

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E.
DOTT.SSA MARIA FASCETTO SIVILLO PER IL PROCEDIMENTO DI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 1025/2013 Reg. Gen. Esec. Imm.

1) PREMessa

Con decreto notificato il 03.08.2016, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n° 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n° 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli il seguente mandato:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in



particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

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

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

- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, provveda in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu costruito 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;

- f) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- 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 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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti,

provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava al debitore ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per il giorno 24.10.2016.

In sede di sopralluogo, alla presenza della creditrice procedente Sig.ra ■■■, e del proprio procuratore Avv. Ornella Mirabella, il sottoscritto prospettava il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dei presenti, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. A: verbale di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania nonché presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale. Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui si tratta.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) "immobile di esclusiva proprietà di ■■■ sito in Via Patrica n. 29, piano I, interno 6, censito al Catasto del Comune di Acireale, foglio 20, particella 131 sub 8 (...);
- 2) immobile di esclusiva proprietà di ■■■ sito in Via Patrica n. 47, piano T, censito al Catasto del Comune di Acireale, foglio 21, particella 74 (...);
- 3) quota di $\frac{1}{2}$ del terreno agrumeto di proprietà di L.V., censito al Catasto del Comune di Acireale, foglio 20, particella 737 (...);
- 4) quota di $\frac{1}{4}$ di immobile sito in Via Patrica n. 29, piano S1, interno 16, censito al Catasto del Comune di Acireale, foglio 20, particella 131 sub 18 (...);

5) immobile di esclusiva proprietà di ■■■, sito in Via Santa Maria delle Sciare n. 6, piano T, censito al Catasto del Comune di Acireale, foglio 21, particella 76 (...);

N.B.: in data 08.11.2016 il sottoscritto riceveva formale P.E.C. dall'Avv. Omella Mirabella, legale della creditrice Sig.ra ■■■, ove veniva comunicata allo scrivente una "riduzione del pignoramento" in cui sono stati esclusi i beni indicati ai punti "1" e "5".

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in n. 3 distinti lotti, di seguito singolarmente descritti.

1) LOTTO 1

EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE SITO IN "GUARDIA", FRAZIONE DI ACIREALE (CT), VIA LONDA n. 8, piano T e 1°.

Trattasi di un fabbricato su due elevazioni adibito ad abitazione con retrostante cortile di pertinenza, ubicato in zona centrale dell'abitato di Guardia, frazione di Acireale (CT), in Via Londa al civ. 8.

Detta Via Londa, in passato denominata Via Santa Maria delle Sciare, è posta in un tranquillo contesto residenziale altresì qualificato dalla prossimità a qualsivoglia servizio essenziale.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'unità immobiliare, risalente ai primi anni del '900 ed integralmente ristrutturata nell'anno 1993, risulta oggi così censita al N.C.E.U. del Comune di Acireale:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza sup. cat. tot.	Rendita
21	74	2	A/3	7	6,5 vani 155 mq	€ 486,76

Si evidenzia che l'attuale particella 74 sub 2 deriva, a seguito di soppressione, dalla originaria particella 76 (così indicata in atto di pignoramento).

(Cfr. All. 1/A: LOTTO I - documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza sia nella disposizione dei locali che nella determinazione delle dimensioni riportate.

(Cfr. All. 1/B: elaborato planimetrico CTU)

L'intero lotto confina nel suo insieme a Nord ed Ovest con altre proprietà, a Sud con la detta Via Londa, ad Est con Via Patrica e con altro edificio in aderenza, salvi più esatti e migliori confini.

1.2 DATI DESCRITTIVI

L'abitazione, avente superficie lorda complessiva di mq 155 circa e superficie netta pari a mq 130 circa, è costituita da effettivi n. 5 vani più servizi, distribuiti su due elevazioni.

