



Studio d'Ingegneria
dott. ing. **Alessandro Battiato**
Via Villalba, 11 – Acireale (CT)
cell. 3278139103
email: alessandrobattiato@alice.it
pec.: alessandro.battiato@ingpec.eu

Iscritto al n° 1550 dell' Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
GIUDICE DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROCEDURA N° 5638/2009 R.G. AFFARI CIVILI CONTENZIOSI

PROMOSSA DA

CONTRO

E ALTRI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

DISPOSTA CON ORDINANZA DEL 24/07/2016

DEL C.T.U. DOTT. ING. ALESSANDRO BATTIATO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

GIUDICE DOTT. FRANCESCO LENTANO

PROC. N° 5638/2009 R.G. AFFARI CIVILI CONTENZIOSI PROMOSSA DA
[REDACTED] C/ [REDACTED] E ALTRI.

RELAZIONE

DEL C.T.U. DOTT. ING. ALESSANDRO BATTIATO

Con riferimento al mandato conferitomi, rassegno alla S.V. la seguente relazione così articolata:

A) NOMINA, MANDATO, GIURAMENTO E TERMINI DI CONSEGNA	pag.	2
B) ESPLETAMENTO DEL MANDATO	pag.	3
C) IDENTIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI	pag.	3
C.1) Evoluzione della part.lla 104 e 1161 (v. quadro sinottico alleg. “6”)	pag.	4
C.2) Evoluzione delle part.lle 105 – 259 – 1081 catasto terreni (v. quadro sinottico alleg. “7”)	pag.	8
C.3) Evoluzione della part.lla 1078 (v. quadro sinottico alleg. “8”)	pag.	9
C.4) Evoluzione delle part.lle 1082 - 1083 (v. quadro sinottico alleg. “9”)	pag.	10
C.5) Evoluzione della part.lla 1158 (v. quadro sinottico alleg. “10”)	pag.	10
C.6) Evoluzione della part.lla 1079 (v. quadro sinottico alleg. “11”)	pag.	11
C.7) Evoluzione della part.lla 1160 (v. quadro sinottico alleg. “12”)	pag.	12
C.8) Evoluzione della part.lla 106	pag.	13
C.9) Evoluzione della part.lla 107	pag.	13
C.10) Evoluzione della part.lla 258	pag.	14
C.11) Evoluzione della part.lla 260	pag.	14
C.12) Evoluzione della part.lla 1081 catasto fabbricati (v. quadro sinottico alleg. “13”)	pag.	14
D) STIMA COMPLESSIVA DELL’ IMMOBILE DA DIVIDERE	pag.	16
D.1) Descrizione dell’immobile (v. documentazione fotografica alleg. n° 56)	pag.	16
D.1.a) L’edificio	pag.	16
D.1.b) Il fondo agricolo	pag.	19
D.2) Potenzialità, adempimenti urbanistici e opere di risanamento e ripristino	pag.	20
D.2.a) Con riferimento all’edificio	pag.	20
D.2.b) Con riferimento al fondo	pag.	21

D.3) Valutazione	pag. 21
D.3.a) Valutazione dell'edificio	pag. 21
D.3.a.1) Stima analitica	pag. 22
D.3.a.2) Stima sintetico-comparativa	pag. 22
D.3.a.3) Valore mediato dell'edificio in normale stato di manutenzione	pag. 23
D.3.a.4) Verifica	pag. 23
D.3.a.5) Probabile valore di mercato dell'edificio nello stato attuale	pag. 23
D.3.b) Valutazione del fondo	pag. 23
D.3.c) Valore di mercato dell'intero immobile pignorato	pag. 24
E) STIMA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE	pag. 24
F) RISPOSTE AI QUESITI	pag. 25
F.1) Identificazione dei beni pignorati	pag. 25
F.2) Stima complessiva dell'immobile libero	pag. 26
F.3) Stima complessiva dell'immobile assoggettato parzialmente a diritto di abitazione	pag. 26
G) OSSERVAZIONI E RILIEVI DELLE PARTI	pag. 26
H) ALLEGATI	pag. 27

A) NOMINA, MANDATO, GIURAMENTO E TERMINI DI CONSEGNA

Con Ordinanza del 24.07.2016, notificatami in data 26.07.2016, la S.V. mi ha nominato C.T.U. nel procedimento in oggetto concedendomi gg. 150 per riferire con relazione scritta e riservando il giuramento al momento del ritiro degli atti in Cancelleria, cosa che ho fatto in data 29.07.2016. La S.V. fissava la data della prossima udienza per il 20.03.2017. Avendo avuto fraposte difficoltà ad accedere in una parte dell'immobile pignorato, la S.V., con provvedimento del 01/02/2017, mi ha concesso proroga di gg. 51 per cui il nuovo termine di consegna viene a scadere il 15/03/2017.

I quesiti sottoposti con l'incarico sono:

- 1) identificazione catastale dei beni colpiti da due diversi pignoramenti, al fine di poter conclusivamente stabilire se, nonostante il mutamento dei dati censuari, e le differenti indicazioni dei due creditori procedenti, sussista certezza sulla identificazione dei beni che i due creditori hanno inteso pignorare, e che devono ritenersi oggetto del presente giudizio divisionale e della futura vendita;
- 2) stima complessiva dell'immobile da dividere, eventualmente con due diverse possibilità, a seconda che risulti opponibile, o meno, un diritto di abitazione;

B) ESPLETAMENTO DEL MANDATO

Per l'espletamento del mandato sono stati necessari quattro sopralluoghi effettuati nei giorni 01 ottobre e 26 novembre 2016, 10 e 19 gennaio 2017, come risulta dai relativi verbali (v. alleg. 1), nonché varie indagini effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania e la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Catania per l'esame e l'acquisizione della documentazione ritenuta utile all'espletamento del mandato.

Nel primo sopralluogo, presente solo l'avv. Sondra Gianino, nessuno si è presentato per consentirci l'accesso nell'immobile pignorato, presidiato da cani da guardia, per cui il sopralluogo è andato a vuoto. Nel secondo sopralluogo ci è stato consentito l'accesso solo nelle unità immobiliari individuate con le particelle 1081 sub 5 e 6, mentre non è stato possibile accedere negli altri sub 2 e 7 presidiati da cani da guardia. Cosicché, con pec del 18 dicembre 2016, chiedevo come proseguire negli accertamenti alla S.V. (v. alleg. 2) la quale, con provvedimento del giorno 19 successivo, mi autorizzava ad accedere nell'immobile con l'ausilio della forza pubblica, di un fabbro e, se in presenza di animali domestici, di organi competenti in materia di polizia veterinaria del Comune o dell'ASP territoriale (v. alleg. 3). A seguito di tale provvedimento gli occupanti dei sub 2 e 7 acconsentivano bonariamente a farmi accedere in quegli immobili concordando per tale accesso le date del 10 e del 19 gennaio 2017, nella quale ultima data ho chiuso le operazioni peritali sui luoghi. Dato il prolungarsi delle operazioni peritali chiedevo proroga per il deposito della relazione alla S.V. che, con provvedimento del 01/02/2017, mi concedeva ulteriori gg. 51 e, quindi, fino al 15.03.2017 (v. alleg. 4).

C) IDENTIFICAZIONE E RICOSTRUZIONE CATASTALE DEI BENI PIGNORATI

Con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999 regolarmente trascritta e registrata a Catania il 14.02.2000 al n. 2312/3, in uno alla sentenza 2487/02 del 20/28.06.2002 (con cui il Tribunale, preso atto dell'avvenuta divisione in forza della citata scrittura privata, aveva dichiarato cessata la materia del contendere nella causa di divisione giudiziale iscritta al n. 5181/94 R.G.), ai quattro eredi di [REDACTED], tra cui il figlio [REDACTED], veniva assegnata la quota contrassegnata con il numero "4", delimitata nella planimetria catastale "A" allegata alla suddetta scrittura, includendo le porzioni delle particelle 101 e 1085 meglio definite e delimitate in retinato verde in detto allegato (v. alleg. 5 – tavola 1). Ad oggi, tale scrittura privata, rappresenta l'unico titolo di provenienza

dei beni che sono stati pignorati attraverso i due seguenti distinti atti di pignoramento, poi unificati:

- a) pignoramento dell'11 giugno 2004 a cura di [REDACTED] comprendente le unità immobiliari in Catania, via Pietra dell'Ova 211, in catasto al foglio 3, particella 1081 sub 1, sub 2 e sub 3; nonché il terreno in Catania, via Leucatia, in catasto terreni al foglio 3, particelle 104, 105, 106, 107, 259, 260, 1079, 1083, 1158, 1160, 1161;
- b) pignoramento del 21 luglio 2004 a cura della Curatela del Fallimento [REDACTED] comprendente le unità immobiliari in Catania, via Pietra dell'Ova 211, in catasto al foglio 3, particella 1081 sub 1, sub 2 e sub 3, nonché il terreno in Catania, via Leucatia, in catasto terreni al foglio 3, particelle 104, 105, 106, 258, 259, 260, 1078, 1082, 1083, 1131, 1158, 1160.

