

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.547/2015

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDENTE :

CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu



Tribunale di Catania
Sesta sezione civile
Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

- ❖ N°3 appartamenti per civile abitazione in Tremestieri Etneo (CT), Via G.Guglielmino n.11;
- ❖ Terreno sito in Pedara (CT), Via Tommaso Fazello n.13;
- ❖ Monovano per civile abitazione sito in Mascali (CT), Via Spiaggia n.397;
- ❖ N°2 appartamenti per civile abitazione in Mascalucia (CT), Via Alcide De Gasperi n.97 e 38;
- ❖ Abitazione in villa e cantina per civile abitazione in Mascalucia (CT), Via Monteverde n.23.

Localizzazione

Tremestieri Etneo, Pedara, Mascali, Mascalucia
(CT)

- Via Guglielmino
- Via Tommaso Fazello
- Via Spiaggia
- Via Alcide De Gasperi
- Via Monteverde

Procedura N.547/2015

OPERAIA contro debitore esecutato

G.E Dott. Francesco Lentano

Sezione esecuzioni Immobiliari

C.T.U

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia
Tel. 3405674922
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

File:

547_2015_PT_A

Deposito:

Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

18 Aprile 2018

Timbro



Firma



Indice

Premessa	2
Operazioni peritali	4
Parte I – Identificazione e descrizione dei beni	4
1. Dati identificativi degli immobili	5
1.1 <i>Dati catastali</i>	5
1.2 <i>Identificazione immobili nella perizia</i>	6
1.3 <i>Confini</i>	7
2. Proprietà dei beni pignorati	8
2.1 <i>Correttezza dati Pignoramento</i>	8
2.2 <i>Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio</i>	8
3. Aspetti tecnico amministrativi	10
3.1 <i>Documentazione Immobile</i>	10
3.2 <i>Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli</i>	10
3.3 <i>Conformità dati catastali</i>	13
3.4 <i>Destinazione urbanistica</i>	15
3.5 <i>Regolarità urbanistica</i>	16
3.6 <i>Vincoli ed oneri</i>	22
3.7 <i>Disponibilità dei beni</i>	22
4. Descrizione immobile	23
4.1 <i>Descrizione sintetica degli immobili</i>	23
4.2 <i>Consistenza commerciale</i>	45
4.2.1 <i>Criteri di misurazione della consistenza</i>	45
4.2.2 <i>Consistenza superficie commerciale</i>	46
Parte II – Processo di valutazione degli immobili	49
5. Scopo della stima	49
6. Criterio e metodologia estimativa	49
7. Determinazione del giudizio di stima	50
7.1 <i>Procedimento sintetico comparativo</i>	50
7.1.1 <i>Immobile n.1 e n.2 - Appartamenti</i>	50
7.1.2 <i>Immobile n.3 – Terrazza di copertura (attuale appartamento abusivo)</i>	54
7.1.3 <i>Immobile n.4 – Terreno</i>	54
7.1.4 <i>Immobile n.5 – Monovano</i>	55
7.1.5 <i>Immobile n.6 e n.7 – Appartamenti</i>	56
7.1.6 <i>Immobile n.8 e n.9 – Villa con cantine, garage a corte</i>	59
8 Formulazione del giudizio di stima	60
9 Considerazioni e piano di vendita	63
10 Rilievo fotografico	69
Conclusioni	70



Premessa

In esito al decreto di nomina del 20 Dicembre 2017, l'Ill.mo G.E. Dott. Francesco Lentano, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, che il giorno 28 Dicembre 2017 prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato, riferito ai soli beni pignorati per l'intero, ove l'intero riguardasse anche la nuda proprietà o l'usufrutto:

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, indicando ne 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 dell/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 dell/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 di 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 individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'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 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. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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



Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, comunicava con raccomandata (A/R) del 09/01/2018 (*allegato n.1*) alla parte debitrice e ai procuratori della parte creditrice a mezzo PEC, l'inizio delle operazioni peritali fissate per il giorno 01/02/2018 presso alcuni degli immobili pignorati siti in Tremestieri Etneo (CT). In seguito, il sottoscritto ha concordato con il debitore esecutato le successive date per il proseguimento delle operazioni peritali, e in particolare giorno 13 Febbraio 2018 è stato effettuato il sopralluogo presso gli immobili siti in Pedara e Mascali, giorno 16 Febbraio 2018 presso gli appartamenti siti in Mascalucia e giorno 27 Febbraio 2018 presso la villetta sita in Mascalucia, il tutto debitamente comunicato a mezzo PEC ai procuratori della parte creditrice. I giorni stabiliti, sui luoghi convenuti, era presente il debitore esecutato che ha consentito al sottoscritto di eseguire il sopralluogo degli immobili pignorati; inoltre, alla data del sopralluogo, gli immobili 1-2-3-4-5-6 risultavano disabitati, l'immobile n.7 risultava occupato da terzi in virtù di contratto di comodato d'uso gratuito (*allegato n.6*), e gli immobili n. 8-9 risultavano occupati dal debitore esecutato.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

Quesito 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;



1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Con il Pignoramento Immobiliare promosso da “ _____ a ” depositato in data 30/05/2015, trascritto il 30/06/2015, che ha dato origine al procedimento n.547/2015, il creditore precedente chiede di sottoporre ad esecuzione i beni di seguito elencati (*allegato n.3*):

- A. **Piena proprietà** appartamento Via A. De Gasperi, 97 Mascalucia (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Dati catastali: foglio: 16, partic.: 484, subalterno: 2 edificio: -, scala: A, interno: -, piano: rial
- B. **Intera nuda proprietà** dell'appartamento sito in Via A. De Gasperi, 38 Mascalucia (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile Dati catastali: foglio: 16, partic.: 88, subalterno: 4
- C. **80% della nuda proprietà** dell'appartamento sito in Via Lungomare Pantano, 47 Riposto (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A2 - Abitazione di tipo civile - Dati catastali: foglio: 4, partic.: 310, subalterno: 12 edificio: -, scala: B, interno: 5, piano: 1
- D. **80% della nuda proprietà** di garage sito in Via Lungomare Pantano, 47 Riposto (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse Dati catastali: foglio: 4, partic.: 310, subalterno: 14 edificio: -, scala: B, interno: A, piano: sem
- E. **Piena proprietà** di monovano sito in Via Spiaggia, 359 Mascali (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Dati catastali: foglio: 46, partic.: 201, subalterno: 105 edificio: L, scala: -, interno: 7, piano: 2-3
- F. **Intera nuda proprietà** terreno sito in Contrada Semita Pedara (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Terreni - Classe/tipologia: Terreno Dati catastali: foglio: 14, partic.: 80
- G. **Intero usufrutto** vita natural durante di immobile sito in Via Monteverde, 23 Mascalucia (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A7 - Abitazione in villini Dati catastali: foglio: 17, partic.: 377, subalterno: 1 edificio: -, scala: -, interno: -, piano: S1T1
- H. **Intero usufrutto** vita natural durante di deposito sito in Via Monteverde, 23 Mascalucia (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: C2 - Magazzini e locali di deposito Dati catastali: foglio: 17, partic.: 377, subalterno: 2
- I. **Intero usufrutto** vita natural durante di appartamento sito in Via Giovanni Guglielmino, 11 Tremestieri Etneo (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Dati catastali: foglio: 5, partic.: 1498,



subalterno: 7 edificio: -, scala: -, interno: -, piano: T

- J. **Intero usufrutto** vita natural durante di appartamento sito in Via Giovanni Guglielmino, 11 Tremestieri Etneo (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Dati catastali: foglio: 5, partic.: 1498, subalterno: 3 edificio: -, scala: -, interno: -, piano: 1
- K. **Intera proprietà** di appartamento sito in Via Giovanni Guglielmino, 11 Tremestieri Etneo (CT) Tipologia catasto: Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Classe/tipologia: A3 - Abitazione di tipo economico Dati catastali: foglio: 5, partic.: 1498, subalterno: 4 edificio: -, scala: -, interno: -, piano: 2

Si evidenzia tuttavia che, come riportato nel mandato del G.E. Dott. F. Lentano, gli immobili da stimare riguardano solo quelli pignorati per l'intero, inclusi quelli ove l'intero riguarda la nuda proprietà o l'usufrutto, pertanto, gli immobili indicati con le lettere **C** e **D**, vengono esclusi dalla presente relazione di stima.

1.2 Identificazione immobili nella perizia

Vista la quantità di beni da valutare, il sottoscritto ha ritenuto opportuno assegnare un identificato per ogni immobile pignorato, al fine di consentire una più rapida individuazione degli stessi; si riportano di seguito i dati catastali, i diritti di proprietà e le quote di pertinenza riportate nell'atto di pignoramento e vigenti alla data di trascrizione (30/06/2015).

Identificazione immobili		
ID.	Tipologia	Diritti
1	Appartamento foglio 5 part.1498 sub 7, cat.A3, cl.7, 6 vani	1/1 Usufrutto
2	Appartamento foglio 5 part.1498 sub 3, cat.A3, cl.7, 5 vani	1/1 Usufrutto
3	Appartamento foglio 5 part.1498 sub 4, cat.A3, cl.7, 4 vani	Piena Proprietà
4	Terreno foglio 14 part.80, incolt prod, cl.4, 10 are	1/1 Nuda Proprietà
5	Monovano foglio 46 part.478, cat.A3, cl.5, 1,5 vani	Piena Proprietà
6	Appartamento foglio 16 part.484 sub 2, cat.A3, cl.3, 4 vani	Piena Proprietà
7	Appartamento foglio 16 part.88 sub 4, cat.A2,cl.4, 6,5 vani	1/1 Nuda Proprietà



8	Villa foglio 17 part.377 sub 1, cat.A7, cl.4, 12,5 vani	1/1 Usufrutto
9	Deposito foglio 17 part.377 sub 2, cat.C2, cl.6, 90 mq	

1.3 Confini

L'immobile n.1, confina:

- a *nord* con particella 1149 ed altro sub (part.1498);
- ad *est* con particella 1149;
- ad *ovest* con altro sub (part.1498), vano scala comune e vialetto d'accesso comune;
- a *sud* con vialetto d'accesso comune e particella 2091.

L'immobile n.2, confina:

- a *nord* con particella 1149 ed altro sub (part.1498);
- ad *est* con particella 1149;
- ad *ovest* con altro sub (part.1498), vano scala comune e vialetto d'accesso comune;
- a *sud* con vialetto d'accesso comune e particella 2091.

L'immobile n.3, confina:

- a *nord* con particella 1149 ed altro sub (part.1498);
- ad *est* con particella 1149;
- ad *ovest* con altro sub (part.1498), vano scala comune e vialetto d'accesso comune;
- a *sud* con vialetto d'accesso comune e particella 2091

L'immobile n.4, confina:

- a *nord* con Via Tommaso Fazello e particella 81;
- ad *est* con particella 81;
- ad *ovest* con particella 79;
- a *sud* con particella 79 e 133.

L'immobile n.5, confina:

- a *nord* con sub 107 (int.9);
- ad *est* con area condominiale;
- ad *ovest* con sub 106 (int.8) e sub 107 (int.9);
- a *sud* con vano scala.

L'immobile n.6, confina:

- a *nord* con vano scala ed area condominiale;
- ad *est* con altro sub ed area condominiale;
- ad *ovest* con altro sub;
- a *sud* con area condominiale.

L'immobile n.7, confina:

- a *nord* con area condominiale ed altro sub;
- ad *est* con altro sub e vano scala;
- ad *ovest* con area condominiale;
- a *sud* con altro sub.



L'immobile n.8, confina:

- a *nord* con corte particella 377 e particella 376;
- ad *est* con terrapieno, sub 2 e particella 293;
- ad *ovest* con Via Monteverde;
- a *sud* con particella 12.

L'immobile n.9, confina:

- a *nord* con corte particella 377 e particella 376;
- ad *est* con particella 293;
- ad *ovest* con terrapieno e sub 1;
- a *sud* con particella 12.

2. Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

Quesito 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione **sono corretti**.

Si evidenzia inoltre che, l'immobile n.5 (monovano sito in Mascali), identificato catastalmente nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione con foglio 46 particella 201 sub 105, ad oggi presenta particella variata; pertanto, gli attuali identificativi catastali sono: foglio 46 particella 478 sub 105.

2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

Quesito 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;

Quesito d

Accerti l'esatta provenienza dell/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;



Come risulta dalla certificazione notarile del 29/07/2015 a firma del notaio Adriana Fiorito, dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*), dagli atti di compravendita richiesti dal sottoscritto (*allegato n.8*):

- **L'intero usufrutto dell'*immobile n.1 e dell'immobile n.2* è pervenuto al debitore Esecutato (per la quota di 1/1) per atto di compravendita del 26/06/2003, rogato da notaio A. Fiorito e trascritto il 14/07/2003 ai nn. 28013/20435, in cui lo stesso esecutato vendeva la nuda proprietà (per la quota di 1/1) a L _____ a; la precedente proprietà risulta intestata al debitore esecutato, in piena proprietà, in virtù di atto di compravendita del 04 Aprile 1968 rogato da Notaio Arcangelo Quattrocchi e trascritto il 19 Aprile 1968 ai nn.13723/11313.**
- **La piena proprietà dell'*immobile n.3*, è pervenuta al debitore Esecutato (per la quota di 1/1) in virtù di atto di compravendita del 04 Aprile 1968 rogato da Notaio Arcangelo Quattrocchi e trascritto il 19 Aprile 1968 ai nn.13723/11313.**
- **L'intera nuda proprietà dell'*immobile n.4*, è pervenuta al debitore Esecutato (per la quota di 1/1) con Sentenza di Divisione del Tribunale di Catania del 18 Marzo 2009 e per atto di compravendita del 12/06/1984 (*allegato n.8*), rogato da notaio G. Portale, trascritto il 22/06/1984 ai nn.26075/21100 da] _____ ; a quest'ultimo il bene era pervenuto per atto di compravendita del 28 Settembre 1983 rogato da notaio G.Portale da potere di t _____ .**
- **La piena proprietà dell'*immobile n.5*, è pervenuta al debitore Esecutato (per la quota di 1/1) in virtù di Sentenza di Divisione del Tribunale di Catania del 18 Marzo 2009, trascritta il 9 Novembre 2009 ai nn.59463/38251 ed atto di compravendita del 22 Gennaio 1987 rogato da Notaio Gaetano Grasso, trascritto il 20 Febbraio 1987 ai nn.7276/5668, da potere di l _____**
- **La piena proprietà dell'*immobile n.6*, è pervenuta al debitore Esecutato (per la quota di 1/1) in virtù di Sentenza di Divisione del Tribunale di Catania del 18 Marzo 2009, trascritta il 9 Novembre 2009 ai nn.59463/38251 ed atto di compravendita del 07 Agosto 1985 rogato da Notaio Giusy Portale, trascritto il 10 Agosto 1985 ai nn.29278/22896, per la quota di ½, da potere di t _____**



- **L'intera nuda proprietà** dell'immobile n.7, è pervenuta al debitore **Esecutato (per la quota di 1/1)** con Sentenza di Divisione del Tribunale di Catania del 18 Marzo 2009 e per atto di compravendita del 25/02/1985, rogato da notaio Ercole Ponte, trascritto il 09/03/1985 ai nn.9820/7830 da potere

NB: L'attuale intestazione del suddetto bene, ad oggi, risulta a nome di _____, per la piena proprietà ed virtù di "Ricongiungimento di Usufrutto del 29/04/2015, in morte di La _____", come riportato nella visura catastale storica (*allegato n.3*); tuttavia, analizzando lo storico catastale, non emerge nessuna precedente proprietà intestata a tali nominativi. Pertanto, **prima della vendita all'asta**, è necessario rettificare l'intestazione catastale presentando un foglio d'osservazione presso l'Agenza del Territorio di Catania, allegando l'atto di compravendita del 09/03/1985 e la relativa Sentenza di Divisione del 18 Marzo 2009.

- **L'intero usufrutto** dell'immobile n.8 e dell'immobile n.9, è pervenuta al debitore **Esecutato (per la quota di 1/1)** per atto di compravendita del 27/11/2006, rogato da notaio Adriana Fiorito, trascritto il 21/12/2006 ai nn.82643/48042 da potere di _____; a quest'ultimo i beni sono pervenuti per atto di compravendita del 31/01/1980 rogato da Notaio Achille Muscarà, trascritto il 19/02/1980 ai nn.6640/5605.

