

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA  
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO\* (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE  
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 1344/2017 R.G. Es. Imm.  
Promossa da \_\_\_\_\_  
G.E.: avv. Maria Angela Chisari

● RELAZIONE PERITALE

Allegati:

- 1 VERBALE DEL SOPRALLUOGO;
- 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3 3.1 ORTOFOTO E PLANIMETRIE UNITA' IN ACI SANT'ANTONIO, VIA TROPEA 18/A;  
3.1.1 PLANIMETRIA CON INTERVENTI PER LA REGOLATZZAZIONE DEL PIANO SOTTOSTRADA;
- 3.2 ORTOFOTO E PLANIMETRIE BOTTEGHE IN TREMESTIERI ETNEO VIA ETNEA N. 285, 287, 289;
- 4 4.1 VISURE STORICHE E PLANIMETRIA CATASTALE UNITA' IN ACI SANT'ANTONIO, VIA TROPEA 18/A;  
4.2 VISURE STORICHE E PLANIMETRIA CATASTALE UNITA' IN TREMESTIER ETNEO, VIA ETNEA N. 285;  
4.3 VISURE STORICHE E PLANIMETRIA CATASTALE UNITA' IN TREMESTIER ETNEO, VIA ETNEA N. 287;  
4.4 VISURE STORICHE E PLANIMETRIA CATASTALE UNITA' IN TREMESTIER ETNEO, VIA ETNEA N. 289;
- 5 5.1 CONCESSIONE PER ESECUZIONE OPERE N. 3 DEL 11/2/1989, ED INIZIO LAVORI;  
5.2 CONCESSIONE PER VARIANTE N. 10 DEL 2/3/1991 ED ELABORATO GRAFICO;  
5.3 COMUNICAZIONE ULTIMAZIONE LAVORI ED ABITABILITA' DEL 31/10/1991;
- 6 VISURE IPOTECARIE;  
7.1 COPIA ATTO DEL 3/7/1992;  
7.2 COPIA ATTO DEL 27/5/1990;
- 8 8.1 CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 2/7/2018, UNITA' IN TREMESTIER ETNEO, VIA ETNEA N. 285;  
8.2 CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 30/11/2016, UNITA' IN TREMESTIER ETNEO, VIA ETNEA N. 287, 289;

IL PERITO ESTIMATORE

dott. Ing. Carmelo Ciccia

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 1344/2017 R.G. Es.

Promossa da

G.E.: Avv. Maria Angela Chisari

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

<u>1. PREMESSE</u> .....	pag. 1
<u>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</u> .....	pag. 6
<u>3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI</u> .....	pag. 6
<u>4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE</u> .....	pag. 10
<u>5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENINZA DEI BENI</u> .....	pag. 11
<u>6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO</u> .....	pag. 13
<u>7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA</u> .....	pag. 15
<u>7.1 SPESE OCCORRENTI PER LA EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI</u> .....	pag. 16
<u>8. FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE</u> .....	pag. 19
<u>9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI</u> .....	pag. 19
<u>10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u> .....	pag. 21
<u>11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE</u> .....	pag. 23
<u>12. CONCLUSIONI</u> .....	pag. 30

\*\*\*\*\*

1. PREMESSE

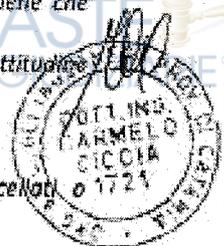
Con Ordinanza del 10/2/2020, notificata via PEC in data 19/2/2020, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccia con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel



provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...

- *"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;*
- *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- *accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previa 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;*
- *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- verifichi, inoltre, al fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendano procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;



- accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

**RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

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

- determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

- 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;

- 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;*

- *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;*
- *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

- *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apparzionamento 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".*

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 20/2/2020 il sottoscritto Esperto ha prestato giuramento dinanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni. In data 5/11/2020 è stata richiesta una proroga di giorni sessanta per il deposito della Relazione Peritale, concessa con provvedimento del 12/11/2020.

In data 18/6/2020 si sono svolte le operazioni peritali alla presenza dei debitori esecutati, come

risulta dal verbale dei sopralluoghi (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto Esperto, cessato il periodo di sospensione di ogni attività imposto dai Decreti COVID 19, ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, ed allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), le planimetrie dei luoghi oggetto di esecuzione e le ortofoto (allegato n. 3.1 e 3.2), le visure catastali e le planimetrie catastali (allegato n. 4.1, 4.2, 4.3, 4.4), la documentazione inerente la conformità urbanistica e l'abitabilità (allegato 5.1, 5.2, 5.3, 5.4), le visure ipotecarie (allegato n. 6), copia degli atti di provenienza (allegato n. 7.1, 7.2), copia dei contratti di locazione delle botteghe (allegato n. 8.1, 8.2).

## 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, a seguito di Atto di Rinuncia della

....., depositato dal procuratore e difensore in data 30/1/2020, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- 1) 1/3 di piena proprietà di immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Trapea n. 18/A, appartamento di 6,5 vani catastali, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;
- 2) 1/3 di piena proprietà di immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;
- 3) 1/2 di piena proprietà di immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, abitazione di 2,5 vani, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;
- 4) 1/2 di piena proprietà di immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, abitazione di 2 vani, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"

## 3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dei titoli di proprietà (allegato n.7), è possibile fornire i seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357, sub 1;

Unità immobiliare facente parte del corpo "A" del complesso edilizio sito in territorio di Aci Sant'Antonio, frazione Tropea, via Tropea n. 18/A, nell'insieme composto oggi al piano sottostrada da salone, letto, cucina, disimpegno, bagno, studio e lavanderia con terreno circostante della superficie di circa mq 492,20 con accesso autonomo dal civ. 18/A. Esiste oggi scala interna per il collegamento al piano superiore, ma risulta murata al piano terra. Al piano terra si compone di salone, due camere da letto, disimpegno cucina e bagno, con ballatoio che circonda il fabbricato e porzioni di terreno pertinenziale di circa mq 125,25 a quota più bassa. Il terreno di pertinenza dell'unità immobiliare è in totale circa mq 617,45. Nell'insieme confinante a nord con proprietà ..., ad ovest con stradella condominiale dei corpi "B" e "C", e proprietà ..., a sud con via Tropea, salvi più esatti confini. Al N.C.E.U. del comune di Aci Sant'Antonio l'unità figura (vedasi allegato 4.1) al foglio 9, part. 1357, sub 1, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq 164, totale escluse aree scoperte mq 155, con la rendita di € 369,27, via Tropea n. 18/A, S1-T. in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/3, ed 1/3 ciascuno ai due figl.

Lo stato dei luoghi a piano terra è conforme alla planimetria catastale. Lo stato dei luoghi a piano seminterrato è difforme alla planimetria catastale. Dal confronto tra le planimetrie si evince che è stata variata la destinazione d'uso da garage, cantina e locale sgombero a civile abitazione, con ampliamento dello studio e lavanderia fino al confine. Il piano in progetto risulta interrato su tre lati, mentre oggi si presenta non interrato con gli ingressi a quota del terreno. I dati riportati nella nota di trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;