Ai due pignoramenti risultano in comune le particelle del N.C.E.U. 1081 sub 1, sub 2 e sub 3 e quelle del N.C.T. 104, 105, 106, 259, 260, 1083, 1158, 1160, mentre nel primo pignoramento mancano le particelle 258, 1078, 1082 e 1131 e nel secondo pignoramento mancano le particelle 107, 1079 e 1161. Inoltre, non tutte le suddette particelle corrispondono in consistenza, titolarità e identificazione allo stato di fatto, per cui, per l'esatta individuazione dei beni pignorati, è necessario procedere ad un esame storico delle stesse, in quanto, a seguito di cessioni e frazionamenti susseguitisi nel tempo, lo stesso immobile risulta oggi suddiviso come rappresentato nell'estratto di mappa di cui all'**alleg. 5 - tavola 2.**

Si è pervenuti alla situazione catastale attuale attraverso i vari passaggi di seguito elencati che, per maggiore intelligenza, sono sintetizzati nei quadri sinottici di cui agli **allegati dal 6 al 13.**

C.1) Evoluzione della particella 104 e 1161 (v. quadro sinottico "allegato 6")

La **particella 104**, presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento, del foglio 3 del Comune di Catania, agrumeto di classe 3 di 2782 mq (situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991 risulta in testa ai comproprietari [REDACTED] con denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000).

In seguito essa ha avuto le seguenti evoluzioni:

- a) con frazionamento n° 2730.2/1993 (agli atti del catasto dal 22/03/2001) si **sopprimeva la particella 104** e si costituivano la **particella 1091** agrumeto di classe 3 di 2100 mq e la **particella 1092** agrumeto di classe 3 di mq 682 (v. successivo paragrafo **f**). Entrambe le particelle venivano intestate alla medesima ditta comproprietari [REDACTED] (v. **alleg. 14-15**);
- b) con frazionamento n° 917.1/2001 del 30/03/2001 protocollo n° 60374 si **sopprimeva la particella 1091** e si costituivano la **particella 1161** agrumeto di classe 3 di 1971 mq e la **particella 1162** agrumeto di classe 3 di mq 129 (v. successivo paragrafo **f**). Entrambe le particelle venivano intestate alla medesima ditta comproprietari [REDACTED] (v. **alleg. 14-16**);
- c) con frazionamento n° 4192.1/2003 del 17/12/2003 protocollo n° CT0375308 si **sopprimeva la particella 1161**, presente solo nel primo atto di pignoramento, e si costituivano la **particella 1196** agrumeto di classe 3 di 1655 mq, la **particella 1197** agrumeto di classe 3 di mq 88 (v. successivo paragrafo **g**) e la **particella 1198** agrumeto di classe 3 di mq 228 (v. successivo paragrafo **h**). Le particelle venivano intestate alla medesima ditta comproprietari [REDACTED] (v. **alleg. 14-17-18**);
- d) con tipo mappale n° 48096.1/2008 del 01/02/2008 protocollo n° CT0048096, eseguito dalla precedente CTU, è stata **soppressa la particella 1196**, non presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento, e si sono costituite:
- la **particella 1247** agrumeto di classe 3 di mq 1419, e la **particella 1250** agrumeto di classe 3 di mq 217 (v. successivo paragrafo **i**), intestate alla medesima ditta comproprietari [REDACTED] (v. **alleg. 14-21**),
 - la **particella 1248** ente urbano di mq 12, contestualmente accorpata alla **particella 259** che è stata soppressa ed allineata alla **particella 1081** (v. successivo paragrafo **C.2.b-c**), intestata a [REDACTED] per 66/1000, [REDACTED] per 63/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 250/1000, [REDACTED] per 62/1000, [REDACTED] per 66/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 90/1000 (v. **alleg. 34**),

- la **particella 1249** ente urbano di mq 7 (v. successivo paragrafo e) intestata a [REDACTED] per 66/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 63/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 250/1000, [REDACTED] per 62/1000, [REDACTED] per 66/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 90/1000 (v. **alleg. 20**);
- e) con DOCFA n° 468.1/2008 del 12/02/2008 protocollo n° CT0066732, eseguita dalla precedente CTU, è stato costituito, al catasto fabbricati **con la particella 1249**, un magazzino categoria C/2, classe 8, consistenza 5 mq, superficie catastale 7 mq in testa a [REDACTED] per 66/1000, [REDACTED] per 63/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 250/1000, [REDACTED] per 62/1000, [REDACTED] per 66/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 90/1000 (v. **alleg. 20-54**). Si fa rilevare che la voltura dell'atto con cui [REDACTED] acquistò il 13/08/1993 la quota di [REDACTED] [REDACTED] è in atti del catasto solo dal 16/05/2013;
- f) il 20/06/2002 le **particelle 1092 e 1162** (v. precedenti paragr. a e b) venivano trasferite in comproprietà a [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] (tutti non esegutati) con atto giudiziario Rep. n° 4952 rogato dal Tribunale Civile di Catania registrato a Catania in data 23/10/2002 al n° 7986 A.G..
- Successivamente in data 16/12/2003, con voltura d'ufficio della divisione Rep. n° 61579 rogata dal Notaio G. Licciardello, le **particelle 1092 e 1162** venivano trasferite a [REDACTED] (non esegutato).
- Dal 30/12/2011, con atto pubblico Rep. n° 21704 rogato a Catania dal Notaio Barone Diego, nota presentata con modello unico in atti dal 09/01/2012, le **particelle 1092 e 1162** venivano trasferite a [REDACTED] (non esegutati) (v. **alleg. 15 e 16**);
- g) dal 29/04/2004 la **particella 1197** (v. precedente paragr. c) veniva trasferita in comproprietà a [REDACTED] (non esegutati) con atto pubblico Rep. n° 62010 rogato a Catania dal Notaio G. Licciardello, registrato a Catania il 13/05/2004 al n° 6208 (v. **alleg. 17**);
- h) Il 29/04/2004 la **particella 1198** (v. precedente paragr. c) veniva trasferita in comproprietà a [REDACTED] (non esegutati) con atto pubblico Rep. n° 62009 rogato a Catania dal Notaio G. Licciardello, registrato a Catania il 13/05/2004 al n° 6207;
- Dal 29/06/2014 con denuncia di successione n° 2637 volume 9990 del 24/06/2015 (agli atti del catasto dal 29/06/2015) la **particella 1198** veniva trasferita a [REDACTED] per

6/9 e [REDACTED] per 1/9 ciascuno (v. alleg. 18);

- i) In riferimento alla **particella 1250** si riporta integralmente quanto scritto in relazione tecnica nel tipo mappale eseguito dalla precedente CTU: “nota degna di considerazione è la particella denominata provvisoriamente eee di superficie 217 mq che nel modello censuario è stata proposta come agrumeto così come era la provenienza dalla particella originaria, ma in realtà si intende precisare che essa è una vasca per la raccolta dell’acqua”;
- j) In riferimento alla **particella 104** si fa rilevare che nella planimetria catastale allegata alle precedenti C.T.U. è rappresentato erroneamente come 104 un corpo di fabbrica (cisterna) successivamente bonificato e graffiato alla 1081. Ad oggi l’unica particella esistente nel Comune di Catania al foglio 3 con la numerazione 104 risulta censita, nella sezione di San Giovanni di Galermo, al catasto terreni l’ente urbano di 89 mq intestata a [REDACTED] (v. alleg. 22), e al catasto fabbricati l’abitazione categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale totale 83 mq intestata a [REDACTED] (v. alleg. 23);
- k) Si fa rilevare altresì che nel secondo atto di pignoramento del 21/07/2004 si indica tra le particelle da sottoporre a pignoramento anche la numero 1131 (ex part,lla 1091) del foglio 3 del Comune di Catania. Nata dall’evoluzione catastale dell’originaria particella 177, agrumeto di classe 3 di 3680 mq in testa a [REDACTED], la **particella 1131**, in comproprietà dal 09/02/1998 tra [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], risulta soppressa dal 10/04/2002. Nei vari passaggi catastali si sono susseguite in ordine temporale la particella 978 (anno 1981), la particella 1109 (anno 1997) e la particella 1131 (anno 1998) dalla cui soppressione sono nate le particelle 1174 e 1175 (v. alleg. 24). Visto che sembra non essere attinente al procedimento in oggetto, è presumibile che la particella 1131 sia stata indicata nel secondo atto di pignoramento erroneamente al posto della 1161, considerato anche che si fa riferimento all’ex particella 1091 dalla quale la stessa 1161 nasce. Oltretutto nel primo atto di pignoramento si indica tra le particelle da sottoporre a pignoramento anche la numero 1161 (già 1091). Pertanto, la particella 1131 è estranea ai due pignoramenti nonché alla quota contrassegnata col n° “4” di cui alla scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999.

con la **particella 1081** ente urbano di 1464 mq, presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento, e **sopprimendo la particella 259** (v. **alleg. 25-55**).

