

## TRIBUNALE DI CATANIA

### SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

\* \* \* \* \*

Esecuzione promossa da: [REDACTED]

(R.G.Es. n. 207/2024)

\* \* \* \* \*

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Giuseppe Mazzeo

#### 1. NOMINA DEL CTU

In data 18/11/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli conferisce al sottoscritto arch. Giuseppe Mazzeo – n. 2022 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 20/11/2024 si effettua il deposito telematico del giuramento di rito.

#### 2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i 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 casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso

per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV).

l) elenchi ed **individuati 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 con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della 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 più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del

frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese

dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

### **3. OPERAZIONI PERITALI**

Il sottoscritto comunica, via PEC ai procuratori legali del creditore procedente, del debitore esecutato e al Custode nominato Avv. Roberto Li Mura, la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato per il giorno 02/12/2014 alle ore 15:30 presso gli immobili oggetto di pignoramento, precisamente presso quelli siti in Aci Castello, via Firenze n.123, censiti in catasto al fg. 12, p.lla 99, subb. 49 e 87. A seguito della comunicazione ricevuta a mezzo pec dalla parte esecutata si accoglie la richiesta di rinvio del sopralluogo per il giorno 10/12/2024 alle ore 15:30 presso i suddetti beni pignorati. Alla presenza del creditore procedente, il quale ha consentito l'accesso agli immobili, e del custode giudiziario nominato, sono stati effettuati i necessari rilievi fotografici e metrici su fogli separati.

Il successivo sopralluogo è svolto secondo le medesime modalità in data 10/12/2025 alle ore 15:30 presso l'immobile oggetto di pignoramento censito in catasto al fg. 3, p.lla 1642, sub. 2, sito in San Giovanni la Punta, via Alcaloro n.29/31. Sui luoghi sono presenti il debitore esecutato, che ha permesso l'accesso all'immobile, e il custode giudiziario nominato; si è proceduto ai dovuti rilievi metrici e fotografici e all'acquisizione di copia del titolo di proprietà su concessione del debitore. Concluse le operazioni si prosegue il sopralluogo presso i terreni di cui alle p.lle 32-33-34-35-36-2272 e all'esterno del fabbricato rurale (p.lla 34).

Sono stati successivamente effettuati i necessari accertamenti presso l'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio* e presso i competenti uffici del Comune di Aci Castello (Ct) – istanza di accesso agli atti prot. n. 0058030 del 16/12/2024 – e del Comune di San Giovanni La Punta (Ct) – istanza di accesso agli atti prot. n. 2185 del 16/01/2025 ed ulteriore accesso agli atti presso

il Genio Civile di Catania.

#### **4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)**

I beni oggetto di esecuzione sono di seguito indicizzati con lettere e numeri corrispondenti al lotto proposto per la vendita secondo il piano di vendita di cui al paragrafo 14.

**A1)** Quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dell'**abitazione di tipo civile** sita nel Comune di Aci Castello, via Firenze n.123, palazzina A, scala B, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 99, sub. 87, Piano 2, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, consist. 3,5 vani, rendita euro 388,63. L'immobile è collocato al piano secondo dell'edificio condominiale, raggiungibile a mezzo di strada carrabile con accesso dal civico 123/A della via Firenze;

**A2)** Quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà del **garage** sito nel Comune di Aci Castello, via Firenze n.123, palazzina A, scala B, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 99, sub. 49, Piano S1, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consist. mq. 19, rendita euro 60,84. Collocato al piano cantinato dell'edificio condominiale, raggiungibile a mezzo di strada carrabile con accesso dal civico 123/A della via Firenze;

**B1)** Piena proprietà dell'**abitazione di tipo economico** sita nel Comune di San Giovanni La Punta, via Alcaloro n.29, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 1642, sub. 2, Piano S1-T, cat. A/3, classe 7<sup>^</sup>, consist. 4,5 vani, rendita euro 290,51;

**B2)** Piena proprietà di **terreni e piccolo fabbricato rurale** siti nel Comune di San Giovanni La Punta (Ct), Contrada Inchiuso e Paternostro, censiti al Catasto Terreni tutti al Foglio 3: particella **32**, superficie di are 21 ca 75, qualità Fico d'India, classe 1, reddito dominicale € 23,59 e reddito agrario € 7,86; particella **33**, superficie di are 20 ca 0,4, qualità Agrumeto, classe 1, reddito dominicale € 109,71

e reddito agrario € 21,73; particella **34**, superficie di ca 13, qualità Fabbricato Rurale; particella **35**, superficie di are 0,7 ca 59, qualità Fico d'India, classe 1, reddito dominicale € 8,23 e reddito agrario € 2,74; particella **36**, superficie di are 12 ca 11, qualità Fico d'India, classe 1, reddito dominicale € 13,13 e reddito agrario € 4,38; particella **2272** (ex 351), superficie di are 0,4 ca 85, qualità Vigneto, classe 2, reddito dominicale € 2,88 e reddito agrario € 1,63.