3. Aspetti tecnico amministrativi

3.1 Documentazione Immobile

Quesito 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;

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Quesito 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;



Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

- **TRASCRIZIONE** del 04/08/1999 - Registro Particolare 20827 Registro Generale 28541
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2764 del 29/07/1999

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Annotazione n. 4293 del 15/10/2001 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

A favore: i – proprietà per la quota di 1/2

Contro: i – proprietà per la quota di 1/2

Immobili interessati: n.5 e n.6

- **TRASCRIZIONE** del 21/06/2001 - Registro Particolare 17082 Registro Generale 22770
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA-SEZIONE DI GIARRE Repertorio 21188
del 06/06/2001

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

A favore: i – proprietà per la quota di 1/2

Contro: i – proprietà per la quota di 1/2

Immobili interessati: n.4, 5 e 6

- **ISCRIZIONE** del 08/03/2004 - Registro Particolare 2192 Registro Generale 11075
Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI
Repertorio 52821/2003 del 02/02/2004

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73

Contro: i – proprietà per la quota di 1/2

Immobili interessati: n.4

- **TRASCRIZIONE** del 21/01/2009 - Registro Particolare 2255 Registro Generale 3198
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6345 del
27/11/2008

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



A favore: [redacted] – proprietà per la quota di 1/2

Contro: [redacted] a – proprietà per la quota di 1/2

Immobili interessati: n.5

Note: tale pignoramento, relativo alla procedura esecutiva n.59/2009 R.G., è stato riunito alla procedura n. 131/01 R.G. (Tribunale di Mascalucia) e risulta attualmente **SOSPESO PER GIUDIZIO DI DIVISIONE PENDENTE.**

- **TRASCRIZIONE** del 08/09/2009 - Registro Particolare 31342 Registro Generale 49549 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA Repertorio 3957/3981 del 25/06/2009

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: [redacted] a – nuda proprietà per la quota di 1/2

Contro: [redacted] i – nuda proprietà per la quota di 1/2

Immobili interessati: n.4 e 7

A favore: [redacted] a – proprietà per la quota di 1/2

Contro: [redacted] i – proprietà per la quota di 1/2

Immobili interessati: n.5 e 6

Note: tale pignoramento, relativo alla procedura esecutiva n.781/2009 R.G., è stato **ESTINTO per rinuncia in data 21/09/2011.**

- **TRASCRIZIONE** del 09/11/2009 - Registro Particolare 38251 Registro Generale 59463 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1807/4 del 18/03/2009

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA PER DIVISIONE

Attribuita a [redacted] la piena proprietà degli immobili n.5 e 6; la nuda proprietà per la quota di 1/1 degli immobili n.4 e 7

Note aggiuntive: Da Documentazione fornita dal debitore esecutato al sottoscritto, è emerso che, **con riferimento ai soli immobili n.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, è pendente il giudizio di appello n.639/2009 R.G., promosso da** [redacted], **dinanzi la Corte D'Appello di Catania Sezione Famiglia, avverso la Sentenza di divisione**



n.1499/2009 (*allegato n.8*) emessa dal Tribunale di Catania, III Sez.Civile, nella causa n.5802/2004 R.G..

Con provvedimento del 19/03/2012, **il sopradetto giudizio di appello n.639/2009 R.G. è stato sospeso**, fino alla definizione di altra causa n.1053/2011 R.G., pendente presso la prima sezione civile della Corte D'appello di Catania ed avente ad oggetto la validità della scrittura privata dell'01/02/1987, con la quale i e Gambitta Sebastiana hanno concesso in favore di l'usufrutto dell'appartamento sito in Gravina di Catania, Via Carrubella n.151.

- **TRASCRIZIONE** del 30/06/2015 - Registro Particolare 16862 Registro Generale 22898 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 5344 del 30/05/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore: – proprietà per la quota di 1/1

Contro: – proprietà per la quota di 1/1

Immobili interessati: n.5, 6

A favore: – nuda proprietà per la quota di 1/1

Contro: – nuda proprietà per la quota di 1/1

Immobili interessati: n.3, 4

A favore: – usufrutto per la quota di 1/1

Contro: – usufrutto per la quota di 1/1

Immobili interessati: n.1, 2, 8 e 9

3.3 Conformità dati catastali

Quesito 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;

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha



verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia, alcuni immobili presentavano diverse incongruenze:

- *L'immobile n.1* presentava delle modifiche relative a due ripostigli presenti al suo interno; in particolare, il ripostiglio n.2, presentava accesso al sottoscala ed è stato trasformato in bagno, privo di finestra ed aerazione forzata; il ripostiglio n.3 è stato demolito e trasformato in scala di collegamento con il piano superiore (immobile n.2), effettuando quindi una fusione tra due subalterni; inoltre, il terrazzino è stato chiuso a veranda tramite griglia in ferro a vetrata.
- *L'immobile n.2* presentava diversa distribuzione degli spazi interni, un nuovo ripostiglio, ricavato nel sottoscala, chiusura a veranda del terrazzino con infissi in alluminio, e scala interna di collegamento con il piano terra (immobile n.1), come descritto al punto precedente.
- *L'immobile n.3* presentava modeste modifiche riguardanti la distribuzione degli spazi interni ed inoltre presentava, nella terrazza lato Nord-Est, una tettoia con struttura in acciaio.
- *L'immobile n.4* risultava conforme all'estratto di mappa.
- *L'immobile n.5* presentava, nella terrazza di pertinenza, una tettoia con struttura in acciaio e termocopertura.
- *L'immobile n.6* presentava, parte della terrazza di pertinenza, chiusa a veranda con struttura precaria in alluminio costituita da soli elementi verticali.
- *L'immobile n.7* presentava diverso accesso ad un vano accessorio e parte balcone lato Nord-Ovest, chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio costituita da soli elementi verticali.
- *L'immobile n.8 e l'immobile n.9*, costituiscono una tipica villetta con corte di pertinenza esclusiva; in particolare, *l'immobile n.8*, è costituito da un piano cantinato, che presenta una lieve modifica riguardante un parete interna in forati, demolita; un piano terra, con diversa distribuzione degli spazi interni, tettoia con struttura in acciaio e termocopertura realizzata nella terrazza lato Sud ed Est, frazionamento dal piano primo con la creazione di un tramezzo ed una nuova porta d'ingresso; un primo piano, con lieve modifica della distribuzione degli spazi interni, veranda con struttura precaria in alluminio e termocopertura nel balcone lato Nord. *L'immobile n.9*, catastato come locale deposito, alla data odierna, risultava privo di planimetria catastale; tuttavia, osservando la planimetria dell'immobile n.8, lo stesso viene lì riportato, nonostante esso presenti propria identità catastale e quindi un proprio subalterno (sub 2); inoltre, la rappresentazione planimetrica,



presenta delle incongruenze rispetto lo stato dei luoghi, si evidenzia pertanto una diversa distribuzione degli spazi interni, con modesto ampliamento del bagno oltre la sagoma originaria del fabbricato, e soprattutto un diverso utilizzo rispetto la categoria catastale (C2); **il locale è attualmente adibito a cucina e stanza da letto, pertanto ad uso abitativo.** Si evidenziano inoltre ulteriori incongruenze riguardanti la corte esclusiva a servizio dei due immobili; in particolare, limitrofa alla zona più a Nord-Est dell'immobile n.9, è presente una chiusura a veranda con pannelli verticali in alluminio e termocopertura; nella zona più a Sud-Est dell'immobile n.8 è presente una tettoia con struttura in acciaio e termocopertura; nella zona più a Sud-Est della corte è presente un piccolo casotto con struttura in ferro; nella zona più a Nord-Ovest della corte è presente un modesto fabbricato in costruzione, con struttura portante in legno e muratura, privo di rifiniture. Si evidenzia pertanto un'errata rappresentazione della sagome dei fabbricati nell'estratto di mappa, avvenuta quest'ultima d'ufficio, a seguito di accertamento di "fabbricato fantasma".

Ciò è evidenziato nelle nuove planimetrie (*allegato n.7*), che descrivono lo stato di fatto degli immobili.

3.4 Destinazione urbanistica

Quesito h

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

Per gli immobili da 1 a 3 e da 5 a 9, non si è ritenuto necessario dover richiedere il certificato di destinazione urbanistica in quanto trattasi di un'unità immobiliari destinate a civile abitazione.

Per quanto riguarda l'immobile n.4, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Pedara in data 19/03/2018 (*allegato n.5*), il terreno, individuato catastalmente al foglio 14 part. 80, risulta **sottoposto ai vincoli pesistico, ambientale, idrogeologico e forestale**; inoltre lo stesso ricade all'interno della **fascia di rispetto dei boschi**, in cui vige il **divieto di attività edilizia** (art.10 L.R.06/04/1996 n.16 e s.m. ed int.).



3.5 Regolarità urbanistica

Quesito 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;

Quesito 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

Immobili siti in Tremestieri Etneo, Via G.Guglielmino n.11

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Tremestieri Etneo (CT) e dalla documentazione fornita dal debitore esecutato, risulta che il fabbricato in cui sono presenti l'immobile n.1, n.2 e n.3 è stato edificato giusto Nulla Osta per l'esecuzione dei lavori edili (Pratica n.2) rilasciato il 17/01/1968 dal Comune di Tremestieri Etneo; successivamente è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 28/04/1970. Tuttavia si evidenzia che per l'immobile n.3, edificato al secondo piano in epoca successiva e senza titoli edilizi, è stata presentata domanda di sanatoria ai sensi della L. 47/85 e LR 37/85 (*allegato n.5*), ma la stessa, a seguito di comunicazione da parte dell'ufficio tecnico (*allegato n.5*), non risulta suscettibile di sanatoria in quanto l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto cimiteriale; tale immobile risulta pertanto da demolire e ripristinare alla stato di progetto, ovvero a terrazza di copertura, stimando oneri per circa € **5.000,00**. Si evidenzia inoltre che nell'atto di compravendita del 24/06/2003 rogato da Notaio A.Fiorito, il debitore esecutato “*si impegna a propria cura e spese far chiudere il corpo scala a piano di solaio della terza elevazione e creare per il piano soprastante un ingresso autonomo da Via Roma*”, impegno che, alla data del sopralluogo, non era stato ancora definito; inoltre, parte della terrazza lato Nord-Ovest, non risulta accessibile a causa di una struttura in acciaio che delimita la stessa; tale zona non accessibile presenta inoltre diretto collegamento con parte di fabbricato della stessa particella 1493, intestata al debitore esecutato (**esclusa dal presente pignoramento**), la quale dovrà essere anch'essa demolita come ordinanza del Comune di Tremestieri Etneo.



Per ciò che riguarda le modifiche a piano terra e primo (immobile n.1 e n.2), già evidenziate al **quesito g**, esse sono difformi sia dalla planimetria catastale che dal progetto approvato e per le stesse non sono state reperite pratiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico; pertanto le opere eseguite sono da considerare **non in regola**. Le opere realizzate, riguardanti la diversa distribuzione degli spazi interni (demolendo e creando pareti con forati), chiusura a veranda delle terrazze con struttura precaria e realizzazione di una scala interna di collegamento in cla, possono essere sanate, previa presentazione dei seguenti documenti:

- Calcoli strutturali, verifica di stabilità dell'intera struttura ed eventuale adeguamento da depositare presso il Genio Civile di Catania, viste le opere strutturali realizzate (scala interna); si evidenziano inoltre segnali di cedimento dei solai superiori riscontrati dal sottoscritto in fase di sopralluogo;
- Pratica urbanistica per fusione dei due appartamenti, previo nulla osta del genio civile di Catania per la scala realizzata;
- Pratica urbanistica e catastale per la regolarizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, adeguamento alle norme igienico-sanitarie per il bagno realizzato nel ripostiglio n.2 (installazione impianto di aerazione forzata) e per la realizzazione di verande con struttura precaria (per queste ultime previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA).

Per tali opere si stimano costi tecnici non inferiori a € **3.000,00**, oltre sanzione amministrativa per opere già eseguite, con un minimo pari a € **1.000,00**, per ognuno dei due appartamenti.

Considerando quindi il totale dei costi da sostenere per la regolarizzazione catastale/urbanistica dei tre immobili è di circa € **13.000,00**.

Immobilie sito in Mascali, Via Spiaggia n.359

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascali (CT) e dall'atto di compravendita del notaio G.Grasso del 22/01/1987 (*allegato n.8*), risulta che il complesso condominiale è stato edificato con Concessione Edilizia n.2398 del 28/11/1981 e successiva variante del 29/05/1986; in seguito è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 17/06/1986 (*allegato n.5*).

Come anticipato al "quesito g", durante il sopralluogo, l'immobile presentava una tettoia realizzata nella terrazza al piano terzo, realizzata con struttura in acciaio e termocopertura. Per tale incongruenza, il sottoscritto ha dunque richiesto in copia conforme il progetto approvato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mascali (*allegato n.5*) ed effettuato delle visure per verificare



eventuale documentazione a corredo delle modifiche sopra citate; per i nominativi intestati nella visura storica non sono stati trovati documenti inerenti tali variazioni. Pertanto le modifiche sono da considerare non in regola. La struttura realizzata, bullonata unicamente al suolo, è regolarizzabile, purché sussistano le condizioni di struttura facilmente rimovibile, tramite deposito dei calcoli strutturali al Genio civile, pratica urbanistica e catastale, previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA., stimando costi di circa € 2.000,00, oltre sanzione amministrativa per opera già eseguita, non inferiore ad € 1.000,00; i costi totali ammontano pertanto ad € **3.000,00**.

Immobilе sito in Mascalucia, Via Alcide De Gasperi n.97 – Immobilе n.6

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascalucia (CT), risulta che il complesso condominiale è stato edificato con Concessione Edilizia n.392 del 09/06/1981 e successiva variante del 16/06/1982; in seguito è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 26/02/1983 (*allegato n.5*).

L'unica modifica riscontrata riguarda la chiusura di parte del balcone lato Sud, con struttura precaria costituita da soli elementi verticali, occupante superficie di circa 18,00 m², sanabile previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA., pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico oltre versamento di € 25,00/mq (nel caso specifico € 450,00), e pratica catastale per aggiornamento della planimetria, per un totale di circa € **1.500,00**.

Immobilе sito in Mascalucia, Via Alcide De Gasperi n.38 – Immobilе n.7

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascalucia (CT), risulta che il complesso condominiale è stato edificato con Licenza Edilizia n.587 del 28/07/1971 e successiva variante del 15/07/1976; in seguito è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità in data 03/02/1979 (*allegato n.5*).

Come già riportato al **quesito g**, l'*immobilе n.7* presentava diverso accesso ad un vano accessorio e parte balcone lato Nord-Ovest, chiuso a veranda con struttura precaria in alluminio costituita da soli elementi verticali; inoltre, analizzando il progetto approvato richiesta in copia dal sottoscritto (*allegato n.5*), si evince un'ulteriore lieve difformità rispetto la distribuzione interna degli spazi, con demolizione di pareti in forati in alcuni vani.

Per le modifiche sopra citate non sono state reperite pratiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico e pertanto si configurano come non regolari. Le modifiche interne sono sanabili tramite pratica urbanistica da depositare presso l'ufficio tecnico, pagamento della sanzione amministrativa



per opere già eseguite, non inferiore ad € 1.000,00, e regolarizzazione della planimetria catastale.

A modifica riguardante la chiusura di parte del balcone lato Ovest, con struttura precaria costituita da soli elementi verticali, occupante superficie di circa 7,00 m², risulta sanabile previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA., pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico oltre versamento di € 25,00/mq (nel caso specifico € 175,00).

Il costo totale per la regolarizzazione catastale/urbanistica, considerando gli oneri tecnici e le sanzioni, ammonta a circa € 2.500,00.

Immobili siti in Mascalucia, Via Monteverde n.23 – Immobili n.8-9

Dalle indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascalucia (CT), e dalla documentazione fornita dal debitore esecutato, risulta che il fabbricato è stato edificato in assenza dei regolari titoli edilizi; tuttavia, a seguito di istanza di sanatoria edilizia del 30/08/86 ai sensi della L.47/85, è stata ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.46/2003 in data 20/06/2003; in seguito è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità/agibilità in sanatoria in data 09/11/2006 (*allegato n.5*); si evidenzia inoltre che l'immobile ricade in zona C1 del PRG, ovvero di espansione edilizia intensiva.

Come già riportato al **quesito g**, l'immobile n.8, è costituito da un piano cantinato, che presenta:

- a) una lieve modifica riguardante un parete interna in forati, demolita;
- b) chiusura dell'accesso alla scala di collegamento con il piano terra.

un piano terra, che presenta:

- c) diversa distribuzione degli spazi interni
- d) tettoia con struttura in acciaio e termocopertura realizzata nella terrazza lato Sud ed Est, aperta su tre lati
- e) frazionamento dal piano primo con la creazione di un tramezzo ed una nuova porta d'ingresso
- f) chiusura della scala di collegamento con il piano cantinato, lato Ovest

un primo piano, che presenta:

- g) lieve modifica della distribuzione degli spazi interni
- h) veranda con struttura precaria in alluminio e termocopertura nel balcone lato Nord.