Il pian terreno (h. m 3) risulta composto dai seguenti ambienti:

- ingresso.....(mq 10);
- salotto.....(mq 25);

- soggiorno-cucina.....(mq 30);
- bagno.....(mq 6);
- disimpegno..... (mq 1,50);
- ripostiglio.....(mq 3,50);
- veranda.....(mq 10).

Al piano primo mansardato (h. max m 2,70) si trovano:

- disimpegno.....(mq 3,50);
- prima camera da letto.....(mq 16);
- seconda camera da letto.....(mq 14);
- terza camera da letto.....(mq 8);
- bagno.....(mq 2,50).

Completa l'abitazione un ampio cortile pertinenziale di circa mq 105.

RIFINITURE

L'intero appartamento risulta pavimentato con piastrelle in gres porcellanato "effetto cotto" di discreta qualità; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone".

Gli infissi esterni, protetti da grate in ferro battuto, sono stati realizzati in legno con vetrocamera, le porte interne in legno di noce tamburato e vetro.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 1/C: figure esplicative FO-L1 1-24)

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con pompe di calore.



STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione e dell'intero fabbricato possono definirsi ottime, essendo stato lo stesso oggetto di integrali interventi di ristrutturazione.

1.3 PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al debitore Sig. [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita in Notaio Carmela Lo Giudice del 20.12.1991, trascritto il 15.01.1992 ai nn.3250/2714, in regime di comunione legale dei beni.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di un immobile pervenuto al debitore in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire l'atto di provenienza che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 1/D: copia atto di provenienza)

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 24.10.2016, l'immobile risultava abitato dalla creditrice procedente.

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Per il fabbricato in oggetto, edificato in epoca antecedente al 1967, non è richiesta la concessione edilizia introdotta con la Legge 765/67.

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene grava la seguente formalità pregiudizievole:

➤ **pignoramento** **trascritto** il 12.11.2013 ai numeri

53579/43037, notifica del 21.09.2013, a favore della

sopra l'immobile

in esame per la quota di 1/1.

(Cfr. All. 1/E: ispezioni ipotecarie aggiornate)

2) LOTTO 2:

LOCALE ADIBITO A BOTTEGA SITO IN "GUARDIA", FRAZIONE DI ACIREALE (CT), VIA PATRICA n. 47.

Trattasi di un locale adibito a bottega sito in Guardia, frazione di Acireale, in Via Patrica n. 47 al pian terreno di un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra.

Il suddetto tratto della Via Patrica è ubicato in un quartiere centrale dell'abitato di Guardia, in zona altresì caratterizzata dalla presenza di qualsiasi servizio essenziale.

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'immobile, risalente ai primi anni del '900 ed integralmente ristrutturato nell'anno 1993, risulta oggi così rubricato al N.C.E.U. del suddetto Comune:

Foglio	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza Sup. Catastale	Rendita
21	74	1	C/6	5	26 mq 31 mq	€ 73,85

Si evidenzia che l'attuale particella 74 sub 1 deriva, a seguito di

soppressione, dalla originaria particella 76 (indicata in atto di pignoramento).

(Cfr. All. 2/A: LOTTO 2 - documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza sia nella disposizione del locale che nella determinazione delle dimensioni riportate ad eccezione della realizzazione, presumibilmente in tempi remoti, di un disimpegno (mq 3,50) e di un piccolo WC (mq 1,50) posti nel retrobottega ed evidenziati in rosso nell'elaborato planimetrico che si allega alla presente.

(Cfr. All. 2/B: elaborato planimetrico CTU)

L'immobile confina nel suo insieme a Nord con la part. 74 sub 2 stessa proprietà, a Sud con la suddetta Via Patrica, ad Est e ad Ovest con le particelle 71 e 78 in ditta a terzi, salvi più esatti e migliori confini.

2.2 DATI DESCRITTIVI

La bottega, avente superficie lorda complessiva di mq 40 circa, risulta interamente pavimentata con piastrelle in gres porcellanato 40x40; le pareti sono rifinite con pittura del tipo "ducotone spatolato" di color salmone.