In definitiva, dalla fusione delle particelle pignorate 105 e 259, nonché della particella 1248 (proveniente dalla 1161) è derivata l'attuale particella 1081 (ente urbano).

C.3) Evoluzione della part.lla 1078 (v. quadro sinottico "allegato 8")

La **particella 257** del foglio 3 del Comune di Catania, agrumeto di classe 3 di 11056 mq (situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991 risulta in testa ai comproprietari [REDACTED] con denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000).

In seguito essa ha avuto le seguenti evoluzioni:

- a) con frazionamento n° 2191.1/1993 (agli atti del catasto dal 21/06/1993) si **sopprimeva la particella 257** e si costituivano la **particella 1077** agrumeto di classe 3 di 5826 mq (v. successivo paragrafo c), e la **particella 1078** agrumeto di classe 3 di mq 5230. Quest'ultima, presente solo nel secondo atto di pignoramento, risultava intestata dal 13/08/1993, con atto di compravendita Rep. n° 108435, rogato dal notaio Boscarino G. e registrato a Catania il 02/09/1993 al n° 9399, ai comproprietari [REDACTED] e per 18/360 [REDACTED] (v. **alleg. 26-27**);
- b) con frazionamento n° 4192.1/2003 del 17/12/2003 protocollo n° CT0375308 si **sopprimeva la particella 1078** e si costituivano la **particella 1195** agrumeto di classe 3 di mq 20 (v. successivo paragrafo d), e la **particella 1194** (v. successivo paragrafo e) agrumeto di classe 3 di mq 5210. Intestate dal 13/08/1993 ai comproprietari [REDACTED] e per 18/360 a [REDACTED] (v. **alleg. 26**);
- c) la **particella 1077**, con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999, veniva attribuita per 2/4 alla quota contrassegnata con il numero "3" e per 1/4 ciascuno alle quote contrassegnate con i numeri "1" e "2". Essa è indicata nella planimetria catastale "A" allegata a detta scrittura con il simbolo "*" quindi non attribuita all'esecutato. In data 10/06/2003, con atto Rep. n° 61047 rogato dal Notaio Licciardello G. e registrato a Catania il 25/06/2003, passava in testa a [REDACTED]. Con variazione n° 16602.1/2013 del 22/11/2013 protocollo n° CT0345193 e stata eseguita

una bonifica dell'identificativo catastale, che ha coinvolto anche le particelle 819 e 1300 del foglio 3 di Catania, con la quale la superficie della particella 1077 è divenuta 4632 mq (v. **alleg. 27**);

d) dal 29/04/2004 la **particella 1195** veniva trasferita in comproprietà a [REDACTED] (non eseguiti) con atto pubblico Rep. n° 62010 rogato a Catania dal Notaio G. Licciardello, registrato a Catania il 13/05/2004 al n° 6208 (v. **alleg. 28**);

In definitiva, la particella attuale residuata proveniente dalla particella pignorata 1078 è la n° 1194 (agrumeto di m² 5210).

C.4) Evoluzione delle part.lla 1082 - 1083 (v. quadro sinottico "allegato 9")

La **particella 261** del foglio 3 del Comune di Catania, incolto produttivo di classe 2 di 209 mq (situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991 risulta in testa ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] e per 90/360 a [REDACTED]. con denuncia di successione n° 19 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000).

Con frazionamento n° 2730.1/1993 (agli atti del catasto dal 13/09/1993) si **sopprimeva la particella 261**, non presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento, e si costituivano la **particella 1082** incolto produttivo di classe 2 di 157 mq, presente solo nel secondo atto di pignoramento, e la **particella 1083** incolto produttivo di classe 2 di 52 mq, presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento. Intestate ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] (v. **alleg. 29-30**).

In definitiva, le particelle pignorate 1082 (incolto prod. di m² 157) e 1083 (inc. prod. di m² 52) sono tutt'ora attuali.

C.5) Evoluzione della part.lla 1158 (v. quadro sinottico "allegato 10")

La **particella 101** del foglio 3 del Comune di Catania, agrumeto di classe 2 di 10170 mq (situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991 risulta in testa ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] con

denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000).

Con frazionamento n° 917.1/2001 del 30/03/2001 protocollo n° 60374 si **soprimeva la particella 101**, non presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento, e si costituivano la **particella 1157** agrumeto di classe 2 di 9997 mq, e la **particella 1158** agrumeto di classe 2 di 173 mq, presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento. Intestate ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] (v. **alleg. 31**). La **particella 1157**, con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999, veniva attribuita alla quota contrassegnata con il numero “ 3 ” nella allegata planimetria catastale “A”, quindi non all’esecutato.

In definitiva, la particella pignorata 1158 (agrumeto di m² 173) è ancora attuale.

C.6) Evoluzione della part.lla 1079 (v. quadro sinottico “allegato 11”)

La **particella 109** del foglio 3 del Comune di Catania, agrumeto di classe 3 di 2288 mq (situazione dell’immobile dall’impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991 risulta in testa ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] con denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000).

In seguito essa ha avuto le seguenti evoluzioni:

a) con frazionamento n° 2191.2/1993 (agli atti del catasto dal 21/06/1993) si **soprimeva la particella 109** e si costituivano la **particella 1080** agrumeto di classe 3 di 1008 mq (v. successivo paragrafo **b**), e la **particella 1079** agrumeto di classe 3 di mq 1280. Quest’ultima, presente solo nel primo atto di pignoramento, risultava intestata dal 13/08/1993, con atto di compravendita Rep. n° 108435, rogato dal notaio Boscarino G. e registrato a Catania il 02/09/1993 al n° 9399, ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] (v. **alleg. 32**);
b) la **particella 1080**, con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999, veniva attribuita alla quota contrassegnata con il numero “ 3 ”, nella allegata planimetria catastale “A” quindi non all’esecutato. Con frazionamento n° 222354.1/2007 del 14/05/2007 protocollo n° CT0222354 si **soprimeva la particella 1080** con altre e si

costituiva la **particella 1240** in testa a [REDACTED]. Dal 06/09/2007, con atto Rep. n° 65834 rogato dal notaio Licciardello G., in testa a [REDACTED] (v. **alleg. 39-41**);

In definitiva, la particella pignorata 1079 (agrumeto di m² 1280) è ancora attuale.

C.7) Evoluzione della part.lla 1160 (v. quadro sinottico “allegato 12”)

La **particella 77** del foglio 3 del Comune di Catania, agrumeto di classe 2 di 8115 mq (situazione dell’immobile dall’impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991 risulta in testa ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] con denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000).

