particella 242, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita € 43,90, Via Masaniello n. 40, piano terra e primo, con accesso da via Masaniello n. 44.

Entrambi gli immobili sono intestati all'esecutata, (omissis), nata a Catania il 02/10/1964, codice fiscale(omissis), proprietà per 1/1.

Sull'attuale mappa catastale gli immobili in oggetto non risultano singolarmente censiti in quanto sono stati in parte inglobati in un'unica particella 254, a seguito di varie fusioni di particelle.

Dalla sovrapposizione tra il rilievo dello stato dei luoghi e la mappa catastale, si è riscontrato che gli ampliamenti sono stati realizzati in parte su terreno di proprietà della stessa ditta, e in parte sulla particella 126 in ditta al Comune di Cesarò, proprietà 1/1 e sulla particella 1837 in ditta [REDACTED]

Si ritiene doveroso specificare che, nonostante le varie ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Messina, la situazione catastale di entrambi gli immobili risulta di difficile comprensione, in quanto non sono stati trovati riferimenti relativi alle variazioni catastali apportate nei tempi.



Per quanto riguarda la particella 254, non è stato possibile visionare la relativa busta Mod. 51, poiché non è stata trovata nell'archivio dell'Agenzia del Territorio di Messina e non è stato possibile ricostruire la storia della particella 254 e delle altre particelle fuse in essa.

Per quanto riguarda la particella 237 graffata alla particella 254, si è riscontrata la contemporanea presenza di doppioni di particelle all'interno dello stesso foglio catastale, collocate in differenti luoghi (v. allegato n. 5). Questa ambiguità è stata constatata sia su copia di una vecchia mappa rilasciata dal Comune di Cesarò (v. allegato n. 5), sia visionando le mappe antiche presso l'Agenzia del Territorio di Messina.

Inoltre, nella visura catastale storica per immobile della particella 237 sono indicate quali particelle corrispondenti al Catasto terreni le particelle 254 e 236. La particella 236, nella vecchia mappa rilasciata dal Comune di Cesarò (v. allegato n. 5), è collocata accanto alla particella doppiata 237, in un altro luogo, totalmente distante dal fabbricato in oggetto (v. allegato n. 5).

Ad ogni modo, la particella 254 è suddivisa in sei subalterni (con subalterno 4 soppresso), di cui solo il subalterno sei appartiene alla signora (omissis), mentre i restanti subalterni appartengono ad altre ditte.

Anche per quanto riguarda la particella 242, si è riscontrata la contemporanea presenza di doppioni di particelle all'interno dello stesso foglio collocate in differenti luoghi (v. allegato n. 5). Infatti, nella copia di una vecchia mappa rilasciata dal Comune di Cesarò, la particella 242 risultava posizionata, sia in via Masaniello (ma in un altro blocco di case posto nelle vicinanze a circa 80 metri e dal lato opposto della strada), sia in adiacenza alla particella 254.

In un'altra mappa visionata presso l'Agenzia del Territorio di Messina, la stessa



particella 242 viene soppressa e fusa con la particella 241, e nello stesso foglio di mappa viene indicata, con scrittura diversa e poco leggibile, accanto allo spigolo sud-est della particella 254 e senza accesso diretto dalla via Masaniello.

Nelle altre mappe successive e in quella attualmente vigente tale particella (242) risulta fusa nella particella 254 e nella busta Mod. 51, visionata dal sottoscritto, per l'immobile oggetto di stima, non vi sono indicazioni utili alla ricostruzione della sua storia, né per quanto riguarda eventuali variazioni numeriche, né per quanto riguarda posizionamento sui luoghi e fusioni con altre particelle, e non esiste una planimetria catastale, ma sono solo riportati l'indicazione di superficie m 6 x 4 e l'indicazione della destinazione e numero dei vani 2,5.

Inoltre, nell'atto di compravendita la particella 242 viene venduta con relativa area libera censita al foglio 73, particella 500, Ente Urbano. Di tale particella, in prossimità della particella 242, non si ha nessun riscontro nelle mappe visionate, mentre, nell'attuale mappa catastale la particella 500 risulta posizionata in un altro luogo, totalmente distante dal fabbricato in oggetto.

Pertanto, per entrambi i fabbricati non è stato possibile ricostruire la loro provenienza catastale. Attualmente, l'immobile Foglio 73, particella 237 e particella 254 sub 6 sembrerebbe provenire dalla fusione di parte della particella 254, della particella 255 e della particella 237, nonché di parte della particella 126 intestata Comune di Cesarò, sulla quale è stato realizzato l'ampliamento del fabbricato con corte.