#### **5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)**

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

#### **6. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)**

**6. A1 e A2)** La metà indivisa dell'**appartamento** e del **garage** siti in Aci Castello – identificati ai punti A1 e A2 del paragrafo 4 – perviene al debitore esecutato in forza di successione legittima in morte della madre D.V.C., deceduta in data 21/10/2011, giusta denuncia di successione presentata in data 22/12/2011 al n.1173 vol.9990 e trascritta presso il competente ufficio del territorio in data 29/11/2013 ai nn. 57243/46141. I beni erano pervenuti alla madre per metà parte indivisa giusta successione legittima del coniuge C.E. deceduto in data 03/05/1989 (denuncia di successione n.728, vol.166, trascritta presso il competente ufficio del territorio in data 12/09/1990 ai nn. 37492/28892), a seguito di atto di rinuncia all'eredità dai figli del 28/09/1989 ai rogiti del notaio G. Vigneri di Catania, registrato il 02/10/1989 al n.8458 e trascritto presso il competente ufficio del territorio in data 03/10/1989 ai nn. 35048/27518. L'altra metà del bene, indivisa in comunione legale col marito C.E., era pervenuta in forza di atto di compravendita del 10/12/1984 ai rogiti del notaio Corrado Galeardi di Catania rep. n. 20574, trascritto presso il competente ufficio territoriale in data 16/12/1987 ai nn. 46094/35821.

6. **B1-B2)** La piena proprietà dell'**abitazione** e dei **terreni** siti in San Giovanni La Punta (Ct) – identificati al punto B e C del paragrafo 4 – perviene al debitore esecutato in forza di atto di vendita del 16/04/2010 ai rogiti del notaio G. Geraci di Catania, trascritto presso il competente ufficio del territorio in data 20/04/2010 ai nn. 24912/13667, da potere di società con sede in Catania (Ct), alla quale era a sua volta pervenuto giusto atto di vendita del 30/06/1999 ai rogiti del notaio A. Pittella, trascritto il 30/07/1999 ai nn. 27920/20382, e in forza di atto di vendita del 21/01/1992 ai rogiti del notaio S. Russo, trascritto a Catania il 26/01/1993 ai nn. 3225/2640, da potere di altra società con sede in Catania (Ct).

#### 7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania e dai documenti in atti, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli.

Sui beni identificati ai punti **A1** e **A2** del paragrafo 4 per la quota di ½ della piena proprietà in capo al debitore esecutato:

1. **ISCRIZIONE** nn. 45925/6716 del 14/09/2011 di ipoteca volontaria nascente da atto di mutuo del 13/09/2011 rep. n.1900 ai rogiti del notaio Guido Salanitro di Catania a favore di BANCA UNICREDIT SPA con sede in Roma, capitale € 151.575,01, Totale complessivo € 227.363,00, gravante sugli immobili indicati ai punti A1 e A2, contro il debitore esecutato e la madre, quale debitore ipotecario;

\* \* \* \* \*

Sui beni identificati ai punti **B1** e **B2** del paragrafo 4 per la piena proprietà in capo al debitore esecutato:

2. **ISCRIZIONE** nn. 24913/7507 del 20/04/2010 di ipoteca volontaria nascente

da atto di mutuo del 16/04/2010 ai rogiti del notaio G. Geraci di Catania a favore di BANCA POPOLARE DI LODI SPA con sede in Lodi, capitale € 117.785,60, Totale complessivo € 235.571,00, gravante sugli immobili indicati ai punti B e C, contro il debitore esecutato;

\* \* \* \* \*

Su tutti i beni identificati ai punti **A1-A2-B1-B2** del paragrafo 4 nelle rispettive quote di proprietà in capo al debitore esecutato come riportate al paragrafo 4 della relazione:

3. **TRASCRIZIONE** nn. 35947/27221 del 20/07/2023 nascente da pignoramento, Tribunale di Catania del 04/07/2023 a favore del creditore precedente residente in Aci Castello, dichiarata estinta in data 29/10/2023 giusta ordinanza del Giudice Francesco Lentano del Tribunale di Catania – VI Sez. Civile – R.G. Esec. 495/2023 (pignoramento non ancora annotato di cancellazione).

4. **TRASCRIZIONE** nn. 18654/13952 del 15/04/2024 nascente da pignoramento, Tribunale di Catania del 11/03/2024 a favore del creditore precedente residente in Aci Castello.

## **8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)**

### ***8.1 Identificativi catastali***

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto del Comune di Aci Castello e al Catasto del Comune di San Giovanni La Punta come segue:

**A1) Appartamento** sito nel Comune di Aci Castello, via Firenze n.123, palazzina A, scala B, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 99, sub. 87, Piano 2, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, consist. 3,5 vani, rendita euro 388,63;

**A2) Garage** sito nel Comune di Aci Castello, via Firenze n.123, palazzina A,

scala B, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 99, sub. 49, Piano S1,  
cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consist. mq. 19, rendita euro 60,84;

**B1) Abitazione** sita nel Comune di San Giovanni La Punta, via Alcaloro n.29,  
censita al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 1642, sub. 2, Piano S1-T, cat. A/3,  
classe 7<sup>^</sup>, consist. 4,5 vani, rendita euro 290,51;

**B2) Terreni e piccolo fabbricato rurale** siti nel Comune di San Giovanni La  
Punta (Ct), Contrada Inchiuso e Paternostro, censiti al Catasto Terreni tutti al Foglio  
3: particella **32**, superficie di are 21 ca 75, qualità Fico d'India, classe 1, reddito  
dominicale € 23,59 e reddito agrario € 7,86; particella **33**, superficie di are 20 ca  
0,4, qualità Agrumeto, classe 1, reddito dominicale € 109,71 e reddito agrario €  
21,73; particella **34**, superficie di ca 13, qualità Fabbricato Rurale; particella **35**,  
superficie di are 0,7 ca 59, qualità Fico d'India, classe 1, reddito dominicale € 8,23 e  
reddito agrario € 2,74; particella **36**, superficie di are 12 ca 11, qualità Fico d'India,  
classe 1, reddito dominicale € 13,13 e reddito agrario € 4,38; particella **2272** (ex  
351), superficie di are 0,4 ca 85, qualità Vigneto, classe 2, reddito dominicale € 2,88  
e reddito agrario € 1,63.