Locale bottega sita nel comune di Tremestieri Etneo, oggi via Etnea n. 285, composta da ampio

locale a bottega, con camerino a piano terra, da cui si accede da scala a chiocciola al piano ammezzato ove sono ricavati due depositi ed il w.c. Nell'insieme confinante ad est con la via Etnea, a sud ed ovest con proprietà ..., a nord con proprietà oggi ..., salvi più esatti confini. Al N.C.E.U. del comune di Tremestieri Etneo l'unità figura al foglio 5, part. 183, sub 1, cat. C/1, classe 6, consistenza 58 mq, superficie catastale mq 74, con la rendita di € 1.326,98, via Etnea n. 285, piano T-1, in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/4, in comproprietà con altri intestatari. Si evidenzia che nell'istanza di vendita depositata il 23/11/2017 si indica la quota del debitore esecutato pari ad 1/3, mentre nella visura catastale allegata alla presente (allegato 4.2) la quota del debitore esecutato è indicata pari ad 1/4. Dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo di Esecuzione si evince che ... "non risulta inserita nella dichiarazione di successione e

la quota di sua proprietà pari ad 1/4 del suddetto immobile in forza della quale la quota complessiva di proprietà del debitore esecutato è pari ad 1/3 indiviso...". L'allegato n. 3.2 unito alla presente riporta il rilievo delle unità immobiliari in Tremestieri Etneo, via Etnea ai civv. 285, 287, 289. Lo stato attuale della bottega al civ. 285 è conforme alla planimetria catastale trasmessa al Catasto il 28/7/1995 (n. 5566.1/1995). I dati riportati nella nota di trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

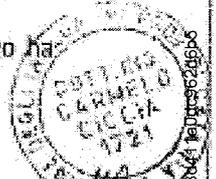
**3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;**

Unità immobiliare oggi adibita a bottega, sita nel comune di Tremestieri Etneo, oggi via Etnea n. 287, composta da locale a bottega con retro bottega a piano terra. Sul luogo la bottega è collegata e comunicante con l'altro locale con accesso dal civ. 289, e l'apertura al civico 285 è chiusa poiché è installato un distributore automatico di sigarette. Nell'insieme confinante ad est con la via Etnea, a sud e nord con altre unità immobiliari dello stesso esecutato e parenti, ad ovest con altra proprietà, salvi più esatti confini. L'unità figura al N.C.E.U. del comune di Tremestieri Etneo, al

foglio 5, part. 183, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 63, totale escluse aree scoperte mq 63, con la rendita di € 99,42, via Etnea n. 287, piano T, in ditta a

con proprietà 1/2 ciascuno. L'allegato n. 3.2 unito alla presente riporta il rilievo delle unità immobiliari in Tremestieri Etneo, via Etnea ai civv. 285, 287, 289, e non è conforme alla planimetria catastale (allegato n. 4.3). Si evidenzia che la planimetria catastale riporta la data di stesura del 35/5/1940 (non perfettamente leggibile) ed a seguito di accertamenti dell'Ufficio del catasto sono state predisposte due planimetrie recanti la data del 2/1/1966, che individuano le consistenze dei sub 2 e sub3. Oggi la porzione di sinistra della planimetria catastale è stata scorporata ed ha generato in data 28/7/1995 la planimetria individuata dal sub 1. E' necessario procedere anche successivamente alla vendita ad una rettifica della planimetria catastale per migliore rappresentazione grafica. I dati riportati nella nota di trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

- 4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3, Unità immobiliare oggi adibita a bottega, sita nel comune di Tremestieri Etneo, oggi via Etnea n. 289, composta da locale a bottega, ripostiglio e w.c. a piano terra. Sui luoghi la bottega è collegata e comunicante con l'altro locale. Nell'insieme confinante ad est con la via Etnea, a sud con altra unità immobiliare dello stesso esecutato, a nord con corpo scala e ad ovest con cortile, salvi più esatti confini. L'unità figura al N.C.E.U. del comune di Tremestieri Etneo, al foglio 5, part. 183, sub 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 38, totale escluse aree scoperte mq 35, con la rendita di € 79,53, via Etnea n. 289, piano T, in ditta
- L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in ragione di 1/2 indiviso per successione di
- a, den. 20, vol.305, trascritta il 30/4/2012 ai NN. 21739/17809. Lo stato dei



luoghi è riportato nell'allegato n. 3.2 unito alla presente e non è conforme alla planimetria catastale. L'allegato n. 3.2 unito alla presente riporta il rilievo delle unità Immobiliari in Tremestieri Etneo, via Etnea ai civ. 285, 287, 289. Si evidenzia che la planimetria catastale, riporta disegnata a mano, la scala di accesso ai piani soprastanti, cui si accede dal civ. 291. Detta planimetria catastale riporta la data di stesura del 35/5/1940 (o 1946, non perfettamente leggibile) ed a seguito di accertamenti dell'Ufficio del catasto sono state predisposte due planimetrie recanti la data del 2/1/1966, che individuano le consistenze dei sub 2 e sub 3. E' necessario procedere anche successivamente alla vendita ad una rettifica della planimetria catastale per migliore rappresentazione grafica, e variazione di destinazione d'uso. I dati riportati nella nota di trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

#### 4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali e dalla Relazione Notarile allegata all'Esecuzione, si evince quanto segue:

##### **1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;**

Dalla relazione notarile allegata si evince che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore esecutato in ragione di 1/3 indiviso e gli altri 2/3 ai figli, per successione in morte (deceduta il 11/5/1999, den. 38, vol. 179, trascritta il 13/3/2007 ai NN. 17216/10090. La suddetta eredità è stata accettata con beneficio di inventario giusta atto del 23/3/2002 in notaio Carrara, trascritto il 4/4/2002 ai NN. 13084/10011.

##### **2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;**

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore esecutato, per la quota di 1/4 per atto di compravendita del 27/5/1980 (allegato n. 7.2) ai rogiti del notaio Galeardi, trascritto il 12/6/1980 ai NN. 22685/19249, stante che 1/4 fu acquistato con lo stesso atto da \_\_\_\_\_ ed il

rimanente 1/2 fu acquistato da ..... Dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo, si legge

...*"Non risulta inserita nella dichiarazione di successione di ..... la quota di sua proprietà di 1/4 del suddetto immobile, in forza della quale la quota complessiva di proprietà del debitore esecutato è pari ad 1/3 indiviso, e catastalmente l'immobile risulta in ditta al debitore esecutato per una quota di 1/4"* (allegato visura n. 4.2).

**3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;**

Dalla Relazione notarile si evince che l'unità in oggetto è pervenuta al debitore esecutato per una quota pari ad 2/12 per successione in morte di ..... deceduto il 5/8/1989 (den. 35, vol. 2791, trascritta 8/11/2012 al NN. 53974/43597) e per una quota pari a 4/12 per successione in morte di ..... deceduta il 22/7/1996 (den. 20, vol. 305, trascritta il 30/4/2012 ai NN. 21739/17809). L'altra quota pari a 6/12 si appartiene a ..... in virtù delle sopraccitate successioni. Dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo, si legge *"Non risulta trascritta accettazione di eredità e catastalmente l'immobile risulta in ditta a ..... per la quota di 1/2 e ..... per la quota di 1/2."*

**4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"**

Dalla relazione notarile si evince che l'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore esecutato per la quota di 1/2 per successione in morte di ..... deceduta il 22/7/1996 (den. 20, vol. 305, trascritta il 30/4/2012 al NN. 21739/17809). L'altra quota pari a 1/2 si appartiene a ..... in virtù della stessa successione. Dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo, si legge *"Non risulta trascritta accettazione di eredità e catastalmente l'immobile risulta in ditta a ..... per l'intero."*

**5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.**

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata al fascicolo e dalla visione delle copie degli atti allegati, si evince quanto segue:

1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore esecutato in ragione di 1/3 indiviso e gli altri 2/3 ai figli, per successione in morte di \_\_\_\_\_, deceduta il 11/5/1999, den. 38, vol. 179, trascritta il 13/3/2007 al NN. 17216/10090. La suddetta eredità è stata accettata con beneficio di inventario giusta atto del 23/3/2002 in notaio Carrara, trascritto il 4/4/2002 al NN. 13084/10011. A

l'intera proprietà era pervenuta da \_\_\_\_\_ nella qualità di socio unico amministratore della società \_\_\_\_\_ per atto di compravendita del 3/7/1992 al rogiti del notaio Giorgio Licciardello, trascritto il 28/7/1992 ai NN. 30899/22147 (allegato n. 7.1).