In seguito essa ha avuto le seguenti evoluzioni:

a) Con frazionamento n° 2730.2/1993 in atti del catasto dal 13/09/1993 si **sopprimeva la particella 77**, e si costituivano la **particella 1084** agrumeto di classe 2 di 5838 mq (v. successivo paragrafo c), e la **particella 1085** agrumeto di classe 2 di 2277 mq. Intestate ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] (v. **alleg. 33**).

b) Con frazionamento n° 917.1/2001 del 30/03/2001 protocollo n° 60374 si **sopprimeva la particella 1085**, attribuita con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999 alla quota contrassegnata in parte con il numero “ 3 ”, e in parte con il numero “ 4 ” nella allegata planimetria catastale “A” quindi non all’executato, e si costituivano la **particella 1159** agrumeto di classe 2 di 2227 mq (v. successivo paragrafo e), e la **particella 1160** agrumeto di classe 2 di 50 mq, presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento. Quest’ultima attribuita con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999 alla quota contrassegnata con il numero “ 4 ”, nella allegata planimetria catastale “A” quindi all’executato.

c) Con frazionamento n° 917.1/2001 del 30/03/2001 protocollo n° 60374 si **sopprimeva la particella 1084**, attribuita con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999 alla quota contrassegnata in parte con il numero “ 2 ”, e in parte con il numero “ 3 ” nella allegata planimetria catastale “A” quindi non all’executato, e si costituivano la **particella 1155** agrumeto di classe 2 di mq 5279 , e la **particella 1156** agrumeto di classe 2 di mq 559. Quest’ultima attribuita con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999 alla quota contrassegnata con il numero “ 3 ”, nella allegata planimetria catastale “A” quindi non all’executato;

d) La **particella 1155**, con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999, veniva attribuita alla quota contrassegnata con il numero “ 2 ” nella allegata planimetria catastale “A” quindi non all’esecutato. Con variazione n° 23618.1/2013 del 28/01/2013 protocollo n° CT0023618 veniva soppressa con altre e veniva costituita la **particella 1297**, agrumeto di classe 2 di 7870 mq in testa a [REDACTED] (v. **alleg. 38**);

e) La **particella 1159**, con la scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999, veniva attribuita alla quota contrassegnata con il numero “ 3 ” nella allegata planimetria catastale “A” quindi non all’esecutato. Con frazionamento n° 222354.1/2007 del 14/05/2007 protocollo n° CT0222354 veniva soppressa con altre e veniva costituita la **particella 1242**, agrumeto di classe 2 di 2118 mq in testa a [REDACTED]. Dal 06/09/2007, con atto Rep. n° 65834 rogato dal notaio Licciardello G., in testa a [REDACTED] (v. **alleg. 40-41**).

In definitiva, la particella pignorata 1160 (agrumeto di m² 50) è ancora attuale.

C.8) Evoluzione della part.lla 106

La **particella 106** del foglio 3 del Comune di Catania, fabbricato rurale di 173 mq (situazione dell’immobile dall’impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991 risulta in testa ai comproprietari [REDACTED] con denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000). Presente in entrambi gli atti di pignoramento, risulta intestata dal 13/08/1993, con atto di compravendita Rep. n° 108435, rogato dal notaio Boscarino G. e registrato a Catania il 02/09/1993 al n° 9399, ai comproprietari [REDACTED] (v. **alleg. 42**). Si precisa che sui luoghi non è presente sull’area corrispondente nessun fabbricato rurale. Si ipotizza, vista anche la presenza sul muro perimetrale lato nord di un anello di ferro, che in passato possa essere stata in parte coperta con una tettoia per il ricovero di animali.

In definitiva, la particella pignorata 106 di m² 173 è tutt’ora attuale ma il sedime di una probabile precedente tettoia costituisce in atto la stradella di accesso al fondo.

C.9) Evoluzione della part.lla 107

La **particella 107** del foglio 3 del Comune di Catania, agrumeto di classe 3 di 1509 mq (situazione dell’immobile dall’impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991

risulta in testa ai comproprietari [REDACTED]
[REDACTED] con
denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli
atti del catasto dal 30/03/2000). Presente solo nel primo atto di pignoramento, risulta
intestata dal 13/08/1993, con atto di compravendita Rep. n° 108435, rogato dal notaio
Boscarino G. e registrato a Catania il 02/09/1993 al n° 9399, ai comproprietari [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (v. alleg. 43).

In definitiva, la particella pignorata 107 (agrumeto di m² 1509) è ancora attuale.

C.10) Evoluzione della part.lla 258

La **particella 258** del foglio 3 del Comune di Catania, chiusa di classe 2 di 692 mq
(situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991
risulta in testa ai comproprietari [REDACTED]

[REDACTED] con
denuncia di successione n° 49 volume 2810 del 23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli
atti del catasto dal 30/03/2000). Presente solo nel secondo atto di pignoramento, risulta
intestata dal 13/08/1993, con atto di compravendita Rep. n° 108435, rogato dal notaio
Boscarino G. e registrato a Catania il 02/09/1993 al n° 9399, ai comproprietari [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] (v. alleg. 44).

In definitiva, la particella pignorata 258 (chiusa di m² 692) è ancora attuale.

C.11) Evoluzione della part.lla 260

La **particella 260** del foglio 3 del Comune di Catania, fico india di classe 2 di 80 mq
(situazione dell'immobile dall'impianto meccanografico 26/05/1984), dal 23/11/1991
risulta in testa ai comproprietari [REDACTED],
[REDACTED]

[REDACTED] con denuncia di successione n° 19 volume 2810 del
23/11/1991 Uff. Registro di Catania (agli atti del catasto dal 30/03/2000). Presente in
entrambi gli atti di pignoramento (v. alleg. 45).

In definitiva, la particella pignorata 260 (ficodindia di m² 80) è ancora attuale.

C.12) Evoluzione della part.lla 1081 catasto fabbricati (v. quadro sinottico "allegato 13")

La **particella 1081 sub 1 – 2 – 3 – 4** del foglio 3 del Comune di Catania (unità immobiliari
urbane sfuggite alla meccanizzazione) sono state costituite con procedura n° 15379.1/1993

il 18/06/1993 protocollo n° 51634, in atti del catasto dal 01/02/2002, in testa a [REDACTED] per 66/1000, [REDACTED] per 63/1000, [REDACTED] e [REDACTED] per 250/1000, [REDACTED] per 62/1000, [REDACTED] 66/1000, [REDACTED] per 90/1000 (v. **alleg. 34-35-36-37**).

In seguito hanno avuto le seguenti evoluzioni:

a) dal 13/08/1993, con atto pubblico repertorio n° 108435 rogato dal notaio Boscarino G. e registrato a Catania in data 02/09/1994 al n° 9399, col quale [REDACTED] vendeva la propria quota di proprietà di 250/1000 alla società [REDACTED] tali immobili risultano intestati a [REDACTED];

b) Il **sub 1** della **particella 1081**, abitazione categoria A/2, classe 4, consistenza 12 vani, rendita € 1.363,45 piano terra, presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento (v. **alleg. 48**), con DOCFA n° 2551.1/2008 del 12/02/2008 protocollo n° CT0066707, veniva soppresso dalla precedente C.T.U. e venivano costituiti, entrambi intestati alla medesima ditta:

- il **sub 5**, abitazione categoria A/2, classe 5, consistenza 11 vani, rendita € 1.477,07, superficie catastale totale 301 mq ed escluso aree scoperte 293 mq, piano terra e primo sottostrada (v. **alleg. 35-51**),
- il **sub 6**, abitazione categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita € 402,84, superficie catastale totale 90 mq ed escluso aree scoperte 80 mq, piano terra (v. **alleg. 36-52**);

c) il **sub 2** della **particella 1081**, abitazione categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita € 681,72, superficie catastale totale 109 mq, piano terra, intestato alla medesima ditta e presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento (v. **alleg. 34-49**);

d) Il **sub 3** della **particella 1081**, abitazione categoria A/2, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita € 624,91 piano terra, presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento (v. **alleg. 50**), con DOCFA n° 2553.1/2008 del 12/02/2008 protocollo n° CT0066721, veniva soppresso dalla precedente C.T.U. e veniva costituito, in testa alla medesima ditta, il **sub 7**, abitazione categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.338,91, superficie catastale totale 226 mq ed escluso aree scoperte 218 mq, piano terra e primo sottostrada (v. **alleg. 37-53**);

e) il **sub 4** della **particella 1081**, non presente tra le particelle pignorate in entrambi gli atti di pignoramento, partita speciale A (bene comune non censibile), corte esclusiva del sub 3, presente nell'elenco subalterni (v. **alleg. 46**), e nell'elaborato planimetrico presentato in data 18/06/1993 e non aggiornato dalla precedente C.T.U. (v. **alleg. 47**).

In definitiva, dalla particella 1081 sub. 1 sono derivati gli attuali sub. 5 e 6, dalle particelle 1081 sub. 3 e sub. 4 è derivato l'attuale sub. 7, mentre la particella 1081 sub. 2 è ancora attuale.