### **8.2 verifica di conformità catastale**

Dal raffronto tra quanto rilevato sui luoghi e quanto rappresentato nelle piante  
catastali discende quanto segue:

**A1)** Con riferimento all'appartamento in Aci Castello, Via Firenze, 123 (paragrafo  
4 punto A1) si rilevano modeste difformità tra lo stato dei luoghi e la pianta  
catastale depositata in data 05/10/2007 presso l'A.D.E. Ufficio Territorio, per effetto  
di alcune modifiche intervenute consistenti in:

- realizzazione di numero 2 verande poste su balcone sui lati nord-est e sud-est  
(lato cucina e lato camera da letto);

- dismissione di tramezzi tra vano disimpegno e soggiorno;

Proponendosi la riduzione in pristino delle citate difformità per allineamento alla documentazione urbanistica e catastale si ritiene non debba procedersi con alcuna variazione catastale.

**A2)** Con riferimento al garage sito in Aci Castello, Via Firenze, 123 (paragrafo 4 punto A2), la pianta catastale del garage risulta conforme ai luoghi.

**B1)** Per l'abitazione sita in San Giovanni La Punta, Via Alcaloro (paragrafo 4 punto B1) si riscontra corrispondenza tra la pianta catastale depositata presso l'A.D.E. Ufficio Territorio e quanto rilevato sui luoghi per quanto riguarda il piano terra. Tuttavia, sono emerse difformità alla quota del piano seminterrato in quanto il locale vasca risulta dotato di aperture, di divisori interni e di parziale impiantizzazione.

Con riferimento alle difformità riscontrate e per quanto si dirà nel prosieguo in merito alla regolarità urbanistica si ritiene non debba effettuarsi al momento alcuna variazione catastale (vedi paragrafo 10).

**B2)** Per quanto riguarda i terreni siti in San Giovanni La Punta, Via Alcaloro (paragrafo 4 punto B2) nessun rilievo strumentale è stato effettuato tuttavia all'esito del sopralluogo è stata rilevata la presenza di muri di recinzione al perimetro. Si nota che in corrispondenza dell'incrocio tra la via Alcaloro e la Via Bivona è presente lato via Bivona un accesso posto in posizione arretrata rispetto al confine catastale che immette in p.lla 2272.

## **9. REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)**

Per la verifica della conformità urbanistica sono state condotte indagini presso i competenti uffici dei Comuni di Aci Castello e San Giovanni La Punta e approfondimenti presso gli uffici del Genio Civile di Catania da cui discende quanto

segue.

**A1)** Il fabbricato sito in Aci Castello, Via Firenze 123, cui appartengono gli immobili oggetto di esecuzione è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.434 del 16/12/1982 e successiva Variante approvata con provvedimento n.841 del 26/10/1989. Inoltre, per l'intero fabbricato cui appartengono gli immobili pignorati, è stata rilasciata dal Sindaco di Aci Castello l'Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità n.157 del 10/07/1990.

L'**appartamento** di cui al sub. 87 è stato oggetto di interventi di ristrutturazione per il frazionamento in due unità abitative regolarmente realizzate a seguito di Autorizzazione Edilizia n.11 del 16/05/2007. Inoltre, è stata successivamente rilasciata Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità con provvedimento sindacale n.731 del 15/04/2008.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Castello e dal raffronto con quanto rilevato sui luoghi emergono le seguenti difformità:

- realizzazione di due verande sul balcone di servizio della cucina e sul balcone in corrispondenza della camera da letto;
- risulta mancante porzione di divisorio tra il vano soggiorno e il disimpegno;

Tali interventi (vedi all. 07) sono stati realizzati in assenza di pertinente pratica urbanistica e pertanto si rimanda al paragrafo 10 per le considerazioni relative alla possibile regolarizzazione.

Il **garage** di cui al sub. 49 risulta conforme.

\* \* \* \* \*

**B1)** L'immobile sito in San Giovanni La Punta, Via Alcaloro (paragrafo 4 punto B1) è stato realizzato in data anteriore al 1967 e a seguito di modifiche non autorizzate e di presentazione di pertinente pratica è stata rilasciata Concessione

Edilizia in Sanatoria n. 4/99 del 03/03/1999. In ottemperanza alle prescrizioni del citato provvedimento edilizio è stata rilasciata dal Comune di San Giovanni La punta (previa istruttoria e richiesta di integrazioni) Autorizzazione n.8773 del 01/04/2001 con inizio dei lavori in data 08/09/2011; correlate a detta pratica il progetto depositato presso il Genio Civile di Catania pos. n. 103699 cui fa seguito Autorizzazione prot. n. 140472 del 12/04/2012 (rilasciata a seguito di integrazione documentale del 30/01/2012) e Nulla Osta paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA. Di Catania n.4063 del 14/12/2010. Successivamente è stato presentato progetto di Variante da cui discende rilascio di Autorizzazione Edilizia n.30/2012. Correlati a detta autorizzazione il progetto di variante depositato presso il Genio Civile di Catania cui segue rilascio di autorizzazione prot. 313097 del 04/09/2012 e Nulla Osta paesaggistico della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania n.8919 del 14/05/2012.