Il controsoffitto, in cui sono alloggiati diversi faretti ad incasso, è tinteggiato con idropittura.

L'infisso esterno è stato realizzato in ferro con vetro blindato

antisfondamento, le porte interne sono in legno tamburato.

Mediante una angusta scala a chiocciola, posta nel retrostante disimpegno, è possibile accedere al terrazzo di pertinenza dell'appartamento già descritto per il LOTTO 1. Tale collegamento, in caso di vendita separata dei lotti, può in ogni momento essere eliminato mediante l'asportazione della scala ed il ripristino del solaio del terrazzo.

Dal punto di vista funzionale si rileva che il locale presenta una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 2/C: figure esplicative FO-L2 1-6)

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con pompa di calore.

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione del locale e del pertinente fabbricato possono definirsi discrete.

2.3 PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto in piena proprietà al debitore [REDACTED], giusto atto di compravendita in Notaio Carmela Lo Giudice in data 20.12.1991, trascritto il 15.01.1992 ai nn.3250/2714, in regime di comunione legale dei beni.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di un immobile pervenuto al debitore in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire l'atto di provenienza che si allega in copia

alla presente.

(Cfr. All. 2/D: copia atto di provenienza)

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 24.10.2016, il locale, un tempo adibito a sala per parrucchiera, risultava in stato di totale abbandono.

2.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

Per il fabbricato in oggetto, edificato in epoca antecedente al 1967, non è richiesta la concessione edilizia introdotta con la Legge 765/67.

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene grava la seguente formalità pregiudizievole:

- **pignoramento trascritto** il 12.11.2013 ai numeri 53579/43037, notifica del 21.09.2013, a

[REDACTED]

[REDACTED] sopra l'immobile in oggetto per la quota di 1/1.

(Cfr. All. 2/E: ispezioni ipotecarie aggiornate)

3) LOTTO 3:

TRATTO DI TERRENO SITO IN "GUARDIA", FRAZIONE DI ACIREALE (CT), VIA SANTA MARIA DELLE SCIARE s.n.

Trattasi di un tratto di terreno catastalmente esteso complessivi mq 1.983, ubicato in territorio di Guardia, frazione di Acireale, in Via Santa Maria delle Sciare s.n.

3.1 DATI CATASTALI E COERENZE

Il terreno, confinante a Nord con la particella 265 del foglio 20 in ditta a terzi, a Sud con la detta Via Santa Maria delle Sciare, ad Est con le particelle 307, 308, 360, 309, 310, 311 in ditta a terzi, ad Ovest con particella 750 in ditta a terzi, risulta così censito al N.C.T. del Comune di Acireale:

Foglio	Part.	Qualità	Classe	Superficie	Red. Dom.	Red. Agr.
20	737 ex 312 A	agrumeto	2	00.19.83	54,59	30,72

(Cfr. All. 3/A: LOTTO 3 - documentazione catastale)

Si evidenzia che la qualità "agrumeto" espressa dal catasto non risponde allo stato di fatto del terreno, essendo quest'ultimo incolto ed in buona parte ricoperto da vegetazione spontanea.

3.2 DATI DESCRITTIVI

Il lotto, cui si accede mediante un cancello in ferro posto sul ciglio stradale della Via Santa Maria delle Sciare, presenta configurazione geometrica rettangolare, giacitura pianeggiante ma leggermente declive verso la porzione Nord, suolo di origine lavica tendente allo sciolto con un discreto spessore di strato attivo tale da conferire allo stesso un ottimo grado di fertilità.

All'interno della proprietà è presente un edificio in corso di costruzione allo stato rustico, in stato di completo abbandono.