D) STIMA COMPLESSIVA DELL' IMMOBILE DA DIVIDERE

D.1) Descrizione dell'immobile (v. documentazione fotografica alleg. n° 56)

Dal precedente cap. C) risulta che gli immobili a suo tempo pignorati e oggetto di divisione sono oggi costituiti dai seguenti beni siti in Catania, al confine con il Comune di S. Agata Li Battiati, aventi accesso comune dalla via Pietra dell'Ova 211, (v. foto n° 1) attraverso una stradella sterrata privata che immette in un ampio cortile ornato da due enormi piante di Ficus Magnolia di quasi un secolo di vita (v. foto n° 2). Da questo cortile si accede alle quattro unità immobiliari urbane di cui è oggi costituito l'edificio che nell'insieme presenta le caratteristiche di un'antica villa padronale rurale (v. foto n° 3-4). Dal cortile la stradella prosegue a sud (v. foto n° 5) aggirando l'edificio e consentendo di accedere alla porzione di ponente del fondo agricolo contiguo.

Rispetto alle planimetrie catastali, all'elaborato grafico ed alla relazione eseguiti dalla c.t.u. dott. ing. Santa Privitera a seguito dei suoi rilevamenti effettuati nel 2010, rilevo che parte degli immobili pignorati presentano delle difformità ed un notevole degradato per cui ritengo necessario un aggiornamento dello stato dei luoghi.

D.1.a) L'edificio

L'intero edificio, risalente a data anteriore al 1967, è costruito in muratura con intercalata qualche struttura in c.a. Esso si sviluppa su pianta articolata con prevalente elevazione ad un solo piano f.t. (v. foto n° 3-4). La copertura è costituita da falde a più spioventi realizzate con struttura lignea e tegole siciliane. Oltre al cortile, l'edificio dispone di altra corte retrostante in atto invasa da rifiuti, rovi e altra vegetazione spontanea che sono ricovero di ratti e altri animali (v. foto n° 6-7-8). L'edificio con l'area esterna annessa è identificato nel foglio 3 di Catania con la **particella 1081**, ente urbano, di mq 1464 (v. alleg. 25). Esso si compone di n° quattro unità immobiliari contigue e indipendenti che sono distinte con diversa retinatura nella planimetria d'insieme del fabbricato allegata alla presente col n° 57, redatta su analogo elaborato grafico della precedente c.t.u. Dette uu.ii. sono costituite da:

- a) Un monovano commerciale sito all'estremità sud-est dell'edificio con esposizione sud ed est, a piano rialzato rispetto alla quota di campagna (sebbene in catasto risulti a p.t.), composto da un vano, cucina e w.c. (v. foto n° 9), con ampio terrazzo antistante (v. alleg. 52 e. foto n° 10-11). Esso è accessibile a sud dal cortile attraverso il terrazzo (v. foto n° 12) e da est per mezzo di una scala a chiocciola (v. foto n° 13). L'appartamentino si presenta in stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione, con rifiuti e sporcizia sparsi ovunque (v. foto n° 9-10-12), con pavimento e infissi deteriorati (v. foto n° 14). Esso risulta in atto disabitato, con impianto di riscaldamento fatiscente e non funzionante, impianti elettrico e idrico non a norma. Rispetto alla planimetria catastale il monovano presenta le difformità indicate in rosso nella planimetria allegata col n° 58. In catasto f. 3 **part.lla 1081 sub 6**, piano terra, categoria A/2, classe 5, vani 3, superficie catastale totale mq 90 (totale escluse aree scoperte mq 80), rendita € 402,84 (v. alleg. 36).
- b) Un appartamento di circa 7 vani commerciali - fra cui due ampi saloni contigui e comunicanti dotati di camino (v. foto n° 15-16-17) - tre servizi, cucina, ripostigli, disimpegno e altri accessori, sito a piano lievemente rialzato rispetto alla quota del cortile (v. alleg. 51). Esso costituisce il corpo principale dell'ala nord dell'edificio ed ha esposizioni prevalenti verso sud e verso nord (v. foto n° 3). Quasi in tutti i locali il soffitto è costituito dalla struttura lignea del tetto a vista intervallata da tavolato o rivestimento con canne. Il tetto si presenta parzialmente crollato (v. foto n° 18-19-20-21). Nel suo insieme l'edificio si presenta in stato di abbandono, sporco, con rifiuti sparsi ovunque, con alcune pareti intrise di umidità, con gli infissi in legno deteriorati e quelli in ferro arrugginiti, e col pavimento in cotto in parte deteriorato (v. foto n° 22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32). L'appartamento risulta in atto disabitato, con impianto di riscaldamento fatiscente e non funzionante, con impianti idrico ed elettrico non a norma. Rispetto alla planimetria catastale l'appartamento presenta le difformità indicate in rosso nella planimetria allegata col n° 59. In catasto l'edificio è identificato con la **part.lla 1081 sub 5**, piano terra, categoria A/2, classe 5, vani 11, superficie catastale totale mq 301 (totale escluse aree scoperte mq 293), rendita € 1477,07 (v. alleg. 35).
- c) Un appartamento di quattro vani commerciali più cucina, bagno, ripostiglio e disimpegno, sito a piano terra dove occupa l'estrema parte nord dell'ala ovest dell'edificio (v. foto n° 33), con esposizione sui lati nord, ovest ed est (v. alleg. 49). L'appartamento si presenta in stato di abbandono e in pessimo stato di manutenzione, con rifiuti e sporcizia sparsi ovunque, con pavimenti e infissi in legno deteriorati (v. foto

n° 34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44). L'impianto di riscaldamento è fatiscente e non funzionante, gli impianti idrico ed elettrico non sono a norma. Rispetto alla planimetria catastale l'appartamento presenta le difformità indicate in rosso nella planimetria allegata col n° 60. In catasto f. 3 **part.lla 1081 sub 2**, piano terra, categoria A/2, classe 4, vani 6, superficie catastale totale mq 109 (totale escluse aree scoperte mq 109), rendita € 681,72 (v. alleg. 34).

d) Un appartamento ubicato all'estremità sud dell'ala occidentale dell'edificio con esposizione verso tutti e quattro i punti cardinali (v. alleg. 53 e foto n° 45). Esso, sfruttando la pendenza del terreno, è costituito da un piano seminterrato e da un sovrastante piano che dal lato del cortile corrisponde a un piano terra-rialzato mentre dal lato opposto corrisponde a un primo piano. Internamente i due livelli sono comunicanti verticalmente per mezzo di una scala. Nel piano seminterrato sono ubicati un ampio vano ingresso (v. foto n° 46-47), la cucina, il bagno e la lavanderia (v. foto n° 48-49). Antistante la cucina sono state di recente realizzate abusivamente, su apposito basamento di calcestruzzo, due ampie tettoie contigue con elementi portanti in legno e copertura con pannelli tipo Isotec, aventi le dimensioni complessive di m 11,50 x 6,00 (v. foto n° 50-51-52). Sotto la tettoia più settentrionale sono ubicati il serbatoio di acqua potabile, l'autoclave e la caldaia (v. foto n° 53). Il piano superiore, corrispondente al piano terra-rialzato rispetto alla quota del cortile, è costituito da cinque vani commerciali, bagno ed ampia terrazza a livello (v. foto n° 54-55-56-57-58-59-60-61). L'appartamento è ben rifinito, con tutti gli ambienti molto accoglienti dove trovano posto anche due camini (v. foto n° 60-62), con servizi igienici ben curati, e si presenta nel complesso in buono stato di manutenzione, salve alcune manifestazioni di umidità riscontrate nel piano seminterrato e nella parete nord dei vani pranzo e letto (v. foto n°63). Esso è dotato dei servizi essenziali funzionanti, compreso l'impianto di riscaldamento in tutti gli ambienti alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in buone condizioni e realizzati in parte in cotto tradizionale (v. foto n° 64) ed in parte in cemento autolivellante verniciato. Gli infissi sono in legno. Parte degli infissi esterni sono un po' degradati (v. foto n°61-65-66) e alcuni di essi a piano seminterrato sono protetti da inferriate (v. foto n° 46-47). I soffitti sono per la maggior parte realizzati valorizzando la struttura lignea a vista del tetto con inserti di legno o di canne (v. foto n°54-55-56-59-60-62). L'appartamento è abitato dalla cognata del debitore esecutato sig.ra [REDACTED] moglie separata del convivente [REDACTED] e dai due figli degli ex coniugi. Rispetto alla planimetria catastale

l'appartamento presenta le difformità indicate in rosso nella planimetria allegata col n° 61. In catasto f. 3 **part.lla 1081 sub 7**, piano terra e seminterrato, categoria A/2, classe 6, vani 8,5, superficie catastale totale mq 226 (totale escluse aree scoperte mq 218), rendita € 1.338,91 (v. alleg. 37).