La vicenda legata a detti lavori risulta complessa in quanto agli atti si registra la nota assunta al protocollo del Comune al n.34339 del 13/12/2011 con la quale l'allora ditta esecutrice comunica la fine dell'attività presso il cantiere declinando dalle pertinenti responsabilità in merito all'aut. n. 13/2011. In data 01/04/2012 contestualmente all'istanza per i lavori in Variante veniva comunicato il nominativo di altra ditta esecutrice. In data 11/04/2013 l'allora DL comunica con nota assunta al prot. n. 9127 l'avvenuta revoca dell'incarico giusta raccomandata ricevuta (allegata agli atti) in relazione all'Autorizzazione Edilizia n. 13 del 01/04/2011 con inizio lavori del 08/09/2001. La comunicazione di fine lavori è effettuata da altro tecnico (la cui nomina non risulta in atti) senza menzione dell'effettivo adempimento rispetto ai progetti approvati dal Genio Civile di Catania.

Oltre alla citata carenza di comunicazioni al Genio Civile di Catania ed al Comune di

San Giovanni La Punta in merito alla regolare esecuzione delle opere strutturali si rinvencono le seguenti difformità:

- a) Maggiore altezza del corpo di fabbrica del piano terra;
- b) Mancata realizzazione di varco di accesso con scala esterna sul prospetto nord al cui posto si trova una finestra;
- c) Locale vasca mai citato in atti e mai rappresentato negli elaborati grafici dei progetti visionati. Detto locale presenta varie aperture dotate di infissi con divisorii interni e caratteristiche assimilabili a quelli di una abitazione al netto del mancato completamento delle opere impiantistiche e di finitura.

Per gli interventi realizzati in difformità alle pratiche urbanistiche si rimanda al paragrafo 10 per le considerazioni relative alla possibile regolarizzazione.

**B2)** Per i terreni siti in San Giovanni La Punta, Via Alcaloro (paragrafo 4 punto B2) ricadono secondo le norme del vigente PRG in zona ZN\_E aree per attività agricole. Per le particelle oggetto di esecuzione è stato richiesto al Comune di San Giovanni La Punta certificato di destinazione urbanistica (prot. n. 7781 del 21/02/2005) prodotto in allegato 24 cui si rimanda e che qui è da intendersi integralmente trascritto.

\* \* \* \* \*

#### **10. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)**

**A1)** Per quanto detto ai precedenti paragrafi la regolarizzazione delle difformità riscontrate nell'appartamento sito in Aci Castello, via Firenze n.123 potrà avvenire mediante opere di riduzione in pristino. Si stimano i relativi costi per la conseguente regolarizzazione sotto il profilo urbanistico in complessivi € 2.000,00 comprensivi di oneri fiscali.

**B1)** Per le difformità riscontrate al piano terra dell'immobile sito in San

Giovanni La Punta si ritiene che la maggiore altezza del fabbricato (ascrivibile alla presenza di cordolo strutturale) e la modifica del prospetto nord potranno essere regolarizzati ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. come recepito dalla Regione Sicilia con costi stimabili in € 3.500,00 oneri fiscali inclusi. Lo stesso potrebbe dirsi per la mancata presentazione della regolare esecuzione per le opere strutturali, tuttavia, risultando la pratica in argomento di natura complessa ed i relativi esiti non perfettamente valutabili dal sottoscritto in sede di redazione della presente relazione - nonostante i ripetuti colloqui con gli enti competenti - si provvederà a tenere conto della difficoltà di regolarizzazione applicando un coefficiente di riduzione del valore del bene per effetto di possibili vizi pari al 20% (come concesso dal punto "m" del mandato). In merito alle difformità rilevate in corrispondenza del "locale vasche" si dovrà procedere in modo inequivocabile con la riduzione in pristino dei luoghi a mezzo della chiusura di tutte le aperture presenti così da riportare detto locale sottostante l'abitazione ad una forma "occulta". Per le opere di riduzione in pristino al piano seminterrato e per le pertinenti pratiche compresi gli oneri fiscali si stima un importo pari ad € 4.400,00.

La complessiva somma stimata in via sintetica per le riduzioni in pristino e per le regolarizzazioni ammonta a complessivi **€ 7.900,00**.

#### **11. STATO D'USO DEI BENI (quesito K)**

**A1)** L'appartamento (foglio 12 p.lla 99, sub. 87) risulta in uso al creditore procedente e risulta regolarmente arredato ad uso abitativo;

**A2)** Il garage (foglio 12, p.lla 99, sub. 49) risulta adibito a deposito ed in uso al creditore procedente;

**B1)** L'immobile (foglio 3 p.lla 1642, sub. 2) risulta in uso al debitore esecutato e risulta regolarmente arredato ad uso abitativo;

**B2)** I terreni con piccolo fabbricato rurale risultano in uso al debitore

esecutato.