2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore esecutato, per la quota di 1/4 per atto di compravendita del 27/5/1980 (allegato n. 7.2) ai rogiti del notaio Galeardi, trascritto il 12/6/1980 ai NN. 22685/19249, stante che 1/4 fu acquistato con lo stesso atto da \_\_\_\_\_ ed il rimanente 1/2 fu acquistato da \_\_\_\_\_ Dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo, si legge *... "Non risulta inserita nella dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_ quota di sua proprietà di 1/4 del suddetto immobile, in forza della quale la quota complessiva di proprietà del debitore esecutato è pari ad 1/3 indiviso, e catastalmente l'immobile risulta in ditta al debitore esecutato per una quota di 1/4"* (allegato visura n. 4.2).

3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;

L'unità in oggetto è pervenuta al debitore esecutato per una quota pari ad 2/12 per successione in morte di \_\_\_\_\_ deceduto il 5/8/1989 (den. 35, vol. 2791, trascritta 8/11/2012 ai NN. 53974/43597) e per una quota pari a 4/12 per successione in morte di \_\_\_\_\_ a, deceduta il 22/7/1996 (den. 20, vol. 305, trascritta il 30/4/2012 ai NN. 21739/17809). L'altra quota pari a

5/12 si appartiene a ..... in virtù delle sopracitate successioni. Dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo, si legge *...“Non risulta trascritta accettazione di eredità e catastalmente l'immobile risulta in ditta a ..... per la quota di 1/2 e .....*

*...r la quota di 1/2.”*

4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etna n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;”

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta al debitore esecutato per la quota di 1/2 per successione in morte di ..... deceduta il 22/7/1996 (den. 20, vol. 305, trascritta il 30/4/2012 ai NN. 21739/17809). L'altra quota pari a 1/2 si appartiene a ..... in virtù della stessa successione. Dalla Relazione Notarile allegata al fascicolo, si legge *...“Non risulta trascritta accettazione di eredità e catastalmente l'immobile risulta in ditta a ..... l'intero.”*

#### 6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Dai documenti allegati alla presente e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente emerge (vedasi allegato n. 6) che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di :

- ISCRIZIONE del 13/7/2004 ai nn. 36609/9162, nascente da ipoteca legale per € 142.601,50 (€ 71.302,25 per sorte capitale), a favore della Montepaschi Serit, contro il debitore esecutato gravante su foglio 5, particella 183, sub 1, Immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/4; su foglio 5 particella 183, immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/6;
- ISCRIZIONE del 12/10/2005 ai nn. 66164/23465, nascente da ipoteca legale per € 8.198,70 (€ 4.099,35 per sorte capitale), a favore della Montepaschi Serit, contro ..... gravante su foglio 5, particella 183, sub 1, Immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/4;
- ISCRIZIONE del 19/10/2005 ai nn. 68040/24118, nascente da ipoteca legale per € 28.657,02 (€ 14.328,51 per sorte capitale), a favore della Montepaschi Serit, contro il debitore esecutato

gravante su foglio 5, particella 183, sub 1, immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/4; su foglio 5 particella 183, immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/6;

- ISCRIZIONE del 30/5/2007 ai nn. 39446/11288, nascente da ipoteca legale per € 6.000,00 (€ 1.148,52 per sorte capitale), a favore di ..... contro il debitore esecutato ..... gravante su foglio 9, particella 1357 sub 1 immobile in Aci Sant'Antonio per la quota di 1/3; foglio 5, particella 183, sub 1, immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/2; su foglio 5 particella 183, immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/6;

- ISCRIZIONE del 22/7/2008 al nn. 44981/8814, nascente da ipoteca legale per € 14.756,66 (€ 7.387,33 per sorte capitale), a favore della Montepaschi Serit, contro ..... gravante su foglio 5, particella 183, sub 1, immobile in Tremestieri Etneo per la quota di 1/2. A margine si legge annotazione N. 948 del 21/1/2020 (cancellazione totale);

- IPOTECA volontaria in rinnovazione iscritta il 27/4/2010 al NN. 26096/7696 in rinnovazione all'ipoteca iscritta il 12/5/1990 al N. 2266 particolare a favore del Credito Fondiario s.p.a. e contro ..... , il debitore esecutato, ..... ano su lotto di terreno edificabile in Aci Sant'Antonio, via Tropea, foglio 9, particelle 422 e 423 sul quale è stato edificato l'immobile individuato al foglio 9, particella 1357, sub 1;

- Ordinanza di sequestro conservativo trascritta a Catania in data 11/11/2013 al NN. 53284/42776 a favore di ..... e contro ..... , annotata di sentenza di condanna in data 2/11/2017 al NN. 40697/4218;

- Pignoramento di rinnovazione trascritto in data 8/10/2014 ai nn. 37745/27855 in rinnovazione al pignoramento trascritto il 17/10/1994 al N. 24890 particolare a favore del Credito Fondiario ed

su foglio 9, particella 1357, sub 1 di Aci Sant'Antonio.

- Assieme al decreto di trasferimento vanno cancellate le iscrizioni sopra indicate.

### 7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla documentazione reperita dallo scrivente emerge quanto segue:

#### **1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;**

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito a seguito di Concessione per la esecuzione di opere N. 34 del 11/2/1989, pratica N. 89 del 1988, rilasciata a ..... (allegato n. 5.1). In data 23/2/1989 è stata presentata richiesta di voltura a nome "....." e comunicazione inizio lavori (allegato n. 5.2). In data 2/3/1991 è stata rilasciata la Concessione per esecuzione opere N. 10, pratica N. 77, anno 1990, alla "....." per lavori di variante (allegato n. 5.3). In data 27/9/1991 è stata comunicata l'ultimazione dei lavori (allegato n. 5.4.1) ed in data 31/10/1991 è stata rilasciata dal Sindaco di Aci S. Antonino l'Autorizzazione di Abitabilità ed agibilità pratica N. 89/88 (allegato n. 5.4.2). Lo stato dei luoghi a piano terra è conforme alla planimetria del progetto approvato, ad eccezione dell'ampliamento del terrazzino a nord ricavato per l'ampliamento eseguito al piano cantinato. Lo stato dei luoghi a piano cantinato è difforme dal progetto approvato, in quanto il piano risulta interrato sui lati est, ovest e sud, mentre il piano risulta sui luoghi fuori terra ad est e sud. Dal confronto tra le planimetrie del progetto approvato (allegato n. 5.3) e dello stato rilevato dallo scrivente (allegato n. 3.1) si evince che è stata variata la destinazione d'uso da garage, cantina e locale sgombero a civile abitazione, con ampliamento dello studio e lavanderia fino al confine, ed oggi si presenta non interrato con gli ingressi a quota del terreno circostante.

Nel paragrafo seguente si indicheranno le procedure per renderlo conforme alla normativa vigente ed il relativo costo.



2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;

L'unità immobiliare oggi è adibita a bottega. Nell'atto di acquisto del 27/5/1980 si trasferisce un vano catastato C/6 (deposito). In data 28/7/1995 al Catasto viene dichiarato un ampliamento (In atti dal 21/6/1999) categoria C/1. La planimetria catastale (allegato 4.3) riporta sul lato sinistro il vano in oggetto e la data di stesura della planimetria 30/5/1940 è non perfettamente leggibile.