Per quanto riguarda invece l'immobile foglio 73, particella 242, questo sembrerebbe provenire dalla fusione di parte della particella 254 e della particella 242, nonché di parte della particella 126 intestata Comune di Cesarò, sulla quale è stato realizzato l'ampliamento del fabbricato con corte. Tale ampliamento ingloba anche l'intera particella 1837 in ditta 



- **Destinazione del bene**

Gli immobili sono adibiti ad abitazione e rientrano nel centro storico del Comune di Cesarò, in zona "A" e, in quanto centro storico, sono soggetti al vincolo paesaggistico imposto dalla Soprintendenza.

- **Conformità urbanistico - edilizia**

Dalle indagini presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cesarò non risultano progetti che possano attestare la regolarità urbanistica del fabbricato censito al foglio 73, particelle graffate 237 e 254 sub 6.

Dalle indagini sui luoghi è emerso che una parte del fabbricato è realizzata con struttura portante in muratura e presenta una tipologia costruttiva che consente di farne risalire la costruzione in epoca precedente al 1940. Tale epoca è confermata anche dalla presenza di una planimetria catastale datata 20/05/1940 (v. allegato n. 4).

Un'altra parte dello stesso fabbricato presenta una tipologia costruttiva (pilastri e travi in calcestruzzo armato) che fa risalire l'epoca della costruzione presumibilmente agli anni '60. In particolare, la parte realizzata con struttura portante in calcestruzzo armato risulta realizzata su terreno di proprietà comunale sul foglio 73 particella 126, come meglio specificato e rappresentato nell'allegato n. 8.

Da ulteriori ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico del Comune di Cesarò, risulta presentato per lo stesso fabbricato un progetto per il rifacimento dei ballatoi e variazione del prospetto Pratica Edilizia n. 70/87 prot. 5944, ed è stata rilasciata relativa Autorizzazione Edilizia Sindacale del 02/02/1988 con relative prescrizioni. Successivamente, è stata emessa Ordinanza n. 1 del 17/08/2022 (v. allegato n. 10) con la quale è stata intimata la demolizione delle opere edilizie eseguite in difformità da quanto autorizzato con Autorizzazione Edilizia Prot. 5944, Prat. N. 70/87 (ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001 recepito con L.R. 16/2016), e precisamente di demolire i



ballatoi del piano primo e del piano secondo del fabbricato sito in viale Regina Elena civ. 41, foglio di mappa 73, part. 254 sub 6.

Per quanto riguarda l'immobile censito al foglio 73, particella 242, dalle stesse ricerche effettuate presso l'Ufficio tecnico comunale di Cesarò, non risultano progetti che possano attestare la regolarità urbanistica del fabbricato censito al foglio 73, particella 242.

Dalle indagini sui luoghi è emerso che il fabbricato è realizzato con struttura portante in muratura e presenta una tipologia costruttiva che consente di farne risalire la costruzione in epoca precedente al 1940. Adiacente al suddetto fabbricato è stata realizzata una terrazza in epoca differente con struttura portante in profili metallici e tavelloni e la stessa è stata realizzata occupando terreno appartenente al Comune di Cesarò, come meglio specificato e rappresentato nell'allegato n. 8.

Da ulteriori ricerche è emerso che esiste un Nulla Osta per esecuzioni di lavori edili, pratica n. 20/1961 del 4/08/1961 (v. allegato n. 9), a nome della precedente proprietaria [REDACTED], relativamente alla costruzione di un vano da adibire a deposito attrezzi, sito in via Regina Elena senza numero civico, delle dimensioni di m 2,50x3,50 ed altezza m 2,15. Nell'elaborato tecnico allegato al suddetto Nulla Osta non è precisata l'ubicazione catastale e non è indicato l'esatto sedime dell'opera in progetto. Sui luoghi non è stata riscontrata la presenza di vani aventi caratteristiche simili a quello rappresentato e descritto in progetto, sia per dimensioni che per tipologia.

Pertanto, per entrambi gli immobili (foglio 73, particella 254 sub.6 e particella 237 graffata; foglio 73, particella 242), sono state redatte nuove planimetrie che rappresentano lo stato dei luoghi. Inoltre, non esiste una conformità urbanistico-edilizia.