D.1.b) Il fondo agricolo

Il fondo agricolo è contiguo all'edificio e si sviluppa per la maggior parte verso sud e ovest e in minor parte verso nord. Vi si accede proseguendo la stradella sterrata privata dal cortile (v. foto n° 5) aggirando a sud l'edificio. Il transito veicolare in detta stradella è, però, ostacolato sul retro dell'edificio dalla recente costruzione delle due ampie tettoie con relativo basamento in calcestruzzo a servizio dell'unità immobiliare distinta con la particella 1081 sub 7 (v. foto n° 50-51-52) e da una recinzione posta a chiusura lato nord della tettoia più settentrionale (v. foto n° 67). Tuttavia, oltre tale recinzione la stradella prosegue non percorribile perché infestata da vegetazione spontanea. Il fondo è prevalentemente coltivato a varie essenze di agrumeto ma in atto si presenta in stato di totale abbandono (v. foto n° 68-69-70). In prossimità dell'edificio il fondo è dotato di un grande serbatoio irriguo circolare e aperto in sommità con attigua una vasca rettangolare di notevoli dimensioni (v. foto n° 71-72-73) alla quale è abbinato un piccolo edificio fatiscente adibito a docce (v. foto n° 74-75) che presenta le difformità indicate in rosso nella planimetria allegata col n° 62 rispetto alla planimetria catastale. Entrambi le strutture idriche sono molto degradate e presentano caratteristiche e accessori tali da far supporre che siano state preordinate ad essere utilizzate sia come serbatoi di riserva idrica per l'irrigazione del fondo sia come pseudo piscine. Tuttavia saranno considerate come accessori del fondo e, considerate le loro precarie condizioni, saranno valutate per il solo sedime.

In catasto i due serbatoi sono identificati nel foglio 3 di Catania con la particella 1250, agrumeto di classe 3°, mq 217 (v. alleg. 21)

mentre il vano docce è identificato con la particella 1249, categoria C/2, classe 8, rendita € 22,21, mq 7 (v. alleg. 20)

Il fondo, per la parte che dal superiore capitolo C) risulta pignorata, è in atto identificato nel medesimo foglio 3 di Catania come segue:

part.lla 1247 agrumeti di classe 3 ^a	mq	1.419 (v. alleg. 14)
part.lla 1194 agrumeti di classe 3 ^a	mq	5.210 (v. alleg. 26)
part.lla 1082 incolto produttivo di classe 2 ^a	mq	157 (v. alleg. 29)

part.lla 1083 incolto produttivo di classe 2 ^a	mq	52 (v. alleg. 30)
part.lla 1158 agrumeti di classe 2 ^a	mq	173 (v. alleg. 31)
part.lla 1079 agrumeti di classe 3 ^a	mq	1.280 (v. alleg. 32)
part.lla 1160 agrumeti di classe 2 ^a	mq	50 (v. alleg. 33)
part.lla 107 agrumeti di classe 3 ^a	mq	1.509 (v. alleg. 43)
part.lla 258 chiusa di classe 2 ^a	mq	692 (v. alleg. 44)
part.lla 106 fabbricato rurale (stradella poderale)	mq	173 (v. alleg. 42)
part.lla 260 fico d'india di classe 2 ^a	<u>mq</u>	<u>80</u> (v. alleg. 45)
con una superficie catastale complessiva di	mq	11.019 che risulta
maggiore rispetto a quella di mq 7.882 considerata nella precedente c.t.u.		

D.2) Potenzialità, adempimenti urbanistici e opere di risanamento e ripristino

D.2.a) Con riferimento all'edificio

Come si evince dal certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia della c.t.u. del dott. ing. Santa Privitera del 23.02.2008, ancora attuale non avendo il P.R.G. adottato negli anni '60 subito variazioni ufficiali, come ho potuto accertare presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Catania (per cui non ho ritenuto opportuno richiedere un nuovo duplicato del certificato di d.u. il quale sarà poi richiesto al momento della vendita), tutti i beni pignorati ricadono parte in zona "vincolo assoluto" (fascia di rispetto stradale), parte in "sede stradale" di P.R.G., parte in "verde rurale" e parte in zona "verde pubblico". La sede stradale di P.R.G. e la relativa fascia di rispetto stradale previsti nel P.R.G. degli anni '60 interessavano direttamente gran parte dell'edificio e gran parte del terreno pignorati (v. alleg. 63), ma tale strada non è mai stata eseguita, i relativi vincoli urbanistici sono ormai scaduti e le previsioni del P.R.G. in itinere, ma non ancora adottato, non prevedono più la costruzione di tale strada essendone ormai superata l'esigenza dall'avvenuta costruzione dell'attuale rete viaria alternativa. Per cui è ragionevole ritenere che i beni oggetto di valutazione debbano considerarsi non più soggetti a vincoli preordinati all'esproprio. Detti beni, tuttavia, sono integralmente assoggettati sia al vincolo paesaggistico sia a quello archeologico, come ho potuto accertare presso la Soprintendenza per i beni culturali e ambientali di Catania e com'è evidenziato nell'alleg. 64. Tali vincoli, però, anche a seguito della delibera del C.C. del Comune di Catania n° 14 del 26.05.2015, non precludono eventuali modifiche all'edificio oggetto di valutazione, neanche con riferimento all'applicazione della L.R. n° 6/2010 (cosiddetta "Piano casa") che fino al 2018 consente, in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici comunali, previo parere della Soprintendenza e a determinate condizioni, interventi di ampliamento del volume degli

edifici esistenti dal 20 al 35 per cento con oneri concessori agevolati.

Con o senza tali interventi, nell'ambito della categoria abitativa l'edificio si presta ad essere adibito a più destinazioni.

Di tali potenziali fattori d'incremento si dovrà tenere conto nella valutazione dell'edificio.

Va, altresì, tenuto conto dei seguenti fattori riduttivi.

- a) Le tettoie di recente costruzione realizzate a servizio dell'u.i. identificata con la particella 1081 sub 7, nello stato attuale, risultano abusive perché prive di autorizzazione urbanistica e del competente Genio Civile e, quindi, vanno demolite.
- b) L'edificio va ripulito e bonificato di tutti i rifiuti, gli escrementi e la vegetazione spontanea in esso presenti. Con esclusione dell'u.i. 1081 sub 7, esso va risanato, riconsolidato e ricoperto con nuova copertura. Va, inoltre, dotato di nuovi e regolamentari impianti elettrico, idraulico e di riscaldamento.
- c) Nel computo dei volumi edificati non si può tenere conto né della cisterna né della particella 106 in quanto la prima non costituisce fabbricato e la seconda non esiste più come corpo edilizio essendo in atto stradella poderale di accesso al fondo.

D.2.b) Con riferimento al fondo

Per quanto riguarda il fondo, esso va considerato non tanto e non solo come agrumeto, ma più significativamente come indispensabile pertinenza dell'attività alla quale potrebbe essere destinato l'edificio, come, peraltro, può notarsi negli attigui insediamenti.

Il fondo va ripulito dalla vegetazione infestante che vi prolifera, va ripreso nella coltura e va liberata e ripristinata la stradella di accesso.

D.3) Valutazione

L'immobile oggetto di valutazione comprende l'edificio a villa e l'annesso fondo così come sopra descritti. Esso faceva originariamente parte di un più esteso fondo di proprietà del barone [REDACTED] che vi risiedeva con la famiglia (v. foto n° 76). La villa, dunque, oltre alla sua valenza tipologica e morfologica, ha una connotazione storica di prestigio che la distingue. L'immobile è situato sulla collina di Canalicchio, a due passi dal suo centro abitato, incastonato nel verde fra una schiera di ville a monte ed il noto locale di ristorazione Ikebana a valle, in un sito di notevole interesse ambientale che rende l'immobile particolarmente appetibile nella sua fascia di mercato.

D.3.a) Valutazione dell'edificio

La scelta della metodologia più appropriata rappresenta uno dei momenti fondamentali del processo estimativo e va adeguata alla tipologia di bene da stimare. Per la

tipologia in esame i criteri di stima più comuni sono la stima sintetico-comparativa e la stima analitica col procedimento di capitalizzazione diretta. Nel caso che ci riguarda, appare più appropriato adottare il criterio di stima analitica. Pur tuttavia, per avere una maggiore aderenza con i valori espressi dal mercato locale, il valore ottenuto con la stima analitica verrà mediato con quello ottenuto con la stima sintetico-comparativa e confrontato con i valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI). Il valore così ottenuto si riferisce all'edificio in condizioni di conservazione ordinaria, normale per la categoria e per l'epoca di costruzione. Nel nostro caso, considerato il degrado dell'edificio e le sue potenzialità, sarà necessario effettuare gli opportuni adeguamenti.