L'immobile n.9, presenta:

- i) una diversa distribuzione degli spazi interni, con modesto ampliamento del bagno, modificando leggermente l'originaria sagoma esterna del fabbricato.
- j) un diverso utilizzo rispetto la categoria catastale (C2); **difatti il locale è attualmente adibito a cucina e stanza da letto, pertanto ad uso abitativo.**

Si evidenziano inoltre ulteriori incongruenze riguardanti la corte a servizio dei due immobili; in particolare:

- k) limitrofa alla zona più a Nord-Est dell'immobile n.9, è presente una chiusura a veranda con pannelli verticali in alluminio e termocopertura;
- l) nella zona più a Sud-Est dell'immobile n.8 è presente una tettoia con struttura in acciaio e termocopertura;
- m) nella zona più a Sud-Est della corte è presente un piccolo casotto con struttura in ferro;
- n) nella zona più a Nord-Ovest della corte è presente un modesto fabbricato in costruzione, con struttura portante completa ma privo di rifiniture.

Per le modifiche sopra citate non sono state reperite pratiche urbanistiche presso l'ufficio tecnico e pertanto si configurano come non regolari.

Per ciò che riguarda *l'immobile n.8*, le modifiche di cui i punti **a, b, c, e, e g**, in quanto opere interne di natura non strutturale, sono regolarizzabili previo deposito di pratica urbanistica in sanatoria presso l'ufficio tecnico del Comune di Mascalcucia, con oneri tecnici di circa € **1.500,00**, oltre sanzione amministrativa non inferiore ad € **1.000,00**; la tettoia di cui il punto **d**, è sanabile previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA, deposito ed eventuale adeguamento dei calcoli strutturali presso il Genio Civile e pratica urbanistica in sanatoria presso l'ufficio tecnico, stimando costi per circa € **3.000,00**; la chiusura a veranda di cui il punto **h**, è sanabile previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA, deposito pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico stimando costi per circa € **600,00**, oltre al versamento degli oneri pari a € 50,00/m² (nella fattispecie € **160,00**). Il solaio realizzato per la chiusura della scala di collegamento con il piano cantinato lato Ovest, di cui il punto **f**, è sanabile previo deposito ed eventuale adeguamento dei calcoli strutturali presso il Genio Civile, oltre pratica urbanistica in sanatoria presso l'ufficio tecnico, stimando costi per circa € **2.000,00**.

Per ciò che riguarda *l'immobile n.9*, le modifiche di cui il punto **i**, riguardanti opere interne di natura non strutturale, sono regolarizzabili previo deposito di pratica urbanistica in sanatoria presso



l'ufficio tecnico del Comune di Mascalucia, con oneri tecnici di circa € **500,00**, oltre sanzione amministrativa non inferiore ad € **1.000,00**; il modesto ampliamento del bagno con modifica della sagoma originaria del fabbricato non è sanabile, e pertanto si prevedono costi di ripristino di circa € **1.500,00**; il cambio di destinazione d'uso di cui il punto **j**, tenendo conto del recupero abitativo ai sensi della LR 16/2016 art.5 comma 1 punto 3 *“il recupero abitativo delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati è consentito in deroga alle norme vigenti e comunque per una altezza minima non inferiore a 2,20 metri. Si definiscono pertinenze, locali accessori, interrati e seminterrati i volumi realizzati al servizio degli edifici, anche se non computabili nella volumetria assentita agli stessi”*, la pratica urbanistica risulterebbe procedibile in quanto l'altezza del locale rispetta il minimo imposto, tuttavia, il punto 1 dello stesso comma restringe l'applicazione alle sole *“opere di recupero volumetrico ai fini abitativi dei sottotetti, delle pertinenze, dei locali accessori, degli interrati e dei seminterrati esistenti e regolarmente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge ecc..”*, e visto che l'immobile è stato realizzato abusivamente e successivamente sanato, lo stesso non può rientrare tra gli immobili realizzati regolarmente, pertanto è necessario il ripristino dell'originaria destinazione d'uso (cantina e garage), stimando costi di circa € **1.000,00**; risultano inoltre da regolarizzare le lievi modifiche riguardanti la distribuzione degli spazi interni, stimando ulteriori costi tecnici di circa € **500,00** ed € **1.000,00** per sanzione amministrativa.

La veranda di cui il punto **k**, è sanabile previo nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA, deposito pratica urbanistica presso l'ufficio tecnico stimando costi per circa € **600,00**, oltre al versamento degli oneri pari a € 50,00/m² (nella fattispecie € **300,00**).

La tettoia di cui il punto **l**, così per come è realizzata, non risulta sanabile, in quanto non è assimilabile a struttura precaria facilmente rimovibile e soprattutto non rispetta la minima distanza (5,00 m) dal confine lato Sud; la sua sanabilità richiederebbe la parziale demolizione fino all'ottenimento della prescritta distanza dal confine, il nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA, il deposito dei calcoli strutturali presso il Genio Civile e la pratica urbanistica in sanatoria presso l'ufficio tecnico, stimando costi per circa € **4.000,00**;

Le opere di cui i punti **m** ed **n**, essendo opere prive di autorizzazione edilizia, poste al confine Sud-Est e Nord-Ovest della proprietà senza rispettare la minima distanza dagli stessi, non sono sanabili e risulta necessaria la demolizione, lo smaltimento in discarica ed il ripristino dello stato dei luoghi come da progetto (area a verde), stimando costi per circa € **3.000,00**.

Il sottoscritto evidenzia inoltre che, ultimate e definite le pratiche per la regolarizzazione



urbanistica da parte dei nuovi acquirenti, sarà possibile procedere alla regolarizzazione catastale, stimando ulteriori costi di circa € **1.500,00**.

Il costo totale per la regolarizzazione catastale/urbanistica *dell'immobile n.8 e n.9*, considerandoli di fatto come unica entità immobiliare, ammonta pertanto a circa € **23.000,00** (valore arrotondato a cifra intera).

3.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Tuttavia, nell'atto di compravendita del 24/06/2003 rogato da Notaio A.Fiorito riguardante gli immobili n.1, 2 e 3, il debitore esecutato *“si impegna a propria cura e spese far chiudere il corpo scala a piano di solaio della terza elevazione e creare per il piano soprastante un ingresso autonomo da Via Roma”*, impegno che alla data del sopralluogo non era stato ancora assolto.

3.7 Disponibilità dei beni

Quesito 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.

Al momento dell'accesso ai luoghi da parte del CTU:

- Gli immobili n.1, 2 e 3, risultavano disabitati ed inagibili, in quanto si denotato avvallamenti presenti nei solai, con distacco di intonaco e pignatte a vista in alcune parti; si consiglia pertanto la verifica di stabilità delle strutture.
- L'immobile n.4, risultava disabitato.
- L'immobile n.5 risultava disabitato.
- L'immobile n.6, risultava disabitato.
- L'immobile n.7, risultava occupato da terzi in virtù di regolare contratto di comodato d'uso a titolo gratuito (*allegato n.6*), intestato al marito della occupante in fase di sopralluogo, registrato il 22/07/2005 al n.9673/3, con decorrenza 01/08/2005, e per come scritto sul contratto *“il sopraindicato immobile...dovrà essere lasciato sgombro entro e non oltre 5 giorni dalla richiesta del comodante : od avente diritto”*.
- L'immobile n.8 e n.9, risultavano occupati dal debitore esecutato, in quanto usufruttuario degli stessi per la quota di 1/1.



4. Descrizione immobile

Quesito 1

Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari alloro adeguamento;

4.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale immobile n.1, n.2 e n.3:

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona centrale del Comune di Tremestieri Etneo (CT). La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diverse strutture, per lo più di natura condominiale, con modeste aree di terreno intorno. La zona risulta di facile accesso e, essendo situata in zona centrale, servizi, uffici pubblici ed attività commerciali sono a distanza pedonale. Non esistono posti auto assegnati e la strada che costeggia il fabbricato presenta modesta disponibilità di parcheggio libero.

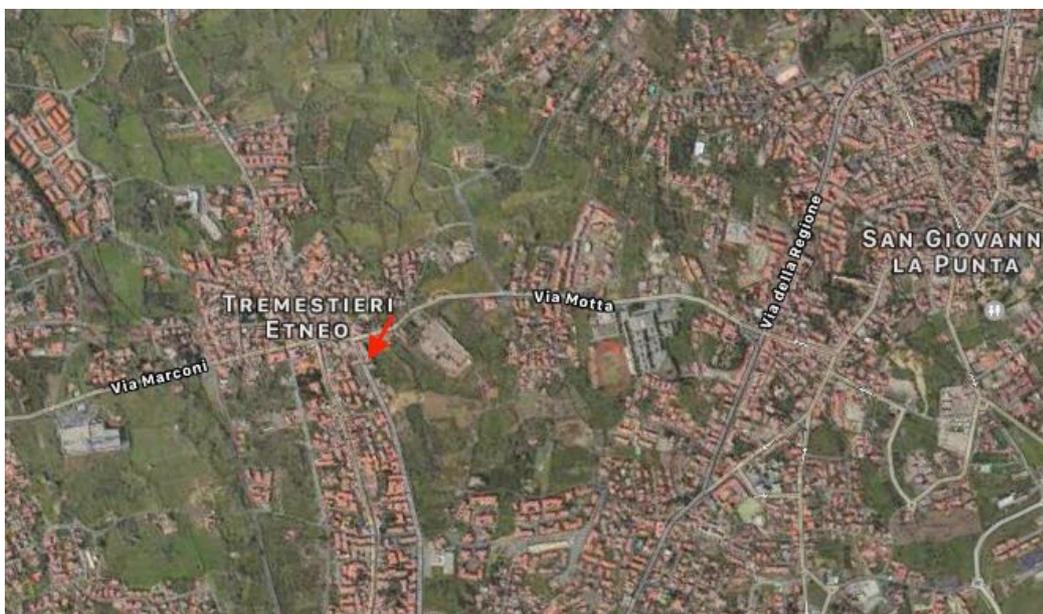




Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili n.1, 2 e 3

Descrizione dell'immobile n.1, n.2 e n.3

Gli immobili in oggetto, ubicati in Via Giovanni Guglielmino, fanno parte di un fabbricato a due elevazioni oltre piano terra.

In particolare, il fabbricato, è circondato in prevalenza da altri complessi residenziali e non distante si trova la Chiesa centrale ed il Cimitero Comunale. L'accesso alla palazzina può avvenire tramite cancello carrabile e pedonale presenti su Via Giovanni Guglielmino, su corte comune agli immobili n.1 e n.2 (piano terra e primo) ed al fabbricato ad Ovest degli stessi; tale accesso, per come evidenziato nell'atto di compravendita del 24/06/2003 rogato da Notaio A.Fiorito, risulta escluso per l'immobile n.3 (piano secondo), in quanto il debitore esecutato *“si impegna a propria cura e spese far chiudere il corpo scala a piano di solaio della terza elevazione e creare per il piano soprastante un ingresso autonomo da Via Roma”*; tuttavia, allo stato di fatto, l'immobile n.3, posto al piano secondo, è raggiungibile solo tramite la corte d'ingresso comune e successivo corpo scala.

- Struttura

La realizzazione dell'edificio è avvenuta alla fine degli anni '60, pertanto **con criteri non antisismici**. La realizzazione del piano secondo, è avvenuta successivamente ed in assenza dei regolari titoli edilizi e, per come già anticipato **al quesito i, non risulta sanabile**, prevedendo quindi la sua demolizione e ripristino come da progetto (terrazza di copertura).



L'edificio poggia su fondazioni in c.a, con funzione portante assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a. Sulle travi poggiano i solai. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati. Gli immobili in questione, presentano visuale aperta, soggetta ad introspezione diretta di altri fabbricati nella zona Sud.

- Finiture esterne

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color corallo e grigio, con la zona a piano terra rivestita con piccole mattonelle color grigio scuro; tali rifiniture sono **in gran parte deteriorate, soprattutto nel prospetto lato Est, con distacco dell'intonaco**; pertanto la facciata è da ripristinare, così come la copertura, da ripristinare a terrazza. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle tipiche per esterni; l'illuminazione esterna è presente solo al piano terra, con applique poste sulle pareti. In particolare, il balcone lato Ovest dell'immobile n.2, presenta superficie di circa 2,90 m²; l'area scoperta a piano secondo (terrazza e balcone), attualmente con superficie di circa 54,30 m², a seguito di demolizione delle opere abusive e ripristino dell'originaria utilizzazione (terrazza di copertura), presenterà superficie approssimativamente di 142,00 m².

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta discrete rifiniture esterne ma da ripristinare in più parti.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.1

Si può accedere all'appartamento tramite la porta d'ingresso situata nella corte comune al piano terra; da essa, è possibile accedere ad un ingresso di circa 1,20 m²; la pavimentazione è realizzata con mattonelle in marmo color bianco con venature color grigio contornata da zocchetto in gres color panna; le pareti sono rivestite con pannelli in sughero.

Subito di fronte all'ingresso è possibile accedere ad un ripostiglio sottoscala di circa 2,30 m², con analoga pavimentazione, pareti e soffitto rivestite con legno perlinato; l'altezza in tale ambiente è variabile da 1,50 m a 2,70 m.

Ad Est dell'ingresso è possibile accedere ad un open-space di circa 54,00 m², con finestre prospicienti la corte d'ingresso e l'area destinata a parcheggio e camino in muratura; nella zona Sud di tale vano è presente un angolo cottura in muratura, accessibile tramite modesto gradino; la pavimentazione è realizzata con mattonelle simil cotto, le pareti sono rivestite con pietra color sabbia, grigio scuro e marrone; il soffitto è rivestito con listelli di legno perlinato; tale ambiente presenta altezza variabile da 2,40 m a 3,00 m ed inoltre, come descritto nei paragrafi precedenti, è presente una scala interna, rifinita con granito color marrone, che permette l'accesso al primo piano. Ad Ovest del vano è presente un bagno (bagno n.1) di circa 2,90 m², con servizio e piatto doccia, con pareti e pavimenti rifiniti con mattonelle color panna; tale ambiente risulta sprovvisto di



finestra e pertanto sarà necessario, ai fini delle norme igienico sanitario, installare apposito impianto di aerazione forzata; da tale bagno è accessibile la zona sottoscala, con altezza di circa 1,30 m.

Dalla zona Est dell'appartamento è possibile accedere ad una camera da letto di circa 15,20 m², con finestra prospiciente l'area destinata a parcheggio; la pavimentazione è rifinita con mattonelle in gres porcellanato color panna; le pareti sono rivestite con pannelli in legno color mogano; il soffitto di tale vano **presenta ampie zone con pignatte a vista, fessure nel solaio e fenomeni di infiltrazioni d'acqua, segni di cedimento da monitorare.**

A Nord di quest'ultimo vano è presente un bagno (bagno n.2), di circa 4,10 m², con servizi, piatto doccia e finestra prospiciente la terrazza; pareti e pavimenti sono rifiniti con mattonelle color bianco; in tale bagno si denotano ampie tracce di infiltrazioni d'acqua sia sulle pareti che sul soffitto.

Nella zona Ovest dell'appartamento è possibile accedere ad un vano di circa 19,00 m², con porta-finestra prospiciente la terrazza, pareti rivestite con pannelli in legno color mogano e pavimentazione rifinita con mattonelle simil cotto.

Infine, dalla porta-finestra di quest'ultimo vano, è possibile accedere ad un terrazza di circa 10,60 m², chiusa a veranda con griglia in ferro e vetrata; la pavimentazione è costituita da mattonelle color nocciola e le pareti sono rifinite con pittura color bianco e listelli in legno perlinato, con ampie zone da ripristinare ed in cui sono evidenti segni d'infiltrazioni d'acqua; nella parte Nord della terrazza sono inoltre presenti due piccole finestre prospicienti altro immobile, escluso dalla procedura esecutiva.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio. Gli infissi interni sono in legno color mogano.

L'altezza interna, nei vari ambienti in cui non diversamente specificato, è pari a 3,00 m. La superficie interna utile è pari a circa 98,70 m², oltre terrazza chiusa a veranda (da regolarizzare), di 10,60 m².

- Impianti Tecnologici immobile n.1

Per ciò che riguarda gli impianti tecnologici, è presente l'impianto di riscaldamento a gas con radiatori in alluminio posti nei vari ambienti dell'appartamento. L'impianto elettrico risulta sottotraccia; si precisa che, vista le condizioni di abbandono dell'immobile, non è stato possibile accertare il corretto funzionamento dei vari impianti presenti e pertanto se ne suggerisce la verifica ed adeguamento.