- **Presentazione di eventuali domande di sanatoria**

Dall'accertamento effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cesarò, dalle indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Messina e dai sopralluoghi, si può attestare che:

- per il fabbricato censito al foglio 73, particelle graffate 237 e 254 sub 6 l'ampliamento (evidenziato in rosso nell'allegato n. 7-L1) realizzato sulla particella 126, intestata al comune di Cesarò, non può essere sanato in quanto realizzato su terreno demaniale e dovrà essere demolito;
- per il fabbricato censito al foglio 73, particelle graffate 237 e 254 sub 6, i balconi realizzati in difformità da quanto autorizzato con Autorizzazione Edilizia Prot. 5944, Prat. N. 70/87 (ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001 recepito con L.R. 16/2016), devono essere demoliti e/o ripristinati secondo il progetto autorizzato;
- per il fabbricato censito al foglio 73, particella 242, l'ampliamento (evidenziato in rosso nell'allegato n. 7-L2) realizzato sulla particella 126, intestata al comune di Cesarò, non può essere sanato in quanto realizzato su terreno demaniale e dovrà essere demolito.

Pertanto, da quanto riscontrato, non è possibile presentare eventuali domande di sanatoria.

Si precisa che i costi relativi alla demolizione delle parti realizzate su terreno demaniale ammontano a circa € 7.350,00 e, in particolare, considerando la voce n.1.3.1 del prezzario Lavori Pubblici Sicilia 2022:

- per l'immobile censito al foglio 73, particelle graffate 237 e 254 sub 6 i costi relativi alla demolizione ammontano a circa € 5.700,00, considerando un volume di circa 371,50 mc moltiplicato per il prezzo di 15,35 € /mc, a cui vanno sommate le spese per la demolizione dei ballatoi, in ottemperanza



dell'Ordinanza n. 1 del 17/08/2022 (demolizione delle opere edilizie eseguite in difformità da quanto autorizzato con Autorizzazione Edilizia Prot. 5944, Prat. N. 70/87), che ammontano a corpo a circa € 2.000,00;

- per l'immobile censito al foglio 73, particella 242 i costi relativi alla demolizione ammontano a circa € 1.650,00, considerando un volume di circa 107 mc moltiplicato per il prezzo di 15,35 €/mc.

- **Istanza di condono**

Per entrambi gli immobili oggetto del presente procedimento non ci sono istanze di condono e non sussistono le condizioni per l'eventuale presentazione di nuove istanze.

- **Abuso in alcun modo sanabile**

Per gli immobili in oggetto non esistono abusi in alcun modo sanabili e, dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio tecnico, risultano essere state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà, ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

- **Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente**

Allo stato attuale non risultano formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

- **Formalità, vincoli e oneri gravanti sul bene che saranno cancellati**

Con il decreto di trasferimento risultano da cancellare le seguenti iscrizioni e trascrizioni a carico dell'esecutata:

- **Iscrizione N. 38153/5291 del 21/12/2011** nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 19/12/2011, Numero di repertorio 2070/1456, Notaio Salanitro Guido sede di Catania,
- a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI Sede a Ragusa (RG) codice fiscale 00026870881, Domicilio ipotecario



eletto Ragusa, Viale Europa 65

- contro (omissis) nata a Catania il 02/10/1964 codice fiscale(omissis).

Capitale Euro 50.000,00, Totale Euro 75.000,00 Durata anni 20, gravante sugli immobili per il diritto di proprietà 1/1;

- **Trascrizione N. 13471/9536 del 01/07/2020** nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania, in data 30/05/2020, rep. 3061,

- a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI Sede a Ragusa (RG) codice fiscale 00026870881, Domicilio ipotecario eletto Ragusa, Viale Europa 65

- contro (omissis) nata a Catania il 02/10/1964 codice fiscale (omissis).

- **Trascrizione N. 19516/14256 del 31/08/2020** nascente da verbale di pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania, in data 16/07/2020, rep. 4102,

- a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETÀ COOPERATIVA PER AZIONI Sede a Ragusa (RG) codice fiscale 00026870881, Domicilio ipotecario eletto Ragusa, Viale Europa 65

- contro (omissis) nata a Catania il 02/10/1964 codice fiscale .

- **Immobili gravati da censo, livello o uso civico**

Per gli immobili in oggetto non esistono gravami da censo, livello o uso civico.