**Non sono state riscontrate la variazione di destinazione al Comune.**

3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;

4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"

Si evidenzia, come già detto, che la planimetria catastale riporta la data di stesura del 30/5/1940 (non perfettamente leggibile) ed a seguito di accertamenti dell'Ufficio del catasto sono state predisposte due planimetrie recanti la data del 2/1/1966, che individuano le consistenze del sub 2 e sub 3. Oggi la porzione di sinistra della planimetria catastale è stata scorporata ed ha generato in data 28/7/1995 la planimetria individuata dal sub 1. E' necessario procedere anche successivamente alla vendita ad una rettifica della planimetria catastale per migliore rappresentazione grafica. La destinazione dei locali risulta catastalmente abitazione e la parte eseguita non ha fornito elementi sulla variazione di destinazione d'uso a bottega. Occorre procedere alla variazione urbanistica con fusione di unità immobiliari ed alla successiva catastazione con destinazione bottega.

#### 7.1 SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.

1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;

L'immobile presenta a piano seminterrato un ampliamento ed un aumento di cubatura per la variazione da piano interrato (che non determina cubatura) a piano fuori terra (che determina cubatura), ed una variazione di destinazione d'uso da non abitabile a piano abitabile. Tali modifiche non risultano sanabili ai sensi dell'art. 36 del DPR N. 380/2001, recepito dall'art. 14

della L.R. 16 del 10/8/2016, inoltre non ricorrono le condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della L. 47/85 o dell'art. 46, c 5 DPR 380/2001. Al fini della regolarizzazione si prevede la demolizione dell'ampliamento realizzato e la esecuzione dei muri di contenimento per l'interramento del fabbricato, secondo la planimetria allegato n. 4.1.1 alla presente. Il costo di massima dei lavori con riferimento ai prezzi di materiali e manodopera praticati nella provincia di Catania sono:

- 1) Demolizione vuoto per pieno di fabbricati o porzioni di fabbricati, la cui superficie laterale libera o accessibile ai mezzi meccanici risulti superiore al 50% dell'intera superficie laterale, da eseguirsi a mano o con l'ausilio di martello demolitore, incluso il trasporto a rifiuto, conferimento in discarica e le necessarie cautele per la protezione dei corpi limitrofi, il ripristino della pavimentazione, la chiusura dell'apertura con infisso e muratura, ed ogni onere necessario.

-Ampliamento fabbricato esistente:  $(4.2 * 6 * 3) = mc\ 75,60 * € / mc\ 80,00 = €\ 6.048,00$

- 2) Esecuzione di muro di contenimento in cemento armato, secondo l'indicazione dell'elaborato grafico allegato, incluso il successivo riempimento con materiale per portare l'interramento del fabbricato a quota sotto ballatoio, incluso ogni onere necessario:

Costo muro in cemento armato (spessore cm 30 ed altezza ml 2.8):

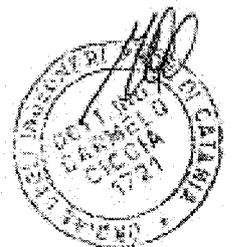
$ml\ (3.20 + 20.5) = ml\ 23.70 * € / ml\ 325,00 = €\ 7.702,50$

- 3) Trasporto materiale idoneo per riempimento retro muro:

- Si considerano circa mc 580 per un costo di circa € 6.000,00

A piano terra la veranda realizzata sul balcone si può regolarizzare e si procederà nel rispetto dell'art. 20, comma 3, e 5, della L.R. 16/4/2003 n. 4, che prevede il versamento di un importo pari ad € 25 per mq di superficie chiusa. Nel caso in specie la superficie chiusa è pari a mq 7,05 ed il versamento a favore del Comune è pari a:

$C\ regolar.\ veranda - mq\ 7,05 * € / mq\ 25 = €\ 176,25.$



Firmato, Da: CICCIA, CARMELO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

Le spese per competenze tecniche, presentazione pratica urbanistica e Genio Civile, incluse prove sui materiali e collaudi si pongono pari ad € 3.000,00.

Il costo totale per riportare l'immobile conforme al progetto originario e regolarizzare la veranda ammontano complessivamente a circa:

$$C_{\text{spese}} = € 6.048,00 + € 7.702,50 + € 6.000,00 + € 176,25 + € 3.000,00 = € 22.926,75$$

Oltre IVA al 22%, pari a € 5.043,88, per un totale di € 27.970,63

**2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;**

L'unità immobiliare in oggetto nell'atto di provenienza del 27/5/1980 figura catastalmente C/6 (stalla), ed oggi figura C/1 bottega. La variazione catastale è avvenuta in data 28/7/1995. Il proprietario non ha fornito documentazione sulla variazione della destinazione d'uso, ed al Comune lo scrivente non ha avuto esito positivo. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16 del 10/8/2016 tale intervento è soggetto a Permesso in Sanatoria, con il pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia.

Il contributo di costruzione si pone pari a circa € 1.800,00, e le spese tecniche, inclusi oneri, diritti di segreteria, eventuale documentazione di verifica statica pari ad € 3.800,00 con un costo totale pari ad € 5.600,00.

**3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;**

**4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"**

Nella visura catastale allegata le unità immobiliari figurano destinate ad abitazioni di tipo economico. Oggi le due unità immobiliari sono state fuse ed adibite a bottega. Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 16 del 10/8/2016 tale intervento è soggetto a Permesso in Sanatoria, con il pagamento a titolo di oblazione del contributo di costruzione in misura doppia.

Il contributo di costruzione si pone pari a circa € 2.000,00, e le spese tecniche, inclusi oneri, diritti di segreteria, pratica urbanistica, catastazione con fusione e migliore rappresentazione grafica

ammontano a circa € 4.200,00 con un costo totale pari ad € 6.200,00.

### B. FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.

Dall'esame degli atti di compravendita si rilevano le formalità e vincoli seguenti:

#### 1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;

In seno all'atto di compravendita del 3/7/1992 (allegato n. 7.1) si legge a pagina 5, rigo 18 e seguenti

... "che dal condominio è stato escluso il corpo di fabbrica "A", il quale è composto catastalmente dai subalterni 1, 2 e 3 fra i quali sono comuni le fondamenta, la fossa settica e gli scariati." Per la indicazione delle parti comuni al complesso residenziale, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, si rimanda a pagina 5 e seguenti dell'atto soprarichiamato.

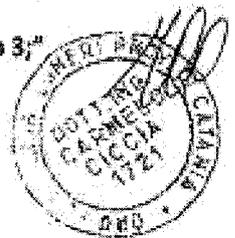
La signora \_\_\_\_\_ in seno al verbale del sopralluogo del 18/6/2020, ha dichiarato che per l'immobile non vi sono spese condominiali.

#### 2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;

#### 3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;

#### 4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"

Non vi sono particolari vincoli se non quelli derivanti dal codice civile.



### 9. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come dichiarato dalle parti presenti al sopralluogo, e rilevato dallo scrivente sui luoghi, sono:

#### 1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;

In seno al verbale del sopralluogo del 18/6/2020 la sig.ra \_\_\_\_\_, comproprietaria per la

quota di 1/3 indiviso, ha dichiarato di *„risiedere nell'unità immobiliare in Aci Sant'Antonio, via*

*Tropea n. 18/A. Il sig. \_\_\_\_\_ comproprietario per 1/3, ha dichiarato di avere il domicilio*

*in questo stesso immobile. „*

2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;

L'unità immobiliare in oggetto è utilizzata a bottega con contratto di locazione del 2/7/2018, ed il sig. \_\_\_\_\_ in sede di sopralluogo, ha dichiarato allo scrivente che il canone di locazione è pari ad € 500,00 mensili, ed è corrisposto alla \_\_\_\_\_ (allegato n. 8.4).