- Manutenzione

Il fabbricato è complessivamente in cattivo stato di manutenzione. Sono pertanto necessarie opere di ripristino delle condizioni igienico-sanitarie con ripristino delle rifiniture, installazione dei



sanitari, dell'impianto elettrico ed idrico. Il sottoscritto, consiglia inoltre di monitorare tali ambienti ed effettuare le opportune verifiche di stabilità statica. Ciò risulta valido per gli immobili n.1, 2 e 3.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.2

Si può accedere all'appartamento tramite il vano scala comune ai due appartamenti e tramite la scala interna da regolarizzare; dalla porta d'ingresso è possibile accedere ad un vano di circa 24,90 m², con porta-finestra prospiciente il balcone lato Est; la pavimentazione è realizzata con mattonelle in gres porcellanato color panna; le pareti sono rivestite con pannelli in legno color mogano.

Dalla zona Nord-Ovest del vano è possibile accedere ad un corridoio di circa 13,80 m², che disimpegna i restati ambienti; la pavimentazione è rifinita con mattonelle in gres porcellanato color panna; le pareti sono rifinite con carta da parati color verde molto chiaro, in parte da ripristinare.

Nella parte Est del corridoio, è possibile accedere ad un vano di circa 22,40 m², con finestra prospiciente il parcheggio e scala interna di collegamento con il piano terra; la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato color panna; le pareti sono rivestite in gran parte con pannelli in legno color mogano ed in parte con pietra color grigio scuro; il soffitto di tale vano presenta ampie zone con tracce di infiltrazioni d'acqua ed avvallamento verso il basso, **denotando segni di cedimento del solaio superiore.**

Verso Nord-Est è possibile accedere ad un disimpegno (disimpegno n.2) di circa 4,10 m², con finestra prospiciente il parcheggio; la pavimentazione è rifinita con mattonelle color grigio, con un avvallamento verso il basso in corrispondenza di un foro di scolo, denotando segni di cedimento del solaio (confermato ciò anche al piano inferiore in cui sono presenti parti di intonaco e pignatte crollate); le pareti sono rifinite con pittura color bianco.

A Nord del disimpegno è presente un bagno di circa 7,10 m², con servizi, vasca e finestra prospiciente la terrazza lato Nord, accessibile tramite modesto gradino; la pavimentazione è rifinita con mattonelle color grigio scuro mentre le pareti sono rifinite con mattonelle color bianco; il soffitto del bagno presenta evidenti segni d'infiltrazioni d'acqua.

Ad Ovest del bagno è presente un vano di circa 10,60 m², con porta-finestra prospiciente la terrazza; la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato color panna; le pareti sono rifinite con mattonelle color bianco.

Da tale vano è possibile accedere alla terrazza circa 10,20 m², chiusa a veranda con infissi in alluminio color panna; la pavimentazione è costituita da mattonelle color grigio e le pareti sono rifinite con pittura color bianco con ampie zone da ripristinare.



Dal disimpegno n.1 è inoltre possibile accedere ad un vano di circa 12,70 m², con finestra prospiciente il disimpegno n.2; la pavimentazione è rifinita con mattonelle in gres porcellanato color panna; la pareti sono rifinite con carte da parati color giallo chiaro, in gran parte da ripristinare.

Infine, nella zona Ovest del disimpegno n.1, è possibile accedere, tramite modesto gradino, ad un ripostiglio ricavato nel sottoscala, con superficie di circa 3,60 m², pavimenti rifiniti con mattonelle color marrone e pareti rifinite con pittura color verde Tiffany; l'altezza è variabile da 2,34 m ad 1,00 m.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio. Gli infissi interni sono in legno color mogano, alcuni dei quali con inserti in vetro.

L'altezza interna è variabile da 2,60 m a 3,00 m. La superficie interna utile è pari a circa 99,20 m², oltre terrazza chiusa a veranda (da regolarizzare), di 10,20 m².

- Impianti Tecnologici

Per ciò che riguarda gli impianti tecnologici, è presente l'impianto di riscaldamento a gas con radiatori in alluminio posti nei vari ambienti dell'appartamento. L'impianto elettrico risulta sottotraccia; si precisa che, vista le condizioni di abbandono dell'immobile, non è stato possibile accertare il corretto funzionamento dei vari impianti presenti e pertanto se ne suggerisce la verifica ed adeguamento.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.3

Si può accedere all'appartamento, posto al secondo piano, tramite il vano scala comune ai due appartamenti sottostanti, quest'ultimo rifinito con marmo bianco; tuttavia si ricorda che nell'atto di compravendita del 24/06/2003 rogato da Notaio A.Fiorito, il debitore esecutato "*si impegna a propria cura e spese far chiudere il corpo scala a piano di solaio della terza elevazione e creare per il piano soprastante un ingresso autonomo da Via Roma*", pertanto l'immobile è gravato da tale incombenza e non sarà possibile usufruire del vano scala suddetto. Inoltre si evidenzia come la realizzazione di tale immobile sia abusiva e non sanabile, pertanto sarà necessario ripristinare lo stesso allo stato di progetto, ovvero a terrazza di copertura di circa 142 m².

Vista la totale demolizione da effettuare, si descrive sommariamente l'attuale consistenza:

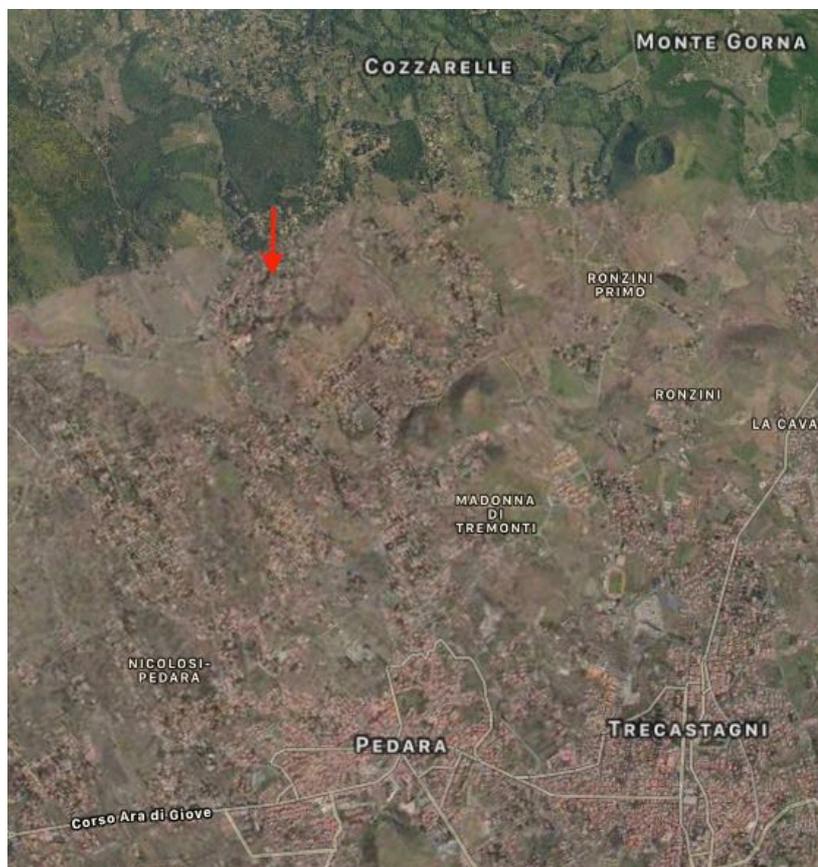
- 2 vani e 5 accessori (cucina, bagno, ripostiglio, disimpegno, ingresso), alcune dei quali non rifiniti;
- superficie utile attuale pari a circa 72,70 m²;
- altezza variabile da 2,50 m a 2,80 m;



- terrazza esterna di circa 54,30 m²;
- segni di infiltrazioni d'acqua presenti in varie parti.

Inquadramento territoriale immobile n.4:

Il bene oggetto di pignoramento è ubicato nella zona periferica Nord-Ovest del Comune di Pedara (CT), distante diversi km dal centro del Comune; la zona è dunque caratterizzata da bassa densità abitativa e si trova dunque lontana dal traffico cittadino; sono infatti presenti rare abitazioni singole, con diverse aree di terreno intorno. La zona risulta di facile accesso ma, servizi, uffici pubblici ed attività commerciali non sono a distanza pedonale.



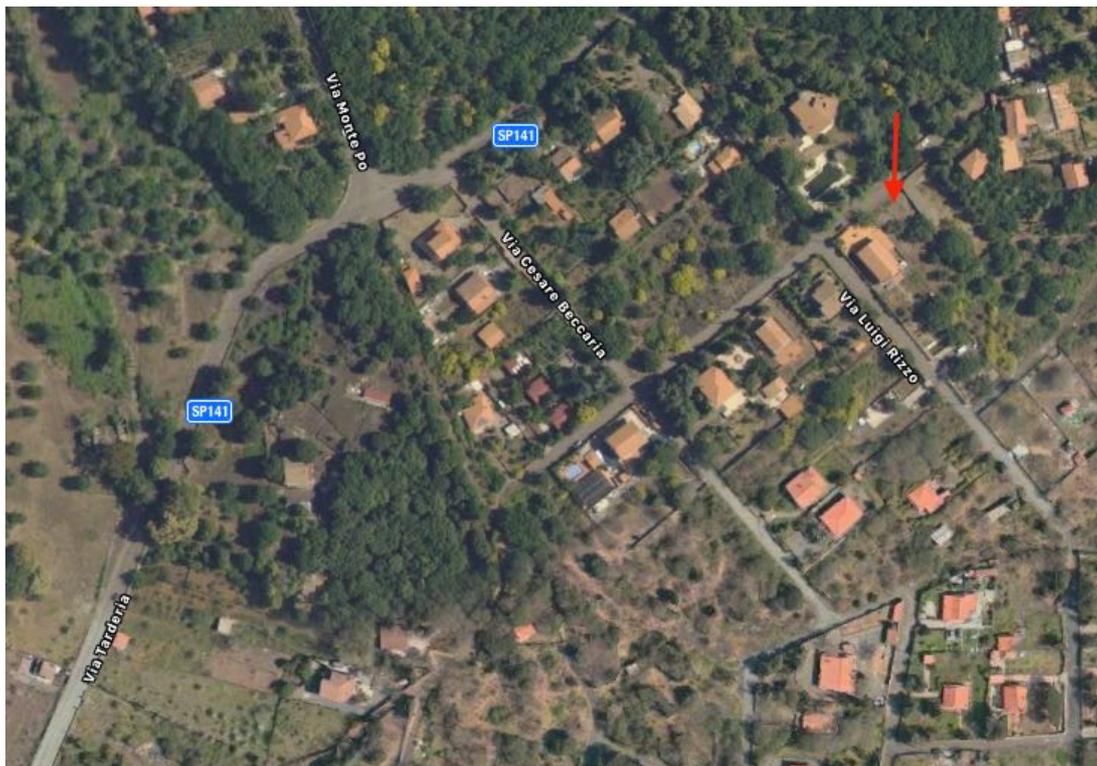


Figura 2 – Inquadramento territoriale immobile n.4

- Caratteristiche immobile n.4

Il terreno, situato in Via Tommaso Fazello n.13, nella vicinanze di contrada Tarderia, risulta privo di muri di confine nelle zone Nord e Sud ed pertanto sprovvisto di cancello; sono presenti tuttavia dei pilastri, in stato di degrado, posti in origine per la realizzazione del cancello d'ingresso.

La particella presenta forma rettangolare e presenta un dislivello da Nord verso Sud di circa 10 m; i confini con le ulteriori proprietà risultano definiti da muretti nelle zone Est ed Ovest. Sul terreno non è presente alcun impianto elettrico, né idrico. Il terreno attualmente, è costituito da qualche albero a medio ed alto fusto e principalmente da vegetazione incolta, dato il totale stato abbandono.

La superficie catastale è pari 10,00 are (1,000,00 m²).

Inquadramento territoriale immobile n.5:

Il bene oggetto di pignoramento, è ubicato nella zona periferica Sud del Comune di Mascali, zona Sant'Anna (CT). La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diverse strutture, per lo più di natura condominiale e con attrazione turistica, vista la vicinanza con la spiaggia. La zona risulta di facile accesso, servizi, uffici pubblici non sono a distanza pedonale, ma



esistono diverse attività commerciali nelle vicinanze. Si denota una bassa disponibilità di parcheggio nella strada che costeggia il complesso condominiale.

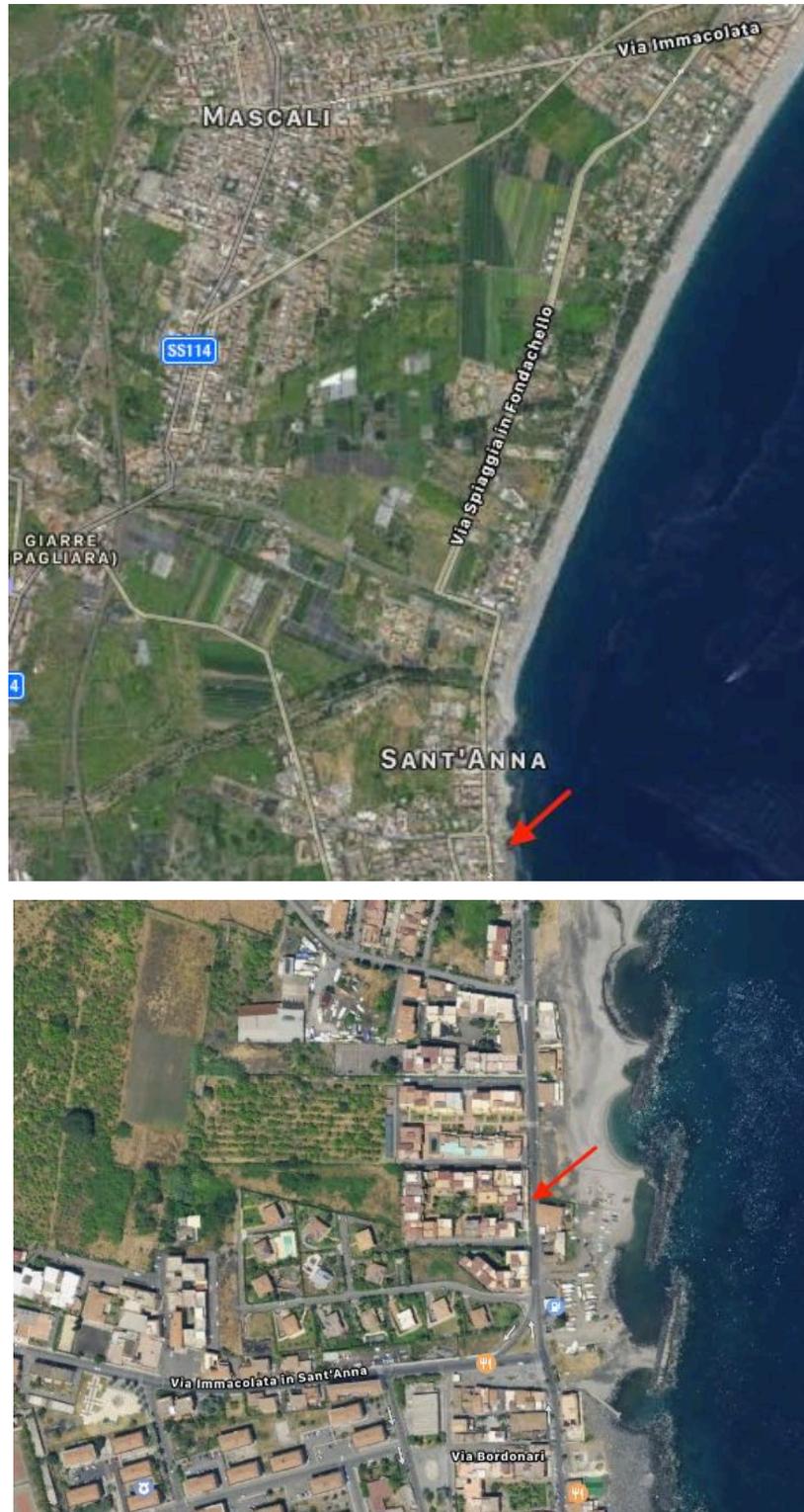


Figura 3 – Inquadramento territoriale immobile n.5



Descrizione dell'immobile n.5

L'immobile in oggetto, ubicato in Via Spiaggia n.359, fa parte di un complesso Condominiale chiamato "Blue Marine"; in particolare l'immobile è ubicato al piano secondo e terzo della palazzina L, costituita a due elevazioni oltre piano terra e copertura.