- **Spese fisse di gestione o di manutenzione e spese straordinarie**

Per gli immobili in oggetto, come riferito dall'incaricato dell'esecutata signor Cavallaro Antonio, non esistono spese fisse di gestione e di manutenzione e neanche spese straordinarie. Inoltre, non esistono spese straordinarie già deliberate, non esistono spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, non esistono procedimenti giudiziari relativi al bene, e non esistono oneri di natura condominiale gravanti sul bene.



- **Occupazione del bene**

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati dall'esecutata (omissis).

- **Individuazione del bene ed elementi utili per le operazioni di vendita**

I beni in oggetto, siti nel Comune di Cesarò, provincia di Messina sono costituiti da due unità immobiliari collegate tramite un ballatoio interno, e precisamente:

- civile abitazione al piano primo e secondo, avente accesso comune con altre unità immobiliari dal numero civico 41 del viale Regina Elena, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6, costituito da otto vani e sette accessori, con retrostante cortiletto di proprietà esclusiva;
- abitazione di tipo economico al piano terra e primo, avente accesso dal numero civico 44 di un cortile di via Masaniello, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242.

Gli immobili sono posti in zona centrale del Comune di Cesarò e vicino ai principali servizi pubblici, esercizi commerciali, banche e scuole.

Le caratteristiche delle zone limitrofe sono prevalentemente residenziali e i principali centri vicini sono il capoluogo Messina a km 85 circa, la città di Catania con aeroporto a Km 54 circa e Sant'Agata di Militello, con casello dell'autostrada a Km 32 circa; i collegamenti pubblici sono garantiti da servizi di autobus locali.

Gli immobili oggetto del presente provvedimento sono così distinti:

- Civile abitazione al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con accesso comune attraverso scala condominiale da viale Regina Elena n. 41, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6. La struttura portante è in parte in muratura tradizionale, e in parte con pilastri e travi in calcestruzzo armato; dal piano primo si accede ad un cortiletto di proprietà esclusiva, dal piano secondo, in parte coperto da un lastrico solare e in parte



coperto da un a tetto a due falde con superiore manto di tegole, si accede ad una terrazza.

L'appartamento presenta diverse altezze interne utili (vedi planimetria) ed è così suddiviso: il piano primo è composto da due camere da letto, un salotto, un corridoio con annesso ripostiglio e scala interna che conduce al piano superiore, uno studio con annesso ripostiglio, un wc e un locale adibito a carbonaia-legnaia, per una superficie netta di circa mq 86,50 e una superficie lorda di circa mq 127,70, una corte interna di proprietà esclusiva di circa mq 39,30, un balcone su viale Regina Elena di circa mq 11,40; il secondo piano è composto da un salone, un soggiorno, una camera da letto con annesso ripostiglio, un wc, un disimpegno, una cucina, per una superficie netta di circa mq 92,00 e una superficie lorda di circa mq 125,60, due terrazze a livello di circa mq 46,000, una scala interna che consente l'accesso al superiore lastrico solare.

L'immobile ha esposizione sud sul prospetto principale, est sulla corte interna, mentre i restanti lati sono in aderenza con gli edifici limitrofi.

Il primo piano si presenta in discrete condizioni a causa di numerose infiltrazioni di umidità ascendente che hanno interessato le strutture verticali, e a causa delle infiltrazioni provenienti dalla superiore terrazza a livello che hanno interessato le strutture orizzontali; il corridoio con annesso ripostiglio, la scala interna e il salotto sono rivestiti in doghe di legno; i restanti vani sono rifiniti con intonaco colorato alle pareti; i pavimenti sono in parte in cemento e scaglie, in parte in ceramica; il bagno ha pavimenti in ceramica e pareti piastrellate, ha sanitari di buona fattura.

Il secondo piano si presenta in discrete condizioni a causa di numerose infiltrazioni di umidità provenienti dal superiore lastrico solare. I vani sono rifiniti con intonaco colorato alle pareti; la scala interna è rivestita in doghe di legno; i pavimenti sono in parte in cemento e scaglie, in parte in ceramica; il bagno ha pavimenti in ceramica e



pareti piastrellate, ha sanitari di buona fattura.

Tutte le aperture esterne sono a doppio infisso (infisso interno in legno con persiane, infisso esterno in alluminio anodizzato); tutti gli infissi interni sono in legno massello.

L'impianto elettrico è sottotraccia; l'impianto idrico è a tubazione non visibile; è presente un impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori in alluminio; sono presenti un impianto a gas, un impianto televisivo e un impianto citofonico.