3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;

4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;“

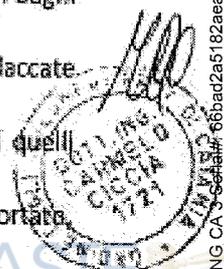
Le unità immobiliari in oggetto alla data odierna sono fuse in una sola unità utilizzata a bottega con contratto di locazione del 30/11/2016 (allegato n. 8.2) ed il sig. \_\_\_\_\_ in sede di sopralluogo, ha dichiarato allo scrivente che il canone di locazione è pari ad € 600,00 mensili, ed è corrisposto al \_\_\_\_\_

#### 10. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata nella periferia nord del Comune di Aci Sant'Antonio in zona in prevalenza residenziale, non distante dallo svincolo, uscita Acireale, dell'autostrada Catania-Messina. La zona è caratterizzata da complessi residenziali. L'unità immobiliare ha accesso autonomo dal civ. 18/A di via Tropea (foto n. 3, 47, 48) con cancelletto in ferro e tettoia di protezione. Lo spazio esterno dell'appartamento a piano terra e seminterrato è sistemato in parte a verde molto curato con piante ornamentali e vasi (foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7) ed in parte con vialetti pavimentati con mattonelle di cemento (foto n. 3, 4, 6) o in cotto per esterni (foto n. 1, 7, 27, 28, 29, 30, 31). La zona pavimentata circonda il piano seminterrato sui lati sud, est e nord e si trova alla stessa quota del pavimento dell'unità realizzata a piano seminterrato (foto n. 28, 29, 30, 31, 43, 44, 45). Sui luoghi il piano seminterrato ha accesso autonomo dal piano terra e si accede da scala esterna pavimentata in cotto ubicata alla fine del vialetto frontale all'ingresso dal civ. 18/A (foto n.

4, 28, 29). Al piano seminterrato sono realizzati un salone (foto n. 33), una camera da letto (foto n. 40), una cucina (foto n. 39), il tratto iniziale della scala di collegamento al piano superiore (foto n. 37), un ripostiglio sottoscala (foto n. 36), uno studio (foto n. 34), il bagno (foto n. 35), e la lavanderia con accesso dal retro (foto n. 45, 46). All'unità a piano terra si accede da scala esterna (foto n. 7) ubicata lungo il confine ovest. Si compone di salone (foto n. 9, 10), cucina (foto n. 15, 16, 17), due camere da letto (foto n. 11, 12), corridoio (foto n. 14), bagno (foto n. 13) e lavanderia esterna (foto n. 19, 20) ricavata chiudendo con una veranda una porzione del ballatoio. L'unità a piano terra è circondata da ballatoio (foto n. 8, 18, 23) con porzione di portico in corrispondenza dell'ingresso (foto n. 7, 26). Sul retro dell'appartamento è stato realizzato un ampio terrazzo sopra il tetto della porzione di fabbricato ampliata a piano seminterrato (foto n. 21, 24). Dal terrazzo si accede da una scala alla porzione di verde esistente a nord-ovest dell'unità (foto n. 22) e da altra scala al piano seminterrato (foto n. 45). La struttura portante dell'intero edificio è in cemento armato con travi pilastri e solai, le facciate esterne sono con intonaci per esterno colore bianco. Le due unità abitative oggi esistenti sono rifinite con materiali di buona qualità, con pavimenti in cotto al piano seminterrato e in parquet in legno a piano terra, e pareti rifinite con tinteggiatura. I bagni hanno le pareti rivestite con maiolica e pittura nei soffitti. Le porte interne sono in legno laccate bianche, gli infissi esterni sono in legno, alla veneziana quelli esterni e con vetri semplici quelli interni. L'unità abitativa è dotata di impianto idrico, elettrico e riscaldamento. Il tutto è riportato completo di superficie per ogni vano ed ubicazione delle foto, nelle planimetrie allegato n. 3.1 alla presente. La superficie utile interna del piano terra è di circa mq 92,01, la superficie lorda di circa mq 110,04, la superficie esterna dei balconi è di circa mq 77,66, la superficie della veranda è di circa mq 7,05, la superficie del giardino e parte pavimentata a piano terra e seminterrato è di circa mq 617,45, l'altezza utile interna di ml 2,90. La superficie utile interna del piano seminterrato, escludendo l'ampliamento a nord eseguito abusivamente, è di circa mq 78,76, la superficie lorda di



Firmato Da: CICCIA CARMELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 5-Settim 66bad2a5182aeae8d411a0dc962d6b5

circa mq 98,50, l'altezza utile interna di ml 2,80.

2) **Immobile in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;**

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona centrale dell'abitato del comune di Tremestieri Etneo, con accesso dal civico 285 di via Etnea (foto n. 49). In zona sono presenti il municipio, scuole, attrezzature di quartiere e servizi di varia natura. L'unità immobiliare è oggi adibita a bottega e si compone di un ampio locale per esposizione e vendita (foto n. 52, 53, 54). Da scala a chiocciola con struttura in alluminio e gradini in legno (foto n. 52) si accede ad un soppalco, ove sono ricavati il bagno (foto n. 56), un ripostiglio (foto n. 57), ed altro ambiente (foto n. 55, 57). La bottega si presenta in buone condizioni con facciate esterne rifinite con intonaco per esterni colorato (foto n. 49), pareti interne con pittura in vari colori (foto n. 52, 53), porte interne in legno, infisso esterno in alluminio e vetri, pavimenti in cotto scuro. La copertura della bottega è con struttura in legno a vista (foto n. 55, 56) con soprastante tegolato di coppi e canali. La bottega è completa di impianto idrico ed elettrico. Il tutto è riportato, completo di superficie per ogni ambiente ed ubicazione delle foto, nelle planimetrie allegato n. 3.2 alla presente. La superficie utile interna della bottega a piano terra è di circa mq 38,75, la superficie lorda di circa mq 54,00, l'altezza utile interna di ml 2,80. La superficie dei locali accessori al piano soppalco, è di circa mq 34,25, la superficie lorda di circa mq 54,00, l'altezza utile interna nella parte centrale è di ml 3,30, nelle zone laterali di ml 2,75 e di ml 1,65 nella parte opposta.

3) **4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287 e 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2 e sub 3;**

L'unità immobiliare in oggetto ricade in zona centrale dell'abitato del comune di Tremestieri Etneo, con accesso dal civico 287 e 289 di via Etnea (foto n. 49, 50, 51). L'unità immobiliare è oggi adibita a bottega, è unita con l'altro locale limitrofo ed ha unico accesso dal civico 289 (foto n. 52, 53, 54).

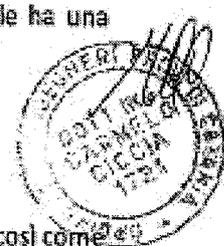
Le planimetrie catastali allegato al fascicolo di esecuzione non riproducono l'esatta

configurazione dei luoghi, necessita un aggiornamento e migliore rappresentazione grafica delle planimetrie catastali, e nell'elaborato grafico redatto dallo scrivente (allegato n. 3.2) sono individuati i sub corrispondenti alla situazione dei luoghi. I due locali sono oggi fusi e pertanto lo scrivente procederà alla descrizione e valutazione dello stato attuale. La bottega si compone di un ampio locale per la vendita di tabacchi, ricevitoria ed articoli vari (foto n. 63, 64, 65), altra bottega comunicante (foto n. 61, 62), con retro bottega (foto n. 60), con w.c. e ripostiglio (foto n. 66, 67), e porzione di cortile esterno in stato di abbandono (foto n. 58). La bottega si presenta in condizioni normali con facciate esterne rifinite con intonaco per esterni colorato (foto n. 49), pareti interne con pittura (foto n. 52, 53), porte interne in legno, infisso esterno in ferro e vetri, pavimenti in mattonelle. La copertura della bottega è in parte con struttura in legno con soprastante tegolato di coppi e canali, ed in parte con fabbricato in muratura e cemento (foto n. 59). La bottega è completa di impianto idrico ed elettrico. Il tutto è riportato, completo di superficie per ogni ambiente ed ubicazione delle foto, nelle planimetrie allegato n. 3.2 alla presente. La superficie utile interna della bottega è di circa mq 55,80, la superficie lorda di circa mq 75,6, il cortile ha una superficie di circa mq 24,05, l'altezza utile interna di ml 3,50.