Il fabbricato è circondato in prevalenza da altri complessi residenziali ed a poche decine di metri si trova la spiaggia di Mascali. L'accesso alla palazzina può avvenire tramite cancello pedonale presente su Via Spiaggia, su vialetto e corte condominiale, ben curata e con ottima presenza di verde con alberi ad alto fusto e palme.

- *Struttura*

La realizzazione dell'edificio è avvenuta nei primi anni '80, pertanto **con criteri antisismici**. L'edificio poggia su fondazioni in c.a, con funzione portante assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a. Sulle travi poggiano i solai. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati. L'immobile in questione, presenta visuale aperta, non soggetta ad introspezione diretta di altri fabbricati.

- *Finiture esterne*

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color grigio e bianco. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle tipiche per esterni e la sicurezza in essi è assicurata da muretti in c.a; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti; nei balconi sono inoltre presenti della fioriere in c.a, alcune delle quali da ripristinare. In particolare, il balcone lato Est, presenta superficie di circa 6,50 m²; la terrazza, al piano terzo, con superficie di circa 37,00 m², presenta una tettoia (da sanare) che occupa circa 27,00 m², realizzata con struttura in acciaio bullonata al pavimento e con termocopertura.

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta buone rifiniture esterne, da ripristinare in modeste parti.

- *Distribuzione e finitura interna immobile n.5*

Si può accedere all'appartamento tramite la porta d'ingresso situata nel vano scala esterno, quest'ultimo presenta gradini rifiniti con pittura color rosso e ringhiera in ferro color rosso.

Dalla porta si accede ad un ambiente unico di circa 22,80 m², con angolo cottura nella zona Nord-Est e porta-finestra prospiciente il balcone; la pavimentazione è costituita da mattonelle color marrone; le pareti sono rifinite con pittura color bianco e mattonelle color bianco nell'angolo cottura.

Nella zona Nord-Ovest è invece presente un disimpegno di circa 1,70 m², con analoghe rifiniture, che permette l'accesso ad un bagno di circa 3,80 m², avente servizi, piatto doccia e



finestra prospiciente l'area condominiale; la pavimentazione e le pareti sono rifinite da mattonelle color blu e bianco.

Tutti gli infissi esterni sono in legno. Gli infissi interni sono in legno color pino.

L'altezza interna è pari a 2,70 m. La superficie interna utile è pari a circa 28,30 m², oltre terrazza (da regolarizzare), di circa 37,00 m².

- Impianti Tecnologici immobile n.5

Non sono presenti impianti tecnologici particolari. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano sottotraccia ed in buono stato di manutenzione.

- Manutenzione

L'immobile, complessivamente, è in buono stato di manutenzione; l'unica opera necessaria riguarda il ripristino delle rifiniture delle fioriere in c.a nel balcone e nella terrazza.

Inquadramento territoriale immobile n.6 e n.7:

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona subito limitrofa al centro del Comune di Mascalucia (CT). La zona è caratterizzata da alta densità abitativa; sono infatti presenti diverse strutture, per lo più di natura condominiale, con buona presenza di aree a verde. I due immobili distano circa 500 m l'uno dall'altro. La zona risulta di facile accesso, servizi, uffici pubblici sono raggiungibili anche a distanza pedonale ed esistono diverse attività commerciali nelle vicinanze. L'immobile n.6 presenta di un modesto parcheggio, non esclusivo, antistante il fabbricato; l'immobile n.7 gode di aree adibite a parcheggio, riservate solo ai residenti, all'interno del complesso condominiale.



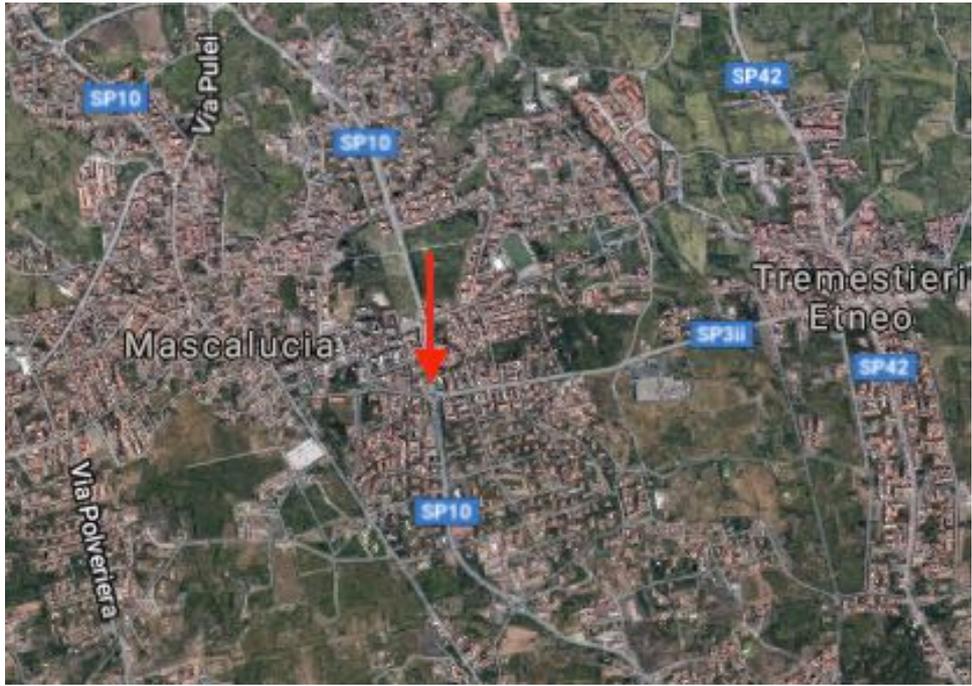


Figura 4 – Inquadramento territoriale immobile n.6 e n.7



Descrizione dell'immobile n.6

L'immobile in oggetto, ubicato in Via Alcide De Gasperi n.97, fa parte di un complesso condominiale, costituito da una palazzina a due elevazioni oltre piano terra e seminterrato.

Il fabbricato è circondato in prevalenza da altri complessi residenziali con media presenza di aree a verde. L'accesso alla palazzina può avvenire tramite cancello pedonale presente sul parcheggio antistante al fabbricato stesso; segue un vialetto condominiale che permette di raggiungere l'ingresso al vano scala.

- *Struttura*

La realizzazione dell'edificio è avvenuta nei primi anni '80, pertanto **con criteri antisismici**. L'edificio poggia su fondazioni in c.a, con funzione portante assoluta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a. Sulle travi poggiano i solai. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati. L'immobile in questione, presenta visuale soggetta ad introspezione diretta di altri fabbricati nella zona Sud.

- *Finiture esterne*

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color marrone e bianco. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle tipiche per esterni e la sicurezza in essi è assicurata da ringhiera in ferro color rosso; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti. In particolare, il balcone lato Nord, presenta superficie di circa 3,90 m²; la terrazza, lato Sud, con superficie totale di circa 22,20 m², presenta parte di essa chiusa a veranda (da sanare), con pannelli verticali in alluminio color senape, per una superficie di circa 18,00 m².

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta buone rifiniture esterne, da ripristinare in modeste parti.

- *Distribuzione e finitura interna immobile n.6*

Si può accedere all'appartamento tramite la porta d'ingresso situata nel vano scala, quest'ultimo rifinito con scale in marmo bianco e ringhiera in ferro color marrone.

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata a tappeto con mattonelle color marrone e zocchetto in legno.

Dalla porta si accede ad un ingresso/disimpegno di circa 10,40 m², con pareti rifinite con pittura color rosa chiaro.

A sinistra è possibile accedere ad un bagno di circa 4,60 m², con servizi, vasca e finestra prospiciente il balcone lato Sud; la pavimentazione e le pareti sono rifinite con mattonelle color marrone.



Verso Sud è possibile accedere ad una cucina di circa 8,30 m², con porta-finestra prospiciente la terrazza chiusa con veranda, pareti rifinite con pittura color giallo chiaro e mattonelle color nocciola; dalla cucina è inoltre possibile accedere ad una lavanderia di circa 2,30 m², con porta-finestra prospiciente la terrazza e pareti rifinite con pittura color giallo e mattonelle color rosa chiaro.

A destra dell'ingresso è inoltre possibile ad un vano di circa 15,60 m², con porta-finestra prospiciente la terrazza lato Sud e pareti rifinite con pittura color rosa chiaro, e ad un vano di circa 30,00 m², con porta-finestra prospiciente il balcone lato Nord e pareti rifinite con pittura color rosa chiaro; in tale vano sono presenti elementi decorativi in muratura e parte della pavimentazione risulta da ripristinare.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio color senape, dotati di cancelletti in ferro color marrone scuro. Gli infissi interni sono in legno color mogano.

L'altezza interna è pari a 3,00 m. La superficie interna utile è pari a circa 71,20 m², oltre balcone e terrazza (da regolarizzare).

- Impianti Tecnologici immobile n.6

Non sono presenti impianti tecnologici particolari. Gli impianti elettrico ed idraulico risultano sottotraccia ed in buono stato di manutenzione.

- Manutenzione

L'immobile, complessivamente, è in buono stato di manutenzione; l'unica opera necessaria riguarda il ripristino della pavimentazione in uno dei vani oltre alla revisione/adeguamento degli impianti, visto che l'immobile risulta disabitato da tempo.

Descrizione dell'immobile n.7

L'immobile in oggetto, ubicato in Via Alcide De Gasperi n.38, fa parte di un complesso condominiale, costituito da più palazzine a due elevazioni oltre piano terra, seminterrato e copertura.

Il fabbricato è circondato in prevalenza da altri complessi residenziali con media presenza di aree a verde. L'accesso alla palazzina di cui fa parte l'immobile (palazzina n.3, scala E), può avvenire tramite cancello pedonale e carrabile presente su Via Alcide de Gasperi; segue quindi un vialetto condominiale che permette di raggiungere il portone d'ingresso della palazzina.



- *Struttura*

La realizzazione dell'edificio è avvenuta nei primi anni '70, pertanto **con criteri non antisismici**. L'edificio poggia su fondazioni in c.a, con funzione portante assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a. Sulle travi poggiano i solai. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati. L'immobile in questione, presenta visuale soggetta ad introspezione diretta di altri fabbricati.

- *Finiture esterne*

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color grigio e bianco. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle tipiche per esterni e la sicurezza in essi è assicurata da ringhiera in ferro color grigio scuro; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti. In particolare, il balcone lato Ovest, presenta superficie totale di circa 19,50 m², ma parte di essa è chiusa a veranda (da sanare), con pannelli verticali in alluminio color panna, per una superficie di circa 7,00 m², con ballatoio superiore da ripristinare; il balcone, lato Nord, presenta superficie di circa 5,60 m², evidenziando pignatte a vista nel ballatoio superiore.

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta buone rifiniture esterne, ma da ripristinare in più parti.

- *Distribuzione e finitura interna immobile n.7*

Si può accedere all'appartamento tramite la porta d'ingresso situata nel vano scala (scala E), quest'ultimo, dotato di ampio pozzo luce al centro, è rifinito con scale in marmo bianco e ringhiera in ferro color grigio e passamano rosso.

La pavimentazione dell'appartamento è realizzata a tappeto con mattonelle in gres porcellanato color marrone e zocchetto di analoga tipologia.

Dalla porta si accede ad un ampio vano di circa 35,50 m², con porta-finestra prospiciente il balcone lato Ovest e finestra prospiciente il vano scala; le pareti sono rifinite con carta da parati color crema.

Verso Nord, è possibile accedere ad un lungo corridoio di circa 13,80 m², che disimpegna i restanti ambienti; le pareti sono rifinite con pittura color panna.

Subito a sinistra del corridoio è possibile accedere ad un vano di circa 17,60 m², con porta-finestra prospiciente il balcone lato Ovest pareti rifinite con carta da parati color panna.

A Nord di quest'ultimo ambiente è presente un vano di circa 12,70 m², con porta-finestra prospiciente il balcone lato Ovest e pareti rifinite con pittura color verde menta; nel soffitto di evidenzia una piccola zona con pittura da ripristinare.



Accanto a tale vano, è presente un bagno di circa 6,10 m², con servizi, vasca e finestra prospiciente il balcone lato Ovest; la pavimentazione e le pareti sono rifinite con mattonelle color marrone e panna; si evidenzia che tale bagno, alla data del sopralluogo, non risultava utilizzabile a causa di una perdita nelle tubazioni dell'impianto idrico a servizio dello stesso, pertanto da ripristinare (tale perdita ha causato danni nell'appartamento al piano inferiore, ancora da sanare).

All'estremo Nord del corridoio, è possibile accedere ad un vano di circa 15,10 m², con porta-finestra prospiciente il balcone lato Nord e pareti rivestite con particolari pannelli in sughero.

Infine, ad Ovest del corridoio, è possibile accedere ad una cucina di circa 21,20 m², con finestra prospiciente l'area condominiale lato Nord e porta-finestra prospiciente il balcone lato Ovest, chiuso a veranda; la pavimentazione è costituita da mattonelle in gres porcellanato color panna e le pareti sono rivestite con pittura color verde menta e mattonelle color bianco nella zona cottura; dalla cucina è inoltre possibile accedere ad una lavanderia/wc di circa 4,00 m², con servizio, piatto doccia e finestra prospiciente il balcone lato Ovest; pavimentazione e pareti sono rifinite con mattonelle color bianco; nel soffitto di tale ambiente si denotano segni di infiltrazione d'acqua con rifinitura da ripristinare.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio color panna. Gli infissi interni sono in legno color pino con inserti in vetro.

L'altezza interna è pari a 2,95 m. La superficie interna utile è pari a circa 126,00 m², oltre balconi con veranda (da regolarizzare).

- Impianti Tecnologici immobile n.7

Non sono presenti impianti tecnologici particolari. L'impianto elettrico risulta sottotraccia ed in buono stato di manutenzione; l'impianto idraulico nel bagno risulta da ripristinare ed adeguare.

- Manutenzione

L'immobile, complessivamente, è in buono stato di manutenzione; le opere necessarie riguardano l'impianto idraulico nel bagno, il ripristino delle rifiniture nei ballatoi ed in alcuni soffitti dell'appartamento.

Inquadramento territoriale immobile n.8 e n.9:

I beni oggetto di pignoramento, sono ubicati nella zona periferica Ovest del Comune di Mascalucia (CT), non distante da San Pietro Clarenza. La zona è caratterizzata da bassa densità



abitativa; sono infatti presenti diverse strutture, per lo più villette singole, con alta presenza di aree a verde. La zona risulta di facile accesso, servizi, uffici pubblici non sono raggiungibili a distanza pedonale, così come le attività commerciali. All'interno della corte comune ai due immobili è presente un'ampia area destinata a parcheggio.