(Cfr. All. 3/B: figure esplicative FO-L3 1-6)

3.3 PROVENIENZA

Il bene è pervenuto al debitore esecutato [REDACTED]
[REDACTED] per ½ indiviso (stante che l'altro mezzo fu

acquistato dalla moglie Sig.ra [REDACTED]
[REDACTED] per atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe
Reina in data 16.02.2004, trascritto il 03.06.2004 ai nn.10036/6942
da potere di [REDACTED]

[REDACTED] ai quali pervenne come segue:

- [REDACTED] per il diritto di usufrutto per atto ai rogiti del Notaio Isidoro
De Leonardis del 18.06.1964, trascritto il 20.06.1964 ai numeri
23557/20148 per successione in morte di [REDACTED] apertasi il
24.09.1970 (denuncia 50, vol.158, trascritta il 12.05.1981 ai
nn.17375/14091) e per atto di donazione ricevuto dal Notaio Ivan
Basso in data 19.04.1988, trascritto il 09.05.1988 ai numeri
18248/13531;
- a [REDACTED] per il diritto di nuda proprietà, per atto di donazione
ricevuto dal Notaio Ivan Basso in data 19.04.1988, trascritto il
09.05.1988 ai numeri 18248/13531.

(Cfr. All. 3/C: copia atto di provenienza)

3.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, eseguito dallo scrivente in data 24.10.2016,
il terreno risultava in stato di abbandono.

3.5 REGOLARITA' URBANISTICA

In merito alla conformità urbanistico-edilizia del citato immobile, lo
scrivente ha provveduto a svolgere indagini presso l'Ufficio Tecnico
del Comune di Acireale (CT) al fine di accertare la destinazione
urbanistica del terreno in oggetto, richiedendo apposito certificato,
nonché al fine di verificare la regolarità edilizia del fabbricato in

corso di costruzione insistente all'interno dello stesso.

In data 23.11.2016 il suddetto Ufficio ha rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica da cui si deduce che la superficie della particella 737 del foglio 20 del Comune di Acireale, ricade interamente in Zona Territoriale Omogenea "E - Verde Agricolo, art. 11 delle Norme di Attuazione".

Nelle Zone Territoriali Omogenee "E" sono ammessi gli interventi produttivi di cui all'Art. 22 della L.R. 30.12.1978, n. 71.

Nelle zone suddette sono ammesse costruzioni residenziali la cui densità edilizia deve essere non maggiore di 0.03 mc/mq; l'altezza massima è di ml. 7,50 corrispondente a due elevazioni fuori terra.

(Cfr. All. 3/D: Certificato di Destinazione Urbanistica in originale)

Lo scrivente ha altresì presentato istanza al fine di appurare la regolarità dell'abbandonato fabbricato in corso di costruzione.

Sulla scorta di quanto accertato si può asserire che la suddetta opera è stata legittimamente realizzata giusta regolare concessione edilizia i cui termini risultano oggi scaduti.

3.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene gravano le seguenti formalità:

- **pignoramento trascritto** il 12.11.2013 ai numeri 53579/43037, notifica del 21.09.2013, a favore della S. [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], sopra l'immobile

in oggetto per la quota di ½ (un mezzo).

(Cfr. All. 3/E: ispezioni ipotecarie aggiornate)

4) STIMA DEGLI IMMOBILI

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali.

E' da evidenziare che, attesa la variabilità dei canoni di locazione riscontrati nelle zone di cui si tratta, spesso discordanti e poco attendibili, lo scrivente si avvarrà unicamente del criterio di stima sintetica-comparativa, poiché altri metodi porterebbero a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previi gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle indagini di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato

Immobiliare (O.M.I.), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

4.1 LOTTO 1

EDIFICIO PER ABITAZIONE SITO IN "GUARDIA", FRAZIONE DI ACIREALE (CT), VIA LONDA n. 8.

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per fabbricati analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 800,00 ed €/mq 1.300,00 per il cosiddetto "nuovo".

Tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria), considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 1.100,00.