L'impianto di smaltimento dei reflui è costituito da un pozzo nero disperdente.

Di tutti gli impianti non è stata fornita certificazione.

L'immobile è sostanzialmente in discrete condizioni d'uso e necessita di numerose opere di manutenzione. Infine, per l'immobile non è stato rilasciato da parte del Comune di Cesarò il certificato di abitabilità.

- Abitazione di tipo economico a due elevazioni fuori terra, avente accesso da cortile di via Masaniello n. 44 e da slargo di viale Regina Elena snc, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242. La struttura portante è in muratura tradizionale, con copertura a falde inclinate falde in legname e superiore manto di tegole.

Il piano terra è composto da un ingresso e da un vano, aventi altezza interna utile di m 2,35, per una superficie netta di circa mq 12,70 e una superficie lorda di circa mq 19,95, e una corte interna di proprietà esclusiva di circa mq 20,40. E', inoltre, presente un vano adibito a deposito, dove insiste un'enorme roccia di natura silicica, a cui si accede esternamente dalla corte.

Il piano primo è composto da un vano avente altezza interna utile di m 2,35, con superficie netta di circa mq 13,20, e una superficie lorda di circa mq 19,95, e una terrazza di circa mq 37,90. Una ripida scala interna in ferro consente il collegamento tra i due piani.



Il fabbricato ha esposizione nord-est-ovest, mentre il lato sud è in aderenza con l'edificio limitrofo.

L'intero immobile si presenta in mediocri condizioni a causa di numerose infiltrazioni di umidità ascendente e discendente, che hanno interessato le strutture verticali, e hanno causato il parziale cedimento dei controsoffitti.

L'abitazione presenta un modesto livello di finitura, con intonaco colorato alle pareti, pavimenti ceramica, soffitti rivestiti con pannelli in cartongesso. Gli infissi esterni sono in legno massello.

L'impianto elettrico è sottotraccia; non sono presenti altri impianti tecnologici.

Dell'impianto non è stata fornita certificazione.

L'immobile è sostanzialmente in scadenti condizioni e necessita di numerose opere di manutenzione.

Infine, per l'immobile non è stato rilasciato da parte del Comune di Cesarò il certificato di abitabilità.

- **Valore del bene**

**Criteri di stima e metodologia estimativa seguita per la determinazione del valore**

Per il calcolo delle superfici sono state utilizzate planimetrie redatte con controlli e misure rilevate sui luoghi, effettuati dal sottoscritto esperto in sede di sopralluogo, mentre per il calcolo della superficie commerciale, la superficie lorda è stata ottenuta computando per intero, sia i muri perimetrali esterni, sia i muri interni, dalle superfici ponderate ad uso esclusivo, mentre sono state utilizzate quote percentuali per le superfici delle pertinenze.

Per la ricerca del valore di mercato da attribuire all'immobile è stato utilizzato il metodo di stima per confronto diretto, ricercato su base comparativa monoparametrica, e apportando successivamente aggiunte e/o detrazioni, ritenute necessarie al fine di



adeguare il valore normale del bene alle reali condizioni in cui l'immobile si trova al momento della stima.

Il parametro utilizzato è il metro quadrato di superficie come sotto determinato.

Al fine di reperire valori attendibili e realmente praticati in corso di compravendite, il sottoscritto ha eseguito un'accurata indagine di mercato sia nelle zone in cui è posto l'immobile, che in altre ad esse assimilabili, presso agenzie immobiliari, consultando l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Catania, e i valori unitari derivano da un calcolo analitico desunto dall'interpolazione con i *comparables* individuati pervenendo a un valore medio al metro quadrato di € 625,00 per l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6, e un valore medio a metro quadrato di € 400,00 per l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242.

Per la misura delle consistenze si farà riferimento ai dettati del Codice Definitorio dei Termini, realizzato dall'Agenzia del Territorio in collaborazione con Tecnoborsa, dove per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura, che trova applicazione nella prassi professionale ai fini della determinazione del valore di mercato corrente.

Nel caso degli immobili in oggetto, con destinazione residenziale, la superficie commerciale si ottiene dalla somma: delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino a uno spessore massimo di 50 centimetri, mentre i muri di comunione nella misura del 50%, fino a uno spessore di 25 centimetri; dalle superfici ponderate a uso esclusivo, quali terrazze, balconi, giardini ecc.; dalle quote percentuali delle superfici di pertinenza quali cantine, posti auto, soffitte, ecc. .