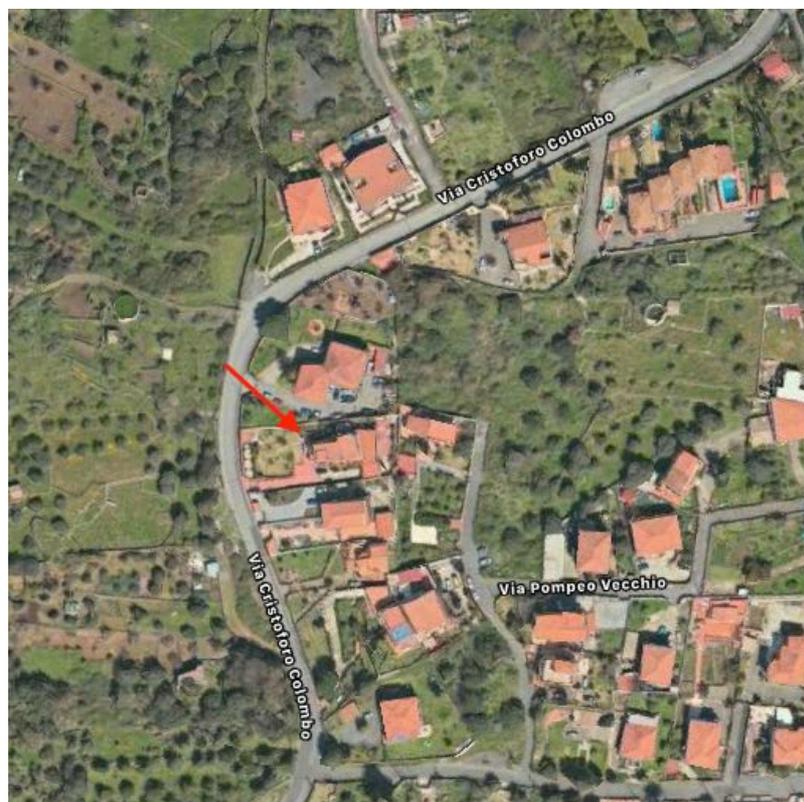
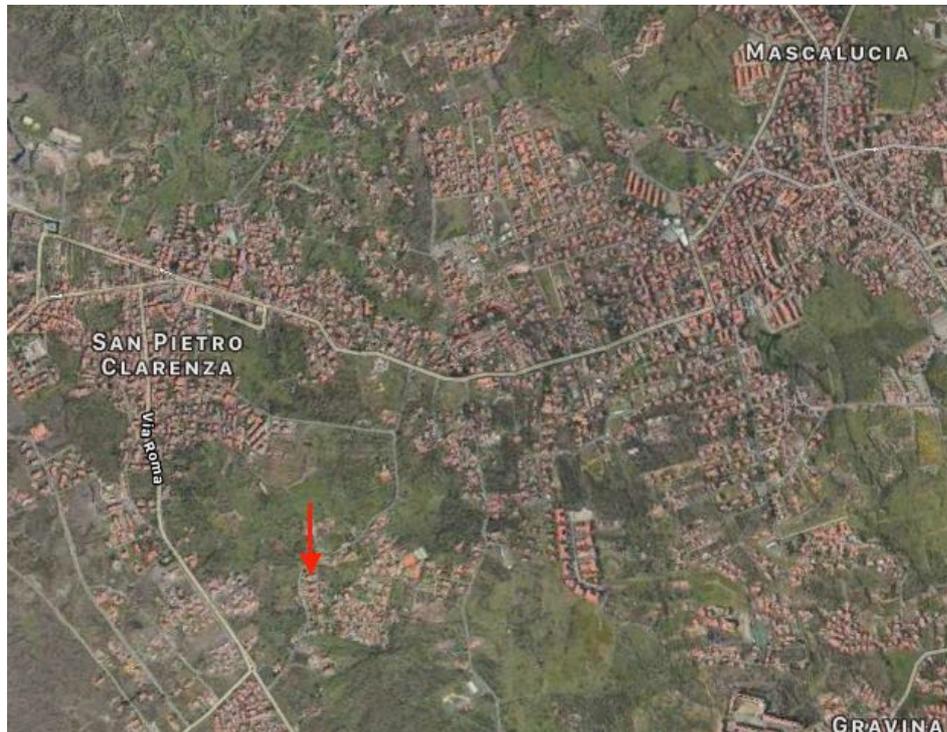


Figura 5 – Inquadramento territoriale immobile n.8 e n.9



Descrizione dell'immobile n.8 e n.9

Gli immobili, ubicati in Via Monteverde n.23, costituiscono un'abitazione in villa con corte esclusiva, con accesso comune tramite cancello carrabile.

In particolare, la zona, è caratterizzata in prevalenza da altre villette residenziali. L'accesso all'immobile n.8, costituito da cantina, piano terra e primo, è possibile dalla corte al piano terra, dalle scale esterne e dalle scale interne presenti nell'immobile n.9 (garage); l'accesso a quest'ultimo è quindi possibile tramite la corte al piano terra e dalle scale interne che collegano l'immobile al piano terra del fabbricato.

- *Struttura*

La realizzazione dell'edificio è avvenuta abusivamente tra la fine degli anni 70' e l'inizio degli anni 80', pertanto presumibilmente **con criteri non antisismici**. L'edificio poggia su fondazioni in c.a, con funzione portante assolta da elementi trave-pilastro, realizzati in c.a. Sulle travi poggiano i solai. Le tramezzature interne sono realizzate con mattoni forati. Gli immobili in questione, presentano visuale aperta, non soggetta ad introspezione diretta di altri fabbricati, nella zona Ovest.

- *Finiture esterne*

Esternamente il fabbricato risulta rifinito con tonachina color grigio e, nella zona destinata a cantina lato Ovest, con pietra ricomposta color grigio, mentre nella zona relativa all'immobile n.9, con mattonelle simil granito grigio. Tutti i balconi sono pavimentati con piastrelle tipiche per esterni e la sicurezza in essi è assicurata da ringhiera in ferro color grigio; l'illuminazione esterna è presente con applique poste sulle pareti oltre piccoli pali della luce posti in varie zone della corte pertinenziale. In particolare, la corte pertinenziale residua, presenta superficie di circa 1100,00 m², costituita in parte da zone a verde, molto curate nella zona Ovest, e varie zone pavimentate intorno a tutto il fabbricato; nella corte sono inoltre presenti tre cisterne da circa 12.000 l, una da 4.000 l ed una da 1.000 l.

Nella zona Nord-Ovest della corte è presente un fabbricato in costruzione, con superficie di circa 27,33 m², realizzato con struttura portante e copertura in legno e tompagni in muratura; la realizzazione è abusiva e non sanabile, pertanto lo stesso dovrà essere demolito.

Nella zona Sud-Est è presente un piccolo fabbricato con struttura in ferro, adibito a ripostiglio ma non accessibile, anch'esso abusivo e non sanabile, pertanto da demolire; la superficie è di circa 8,00 m².

Nella zona Sud è presente un'ampia tettoia con struttura in acciaio e termocopertura, quasi a ridosso del muro di confine; essa presenta ingombro di circa 35,90 m², altezza variabile da 3,25 a



2,75 m; la stessa, per essere sanata, deve essere parzialmente demolita in modo da assicurare il distacco minimo dal confine (5,00 m), oltre a tutta la documentazione da presentare nei competenti uffici.

Nella zona Est, a ridosso del fabbricato piano cantina, è presente una struttura precaria con pannelli verticali e termocopertura, occupante superficie di circa 6,20 m², da regolarizzare.

La terrazza al piano terra, lato Sud-Est, presenta superficie totale di circa 100,00 m²; parte di essa, circa 21,00 m², è recintata con cancelletti in ferro color arancio, in corrispondenza dell'originaria tettoia di copertura; parte di essa, circa 50,30 m², è coperta da nuova tettoia con struttura in acciaio e termocopertura, da regolarizzare; la sicurezza è assicurata da muretti in c.a. e ringhiere in ferro.

La terrazza al piano terra, lato Ovest, presenta superficie di circa 27,00 m² la sicurezza in essa è assicurata da muretti in c.a..

La scala esterna di accesso al piano terra, risulta rifinita con mattonelle in cotto; nel sottoscala di essa è stato ricavato un piccolo ripostiglio di circa 0,90 m², pavimentato con mattonelle in cotto e con pareti rifinite con pittura color bianco, in cattivo stato di manutenzione.

Il balcone al primo piano, lato Sud ed Est, presenta superficie di circa 24,00 m² con ringhiere in ferro color grigio.

Il balcone al primo piano, lato Nord, presenta superficie di circa 5,00 m² con ringhiere in ferro color grigio; parte di esso, circa 3,30 m², è chiuso con una struttura precaria con pannelli verticali e termocopertura, da regolarizzare.

Tutti i ballatoi presentano tracce di infiltrazioni d'acqua ed in parte sono privi di rifinitura, con pignatte a vista, pertanto da ripristinare.

La pavimentazione dei balconi a piano terra, presenta zone sopraelevate, pertanto da monitorare e ripristinare.

La facciata del fabbricato, soprattutto del piano primo, presenta evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua, oltre fessure di vario tipo, pertanto da monitorare e ripristinare.

Nel complesso il fabbricato, valutando anche i materiali usati, presenta buone rifiniture esterne, ma da ripristinare in più parti.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.8

Come già descritto sopra, l'immobile n.8 è costituito da una cantina, un piano terra ed un primo piano.

La cantina lato Ovest, accessibile solo tramite la corte al piano terra, presenta un ambiente in ingresso, di circa 15,90 m² con due finestre prospicienti la corte, pavimentazione costituita da mattonelle in cotto e pareti rifinite con pittura color bianco ed in parte con mattonelle color



beige/marrone; da tale ambiente è possibile accedere ad un vano di circa 14,30 m² con finestra prospiciente la corte a piano terra, pavimentazione in cotto e pareti rifinite con pittura color bianco, in gran parte da ripristinare; da tale vano è possibile accedere ad un disimpegno di circa 2,00 m² che permette l'accesso ad un bagno di circa 4,00 m² con servizi, piatto doccia e con finestra prospiciente la corte a piano terra, pareti e pavimentazione rifiniti con mattonelle color verde chiaro e scuro; si denotano tracce di infiltrazioni d'acqua nel soffitto, con rifinitura da ripristinare; dal disimpegno è inoltre possibile accedere ad un ripostiglio sottoscala di circa 2,60 m² con pavimentazione in cotto e pareti rifinite con pittura color bianco. Tutti gli infissi esterni sono in alluminio color senape, oltre cancelletti in ferro color grigio; gli infissi interni sono in legno color mogano. L'altezza interna è pari a circa 2,30 m. La superficie utile è pari a circa 38,80 m². Tutti gli ambienti della cantina, alla data del sopralluogo, apparivano in fase di ristrutturazione, con rifiniture ed impianti in fase di ripristino.

Si può accedere al **piano terra** tramite scala interna dell'immobile n.9 (garage) o scala esterna su corte; da quest'ultima, si accede alla porta d'ingresso che immette in un ampio vano (vano n.1) di circa 31,40 m² con due porte-finestra prospicienti il balcone lato Sud, camino in muratura, pavimenti costituiti da mattonelle in gres porcellanato color beige e pareti rifinite con pittura color salmone, con pannello in cartongesso nella parte inferiore; in tale vano si denotano lievi fessure nella rifinitura del soffitto; inoltre è presente un ripostiglio sottoscala di circa 2,50 m² con parquet in legno, pareti rifinite con pittura color bianco ed altezza variabile da 2,80 m a 1,50 m.

Dal vano n.1 è possibile accedere ad un disimpegno di circa 2,50 m² con analoghe rifiniture dal vano n.1.

A sinistra del disimpegno si accede ad un bagno di circa 5,80 m², con servizi, piatto doccia e finestra prospiciente la corte a piano terra; pavimentazione e pareti sono rifinite con mattonelle color azzurro e panna; in tale ambiente si denotano lievi fessure nella rifinitura del soffitto.

Proseguendo dal disimpegno è possibile accedere ad una cucina in muratura di circa 20,00 m² con porta-finestra e finestra prospicienti il balcone lato Sud, pavimenti costituiti da piccole mattonelle color bianco e pareti rifinite con pittura color giallo e corallo, con pannelli in cartongesso nella zona più inferiore; parte del soffitto è rivestita con legno perlinato color mogano.

A Sud della cucina è possibile accedere ad un vano (vano n.2) di circa 17,20 m² con porta-finestra prospiciente il balcone lato Sud, pavimenti costituiti da mattonelle in gres porcellanato color beige, pareti rifinite con pittura color pesca e rosa con pannelli in cartongesso nella zona inferiore e soffitto rivestito con legno perlinato color mogano, con altezza pari a 2,65 m.

Ad Est della cucina è inoltre possibile accedere ad una lavanderia di circa 4,40 m² con finestra prospiciente il balcone lato Est, pavimenti costituiti da mattonelle color beige, pareti



rifinite con mattonelle color bianco e soffitto rivestito con legno perlinato color mogano, con altezza media pari a 2,45 m; infine, a Nord della cucina, è presente la porta in ingresso che permette il collegamento, tramite scale interne, con l'immobile n.9.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio color senape e sono dotati di cancelletti in ferro color arancio; gli infissi interni sono in parte in legno color mogano con inserti in vetro ed in parte in legno color olmo. L'altezza interna, escluso dove meglio specificato, è pari a circa 3,00 m. La superficie utile è pari a circa 83,80 m². L'impianto elettrico, sottotraccia, si presenta in buono stato; da revisionare ed adeguare l'impianto idraulico; oltre al camino, è presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas, situata all'esterno dell'immobile, con radiatori in alluminio nei vari ambienti.

Si può accedere al **piano primo** tramite scala interna originariamente collegata con il piano terra; essa è ubicata nella zona Ovest del fabbricato e la porta di ingresso all'androne si trova localizzata nel balcone lato Sud; l'androne, con superficie di circa 8,00 m², presenta pavimenti costituiti da mattonelle in gres porcellanato color panna e zoccoletto in legno, pareti rifinite con pittura color corallo con pannelli in cartongesso nella zona più inferiore; i gradini sono rivestiti da marmo bianco ed è presente una ringhiera in legno; sono inoltre presenti due aperture con vetro-mattoni che danno luminosità all'ambiente.

Percorrendo le scale, è possibile raggiungere un disimpegno di circa 14,40 m² con porta-finestra prospiciente il balcone lato Nord, pavimentazione costituita da mattonelle in gres porcellanato color panna e zoccoletto in legno e pareti rifinite con pittura color giallo.

A Sud del disimpegno è possibile accedere ad un vano di circa 32,40 m² adibito a cucina con angolo cottura in muratura (cucina n.2), porta-finestra prospiciente il balcone lato Sud e piccola finestra prospiciente la corte a piano terra, pavimentazione costituita da mattonelle in gres porcellanato oltre zoccoletto in legno, pareti rifinite con pittura color giallo ed in parte con mattonelle tipiche per cucine color beige ed altezza variabile da 3,80 m a 1,90 m; in tale ambiente si evidenzia una zona del pavimento in cui è presente un avvallamento, in corrispondenza di lievi fessure al piano inferiore; si consiglia pertanto di monitorare e verificare la stabilità del solaio.

Proseguendo ad Ovest del disimpegno, è possibile accedere ad bagno (bagno n.2) di circa 5,90 m² con servizi, vasca e con finestra prospiciente la corte a piano terra, pavimentazione e pareti rifinite con mattonelle color azzurro e panna; l'altezza interna è pari a 2,80 m; in tale bagno l'impianto idraulico risulta fuori traccia.

Dal lato opposto al bagno, è possibile accedere ad un vano (vano n.3) di circa 12,40 con porta-finestra prospiciente il balcone lato Sud, pavimentazione costituita da mattonelle in gres porcellanato color panna con zoccoletto in legno, pareti rifinite con pittura color giallo e corallo ed



altezza variabile da 3,60 m a 2,80 m; in tale vano è presente una cabina armadio di circa 4,40 m², delimitata da parete in cartongesso, con pareti rifinite con pittura color bianco; è inoltre possibile accedere ad un bagno (bagno n.3) di circa 6,00 m², con servizi, piatto doccia e finestra prospiciente il balcone lato Sud, pavimenti e pareti rifinite con mattonelle color panna; l'altezza è pari a 2,60 m.

Infine, nella zona più ad Est del disimpegno, è possibile accedere ad un vano (vano n.4) di circa 12,20 m², con porta-finestra prospiciente il balcone lato Est, pavimentazione costituita da mattonelle in gres porcellanato color panna e zocchetto in legno, pareti rifinite con pittura color giallo; l'altezza è variabile da 3,30 m a 2,70 m.

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio color senape e sono dotati di cancelletti in ferro color arancio; gli infissi interni sono in legno color mogano. L'altezza interna, come descritto sopra, è variabile da 1,90 m a 3,80 m. La superficie utile è pari a circa 95,70 m². L'impianto elettrico, sottotraccia, si presenta in buono stato; da revisionare ed adeguare l'impianto idraulico.

Complessivamente, il piano primo è in buono stato di manutenzione, ma presenta diverse zone con rifinitura da ripristinare ed impianti da adeguare.

- *Distribuzione e finitura interna immobile n.9*

Si può accedere all'immobile tramite corte al piano terra e scala collegata con l'immobile n.8 al piano terra. Dalla corte al piano terra si accede ad un'ampia cucina di circa 43,20 m² (da ripristinare allo stato di progetto, garage), con ampie finestre prospicienti la corte a piano terra, pavimentazione costituita da mattonelle in cotto, pareti rifinite con pietra color sabbia e soffitto rivestito da legno perlinato color mogano.

Dalla cucina, è possibile accedere ad un vano di circa 8,40 m² con analoghe rifiniture; in tale ambiente sono inoltre presenti la scale, rifinite con granito grigio e mattonelle color nocciola, per l'accesso al piano terra.

Da quest'ultimo vano è inoltre possibile accedere ad un bagno di circa 7,40 m², distribuito su due ambienti con servizi, vasca, piatto doccia e con finestra e porta-finestra prospiciente la corte a piano terra (area attualmente occupata da una veranda).

Tutti gli infissi esterni sono in alluminio rivestiti in legno color pino e sono dotati di cancelletti in ferro color grigio; gli infissi interni sono in legno color mogano, con anta scorrevole. L'altezza interna è pari a 2,20 m. La superficie utile è pari a circa 59,00 m². L'impianto elettrico e l'impianto idraulico, sottotraccia, si presentano in buono stato.

Complessivamente, l'immobile, è in ottimo stato di manutenzione, ma presenta destinazione d'uso irregolare e non sanabile, pertanto è necessario il ripristino alle condizioni di progetto, ovvero garage e cantina.