Applicando quindi i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali (cortile tot. mq 105), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari ad **EURO 182.000,00 in c.t.**, come da seguente esposizione:

$$V = [\text{€/mq } 1.100,00 \times (\text{mq } 155 \times 1 + \text{mq } 105 \times 0,10)] = \text{€ } 182.050,00$$

4.2 LOTTO 2

LOCALE BOTTEGA SITO IN "GUARDIA", FRAZIONE DI ACIREALE (CT), VIA PATRICA n. 47.

Per immobili comparabili alla bottega in oggetto sono stati rilevati

valori variabili tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.100,00.

Considerate le caratteristiche riscontrate e le modalità di vendita del bene (asta giudiziaria), si è ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario pari ad €/mq 900,00.

Si avrà quindi che il più probabile valore di mercato del locale bottega sarà pari ad **€ 36.000,00**, come da seguente esposizione:

$$V_{\text{bottega}} = \text{€/mq } 900,00 \times \text{mq } 40 = \text{€ } 36.000,00$$

4.3 LOTTO 3

**TRATTO DI TERRENO SITO IN TERRITORIO DI "GUARDIA",
FRAZIONE DI ACIREALE (CT), VIA SANTA MARIA DELLE SCIARE s.n.**

Sulla base degli accertamenti eseguiti in zona è emerso che i prezzi di mercato per terreni aventi la medesima destinazione urbanistica ed ubicati in prossimità del centro urbano, sono compresi tra €/mq 15,00 ed €/mq 25,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (asta giudiziaria) e delle caratteristiche rilevate, si è ritenuto equo assegnare al bene un valor medio pari ad €/mq 20,00.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del terreno sarà pari ad **Euro 39.500,00 in c.t.**, come da seguente calcolo:

$$V_{\text{terreno}} = \text{mq } 1.983 \times \text{€/mq } 20,00 = \text{€ } 39.660,00$$

Essendo il debitore esecutato Sig. L.V. proprietario indiviso per 1/2, il valore attuale della relativa quota sarà pari ad **Euro 19.750,00**.

PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 9) Edificio per civile abitazione (ca. mq 155) composto da n.5 vani su due livelli e con retrostante cortile di pertinenza esteso ca. mq 105, ubicato in "Guardia", frazione di Acireale (CT) in Via Londa n. 8; censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 21, p.lla 74, sub 2.

- **EURO 182.000,00**

LOTTO 2: (pag. 13) Locale bottega (ca. mq 40) sito in "Guardia", frazione di Acireale (CT), Via Patrica n. 47; iscritto al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 21, p.lla 74, sub 1.

- **EURO 36.000,00**

LOTTO 3: (pag. 16) Quota pari a 1/2 di terreno esteso ca. mq 1.983, ubicato in "Guardia", frazione di Acireale (CT), Via Santa Maria delle Sciare s.n.; censito al N.C.T. di Acireale al fg. 20, p.lla 737.

- **EURO 19.750,00**

Il valore globale dei beni stimati è pari ad € 257.500,00

Il valore dei beni stimati in quota è pari ad € 237.750,00.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento.

Catania, 29 Novembre 2016

Con Osservanza
l'esperto
dott. Gregorio Cassar Scalia



Si allegano:

A) Verbale di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: elaborato grafico C.T.U.;
- 1/c: figure esplicative FO L1 1-24;
- 1/d: copia atto di provenienza;
- 1/e: visure ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: elaborato grafico C.T.U.;
- 2/c: figure esplicative FO L2 1-6;
- 2/d: copia atto di provenienza;
- 2/e: visure ipotecarie aggiornate.

3) LOTTO 3:

- 3/a: documentazione catastale;
- 3/b: figure esplicative FO L3 1-10;
- 3/c: copia atto di provenienza;
- 3/d: certificato di destinazione urbanistica;
- 3/e visure ipotecarie aggiornate;

4) Generalità del debitore esecutato.

5) Richiesta onorario.

- N. 2 copie su supporti informatici, depositate in Cancelleria.
- Ultimo foglio: ricevute postali e prove di consegna