D.3.a.1) Stima analitica

Non avendo in zona un valore di riferimento per il reddito ricavabile da un complesso edilizio simile a quello in oggetto, si farà riferimento alla sommatoria dei canoni mensili ricavabili dalle quattro uu.ii. di cui esso oggi si compone, in condizioni di normale stato conservativo, che si valuta pari ad € 2.800,00. Le spese e gli oneri medi annui gravanti sul proprietario (oneri fiscali e amministrativi, manutenzioni e riparazioni straordinarie, sfiti, ammortamento del capitale investito, ecc.), nella fattispecie, possono assumersi pari al 50% del reddito lordo. Pertanto il reddito netto annuo dell'edificio da prendere a base della capitalizzazione può considerarsi pari a:

$$R_{NAE} = € 2.800,00 * 12 * 0,50 = € 16.800,00$$

Il saggio di capitalizzazione, tenuto conto dell'attuale andamento economico-finanziario, ai fini del presente calcolo può assumersi pari al 1,2%. Conseguentemente, il valore dell'edificio, ricavato per capitalizzazione diretta, è pari a:

$$V_{MCIE} = € 16.800,00 * 100 / 1,2 = € 1.400.000,00$$

D.3.a.2) Stima sintetico-comparativa

In quella zona il valore delle abitazioni di un certo tenore, pur in questo momento congiunturale, si aggira intorno ai 2000 – 2300 €/ mq. Infatti, dall'indagine eseguita in loco, ho riscontrato che una delle ville situate a monte dell'edificio oggetto di stima e con questo compatibile per fascia di mercato, costruita negli anni '70 e in condizioni manutentive non ottimali, di complessivi mq 280 circa sviluppati su due piani, più circa mq 1000 di giardino, è messa in vendita per l'importo di € 700.000,00 trattabili, con probabile definizione ad € 650.000,00 pari a € 2.320,00/mq c.a

Nel nostro caso la superficie catastale lorda delle quattro unità immobiliari è di complessivi mq 700, oltre la corte, per cui, applicando ad essa il suddetto valore unitario, prudenzialmente ridotto ad € 2.250,00/mq, la villa padronale [REDACTED], in condizioni di

normale stato conservativo, assume un valore, ricavato col metodo sintetico-comparativo, pari a:

$$V_{MC2E} = \text{mq. } 700 * \text{€ } 2.250,00 = \text{€ } 1.575.000,00$$

D.3.a.3) Valore mediato dell'edificio in normale stato di manutenzione

I valori sopra ottenuti con le due diverse stime possono considerarsi compatibili e, pertanto, il valore mediato dell'edificio, in condizioni normali di manutenzione, è così determinato:

$$V_{MC3E} = \frac{1}{2} (\text{€ } 1.400.000,00 + \text{€ } 1.575.000,00) = \text{€ } 1.487.500,00$$

D.3.a.4) Verifica

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) indica per la zona di via Pietra dell'Ova in cui è collocato l'edificio, per abitazioni in villa in stato conservativo normale, un valore di mercato che varia da € 1.350,00 a € 2.000,00 per mq di superficie esterna lorda. Nel caso che ci riguarda tale superficie, desunta da quella catastale, è di mq 700,00 per cui il valore/mq dell'edificio risulta essere di € 1.487.500,00/mq 700,00 = € 2.125,00/mq che, considerata la tipicità e la connotazione storica di prestigio della villa, può ritenersi compatibile con il valore massimo indicato dall'OMI.

D.3.a.5) Probabile valore di mercato dell'edificio nello stato attuale

Per adeguare il suddetto valore V_{MC3E} di riferimento commerciale alla realtà specifica dell'edificio in oggetto, va tenuto conto di quanto esposto nel precedente paragrafo **D.2.a)** apportando gli opportuni incrementi e decrementi del valore.

Da sommari conteggi eseguiti a parte, ho riscontrato un'eccedenza dei valori di decremento rispetto a quelli di incremento di circa € 287.500,00, per cui il più probabile valore di mercato V_{MCE} dell'edificio in oggetto, nella fascia di mercato della specifica tipologia e nello stato attuale, risulta essere pari a

$$V_{MCE} = \text{€ } 1.487.500,00 - 287.500,00 = \text{€ } 1.200.000,00$$

D.3.b) Valutazione del fondo

La valutazione del fondo non può che essere effettuata col metodo comparativo.

Dalla ricostruzione storica effettuata nel superiore cap. C) il fondo pignorato oggetto di divisione è identificato dalle particelle attuali elencate nel paragr. D.1.b) ed ha una superficie catastale complessiva non di mq 7.882,00, come indicato nella precedente c.t.u., né di mq. 6.592, come indicato nell'atto di pignoramento [REDACTED] bensì di mq 11.019,00.

Esse particelle, benché colturalmente diversificate in catasto, come specificato nel superiore parag. D.2.b) vengono tutte qualitativamente equiparate.

Da un'indagine effettuata in zona, terreni simili, negli ultimi anni, sono stati valutati e/o trasferiti al prezzo di 25 - 45 €/mq. Nel caso che ci riguarda, tenuto conto delle condizioni di degrado del fondo, ritengo equo applicare il prezzo di € 40/mq, per cui il più probabile valore di mercato del fondo V_{MCF} resta così determinato:

$$V_{MCF} = \text{mq } 11.019,00 * € 40 = \text{arr. } € 441.000,00$$

D.3.c) Valore di mercato dell'intero immobile pignorato

Stante quanto sopra esposto e calcolato, il più probabile valore di mercato dell'intero immobile pignorato è così determinato:

$$V_{MC} = V_{MCE} € 1.200.000,00 + V_{MCF} € 441.000,00 = € 1.641.000,00$$

E) STIMA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE

Come ho già riferito al prec. paragr. D.1.a.d), la porzione di villa identificata con la particella 1081 sub 7 è abitata dalla signora [REDACTED], cognata del debitore esecutato, moglie separata del convivente [REDACTED], e dai due figli degli ex coniugi [REDACTED] [REDACTED], studenti. Il diritto di abitazione nella casa coniugale attribuito alla [REDACTED] in quanto genitore affidatario della prole, nasce dalla sentenza di separazione dal marito n° 813/07 del Tribunale di Catania. È necessario, quindi, tener conto di tale diritto. Esso è determinato con le stesse regole applicabili alle rendite, cioè dal prodotto del valore della piena proprietà per il saggio legale d'interesse, moltiplicando il tutto per il coefficiente corrispondente alla durata del diritto d'abitazione. In pratica è lo stesso calcolo di quando si quantifica l'usufrutto ma, essendo il diritto d'abitazione più restrittivo, il valore così ottenuto va opportunamente decurtato.

Per tale calcolo, quindi, si deve tener conto dei seguenti parametri:

- a) il valore della piena proprietà della porzione di villa detenuto dall'usuaria è determinato dalla proporzionale attribuzione del valore stimato per l'intero edificio in condizioni di manutenzione normale (V_{MC3E} - in quanto è l'unica porzione dell'edificio in cui non sono state previste e calcolate opere di risanamento), per cui si ha:
 $€ 1.487.500,00 / \text{mq } 700 * \text{mq } 218 = 463.250,00$ che si arrotonda a € 460.000,00;
- b) la durata di tale diritto è commisurata al superamento dei 25 anni della figlia più giovane e, quindi, prudenzialmente, fra circa 10 anni;
- c) l'interesse legale vigente dal 01.01.2017 è dello 0,10% giusto D. Min. Economia e Finanze del 07.12.2016.

Applicando tali parametri allo specifico software di calcolo dell'usufrutto (v. alleg 65), si ottiene un valore del diritto di abitazione di € 4.574,70 che si arrotonda a € **4.600,00**. Tale valore, come sopra specificato, andrebbe decurtato, ma, essendo assai esiguo a causa del repentino abbattimento negli ultimi anni del tasso d'interesse legale, ritengo non opportuna l'applicazione di ulteriori riduzioni. Considerato che il tasso d'interesse è assai fluttuante di anno in anno, suggerisco di aggiornare la stima del diritto di abitazione al momento della sua effettiva necessità.