### **Calcolo delle superfici**



Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6

Per l'immobile in questione è stata valutata la superficie lorda al netto delle demolizioni.

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Appartamento	Sup. reale lorda	195	1	195
Sup. corte	Sup. reale lorda	13,32	0,10	1,33
Terrazza	Sup. reale lorda	9,58	0,25	2,39
	Totale	217,90		198,72

Immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, part. 242

Per l'immobile in questione è stata valutata la superficie lorda al netto delle demolizioni.

Destinazione	Sup. misurata	Superficie mq	Parametro	Superficie parametrata mq
Abitazione di tipo economico	Sup. reale lorda	39,90	1	39,90
Sup. corte	Sup. reale lorda	16,06	0,10	1,60
Terrazza	Sup. reale lorda	4,15	0,25	1,03
	Totale	60,11		42,53

Per l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6, considerando il valore medio a mq di € 625,00 ricercato e la superficie parametrata, calcolata in mq 198,72, il valore dell'immobile è dato da:

$$\text{mq } 198,72 \times \text{€ } 550,00/\text{mq} = \text{€ } 124.200,00.$$

Il valore di mercato dell'immobile così calcolato è pari a € 124.200,00.

Per l'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242, considerando il valore medio a mq di € 400,00 ricercato e la superficie



parametrata, calcolata in mq 42,53, il valore dell'immobile è dato da:

$\text{mq } 42,53 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \text{€ } 17.012,00.$

Il valore di mercato dell'immobile così calcolato è pari ad € 17.012,00.

Il valore di mercato dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6 arrotondato è pari a € **124.200,00** (Euro centoventiquattromiladuecento/00).

Il valore di mercato dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242 arrotondato è pari a € **17.000,00** (Euro diciassettemila/00).

Adeguamenti e correzioni alla stima dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6:

- riduzione per l'assenza di garanzia per vizi € 24.840,00;
- spese per la demolizione delle parti realizzate su terreno demaniale €5.700,00;
- spese per la demolizione dei ballatoi, in ottemperanza dell'Ordinanza n. 1 del 17/08/2022 (demolizione delle opere edilizie eseguite in difformità da quanto autorizzato con Autorizzazione Edilizia Prot. 5944, Prat. N. 70/87) € 2.000,00;
- spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile, spese tecniche e tributi € 1.700,00 circa.

Tali adeguamenti e correzioni ammontano a € 34.240,00.

Sottraendo la cifra appena ottenuta al valore di mercato dell'immobile ricercato, si ottiene il prezzo base d'asta e pertanto si ha:

$\text{€ } 124.200,00 - \text{€ } 34.240,00 = \text{€ } 89.960,00$

Prezzo base d'asta a € **89.960,00** (Euro ottantanovemilanovecentosessanta/00).



Adeguamenti e correzioni alla stima dell'immobile censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242:

- riduzione per l'assenza di garanzia per vizi € 3.400,00;
- spese per la demolizione delle parti realizzate su terreno demaniale € 1.650,00;
- spese per la regolarizzazione catastale dell'immobile, spese tecniche e tributi € 1.700,00 circa.

Tali adeguamenti e correzioni ammontano a € 6.750,00.

Sottraendo la cifra appena ottenuta al valore di mercato dell'immobile ricercato, si ottiene il prezzo base d'asta e pertanto si ha:

€ 17.000,00 - € 6.750,00 = € 10.278,00

Prezzo base d'asta arrotondato a **€ 10.250,00** (Euro diecimiladuecentocinquanta/00).

- **Riduzione del prezzo per l'assenza di garanzia**

Ai fini dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto si è proceduto ad una riduzione del valore stimato del 20% a seguito delle diverse incongruenze riscontrate.