### **12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito L)**

**A)** Gli immobili oggetto di pignoramento ubicati nel comune di Aci Castello

formano parte di un complesso di edifici condominiali aventi accesso dalla via Firenze al n.123. Il complesso si colloca ad una distanza in linea d'aria di circa 2,3 km da Piazza Castello (centro storico cittadino) e dal mare. La densità edilizia nell'intorno risulta medio-alta ed il tessuto urbano è costituito per lo più da edifici residenziali pluri-familiari con due o tre elevazioni fuori terra, con presenza di attività commerciali. L'appartamento ed il garage appartengono alla palazzina individuata come Edificio "A". Realizzata nei primi anni ottanta si compone di tre elevazioni fuori terra piano oltre seminterrato. La struttura portante è realizzata in calcestruzzo di cemento armato con solai laterocementizi e copertura a falde. Le facciate sono rifinite con intonaco di colore chiaro e gli infissi esterni sono realizzati in alluminio preverniciato. L'edificio si presenta in buono stato di conservazione. Il complesso residenziale è composto da due palazzine denominate che condividono spazi esterni compresa la corsia carrabile che conduce al piano sottostrada dove sono ubicati i garages.

**A1)** L'appartamento si colloca al piano secondo del corpo "A" con accesso dalla Scala "B" interno "6", questo si compone di ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, camera da letto e servizio igienico. Dal vano cucina e dalla camera da letto si accede a due verande realizzate con infissi in alluminio e vetro adibite a lavanderia e ripostiglio (da ridursi in pristino). L'immobile risulta completo in ogni sua parte e lo stato conservativo all'interno risulta buono a seguito di recenti lavori di ristrutturazione. Le finiture interne sono di tipo civile con infissi esterni in

alluminio e vetro installati su monoblocchi in lamiera preverniciata dotati di avvolgibili. Gli ambienti sono tutti ben illuminati ed aerati. Non è possibile definire la conformità dell'impianto (cavi e condutture), risultano tuttavia presenti nel quadro elettrico due interruttori magnetotermici differenziali. L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è prodotta con boiler elettrico. Sono presenti inoltre gli impianti citofonico, telefonico e televisivo. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

**A2) Il garage** si colloca al piano sottostrada dell'edificio condominiale. E' il secondo che si raggiunge percorrendo la scivola condominiale della palazzina "A". Lo stesso è dotato di saracinesca metallica basculante elettrificata. L'altezza del vano è di 2,67 m. Le pareti sono rifinite e tinteggiate. Lo stato conservativo dell'interno risulta discreto a meno della presenza di piccole lesioni sulla parete di fondo e di parziali distacchi di intonaco all'intradosso del solaio.

\* \* \* \* \*

**B1)** La casa sita nel Comune di San Giovanni La Punta possiede una elevazione fuori terra (rialzata rispetto al piano di campagna) oltre ad un livello seminterrato. L'immobile è accessibile a mezzo di due ingressi posti sulla Via Alcaloro ai civici 29 e 31 (uno carrabile ed uno pedonale). L'edificio si colloca in Contrada Inchiuso e Paternostro, al confine con il Comune di Viagrande. Trovandosi in posizione periferica rispetto al centro abitato, la densità edilizia nell'intorno risulta bassa. Il tessuto urbano è per lo più costituito da edifici residenziali mono e pluri-familiari con due o tre elevazioni fuori terra. Strutturalmente il fabbricato risulta realizzato in struttura mista. L'immobile possiede corte di pertinenza articolata su più livelli ed un terrazzo di superficie complessiva pari a circa 48 mq da cui è possibile accedere al fabbricato. I prospetti esterni si presentano rifiniti su tre fronti,

rimane parzialmente rifinito il lato ovest. Le aperture sono contornate con cornici in marmo e gli infissi esterni sono in alluminio. Non è presente impianto di illuminazione all'esterno dell'immobile. Al piano terra l'abitazione possiede una superficie interna (al netto delle murature perimetrali) pari a circa 62 mq ed è composta da un ampio salone, una camera oltre accessori: bagno, wc, cucina e ripostiglio (vedi pianta catastale in allegato 15). La copertura è realizzata con capriate lignee a vista su cordolo perimetrale e la divisione di ciascun ambiente avviene a mezzo di pareti in cartongesso realizzate con altezza inferiore. Complessivamente, l'immobile presenta un discreto stato conservativo risultando rifinito in ogni sua parte (vedasi documentazione fotografica all. 12). La pavimentazione interna è in piastrelle effetto marmo, gli infissi interni sono in legno e quelli esterni sono in alluminio con vetrocamera. L'appartamento possiede le seguenti dotazioni impiantistiche: impianto elettrico, idrico-sanitario, di climatizzazione, citofonico, antenna e telefono. Gli impianti risultano coevi all'epoca di ristrutturazione dell'immobile.

Al piano seminterrato si trovano vani in parte rifiniti oggi adibiti a deposito da ridursi in pristino in quanto non costituiscono volume urbanistico.

Costituisce pertinenza dell'immobile il giardino, che cinge su due lati il fabbricato ed è separato dalle pareti perimetrali da un marciapiede pavimentato su di un lato e da una porzione pavimentata più ampia in corrispondenza dell'ingresso al vano seminterrato (vedi foto in allegato 12). Non esiste sui luoghi separazione tra la particella 1642 e le limitrofe 2272 e 33 anch'esse oggetto di esecuzione.

**B2)** I terreni agricoli oggetto di esecuzione si estendono per complessivi mq 6.647 comprensivi del piccolo fabbricato rurale. Come già detto le particelle limitrofe al fabbricato ovvero la 33 e la 2272 non risultano separate da recinzioni e

costituiscono allo stato attuale un continuum con la corte di pertinenza del fabbricato di cui alla p.lla 1642. Va detto che la p.lla 2272 possiede un accesso con cancello metallico raggiungibile dalla via Bivona. La superficie dei terreni è piuttosto diversificata dal punto di vista vegetale, con piantumazioni sparse di alberi da frutto e ornamentali. Tuttavia, il fondo risulta incolto o mantenuto senza regolari operazioni colturali, lasciando i terreni in uno stato di semi abbandono o a manutenzione minima. Il confine complessivo del lotto è delineato da muri in pietra a secco e da una recinzione metallica. Sugli stessi insiste un piccolo fabbricato rurale (sub. 34 anch'esso oggetto di pignoramento), in prossimità del quale è stata installata una recinzione.