4.2 Consistenza commerciale

4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 “Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d’estimo ed in particolare **all’allegato C** “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”, la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda residenziale dell’immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie residenziale dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell’immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi e delle terrazze in misura del 30% fino a 25 m², nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m² se comunicanti; in misura del 15% fino a 25 m² e del 5% per la quota eccedente 25 m² se non comunicanti;
- La superficie del terreno in misura del 10%, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, la parte eccedente in misura del 2%.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.



4.2.2 Consistenza superficie commerciale

Alla luce di quanto descritto nei paragrafi precedenti, poiché alcune delle opere abusive non sono sanabili e sono soggette a demolizione e ripristino dei luoghi, il sottoscritto ha ritenuto più opportuno valutare, ai fini del calcolo della superficie commerciale, la superficie lorda degli immobili non sanabili con superficie come da progetto. Si evidenzia che la superficie commerciale dell'immobile n.9, è stata valutata come accessoria dell'immobile n.8, in quanto gli stessi immobili costituiscono un'unica entità immobiliare, seppur con propria identità catastale, e pertanto la valutazione separata degli stessi porterebbe ad un minore apprezzamento commerciale.

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate attraverso le misurazioni dirette in loco.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.1 Appartamento	Superficie lorda totale	122	1	122	Scarse
	Terrazza	11,2	0.3<25mq 0.1>25mq	3,36	
	Totale	133,2		125,36	
	Totale Superficie Commerciale			125	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.2 Appartamento	Superficie lorda totale	122	1	122	Scarse
	Balcone e terrazza	14,2	0.3<25mq 0.1>25mq	4,26	
	Totale	136,2		126,26	
	Totale Superficie Commerciale			126,00	



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.3 Terrazza	Superficie originaria terrazza	142	1	142	Scarse
	Totale	142		142	
	Totale Superficie Commerciale			142	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.4 Terreno	Terreno Agricolo	1000,00	1	1000,00	Discrete
	Totale Superficie Commerciale			1000	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.5 Appartamento	Superficie lorda totale	33,50	1	33,50	Buone
	Balcone	7,3	0.3<25mq 0.1>25mq	2,19	Medie
	Terrazza (piano terzo)	40	0.15<25mq 0.05>25mq	9	Medie
	Totale	80,80		44,69	
	Totale Superficie Commerciale			45	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.6 Appartamento	Superficie lorda totale	82,00	1	82,00	Medie
	Balcone e terrazza	27,5	0.3<25mq 0.1>25mq	7,75	
	Totale	109,5		89,75	
	Totale Superficie Commerciale			90	



TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.7 Appartamento	Superficie lorda totale	145,3	1	145,3	Buone
	Balconi	25,8	0.3<25mq 0.1>25mq	7,58	Medie
	Totale	171,1		152,88	
	Totale Superficie Commerciale			153	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.8-9 Villa	A)Superficie lorda residenziale	237	1	237	Medie
	Cantina Ovest	53	0,25	13,25	Scarse
	Cantina Est (imm.n.9)	75	0,5	37,5	Buone
	Balconi e terrazze	156	0.3<25mq 0.1>25mq	20,6	Scarse
	Corte residua	1100	0.1<=5*A 0.02>5*A	110	Buone
	Totale	1621		418,35	
	Totale Superficie Commerciale			418,0	



Parte II – Processo di valutazione degli immobili

Quesito 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 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;

5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal *“più probabile valore di mercato”* da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare



concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimali, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del “confronto” con il prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

7. Determinazione del giudizio di stima

7.1 Procedimento sintetico comparativo

7.1.1 Immobile n.1 e n.2 - Appartamenti

Analisi di mercato:

o Offerte di Vendita

Si rilevano n° 6 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'appartamento, focalizzata sul “segmento di mercato” dell'immobile oggetto di stima, ricavando il valore unitario medio di 1.067 €/mq.

o Agenzie immobiliari



Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame :

$$V_a = \text{da } 700 \text{ €/m}^2 \text{ a } 1.100 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima, valido per gli immobili n.1 e 2:

$$V_m = \frac{1.067 + 700 + 1.100}{3} = 956,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

V_{mp} = $V_m \times K_{glob}$ = valore medio ponderato

V_{finale} = $V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.1-2		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito	$K_z =$	1



con applicazione di un coefficiente incrementale pari a		
<p>Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: sono assenti quadri di dissesto da faticenza, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità.Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici presumibilmente riqualificati, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.</p>	K _{C1} =	0,8
	K _{C2} =	1
	K _{C3} =	0,95
<p>Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf</p>	K _F =	1
<p>Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente indivisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna ritenuta razionale fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna. si applica pertanto un coefficiente pari a:</p>	K _T =	1
<p>Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a</p>	K _{URB} =	1
<p>Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a</p>	K _A =	1
<p>Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 , L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - è stato edificato con licenza edilizia ma ne è difforme - la planimetria catastale non rispecchia lo stato di fatto si applicherà un coefficiente pari a:</p>	K _{GIUR} =	0,9
<p>Comparazione di parametri conservativi e manutentivi</p>	K _{CM} =	0,8



<p>Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità ed alla risalita di questa. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ristrutturazione, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile sembra equo considerare un coefficiente pari a:</p>		
<p>Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:</p>	<p>$K_{TC} =$</p>	<p>1</p>
<p>Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile similare, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.</p>	<p>K_{glob}</p>	
<p>$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$</p>	<p>$K_{glob} =$</p>	<p>0,547</p>

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,547$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
956,00	523,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 523,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili n.1 e n.2 sia pari a:

$$V_{finale, IMM \text{ n. } 1} = 523,00 \text{ €/m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 65.400,00$$

$$V_{finale, IMM \text{ n. } 2} = 523,00 \text{ €/m}^2 \times 126,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 65.900,00$$



7.1.2 Immobile n.3 – Terrazza di copertura (attuale appartamento abusivo)

Analisi di mercato:

Per il caso in esame, vista l'assenza nel mercato di terrazze indipendenti in vendita, il sottoscritto ha ritenuto opportuno valutare le quotazioni di mercato riferite ad immobili quali mansarde e simili, dotate di terrazze di pertinenza, ed applicare, al valore determinato, una riduzione pari al 75%.

Dalle indagini di mercato, il prezzo medio, arrotondato a cifra intera per tali immobili a pari a circa 1.100,00 €/m²; pertanto il valore assunto quale medio per la stima della terrazza, è pari a 275,00 €/m².

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile sia pari a:

$$V_{finale} = 275,00 \text{ €/m}^2 \times 142,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 39.000,00$$

7.1.3 Immobile n.4 – Terreno

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dei beni con il metodo della stima sintetico comparativa, la quale meglio si adatta alla tipologia di immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite di terreni similari avvenute in tempi recenti nella zona.

Tali informazioni sono state reperite sia presso il borsino immobiliare che presso agenzie immobiliari operanti sul territorio. Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario per terreni a destinazione simile variabile da € 2,00 a € 15,00, in funzione delle caratteristiche intrinseche del bene e della localizzazione. Il sottoscritto ha pertanto valutato le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed in particolare ha considerato fattori positivi e fattori negativi, assegnando ad ogni fattore di cui sopra un giusto peso specifico:

Fattori Positivi: Ampio terreno di forma regolare; accesso indipendente; vista panoramica.

Fattori negativi: Dislivello di 10 m da Nord a Sud; confini non recintati nelle zone Nord e Sud; area non edificabile.

Valutando dunque fattori positivi e negativi, appare congruo stimare un valore di 10,00 €/m².

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile sia pari a:

$$V_{finale} = 10,00 \text{ €/m}^2 \times 1.000,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 10.000,00$$



7.1.4 Immobile n.5 – Monovano

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 4 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'appartamento, focalizzata sul “segmento di mercato” dell’immobile oggetto di stima, ricavando il valore unitario medio di 1.283 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame :

$V_a =$ da 900 €/m² a 1.200 €/m²

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{1.283 + 900 + 1.200}{3} = 1.128,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m =$ valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} =$ valore medio ponderato

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

$K_{glob} =$ prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell’immobile.

E’ necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l’esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell’immobile

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.5			
Comparazione di parametri zonali	Vicino la spiaggia	$K_Z =$	1,1
Comparazione di parametri costruttivi			
Strutturale:		$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:		$K_{C2} =$	1,0
Impiantistico:		$K_{C3} =$	1,0
Comparazione di parametri funzionali			
Comparazione di parametri di trasformazione			
		$K_T =$	0,95
Comparazione di parametri urbanistici			
		$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri			
		$K_A =$	1,0



architettonici		
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	1
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob} =$	0,993

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,993$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
1.128,00	1.120,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 1.120,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima per via sintetica dell'intero immobile sia pari a:

$$V_{finale} = 1.120,00 \text{ €/m}^2 \times 45,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 50.400,00$$

7.1.5 Immobile n.6 e n.7 – Appartamenti

Analisi di mercato:

- Offerte di Vendita

Si rilevano n° 8 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'appartamento, focalizzata sul "segmento di mercato" dell'immobile oggetto di stima, ricavando il valore unitario medio di 1.085 €/mq.

- Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame :

$$V_a = \text{da } 700 \text{ €/m}^2 \text{ a } 1.300 \text{ €/m}^2$$



Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima, valido per gli immobili n.6 e 7:

$$V_m = \frac{1.085 + 700 + 1.300}{3} = 1.028,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m =$ *valore medio ricavato da indagini di mercato*

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} =$ *valore medio ponderato*

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell’immobile.

E’ necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l’esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell’immobile

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.6		
Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,0
Impiantistico: Datato	$K_{C3} =$	0,95
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_Z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} =$ 0,857

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.7		
Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,05



Impiantistico:	$K_{C3} =$	0,9
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,1
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} =$ 0,938

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob} = 0,857$, per l'immobile n.6 e $K_{glob} = 0,938$ per l'immobile n.7, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m² –IMM.N.6	Valore medio ponderato €/m² – IMM.N.6
1.028,00	881,00
Valore medio unitario €/m² –IMM.N.7	Valore medio ponderato €/m² – IMM.N.7
1.028,00	964,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l'andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp- IMM.N.6} = 881,00 \text{ €/m}^2$$

$$V_{mp- IMM.N.7} = 964,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili sia pari a:

$$V_{finale, IMM.N.6} = 881,00 \text{ €/m}^2 \times 90,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 86.800,00$$

$$V_{finale, IMM.N.7} = 964,00 \text{ €/m}^2 \times 153,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 147.500,00$$



7.1.6 Immobile n.8 e n.9 – Villa con cantine, garage a corte

○ *Offerte di Vendita*

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima all'appartamento, focalizzata sul “segmento di mercato” dell’immobile oggetto di stima, ricavando il valore unitario medio di 1.400,00 €/mq.

○ *Agenzie immobiliari*

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari, della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$Va = \text{da } 800 \text{ €/m}^2 \text{ a } 1.500 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$Vm = \frac{1.400 + 800 + 1.500}{3} = 1.233,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.8-9		
Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	0,95
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	0,95
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,0
Impiantistico: Datato	$K_{C3} =$	0,95
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	0,95
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,1
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	0,90
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,9
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_Z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} =$ 0,726

L’analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche dell’immobile, ha portato alla determinazione di un coefficiente $K_{glob}=0,726$, per cui si ha:



Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
1.233,00	895,00

Si ritiene che, tenuto conto anche dello scenario del mercato immobiliare attuale, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alla caratteristica architettonica e funzionali alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d’uso, considerato quanto espresso nei capitoli precedenti, nonché l’andamento attuale dei prezzi del mercato in generale e territoriale, si ritiene congruo adottare con criterio prudenziale il valore medio di riferimento pari a:

$$V_{mp} = 895,00 \text{ €/m}^2$$

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degl’immobili sia pari a:

$$V_{finale} = 895,00 \text{ €/m}^2 \times 418,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 374.100,00$$

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella.

Quadro riassuntivo di stima	
Immobile	Valore di stima per comparazione
1	€ 65.400,00
2	€ 65.900,00
3	€ 39.000,00
4	€ 10.000,00
5	€ 50.400,00
6	€ 86.800,00
7	€ 147.500,00
8	€ 374.100,00
9	

Considerando inoltre gli oneri di regolarizzazione, quantificati al *paragrafo 3.5*, e tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per “*assenza di garanzia per vizi*”, il sottoscritto ritiene necessario operare un’ulteriore riduzione nel valore determinato, in misura tra il **5% ed il 20%** del valore sopra determinato, in quanto parte di riduzione del valore è già stata calcolata operando le opportune correzioni nel calcolo del coefficiente **Kglob**. Pertanto il valore dei beni oggetto del



procedimento, arrotondato a cifra intera, sarà:

Quadro riassuntivo di stima					
Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi		Valore finale
1	€ 65.400,00	€ 4.000,00	10%	€ 6.140,00	€ 55.300,00
2	€ 65.900,00	€ 4.000,00	10%	€ 6.190,00	€ 55.700,00
3	€ 39.000,00	€ 5.000,00	20%	€ 6.800,00	€ 27.200,00
4	€ 10.000,00	€ 0,00	0%	€ 10.000,00	€ 10.000,00
5	€ 50.400,00	€ 3.000,00	5%	€ 2.370,00	€ 45.000,00
6	€ 86.800,00	€ 1.500,00	5%	€ 4.265,00	€ 81.000,00
7	€ 147.500,00	€ 2.500,00	5%	€ 7.250,00	€ 137.700,00
8	€ 374.100,00	€ 23.000,00	15%	€ 52.665,00	€ 298.400,00
9					

Valutazione delle quote pignorate

Considerati i diritti di cui gode l'esecutato sugli immobili oggetto della procedura esecutiva, il sottoscritto ha effettuato il calcolo delle relative quote di pertinenza tenendo conto, per l'usufrutto, dei coefficienti del Decreto Ministeriale del 13 Dicembre 2017. In base a quanto scritto sopra, si riportano le valutazioni degli immobili oggetto d'esecuzione.

Si ricorda altresì che, come meglio evidenziato al paragrafo 3.2, **è pendente il giudizio di appello n.639/2009 R.G.**, avverso la Sentenza di divisione n.1499/09, **riguardante gli immobili n.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, attualmente sospeso.** Il sottoscritto ha pertanto valutato le attuali quote pignorate e che le stesse, essendo gravate da tale giudizio pendente, sono oggetto di possibile variazione.

➤ **Immobile n.1 (foglio 4 part.1498, sub 7 Tremestieri etneo) – Scomposizione in quote del valore dell'immobile:**

- Valore immobile = Usufrutto 1/1 (**Esecutato**) + Nuda Proprietà 1/1 (Lo Voi Rosalia)

1. **Quota usufrutto Esecutato** = € 55.300 x 0,27 = **€ 14.931,00**

2. Quota nuda proprietà = Valore immobile - Quota usufrutto **Esecutato** =
€ 55.300 - € 14.931 = € 40.369,00



➤ **Immobile n.2 (foglio 4 part.1498, sub 3 Tremestieri etneo) – Scomposizione in quote del valore dell'immobile:**

- Valore immobile = Usufrutto 1/1 (**Esecutato**) + Nuda Proprietà 1/1 (Lo Voi Rosalia)

1. **Quota usufrutto Esecutato**= € 55.700 x 0,27 = **€ 15.039,00**
2. Quota nuda proprietà = Valore immobile - Quota usufrutto **Esecutato**=
€ 55.300 - € 15.039 = **€ 40.661,00**

➤ **Immobile n.3 (foglio 4 part.1498, sub 3 Tremestieri etneo) , in piena proprietà.**

➤ **Immobile n.4 (foglio 14 part.80, Pedara) – Scomposizione in quote del valore dell'immobile:**

- Valore immobile = Usufrutto 1/1 (Lo Voi Rosalia) + Nuda Proprietà 1/1 (Esecutato)

1. Quota usufrutto = € 10.000 x 0,5325 = € 5.325,00
2. **Quota nuda proprietà Esecutato**= Valore immobile - Quota usufrutto **Esecutato**=
€ 10.000 - € 5.325 = **€ 4.675,00**

➤ **Immobile n.5 (foglio 46 part.478, sub 105, Mascali) – in piena proprietà.**

➤ **Immobile n.6 (foglio 16 part.484, sub 2, Mascalucia) – in piena proprietà**

➤ **Immobile n.7 (foglio 16 part.88, sub 4, Mascalucia) – Scomposizione in quote del valore dell'immobile:**

- Valore immobile = Usufrutto 1/1 () + Nuda Proprietà 1/1 (Esecutato)

1. Quota usufrutto Lo Voi= € 137.700 x 0,5325 = € 73.325,25
2. **Quota nuda proprietà Esecutato**= Valore immobile - Quota usufrutto **Esecutato**=
€ 137.700 - € 73.325,25 = **€ 64.374,75**

➤ **Immobili n.8 - 9 (foglio 17 part.377, sub 1-2, Mascalucia) – Scomposizione in quote del valore dell'immobile:**

- Valore immobile = Usufrutto 1/1 (**Esecutato**) + Nuda Proprietà 1/1 ()

1. **Quota usufrutto Esecutato**= € 298.400 x 0,27 = **€ 80.568,00**
2. Quota nuda proprietà Lo Voi= Valore immobile - Quota usufrutto **Esecutato**=
€ 298.400 - € 80.568 = **€ 217.832,00**



Si avrà pertanto:

Prospetto riassuntivo		
Immobile	Quota	Valore base d'asta
1	1/1 Usufrutto	€ 14.931,00
2	1/1 Usufrutto	€ 15.039,00
3	Piena Proprietà	€ 27.200,00
4	1/1 Nuda Proprietà	€ 4.675,00
5	Piena Proprietà	€ 45.000,00
6	Piena Proprietà	€ 81.000,00
7	1/1 Nuda Proprietà	€ 64.374,75
8	1/1 Usufrutto	€ 80.568,00
9		

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

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.