#### 11. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore di ogni bene si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca del valore di locazione, con riferimento ai prezzi praticati desunti da indagini presso operatori immobiliari e tecnici locali per zone similari, o dal canone di locazione desunto dai contratti allegati, canone che detratto delle spese complessive da sostenere



Firmato Da: CICCIA, CARMELO Emesso Da: ARUBAPECO S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2a5182aee8d411a0dc962d6b5

annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Ai valori trovati si decurteranno le spese per la eventuale regolarizzazione. Al fine di terminare la quota spettante al debitore esecutato verrà decurtata un'aliquota che tenga conto delle difficoltà di vendita di quote indivise di immobili

### **11.1 Immobile in Acì Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;**

#### **11.1.1 Stima col metodo comparativo**

Si applicherà la formula:

$$V_{im} = S_{comm} \times V_{c/mq} \times K_{misto}$$

#### **Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )**

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con le altre abitazioni saranno computate al 50%. Le porzioni di balconi sono assimilabili a superficie omogeneizzata al 25%, fino a mq 25, e nella misura del 10% per la quota eccedente mq 25. La superficie di verande si considera al 35%. Le superfici di giardini e aree di pertinenze di ville sono assimilabili a superficie omogeneizzata al 10%, fino a mq 25, e nella misura del 2% per la quota eccedente mq 25. Il garage collegato ai vani principali si considera al 60%, i locali accessori collegati ai vani principali si considerano pure al 60%. Lo scrivente farà riferimento alla superficie da progetto approvato, considerando che porzione del seminterrato va demolita e che il piano verrà interrato, con destinazione non abitabile. Si ha:

$$S = S_{\text{lorda unità}} + S_{\text{balconi}} + S_{\text{veranda}} + S_{\text{giardino}} + S_{\text{garage}} + S_{\text{accessori}} = \text{mq } 110,04 + [(25,00 * 25\%) + (77,66 - 25,00) * 10\%] + 7,05 * 35\% + [25 * 10\% + (617,45 - 25) * 2\%] + 98,5 * 60\% = \text{mq } 197,48 \text{ ed in c.t. mq } 197,00$$

Essendo mq 110,04 la superficie lorda del piano terra, mq 77,66 la superficie dei balconi, mq 7,05 la

superficie della veranda, mq 617,45 la superficie del terreno e zone pavimentate, mq 98,5 la superficie dei locali a piano seminterrato a destinazione non residenziale, escluso l'ampliamento.

**Determinazione del coefficiente di merito (K)**

Abitazione		100%
Stato locativo	Abitata da uno dei comproprietari	-10%
Ascensore	Piano terra	0%
Stato di conservazione	Buono stato	0%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio da 20 a 40 anni	Normale	0%
Riscaldamento	Presente	5%
Tipologia	Civile abitaz.	0%
Posizione	Periferica	-5%

K = 105%

**Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{€/mq}$ )**

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, tecnici locali, agenti immobiliari, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore

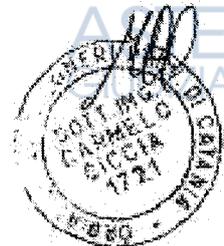
$$V_{€/mq} = 1.100,00 \text{ €/mq}$$

In definitiva si ottiene un valore dell'unità abitativa pari a:

$$V_m = mq \ 197 \times 1.100,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 227.535,00$$

**11.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito**

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 3,7 €/mq\* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 197,00 mq, si



opzione:

Valore di locazione annuo : mq 197,00 x € / mq \* mese 3,7 x 12 = € 8.746,8.

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = € 8.746,8 \times 0,30 = € 2.624,04$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = € 8.746,8 - € 2.624,04 = € 6.122,76$$

Saggio di capitalizzazione S = 2,90 %

Valore unità:

$$V_{m2} = € 6.122,76 / 2,90 \% = € 211.129,65$$

#### 11.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato nelle condizioni normali.

Si ha:

$$V_m = (€ 227.535,00 + € 211.129,65) / 2 = € 219.332,32$$

#### 10.1.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per riportare l'immobile alla consistenza del progetto originario, con la regolarizzazione della veranda a piano terra. Si ottiene:

$$V_{att.} = € 219.332,32 - € 27.970,63 = € 191.361,69$$

#### 10.3.4 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 191.361,69 - € 191.361,69 \times 0,15 = € 162.657,44$$

#### 10.1.5 Valore della quota del debitore esecutato.

Tenendo conto delle difficoltà di vendita della quota indivisa che determina una riduzione del valore

pari a circa il 15%, il valore della quota di 1/3 risulta:

$$V_q = € 162.657,44 / 3 * 0.85 = € 46.086,27$$

Ed in c.t. **€ 46.000,00**

### 11.2 Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1:

#### 11.2.1 Stima col metodo comparativo

##### Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )

Si considera la superficie commerciale a vendita del piano terra ed un'aliquota pari al 30% della superficie del soppalco. Si ha:

$$S = S_{lorda\ piano\ T.} + S_{soppalco} * 35\% = mq\ 54,00 + 54,00 * 30\% = mq\ 70,20\ ed\ in\ c.t.\ mq\ 70,00.$$

Essendo mq 54,00 la superficie lorda del piano terra e del soppalco.

##### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{€/mq}$ )

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, tecnici locali, agenti immobiliari, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore

$$V_{€/mq} = 1.300,00\ €/mq$$

In definitiva si ottiene un valore della bottega pari a:

$$V_b = mq\ 70,00 * 1.300,00\ €/mq = €\ 91.000,00$$

#### 11.2.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Il canone di locazione desunto dal contratto di affitto, ritenuto congruo, è pari ad € 500,00 mensile,

ed il valore di locazione annuo pari ad € 6.000,00:

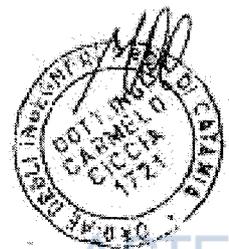
Spese complessive annue pari al 30%

$$S = €\ 6.000,00 * 0.30 = €\ 1.800,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = €\ 6.000,00 - €\ 1.800,00 = €\ 4.200,00$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 4,9\ \%$



Valore unità:

$$V_{m2} = € 4.200,00 / 4,9\% = € 85.714,28$$

### 11.2.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato nelle condizioni normali.

Si ha:

$$V_m = (€ 91.000,00 + € 85.714,28) / 2 = € 88.357,14$$

### 10.2.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la regolarizzazione della bottega. Si ottiene:

$$V_{att.} = € 88.357,14 - € 5.600,00 = € 82.757,14$$

### 10.2.4 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 82.757,14 - € 82.757,14 \times 0.15 = € 70.343,60$$

### 10.2.5 Valore della quota del debitore esecutato.

Tenendo conto delle difficoltà di vendita della quota indivisa che determina una riduzione del valore pari a circa il 15%, il valore della quota di 1/3 risulta:

$$V_q = € 70.343,60 / 3 \times 0.85 = € 19.930,68$$

Ed in c.t. € 20.000,00

## 11.3 Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etna n. 287, e 289 al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2

e sub 3;

### 11.3.1 Stima col metodo comparativo

Determinazione della superficie commerciale ( $S_{comm}$ )

Le unità immobiliari individuati dai sub 2 e sub 3 costituiscono oggi un'unica unità immobiliare. Si considera la superficie commerciale a vendita del piano terra e la pertinenza del cortile esterno. Si ha:

$$S = S_{\text{lorda piano terra}} + S_{\text{cortile}} * 10\% = \text{mq } 75,60 + 24,05 * 10\% = \text{mq } 78,01 \text{ ed in c.t. mq } 78,00.$$

Essendo la superficie lorda circa mq 75,6, il cortile circa mq 24,05.