## **12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito L)**

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" dei fabbricati secondo la norma UNI 10750 ovvero:

- a) 100% delle superfici calpestabili,
- b) 100% delle pareti divisorie interne,
- c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punto a) e b),
- d) 35% di balconi e terrazze coperti,
- e) 25% di balconi e terrazze scoperti,
- f) 50% di pertinenze esclusive di ornamento (veranda),
- g) 10% della superficie dei giardini, fino alla superficie dell'unità immobiliare, e il 2% per la parte di superficie eccedente.

\* \* \* \* \*

### **A1) Appartamento in Aci Castello Via Firenze al n.123**

L'immobile è stimato in condizioni di regolarità urbanistica quindi senza considerare le superfici delle verande per le quali si propone la riduzione in pristino. Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 51,35 e la superficie di cui al punto c pari a mq 7,82, si ottiene la superficie convenzionale dell'immobile dall'espressione  $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 51,35 + \text{mq } 5,13 = 56,48 \text{ mq}$$

\* \* \* \*

L'immobile è dotato di un balcone coperto di superficie complessiva pari a mq 3,67, per cui si considera la superficie convenzionale di riferimento pari al 35% di quella effettiva da cui:

$$\text{mq } 8,70 \times 35\% = \text{mq } 3,05$$

\* \* \* \*

L'immobile è inoltre dotato di un balcone scoperto di superficie complessiva pari a mq 8,22, per cui si considera la superficie convenzionale di riferimento pari al 25% di quella effettiva da cui:

$$\text{mq } 13,16 \times 25\% = \text{mq } 3,29$$

\* \* \* \*

Per quanto detto si stima la complessiva superficie convenzionale dell'appartamento risulta pari a:

$$\text{mq } 56,48 + \text{mq } 3,05 + \text{mq } 3,29 = \text{mq } \mathbf{62,82}.$$

\* \* \* \* \*

## **A2) Garage in Aci Castello Via Firenze al n.123**

Risultando per il garage la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 18 e la superficie di cui al punto c pari a mq 2,07 (ovvero maggiore al 10% della somma a+b) si ottiene la superficie commerciale del garage dall'espressione  $a+b+(10\%$

(a+b))

$$\text{mq } 18 + \text{mq } 1,8 = \text{mq } \mathbf{19,80}.$$

\* \* \* \*

### **B1) Abitazione** in San Giovanni La Punta

Risultando al piano terra la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 62,92 e la superficie di cui al punto c pari a mq 13,63, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione  $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 62,92 + \text{mq } 6,29 = \text{mq } 69,22$$

\* \* \* \*

è presente un terrazzo di superficie pari a mq 48, per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva, da cui:

$$\text{mq } 48 \times 25\% = \text{mq } 12$$

\* \* \* \*

inoltre è presente una corte esclusiva di superficie complessiva pari a circa mq 166,40. Essendo la superficie dell'area scoperta di pertinenza maggiore di quella dell'unità immobiliare, si ricava la superficie commerciale del giardino nel modo seguente: il 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare

$$\text{mq } 124,83 \times 10\% = \text{mq } 12,48$$

a cui andrà sommato il 2% per la quota parte di superficie eccedente quella dell'unità immobiliare, da cui:

$$(\text{mq } 166,40 - \text{mq } 124,83) \times 2\% = \text{mq } 0,83$$

per cui si ottiene la superficie commerciale complessiva del giardino come:

$$\text{mq } 12,48 + \text{mq } 0,83 = \text{mq } 13,31$$

\* \* \* \*

Per quanto calcolato si ottiene la complessiva superficie commerciale dell'immobile con l'espressione:

$$\text{mq } 69,22 + \text{mq } 12 + \text{mq } 13,31 = \text{mq } \mathbf{94,53}.$$

\* \* \* \* \*

**B1) Consistenza dei beni al catasto terreni siti in San Giovanni La Punta.**

- La particella **32** possiede la superficie di complessivi **mq 2.175**;
- La particella **33** possiede la superficie di complessivi **mq 2.004**;
- La particella **34** possiede la superficie di complessivi **mq 13**;
- La particella **35** possiede la superficie di complessivi **mq 759**;
- La particella **36** possiede la superficie di complessivi **mq 1.211**;
- La particella **2272** (ex 351) possiede la superficie di complessivi **mq 485**.

La superficie dei terreni compreso il piccolo fabbricato rurale ammonta a complessivi mq 6.647.

**13. STIMA DEGLI IMMOBILI. (quesito m)**

Visti gli immobili, lo stato di finitura, la dotazione impiantistica, si procede stimando i beni nell'ipotesi di uno stato conservativo "normale" ed in condizioni di regolarità, si decurterà il valore stimato delle somme occorrenti per riportare il bene al suo stato legittimo.

La stima dei beni è pertanto effettuata ricercando il più probabile "valore di mercato" calcolato con due distinti procedimenti:

- Sintetico con valutazione ponderata a partire dalle rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Comparazione diretta con i beni similari (ferme le ipotesi suddette) o assimilabili presenti nello stesso mercato di riferimento.