Quesito x

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

Quesito w

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.

Per la comoda divisibilità, a norma e per gli effetti di cui all' art. 720 Cc, deve intendersi la "possibilità che l'idoneità funzionale della cosa da dividere " in questo caso più beni, "sia conseguita con spese non rilevanti e senza pregiudicare l'originario valore economico, evitandosi altresì che il godimento del cespite frazionato sia comunque gravato da limitazioni, pesi e servitù ". La comoda divisibilità di un immobile va quindi guardato sotto l'aspetto funzionale ed



economico in modo da generare quote indipendenti e funzionali senza spese rilevanti e senza imposizioni di vincoli a carico dell'una o dell'altra porzione”.

Nel caso in esame trattasi di beni indivisi e, vista la natura del compendio pignorato, sarebbe procedibile un progetto di divisione; tuttavia, come già evidenziato al paragrafo 3.2, **“con riferimento ai soli immobili n.1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, è pendente il giudizio di appello n.639/2009 R.G., promosso da [redacted] i, dinanzi la Corte D’Appello di Catania Sezione Famiglia, avverso la Sentenza di divisione n.1499/2009 (allegato n.9) emessa dal Tribunale di Catania, III Sez.Civile, nella causa n.5802/2004 R.G.; con provvedimento del 19/03/2012, il sopradetto giudizio di appello n.639/2009 R.G. è stato sospeso, fino alla definizione di altra causa n.1053/2011 R.G., pendente presso la prima sezione civile della Corte D’appello di Catania ed avente ad oggetto la validità della scrittura privata dell’01/02/1987, con la quale [redacted] i hanno concesso in favore di [redacted] l’usufrutto dell’appartamento sito in Gravina di Catania, Via Carrubella n.151.”**, pertanto il sottoscritto non ritiene opportuno procedere alla stesura di un progetto di divisione, che, in virtù di quanto detto sopra, potrebbe divenire inefficacie.

Il sottoscritto ha pertanto proceduto alla composizione dei lotti, sulla base delle attuali quote pignorate e, alla luce di quanto scritto sopra, rimanda al G.E. Dott.F.Lentano il giudizio ultimo per la vendibilità delle quote suddette.

Il singoli cespiti esaminati costituiscono unità immobiliari catastalmente autonome. Per quanto concerne le operazioni di vendita, in relazione alla tipologia, alla destinazione d’uso, alle caratteristiche dei beni nonché vizi urbanistici ed edilizi in essere, si ritiene che gli immobili **n.1, 2 e 3** debbano essere venduti in un **unico lotto**, così come gli immobili **n.8 e 9**; per il resto degli immobili si ritiene opportuno procedere alla vendita in **lotti separati**, considerando in ogni lotto le varie quote indivise calcolate, che saranno sommate per determinare il valore base d’asta.

Lotto n.1:

Quota indivisa pari ad 1/1 dell’usufrutto di un appartamento al piano terra (**immobile n.1**) ed uno al primo piano (**immobile n.2**), facenti parte di una palazzina a due elevazione oltre copertura, ubicata nel Comune di Tremestieri Etneo, Via Giovanni Guglielmino n.11, in zona centrale. Buono il contesto abitativo e ottimo collegamento viario con le arterie stradali ed i mezzi pubblici. L’appartamento a piano terra (immobile n.1) è composto da 3 vani ed accessori (ingresso, due ripostigli, ampio soggiorno/cucina, bagno, veranda); buona luminosità, per una superficie



commerciale di 125,00 m². L'appartamento è regolarmente accatastato; è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, part.1498, sub 7; tuttavia lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale. L'appartamento a piano primo (immobile n.2) è composto da 3 vani ed accessori (, due disimpegni, bagno, veranda e ripostiglio); buona luminosità, per una superficie commerciale di 126,00 m². L'appartamento è regolarmente accatastato; è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 5, part.1498, sub 3; tuttavia lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale.

Piena proprietà di un appartamento al piano secondo (**immobile n.3**), facente parte dello stesso fabbricato ubicato nel Comune di Tremestieri Etneo, Via Giovanni Guglielmino n.11, in zona centrale. L'appartamento a piano secondo (immobile n.3), **attualmente**, è composto da 2 vani ed accessori, regolarmente accatastato foglio 5, part.1498, sub 4, accessibile dal vano scala comune, ma edificato in maniera abusiva; difatti, dal punto di vista urbanistico, l'intero fabbricato è stato edificato con Nulla Osta Edilizio del 17/01/1968, riguardante solo piano terra a primo; nonostante la richiesta in sanatoria per condonare l'immobile suddetto, il Comune di Tremestieri Etneo ha dichiarato l'improcedibilità della pratica a causa dell'area di rispetto cimiteriale e pertanto l'immobile non è sanabile, suscettibile quindi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi, ovvero a terrazza di copertura; il sottoscritto evidenzia inoltre che, da vincolo nascente da atto di compravendita del 24/06/2003 rogato da notaio A.Fiorito, è necessario chiudere il corpo scala a piano della terza elevazione, e creare un accesso uno indipendente all'immobile n.3, da Via Roma. Il sottoscritto ha quindi stimato una superficie commerciale pari a 142,00 m².

Le ulteriori modifiche operate negli immobili n.1 e 2, riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni, la realizzazione di verande e la fusione tra i due appartamenti realizzando una scala interna. In virtù di quanto scritto, gli oneri per la regolarizzazione catastale ed urbanistica, ammontano a circa **€ 13.000,00**.

Scarse le condizioni di manutenzione interne ed esterne, con solai pericolanti da monitorare ed adeguare.

Quote Calcolate:

- Quota indivisa 1/1 Usufrutto Immobile n.1 = € 14.931,00
- Quota indivisa 1/1 Usufrutto Immobile n.2 = € 15.039,00
- Piena proprietà Immobile n.3 = € 27.200,00

Valore a base d'asta del lotto n.1 (immobili n.1-2-3):

V_{finale} = € 57.150,00 (diconsi euro cinquantasettemilacentocinquanta/00)



Lotto n.2:

Quota indivisa pari ad 1/1 della nuda proprietà di un lotto di terreno, situato in Pedara, Via Tommaso Fazello n.13, nella vicinanze di contrada Tarderia. La superficie catastale è pari 10,00 are (1,000,00 m²). Esso risulta privo di muri di confine nelle zone Nord e Sud ed pertanto sprovvisto di cancello; sono presenti tuttavia dei pilastri, in stato di degrado, posti in origine per la realizzazione del cancello d'ingresso. La particella presenta forma rettangolare e presenta un dislivello da Nord verso Sud di circa 10 m; i confini con le ulteriori proprietà risultano definiti da muretti nelle zone Est ed Ovest. Non è presente alcun impianto elettrico, né idrico. Il terreno attualmente, è costituito da qualche albero a medio ed alto fusto e principalmente da vegetazione incolta, dato il totale stato abbandono.

Quote Calcolate:

- Quota indivisa 1/1 Nuda Proprietà = € 4.675,00

Valore a base d'asta del lotto n.2:

$V_{finale} = € 4.675,00$ (diconsi euro quattromilaseicentosestantacinque/00)

Lotto n.3:

Piena proprietà di un monovano (**immobile n.5**), facente parte di una palazzina a tre elevazioni del complesso "Blue Marine", ubicata nel Comune di Mascali, zona Sant'Anna, Via Spiaggia n.359, in zona periferica. Buono il contesto abitativo e ottimo collegamento viario con le arterie stradali; ottima la vicinanza con la spiaggia di Mascali. L'appartamento è composto da un unico vano oltre accessori (bagno, disimpegno e terrazza al piano terzo); buona luminosità, per una superficie commerciale di 45,00 m². L'appartamento è regolarmente accatastrato; è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 46, part.478, sub 105; tuttavia lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale della terrazza. Dal punto di vista urbanistico il complesso condominiale è stato edificato con Concessione Edilizia n.2398 e successiva variante del 29/05/1986.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale della terrazza, si prevedono costi di circa € **3.000,00**. Buone condizioni di manutenzione interne. Discrete le condizioni di manutenzione esterne.

Quote Calcolate:

- Piena Proprietà = € 45.000,00



Valore a base d'asta del lotto n.3:

$V_{finale} = € 45.000,00$ (diconsi euro quarantacinquemila/00)

Lotto n.4:

Piena proprietà di un appartamento al piano terra (**immobile n.6**), facente parte di una palazzina a due elevazione oltre copertura e seminterrato, ubicata nel Comune di Mascalucia, Via Alcide De Gasperi n.97, in zona semi-centrale. Buono il contesto abitativo e ottimo collegamento viario con le arterie stradali ed i mezzi pubblici. L'appartamento a piano terra è composto da 2 vani ed accessori (ingresso, lavanderia, cucina, bagno, veranda); buona luminosità, per una superficie commerciale di 90,00 m². L'appartamento è regolarmente accatastato; è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 16, part.484, sub 2; tuttavia lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale a causa della realizzazione di una veranda.

Dal punto di vista urbanistico il complesso condominiale è stato edificato con Concessione Edilizia n.392 del 09/06/1981 e successiva variante del 26/02/1983.

Per la regolarizzazione catastale/urbanistica della veranda, si prevedono costi di circa € **1.500,00**. Discrete le condizioni di manutenzione interne. Discrete le condizioni di manutenzione esterne.

Quote Calcolate:

- Piena Proprietà = € 81.000,00

Valore a base d'asta del lotto n.4:

$V_{finale} = € 81.000,00$ (diconsi euro ottantunomila/00)

Lotto n.5:

Piena proprietà di un appartamento al piano terra (**immobile n.7**), facente parte di una palazzina a due elevazione oltre copertura e seminterrato, ubicata nel Comune di Mascalucia, Via Alcide De Gasperi n.38, in zona semi-centrale. Buono il contesto abitativo e ottimo collegamento viario con le arterie stradali ed i mezzi pubblici. L'appartamento a piano primo è composto da 4 vani ed accessori (disimpegno, lavanderia, cucina, bagno, veranda); buona luminosità, per una superficie commerciale di 153,00 m². L'appartamento è regolarmente accatastato; è difatti censito al Catasto Fabbricati al foglio 16, part.88, sub 4; tuttavia lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale a causa di levi modifiche nella distribuzione degli spazi interni e per la realizzazione di una veranda.



Dal punto di vista urbanistico il complesso condominiale è stato edificato con Licenza Edilizia n.587 del 28/07/1971 e successiva variante del 15/07/1976.

Per la regolarizzazione catastale/urbanistica della veranda, si prevedono costi di circa € **2.500,00**. Buone le condizioni di manutenzione interne. Discrete le condizioni di manutenzione esterne. Da ripristinare ed adeguare l'impianto idraulico. Si evidenzia inoltre che, prima della vendita, è necessario ripristinare l'intestazione la quale, per errore in fase di voltura, risulta in capo ad altra ditta.

Quote Calcolate:

- Quota indivisa 1/1 Nuda Proprietà = € 64.374,75

Valore a base d'asta del lotto n.5:

$V_{finale} = € 64.374,75$ (diconsi euro sessantaquattromilatrecentosettantaquattro/75)

Lotto n.6:

Quota indivisa pari ad 1/1 dell'usufrutto di un abitazione in villa (**immobile n.8**), con garage/cantina (**immobile n.9**) e corte di pertinenza, ubicati nel Comune di Mascalucia, Via Monteverde n.23, in zona periferica. Buono il contesto abitativo e discreto collegamento viario con le arterie stradali. La villa è composta da una cantina (lato Ovest), un piano terra, composto da due ampi vani oltre accessori (cucina, lavanderia, ripostiglio, bagno e disimpegno) oltre ampia terrazza in parte coperta con tettoia; un primo piano, composto da 3 vani oltre accessori (disimpegno, cucina, due bagni, cabina armadio, veranda), oltre ampio balcone; un piano cantinato (lato Est), attualmente adibito, irregolarmente, a cucina e stanza da letto, oltre e bagno; infine è presente un ampia corte di pertinenza del fabbricato, adibito in gran parte a giardino, molto curato; sulla corte e nelle terrazze insistono diverse tettoie/verande da regolarizzare, oltre due casotti da demolire. All'interno delle zone residenziali sono presenti diverse modifiche che riguardano la distribuzione degli spazi interni, oltre frazionamento realizzato tra piano cantinato lato Ovest (chiusura scala con nuovo solaio), piano terra e piano primo (semplice realizzazione di tramezzi), rendendoli indipendenti tra loro; la diversa destinazione d'uso nel piano cantinato lato Est non è sanabile e pertanto risulta necessario il ripristino alle condizioni di progetto.

Ottima la luminosità, per una superficie commerciale di 418,00 m². Gli immobili sono regolarmente accatastati; sono difatti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 17, part.377, sub 1 e 2; tuttavia lo stato di fatto non corrisponde con la planimetria catastale a causa delle modifiche sopracitate.



Dal punto di vista urbanistico il fabbricato è stato edificato in assenza di licenze edilizie; tuttavia, a seguito di istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, è stata ottenuta Concessione Edilizia in Sanatoria n.46/2003 del 20/06/2003.

Per la regolarizzazione catastale/urbanistica, considerando oneri tecnici, sanzioni oltre demolizioni e ripristino dei luoghi, si prevedono costi di circa € **23.000,00**.

Medie le condizioni di manutenzione interne. Discrete le condizioni di manutenzione esterne. Da verificare ed adeguare l'impianto idraulico.

Quote Calcolate:

- Quota indivisa 1/1 Usufrutto = € 80.568,00

Valore a base d'asta del lotto n.6:

$V_{finale} = € 80.568,00$ (diconsi euro ottantamilacinquecentosessantotto/00)

10 Rilievo fotografico

Quesito v

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.

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su CD-rom allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell' immobile pignorato (*allegato n.10*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.



Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro sinottico stima immobili			
Lotto	Tipologia	Diritti	Valore di stima
1	Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 5 part.1498 sub 7	1/1 Usufrutto	€ 14.931,00
2	Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 5 part.1498 sub 3	1/1 Usufrutto	€ 15.039,00
3	Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 5 part.1498 sub 4	Piena Proprietà	€ 27.200,00
4	Terreno censito al N.C.E.U. foglio 14 part.80	1/1 Nuda Proprietà	€ 4.675,00
5	Monovano censito al N.C.E.U. foglio 46 part.478	Piena Proprietà	€ 45.000,00
6	Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 16 part.484 sub 2	Piena Proprietà	€ 81.000,00
7	Appartamento censito al N.C.E.U. foglio 16 part.88 sub 4	1/1 Nuda Proprietà	€ 64.374,75
8	Villa censito al N.C.E.U. foglio 17 part.377 sub 1	1/1 Usufrutto	€ 80.568,00
9	Deposito censito al N.C.E.U. foglio 17 part.377 sub 2		



Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.

Catania, 17 Aprile 2018.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi



La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Numero due CD contenenti i file relativi alla consulenza tecnica
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione urbanistica
 - 5.1 Stralcio progetto immobili n.1, 2, 3, siti in Tremestieri Etneo.
 - 5.2 Certificato di destinazione urbanistica immobile n.4, sito in Pedara.
 - 5.3 Stralcio progetto immobile n.5, sito in Mascali.
 - 5.4 Stralcio progetto immobili n.6, 7, siti in Mascalucia.
 - 5.5 Stralcio progetto immobili n.8, 9, siti in Mascalucia.
6. Immobili occupati da terzi: documentazione fornita per l'immobile n.7.
7. Planimetria degli immobili, stato di fatto.
8. Titoli di provenienza.
9. Appello ed ordinanza presso Corte D'Appello Civile di Catania, Sezione Famiglia
10. Rilievo fotografico su CD-rom.
11. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