- **Modalità di vendita del bene**

Le due unità immobiliari oggetto della presente procedura sono confinanti e con ingressi separati, ma collegate tra loro da un ballatoio interno, quindi si possono considerare due unità immobiliari distinte ad uso abitativo, così come sono stati venduti all'esecutata. Pertanto, la loro vendita può essere effettuata in due lotti separati, così distinti:

- **Lotto 1)** Civile abitazione al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con accesso comune attraverso scala condominiale da viale Regina Elena n. 41, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6, avente superficie lorda totale di circa mq 253,30, costituito



da otto vani e sette accessori, con retrostante cortiletto di proprietà esclusiva avente superficie di circa mq 39,30, con due terrazze a livello del secondo piano aventi circa mq 46,000. Prezzo base d'asta arrotondato a € **89.960,00** (Euro ottantanovemilainovecentosessanta/00);

**Lotto 2)** Abitazione di tipo economico a due elevazioni fuori terra, avente accesso da cortile di via Masaniello n. 44 e da slargo di viale Regina Elena snc, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242, avente superficie lorda totale di circa mq 39,80, con corte interna di proprietà esclusiva di circa mq 20,40, e con una terrazza a livello del primo piano di circa mq 37,90.

Prezzo base d'asta € **10.250,00** (Euro diecimiladuecentocinquanta/00).

- **Documentazione fotografica e planimetrica**

Nel corso del sopralluogo, il sottoscritto esperto ha effettuato un rilievo fotografico (in allegato alla presente relazione) sia esternamente ai luoghi, che internamente ai fabbricati. Si allegano, inoltre, la planimetria catastale attualmente in atti relativa all'unità immobiliare graffata particelle 237 e 254 sub 6, e le nuove planimetrie redatte dal sottoscritto esperto riportanti la situazione dei luoghi allo stato attuale.

- **Accertamento di bene indiviso**

Per quanto riguarda gli immobili oggetto della procedura esecutiva, trattasi di beni indivisi, e in piena proprietà dell'esecutata per la quota di 1/1.

- **Beni pignorati in quota**

Per gli immobili in oggetto non risulta necessario procedere a progetti di divisione in natura, in quanto i beni pignorati sono appartenenti all'esecutata e in piena proprietà.

#### **4 – CONCLUSIONI**

Gli immobili oggetto della presente procedura, di proprietà dell'esecutata signora (omissis) nata a Catania il 02/10/1964, codice fiscale (omissis), per la quota di 1/1 del



diritto di proprietà, sono costituiti da due unità immobiliari esternamente collegate da un ballatoio, site nel Comune di Cesarò, provincia di Messina. Gli immobili sono così distinti:

- Civile abitazione al piano primo e secondo di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra, con accesso comune attraverso scala condominiale da viale Regina Elena n. 41, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particelle graffate 237 e 254, sub 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale totale mq 154 e totale escluse aree scoperte di mq 148, Rendita € 247,90, Viale Regina Elena n. 31, piano primo e secondo;

- Abitazione di tipo economico a due elevazioni fuori terra, avente accesso da cortile di via Masaniello n. 44 e da slargo di viale Regina Elena snc, iscritto al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cesarò al foglio 73, particella 242, categoria A/6, classe 2, consistenza 2,5 vani, Rendita € 43,90, Via Masaniello n. 40, piano terra e primo.

Gli immobili sono stati valutati distintamente in due lotti, il cui valore di mercato, così come precedentemente calcolato, per il Lotto A) è pari a **€ 124.200,00** (Euro centonovemilatrecento/00) da cui si ottiene, sottraendo gli adeguamenti e le correzioni, un **Prezzo base d'asta di € 89.960,00** (Euro ottantanovemilanovecentosessanta/00), e per il Lotto B) è pari a **€ 17.000,00** (Euro diciassettemila/00) da cui si ottiene, sottraendo gli adeguamenti e le correzioni, un **Prezzo base d'asta di € 10.250,00** (Euro diecimiladuecentocinquanta/00).

## **5 - GLI ALLEGATI**

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Estratto di mappa;
- 3) Visure catastali;
- 4) Planimetria catastale;



- 5) Vecchia mappa rilasciata dal Comune di Cesarò
- 6) Planimetrie degli immobili di viale Regina Elena n. 41 e Via Masaniello n 44;
- 7) Localizzazione sulle planimetrie delle parti realizzate su terreno comunale;
- 8) Sovrapposizione dei fabbricati su mappa catastale con individuazione delle parti realizzate su terreno comunale;
- 9) Nulla Osta per esecuzioni di lavori edili, pratica n. 20/1961 del 4/08/1961;
- 10) Ordinanza n. 1 del 17/08/2022 di demolizione delle opere edilizie eseguite in difformità;
- 11) Verbale di sopralluogo;
- 12) Documentazione ipotecaria;
- 13) copia atto notarile di compravendita.

Randazzo, 26/01/2023

L'ESPERTO

***dott. agr. Antonino Caruso***