**A1) L'appartamento** in Aci Castello Via Firenze al n.123

#### VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ( $V_{A1.1}$ )

Stando alla classificazione di riferimento dell'OMI gli immobili in argomento ricadono nella zona D/4, microzona n.4. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2024. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo civile aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 950 e € 1400 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo considerare il valore di € 1.250 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A1.1} = \text{mq } 62,82 \times 1.250 \text{ €/mq} = \text{€ } 78.525$$

#### VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ( $V_{A1.2}$ )

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati presso gli archivi dell'A.d.E. ed informazioni presso operatori del settore immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 1.450 al mq da cui risulta:

$$V_{A1.2} = \text{mq } 62,82 \times 1.450 \text{ €/mq} = \text{€ } 91.089$$

#### **Valore di mercato dell'appartamento ( $V_{A1}$ ).**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_{A1} = (V_{A1.1} + V_{A1.2})/2 = (\text{€ } 78.525 + \text{€ } 91.089)/2 = \text{€ } 84.811,50$$

\* \* \* \* \*

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per l'appartamento in cifra tonda il valore di € 72.000 (in cifra tonda)

\* \* \* \* \*

La stima effettuata è da intendersi al lordo dei lavori per la regolarizzazione sotto il profilo urbanistico stimati in complessivi € 2.000, per quanto detto al precedente paragrafo (10 punto A1) . Pertanto si ricava il valore del bene dall'espressione:

$$€ 72.000 - € 2.000 = \mathbf{€ 70.000 \text{ (settantamila/00)}}$$

\* \* \* \* \*

## **A2) Il Garage**

### VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ( $V_{A2.1}$ )

Stando alla classificazione di riferimento dell'OMI gli immobili in argomento ricadono nella zona D/4, microzona n.4. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2024. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per box aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 900 e € 1.350 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo considerare il valore di € 1.200 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A2.1} = \text{mq } 19,80 \times 1.200 \text{ €/mq} = € 23.760$$

### VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ( $V_{A2.2}$ )

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso

necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso similari, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale, a partire dalle quali è stata fatta un'indagine comparativa dei prezzi derivati dalle vendite di tali beni analoghi o similari all'immobile oggetto di pignoramento. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 1.300 al mq da cui risulta:

$$V_{A2.2} = \text{mq } 19,80 \times 1.300 \text{ €/mq} = \text{€ } 25.740$$

\* \* \* \* \*

### **Valore di mercato del garage (V<sub>A2</sub>).**

Il più probabile valore di mercato del garage, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_{A2} = (V_{A2.1} + V_{A2.2})/2 = (\text{€ } 23.760 + \text{€ } 25.740)/2 = \text{€ } 24.750$$

\* \* \* \* \*

Tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per il garage in cifra tonda il valore di **€ 21.000.**

### **B1) L'abitazione**

#### **VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V<sub>B1</sub>)**

Stando alla classificazione di riferimento dell'OMI gli immobili in argomento ricadono nella zona extraurbana D/3, microzona n.3. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2024. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni similari aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 780 e € 1150 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo considerare il

valore di € 1150 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{B1} = \text{mq } 94,53 \times 1150 \text{ €/mq} = \text{€ } 108.709,50$$

**VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ( $V_{B2}$ )**

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Sebbene non siano stati rinvenuti molti beni simili, alla luce delle ricerche effettuate nella zona circostante, è possibile stimare un valore di mercato pari a € 900 al mq da cui risulta:

$$V_{B2} = \text{mq } 94,53 \times 1250,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 118.162,50$$

**Valore di mercato dell'abitazione ( $V_B$ ).**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_B = (V_{B1} + V_{B2})/2 = (\text{€ } 108.709,50 + \text{€ } 118.162,50)/2 = \text{€ } 113.436$$

\* \* \* \* \*

tale valore va ridotto nella misura del 20% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per l'appartamento in cifra tonda il valore di € 91.000 (in cifra tonda)

\* \* \* \* \*

Per quanto esposto al paragrafo (10 punto B1) si provvede a decurtare la somma di € 7.900,00, da cui si ricava il valore del bene (in cifra tonda) dall'espressione:

€ 91.000 - € 7.900,00 = € **83.000 (ottantatremila/00)**

\* \* \* \* \*

## **B2) Terreni con piccolo fabbricato rurale**

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ( $V_{B2}$ )

Si procede alla stima del valore di mercato degli immobili identificati al paragrafo 4.B2 per comparazione diretta a mezzo dell'acquisizione di dati relativi a beni aventi caratteristiche preferibilmente assimilabili per prossimità, estensione, destinazione urbanistica e condizioni del fondo. Dalle indagini effettuate risulta un valore di mercato di € 12 per mq da cui - rivatata la superficie complessiva dei beni al paragrafo 12.B1 - risulta:

$$V_{B2} = \text{mq } 6.647. \times 12 \text{ €/mq} = \text{€ } \mathbf{80.000 \text{ (ottantamila/00)}}$$

## **14. PIANO DI VENDITA (Quesito n)**

Sarà possibile mettere all'asta i beni oggetto di pignoramento in due lotti. Risultando la proprietà dei beni in capo ad un privato il trasferimento non è soggetto ad I.V.A., inoltre, ai sensi dell'art. 13 della L. 408/49 e successive modifiche, si precisa che gli immobili non posseggono caratteristiche di lusso.