#### Determinazione del valore di mercato unitario ( $V_{e/mq}$ )

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, tecnici locali, agenti immobiliari, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore

$$V_{e/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

In definitiva si ottiene un valore della bottega pari a:

$$V_b = \text{mq } 78,00 * 1.300,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 101.400,00$$

#### 11.3.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Il canone di locazione desunto dal contratto di affitto, ritenuto congruo, è pari ad € 600,00 mensile,

ed il valore di locazione annuo pari ad € 7.200,00:

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 7.200,00 * 0,30 = \text{€ } 2.160,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 7.200,00 - \text{€ } 2.160,00 = \text{€ } 5.040,00$$

Saggio di capitalizzazione  $S = 5,2\%$

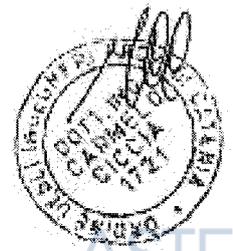
Valore unità:

$$V_{m2} = \text{€ } 5.040,00 / 5,20\% = \text{€ } 96.923,07$$

#### 11.3.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato nelle condizioni normali.

Si ha:



$$V_m = (\text{€ } 101.400,00 + \text{€ } 96.923,07) / 2 = \text{€ } 99.161,53$$

#### 10.3.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la regolarizzazione delle botteghe.

Si ottiene:

$$V_{att.} = \text{€ } 99.161,53 - \text{€ } 6.200,00 = \text{€ } 92.961,53$$

#### 10.3.4 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = \text{€ } 92.961,53 - \text{€ } 92.961,53 \times 0,15 = \text{€ } 79.017,30$$

#### 10.3.5 Valore della quota del debitore esecutato.

Tenendo conto delle difficoltà di vendita della quota indivisa che determina una riduzione del valore pari a circa il 15%, il valore della quota di 1/2 risulta:

$$V_q = \text{€ } 79.017,30 / 2 * 0,85 = \text{€ } 33.582,35$$

Ed in c.t. **€ 33.500,00**

### 12. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

*\*1) 1/3 di piena proprietà di immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Trapea n. 18/A, appartamento di 6,5 vani catastali, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;*

*2) 1/3 di piena proprietà di immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etneo n. 285, bottega di mq 58, al*

3) 1/2 di piena proprietà di immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, abitazione di 2,5 vani, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;

4) 1/2 di piena proprietà di immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, abitazione di 2 vani, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"

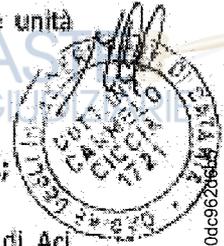
**INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.**

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dei titoli di proprietà (allegato n.7), è possibile fornire i seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dei titoli di proprietà (allegato n.7), è possibile fornire i seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357, sub 1;

Unità immobiliare facente parte del corpo "A" del complesso edilizio sito in territorio di Aci Sant'Antonio, frazione Tropea, via Tropea n. 18/A, nell'insieme composto oggi al piano sottostada da salone, letto, cucina, disimpegno, bagno, studio e lavanderia con terreno circostante della superficie di circa mq 492,20 con accesso autonomo dal civ. 18/A. Esiste oggi scala interna per il collegamento al piano superiore, ma risulta murata al piano terra. Al piano terra si compone di salone, due camere da letto, disimpegno cucina e bagno, con ballatoio che circonda il fabbricato e porzioni di terreno pertinenziale di circa mq 125,25 a quota più bassa. Il terreno di pertinenza dell'unità immobiliare è in totale circa mq 617,45. Nell'insieme confinante a nord con proprietà ..., ad ovest con stradella condominiale dei corpi "B" e "C", e proprietà ... a sud con via Tropea, salvi più esatti confini. Al N.C.E.U. del comune di Aci Sant'Antonio l'unità figura (vedasi allegato 4.1) al foglio 9, part. 1357, sub 1, cat. A/3, classe 6, consistenza vani 6,5, superficie



catastale totale mq 164, totale escluse aree scoperte mq 155, con la rendita di € 369,27, via

Tropea n. 18/A, S1-T. in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/3, ed 1/3 ciascuno ai due figli.

Lo stato dei luoghi a piano terra è conforme alla planimetria catastale. Lo stato dei luoghi a piano

seminterrato è difforme alla planimetria catastale. Dal confronto tra le planimetrie si evince che

è stata variata la destinazione d'uso da garage, cantina e locale sgombero a civile abitazione, con

ampliamento dello studio e lavanderia fino al confine. Il piano in progetto risulta interrato su tre

lati, mentre oggi si presenta non interrato con gli ingressi a quota del terreno. I dati riportati nella

nota di trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo, coincidono con i dati riportati nella

visura catastale. Il Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etna n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part.

183, sub 1;

Locale bottega sita nel comune di Tremestieri Etneo, oggi via Etna n. 285, composta da ampio

locale a bottega, con camerino a piano terra, da cui si accede da scala a chiocciola al piano

ammezzato ove sono ricavati due depositi ed il w.c. Nell'insieme confinante ad est con la via Etna,

a sud ed ovest con proprietà \_\_\_\_\_, a nord con proprietà oggi \_\_\_\_\_ salvi più esatti

confini. Al N.C.E.U. del comune di Tremestieri Etneo l'unità figura al foglio 5, part. 183, sub 1, cat.

C/1, classe 6, consistenza 58 mq, superficie catastale mq 74, con la rendita di € 1.326,98, via Etna

n. 285, piano T-1, in ditta al debitore esecutato con proprietà 1/4, in comproprietà con altri

intestatari. Si evidenzia che nell'istanza di vendita depositata il 23/11/2017 si indica la quota del

debitore esecutato pari ad 1/3, mentre nella visura catastale allegata alla presente (allegato 4.2)

la quota del debitore esecutato è indicata pari ad 1/4. Dalla Relazione Notarile allegata al

fascicolo di Esecuzione si evince che ... "non risulta inserita nella dichiarazione di successione di \_\_\_\_\_"

quota di sua proprietà pari ad 1/4 del suddetto immobile in forza della quale la

quota complessiva di proprietà del debitore esecutato è pari ad 1/3 indiviso...". L'allegato n. 3.2

unito alla presente riporta il rilievo delle unità immobiliari in Tremestieri Etneo, via Etnea ai civv.

285, 287, 289. Lo stato attuale della bottega al civ. 285 è conforme alla planimetria catastale

trasmessa al Catasto il 28/7/1995 (n. 5566.1/1995). I dati riportati nella nota di trascrizione

dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il

Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

**3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;**

Unità immobiliare oggi adibita a bottega, sita nel comune di Tremestieri Etneo, oggi via Etnea n.

287, composta da locale a bottega con retro bottega a piano terra. Sui luoghi la bottega è collegata

e comunicante con l'altro locale con accesso dal civ. 289, e l'apertura al civico 285 è chiusa poiché

è installato un distributore automatico di sigarette. Nell'insieme confinante ad est con la via Etnea, a

sud e nord con altre unità immobiliari dello stesso esecutato e parenti, ad ovest con altra

proprietà, salvi più esatti confini, l'unità figura al N.C.E.U. del comune di Tremestieri Etneo, al

foglio 5, part. 183, sub 2, cat. A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 63,

totale escluse aree scoperte mq 63, con la rendita di € 99,42, via Etnea n. 287, piano T, in ditta a

riato il 18/4/1914 e :

a nata il 13/5/1914, con proprietà 1/2

ciascuno. L'allegato n. 3.2 unito alla presente riporta il rilievo delle unità immobiliari in Tremestieri

Etneo, via Etnea ai civv. 285, 287, 289, e non è conforme alla planimetria catastale (allegato n.

4.3). Si evidenzia che la planimetria catastale riporta la data di stesura del 35/5/1940 (non

perfettamente leggibile) ed a seguito di accertamenti dell'Ufficio del catasto sono state

preparate due planimetrie recanti la data del 2/1/1966, che individuano le consistenze dei sub

2 e sub3. Oggi la porzione di sinistra della planimetria catastale è stata scorporata ed ha

generato in data 28/7/1995 la planimetria individuata dal sub 1. E' necessario procedere anche

successivamente alla vendita ad una rettifica della planimetria catastale per migliore

rappresentazione grafica. I dati riportati nella nota di trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro



Conservativo, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

4) **Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;**

Unità immobiliare oggi adibita a bottega, sita nel comune di Tremestieri Etneo, oggi via Etnea n. 289, composta da locale a bottega, ripostiglio e w.c. a piano terra. Sui luoghi la bottega è collegata e comunicante con l'altro locale. Nell'insieme confinante ad est con la via Etnea, a sud con altra unità immobiliare dello stesso esecutato, a nord con corpo scala e ad ovest con cortile, salvi più esatti confini. L'unità figura al N.C.E.U. del comune di Tremestieri Etneo, al foglio 5, part. 183, sub 3, cat. A/4, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale totale mq 38, totale escluse aree scoperte mq 35, con la rendita di € 79,53, via Etnea n. 289, piano T, in ditta

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato in ragione di 1/2 indiviso per successione di ... i, den. 20, vol.305, trascritta il 30/4/2012 al NN. 21739/17809. Lo stato dei luoghi è riportato nell'allegato n. 3.2 unito alla presente e non è conforme alla planimetria catastale. L'allegato n. 3.2 unito alla presente riporta il rilievo delle unità immobiliari in Tremestieri Etneo, via Etnea ai civv. 285, 287, 289. Si evidenzia che la planimetria catastale, riporta disegnata a mano, la scala di accesso ai piani soprastanti, cui si accede dal civ. 291. Detta planimetria catastale riporta la data di stesura del 35/5/1940 (o 1946, non perfettamente leggibile) ed a seguito di accertamenti dell'Ufficio del catasto sono state predisposte due planimetrie recanti la data del 2/1/1966, che individuano le consistenze del sub 2 e sub3. E' necessario procedere anche successivamente alla vendita ad una rettifica della planimetria catastale per migliore rappresentazione grafica, e variazione di destinazione d'uso. I dati riportati nella nota di trascrizione dell'Ordinanza di Sequestro Conservativo, coincidono con i dati riportati nella visura catastale. Il Sequestro Conservativo ha colpito la quota spettante al debitore esecutato.

**VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.**

Per la verifica della proprietà in capo al debitore esecutato si rimanda al superiore paragrafo 4.

**ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI**

Per gli accertamenti sull'esatta provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo n. 5.

**IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.**

Per la descrizione delle ipoteche e pignoramenti gravanti sulle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 6.

**ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Per gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica si rimanda al superiore paragrafo 7.

**SPESE OCCORRENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DEI FABBRICATI.**

Per la regolarizzazione delle difformità rilevate su luoghi si rimanda al superiore paragrafo n. 7.1

**FORMALITA', VINCOLI E ONERI DI NATURA CONDOMINIALE.**

Si rimanda al superiore paragrafo 8.

**ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.**

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, per come dichiarato dalle parti presenti al sopralluogo, e rilevato dallo scrivente sul luoghi, sono:

- 1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357sub 1;

In seno al verbale del sopralluogo del 18/6/2020 la sig.ra \_\_\_\_\_, comproprietaria per la quota di 1/3 indiviso, ha dichiarato di *„risiedere nell'unità immobiliare in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A. Il sig. \_\_\_\_\_, comproprietario per 1/3, ha dichiarato di avere il domicilio in questo stesso immobile. “*

- 2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part.

183, sub 1;

L'unità immobiliare in oggetto è utilizzata a bottega con contratto di locazione del 2/7/2018, ed il sig. \_\_\_\_\_ in sede di sopralluogo, ha dichiarato allo scrivente che il canone di locazione



Firmato, Da: CICCIA CARMELLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 66bad2e6117a0dc962d6b5

è pari ad € 500,00 mensili, ed è corrisposto alla sig.ra (allegato n. 8.4).

3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;

4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"

Le unità immobiliari in oggetto alla data odierna sono fuse in una sola unità utilizzata a bottega con contratto di locazione del 30/11/2016 (allegato n. 8.2) ed il sig. in sede di sopralluogo, ha dichiarato allo scrivente che il canone di locazione è pari ad € 600,00 mensili, ed è corrisposto al sig.

#### DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione delle unità immobiliari oggetto di esecuzione si rimanda al superiore paragrafo 10.

#### DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

1) Immobile sito in Aci Sant'Antonio, via Tropea n. 18/A, al N.C.E.U. foglio 9, part. 1357, sub 1;

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 191.361,69 - € 191.361,69 \times 0,15 = € 162.657,44$$

Valore della quota del debitore esecutato.

Tenendo conto delle difficoltà di vendita della quota indivisa che determina una riduzione del valore pari a circa il 15%, il valore della quota di 1/3 risulta:

$$V_q = € 162.657,44 / 3 \times 0,85 = € 46.086,27$$

Ed in c.t. € 46.000,00

2) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, bottega di mq 58, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 1;

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 82.757,14 - € 82.757,14 \times 0,15 = € 70.343,60$$

Valore della quota del debitore esecutato.

Tenendo conto delle difficoltà di vendita della quota indivisa che determina una riduzione del valore

pari a circa il 15%, il valore della quota di 1/3 risulta:

$$V_q = € 70.343,60 / 3 * 0,85 = € 19.930,68$$

Ed in c.t. **€ 20.000,00**

3) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 2;

4) Immobile sito in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289, al N.C.E.U. foglio 5, part. 183, sub 3;"

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 92.961,53 - € 92.961,53 \times 0,15 = € 79.017,30$$

Valore della quota del debitore esecutato.

Tenendo conto delle difficoltà di vendita della quota indivisa che determina una riduzione del valore

pari a circa il 15%, il valore della quota di 1/2 risulta:

$$V_q = € 79.017,30 / 2 * 0,85 = € 33.582,35$$

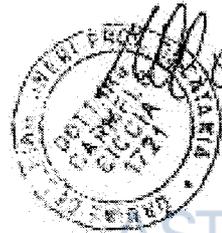
Ed in c.t. **€ 33.500,00**

Le unità immobiliari, possono essere venduti in lotti separati tenendo conto della consistenza attuale secondo le valutazioni sopra esposte.

Con la presente che si compone di n. 38 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale del sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) 3.1 Ortofoto e planimetrie unità in Aci Sant'Antonio, via Tropea 18/A;
  - 3.1.1 Planimetria con interventi per la regolarizzazione del piano sottostrada;
  - 3.2 Ortofoto e planimetrie botteghe in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285, 287, 289;
- 4) 4.1 Visure storiche e planimetria catastale unità in Aci Sant'Antonio, via Tropea 18/A
  - 4.2 Visure storiche e planimetria catastale unità in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285;



4.2 Visure storiche e planimetria catastale unità in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287;

4.2 Visure storiche e planimetria catastale unità in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 289;

5) 5.1 Concessione per esecuzione opere N. 3 del 11/2/1989 e domanda voltura ed inizio lavori;

5.2 Concessione per variante N. 10 del 2/3/1991 ed elaborato grafico;

5.3 Comunicazione ultimazione lavori ed abitabilità del 31/10/1991;

6) Visure ipotecarie

7) 7.1 Copia atto del 3/7/1992;

7.2 Copia atto del 27/5/1980;

8) 8.1 Contratto di locazione del 2/7/2018, unità in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 285;

8.2 Contratto di locazione del 30/11/2016, unità in Tremestieri Etneo, via Etnea n. 287, 289;

Catania 19/2/20121

Il Perito Estimatore

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