### **LOTTO 01 - Appartamento con garage**

Quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Aci Castello, via Firenze n.123, palazzina A, scala B, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 99, **sub. 87**, Piano 2, cat. A/2, classe 6<sup>^</sup>, consist. 3,5 vani, rendita euro 388,63;

Quota  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà del garage sito nel Comune di Aci Castello, via Firenze n.123, palazzina A, scala B, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 12, particella 99, **sub. 49**, Piano S1, cat. C/6, classe 3<sup>^</sup>, consist. mq. 19, rendita euro 60,84.

50% di € 91.000,00 = € **46.000 (quarantaseimila/00)** in cifra tonda

\* \* \* \* \*

Per gli immobili siti in San Giovanni La Punta si propone un lotto unico in quanto i terreni non risultano allo stato attuale separati rispetto alla particella su cui insiste l'abitazione.

LOTTO 02a – Abitazione in San Giovanni La Punta

Piena proprietà dell'abitazione sita nel Comune di San Giovanni La Punta, via Alcaloro n.29, censita al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 1642, sub. 2, Piano S1-T, cat. A/3, classe 7<sup>^</sup>, consist. 4,5 vani, rendita euro 290,51.

€ 83.000 (ottantatremila/00)

\* \* \* \* \*

LOTTO 02b – Terreni e piccolo fabbricato rurale

Piena proprietà dei terreni e del piccolo fabbricato rurale siti nel Comune di San Giovanni La Punta (Ct), Contrada Inchiuso e Paternostro, censiti al Catasto Terreni tutti al Foglio 3: particella **32**, superficie di are 21 ca 75, qualità Fico d'India, classe 1, reddito dominicale € 23,59 e reddito agrario € 7,86; particella **33**, superficie di are 20 ca 0,4, qualità Agrumeto, classe 1, reddito dominicale € 109,71 e reddito agrario € 21,73; particella **34**, superficie di ca 13, qualità Fabbricato Rurale; particella **35**, superficie di are 0,7 ca 59, qualità Fico d'India, classe 1, reddito dominicale € 8,23 e reddito agrario € 2,74; particella **36**, superficie di are 12 ca 11, qualità Fico d'India, classe 1, reddito dominicale € 13,13 e reddito agrario € 4,38; particella **2272** (ex 351), superficie di are 0,4 ca 85, qualità Vigneto, classe 2, reddito dominicale € 2,88 e reddito agrario € 1,63.

€ 80.000,00 (ottantamila/00)

\* \* \* \* \*

**LOTTO 02 (Lotto02a+Lotto02b) – Abitazione con terreni e piccolo fabbricato**

**rurale**

€ 83.000,00 + € 80.000,00 = **€ 163.000,00 (centosessantatremila/00)**

\* \* \* \* \*

**15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)**

Si produce agli allegati 03, 04, 12 e 13 la documentazione fotografica di riferimento relativa ai lotti proposti.

**16. CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o approfondimento. Si precisa che a seguito del deposito della perizia si provvederà al deposito della dichiarazione sull'avvenuta trasmissione alle parti.

Acireale, 10/06/2025

Il C.T.U.

Arch. Giuseppe Mazzeo

**ALLEGATI:**

All. 01 - Dati del debitore esecutato;

All. 02 - Verbale di sopralluogo;

**LOTTO 01 – Appartamento e Garage**

All. 03 – LOTTO 01A\_Documentazione fotografica fg.12, p.IIa 99, sub.87;

All. 04 – LOTTO 01A\_Documentazione fotografica fg.12, p.IIa 99, sub.49;

All. 05 – LOTTO 01A\_Visura storica fg.12, p.IIa 99, sub.87;

All. 06 – LOTTO 01A\_Pianta catastale fg.12, p.IIa 99, sub.87;

All. 07 - LOTTO 01A\_Pianta con notazioni fg 12 p.lla 99 sub 87

All. 08 – LOTTO 01A\_Visura storica g.12, p.la 99, sub.49;

All. 09 – LOTTO 01A\_Pianta catastale fg.12, p.la 99, sub.49;

LOTTO 02 – Abitazione, Terreni e Fabbricato rurale

All. 10 – LOTTO 02B Titolo di proprietà;

All. 11 – LOTTO 02B\_Estratto di mappa;

All. 12 – LOTTO 02B1 Documentazione fotografica fg.3, p.la 1642, sub.2;

All. 13 – LOTTO 02B2 Documentazione fotografica fg.3 p.lle 32, 33, 34, 35, 36, 2272;

All. 14 – LOTTO 02B1\_Visura storica fg.3, p.la 1642, sub.2;

All. 15 – LOTTO 02B1\_Pianta catastale fg.3, p.la 1642, sub.2;

All. 16 – LOTTO 02B2\_Visura storica fg.3, p.la 32;

All. 17 – LOTTO 02B2\_Visura storica fg.3, p.la 33;

All. 18 – LOTTO 02B2\_Visura storica fg.3, p.la 34;

All. 19 – LOTTO 02B2\_Visura storica fg.3, p.la 35;

All. 20 – LOTTO 02B2\_Visura storica fg.3, p.la 36;

All. 21 – LOTTO 02B2\_Visura storica fg.3, p.la 2272;

All. 22 - LOTTO 02B1\_Concessioni e autorizzazioni Comune;

All. 23 - LOTTO 02B1\_Autorizzazioni Genio Civile;

All. 24 - LOTTO 02B2\_CDU terreni;

All. 25 - LOTTO 01A\_Ispezione ipotecaria;

All. 26 - LOTTO 02B1\_Ispezione ipotecaria.