In conseguenza del valore ottenuto col superiore calcolo, il valore della nuda proprietà della porzione di villa identificata con la part.lla 1081 sub 7 si svaluta portandosi ad € **455.400,00**, mentre il valore complessivo di mercato V_{MCE} dell'intero edificio si riduce a € **1.195.400,00** e quello dell'intero immobile V_{MC} viene rideterminato in € **1.636.400,00**

F) RISPOSTE AI QUESITI

F.1) Identificazione dei beni pignorati

Nei seguenti due prospetti riepilogativi si compendiano i dati ottenuti dalla ricerca catastale effettuata e più dettagliatamente esposti nella superiore relazione, con riferimento agli identificativi ed alla consistenza sia delle originarie particelle indicate nei due pignoramenti, sia delle particelle da esse derivate alla data dei pignoramenti e alla data attuale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI			IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI AL 2004 E ALLO STATO ATTUALE 2017				SUPERFICIE ENTE URBANO [mq]
EDIFICIO (1)	Par,lle pignorate	Consistenza (2)	Identificativo 2004	Consistenza 2004 (2)	Identificativo 2017	Consistenza 2017 (2)	1464
	1081/1	Vani 12	1081/1	Vani 12	1081/5 1081/6	Vani 11 Vani 3	
	1081/2	Vani 6	1081/2	Vani 6	1081/2	Vani 6	
	1081/3	Vani 5,5	1081/3	Vani 5,5	1081/7	Vani 8,5	

(1) Nel 2004 faceva parte dell'edificio anche la particella 1081 sub 4, non indicata negli atti di pignoramento, che identificava la corte esclusiva della part.lla 1081 sub 3. Tale sub 4, tuttavia, in quanto pertinenza esclusiva della sub 3, deve intendersi a questa inscindibilmente legata. A seguito delle variazioni catastali effettuate dalla c.t.u. dott. ing. Santa Privitera, tale sub 4 è stato accorpato al sub 7 ma risulta ancora presente sia nell'elenco subalterni (v. alleg. 46) sia nell'elaborato planimetrico (v. alleg. 47). Quest'ultimo non risulta aggiornato.

Le part.lle pignorate 105 e 259, originariamente fabbricati rurali, sono state allineate all'ente urbano particella 1081.

(2) La differenza del numero dei vani catastali attuali rispetto a quelli originari è scaturita dalle variazioni catastali effettuate dalla c.t.u. dott. ing. Santa Privitera, ma la consistenza effettiva dell'edificio è rimasta pari a quella pignorata.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI			IDENTIFICAZIONE CATASTALE E CONSISTENZA DEI BENI PIGNORATI AL 2004 E ALLO STATO ATTUALE 2017			
FONDO (3)	Par, lle pignorate	Consistenza [mq]	Identificativo 2004	Consistenza 2004 [mq]	Identificativo 2017	Consistenza 2017 [mq]
		104	2782	soppressa	----	soppressa
	1161	1971	1196	1655	1247 1249 1250	1419 7 217
	105	FR ⁽³⁾	259	Ente urbano	1248 mq 12 ente urbano 1081 mq 1464 ente urbano	
	106	173	106	173	106	173
	107	1509	107	1509	107	1509
	258	692	258	692	258	692
	259	FR ⁽³⁾	259	Ente urbano	1081 mq 1464 ente urbano	
	260	80	260	80	260	80
	1078	5230	1194	5210	1194	5210
	1079	1280	1079	1280	1079	1280
	1082	157	1082	157	1082	157
	1083	52	1083	52	1083	52
	1131 (4)					
	1158	173	1158	173	1158	173
	1160	50	1160	50	1160	50
Totale superficie catastale delle attuali part. lle del fondo derivate da quelle originariamente pignorate						11.019

(3) le part. lle 105 e 259, originariamente fabbricati rurali, sono state allineate all'ente urbano particella 1081.

(4) La particella 1131 è estranea ai due pignoramenti nonché alla quota contrassegnata col n° "4" di cui alla scrittura privata di transazione e divisione del 03/06/1999.

F.2) Stima complessiva dell'immobile libero

Il più probabile valore di mercato dell'intero immobile libero è stato determinato in € 1.641.000,00

F.3) Stima complessiva dell'immobile assoggettato parzialmente a diritto di abitazione

Il valore del diritto di abitazione della porzione di villa identificata con la part. lla 1081 sub 7 risulta di € 4.574,70 che si arrotonda a € 4.600,00. Conseguentemente il valore dell'intero immobile V_{MC} viene rideterminato in € 1.636.400,00

G) OSSERVAZIONI E RILIEVI DELLE PARTI

Con PEC del 02.02.2017 o raccomandate del 03.02.2017 ho inviato alle parti o loro procuratori una bozza della presente relazione con relativi allegati concedendo loro termine fino al giorno 22.02.2017 per proporre eventuali osservazioni e rilievi (v. alleg. 66 e

ricevute raccomandate alleg. 68). Alla suddetta data di scadenza e a tutt'oggi nessuna nota mi è pervenuta per cui rendo definitiva la presente relazione che torno ad inviare in tale nuova forma ai medesimi destinatari (v. alleg. 67 e ricevute raccomandate alleg. 68).



H) ALLEGATI

Sono allegati alla presente relazione:

- 1) verbali di sopralluogo
- 2) richiesta al Giudice di ausilio della F.P.
- 3) autorizzazione del Giudice ausilio F.P.
- 4) richiesta e autorizzazione proroga
- 5) estratto mappe scrittura privata 3.06.1999 e attuale
- 6) quadro sinottico part.lla 104 e 1161
- 7) quadro sinottico part.lla 105-259-1081 terreni
- 8) quadro sinottico part.lla 1078
- 9) quadro sinottico part.lla 1082-1083
- 10) quadro sinottico part.lla 1158
- 11) quadro sinottico part.lla 1079
- 12) quadro sinottico part.lla 1160
- 13) quadro sinottico part.lla 1081 fabbricati
- 14) visura storica particella 1247
- 15) visura storica particella 1092
- 16) visura storica particella 1162
- 17) visura storica particella 1197
- 18) visura storica particella 1198
- 19) visura storica particella 259
- 20) visura storica particella 1249
- 21) visura storica particella 1250
- 22) visura attuale particella 104 terreni
- 23) visura attuale particella 104 fabbricati
- 24) visura storica particella 1131
- 25) visura storica particella 1081 terreni
- 26) visura storica particella 1194
- 27) visura storica particella 1077
- 28) visura storica particella 1195
- 29) visura storica particella 1082
- 30) visura storica particella 1083
- 31) visura storica particella 1158
- 32) visura storica particella 1079
- 33) visura storica particella 1160
- 34) visura storica particella 1081 sub 2
- 35) visura storica particella 1081 sub 5
- 36) visura storica particella 1081 sub 6



- 37) visura storica particella 1081 sub 7
38) visura storica particella 1297
39) visura storica particella 1240
40) visura storica particella 1242
41) visura storica particella 1252
42) visura storica particella 106
43) visura storica particella 107
44) visura storica particella 258
45) visura storica particella 260
46) elenco subalterni particella 1081
47) elaborato planimetrico part.lla 1081
48) planimetria catastale part.lla 1081 sub 1
49) planimetria catastale part.lla 1081 sub 2
50) planimetria catastale part.lla 1081 sub 3
51) planimetria catastale part.lla 1081 sub 5
52) planimetria catastale part.lla 1081 sub 6
53) planimetria catastale part.lla 1081 sub 7
54) planimetria catastale part.lla 1249
55) estratto di mappa attuale
56) documentazione fotografica
57) planimetria d'insieme del fabbricato
58) modifiche riscontrate nella particella 1081 sub 6
59) modifiche riscontrate nella particella 1081 sub 5
60) modifiche riscontrate nella particella 1081 sub 2
61) modifiche riscontrate nella particella 1081 sub 7
62) modifiche riscontrate nella particella 1249
63) stralcio P.R.G. Catania con sovrapposizione catastale
64) planimetria con indicazione dei vincoli paesaggistico ed archeologico
65) calcolo diritto di abitazione
66) Lettera invio bozza relazione alle parti o loro procuratori (ric. raccomand. v. alleg. 68)
67) Lettera invio relazione definitiva alle parti o loro procuratori (ric. raccomand. v. alleg. 68)
68) Specifica delle spese e delle competenze

Ritenendo di avere esaurientemente espletato l'incarico affidatomi, ringrazio della fiducia accordatami la S.V. alla quale rassegno la superiore relazione.

Acireale, 27/02/2017

Firmato digitalmente da

Il c.t.u.
(dott. ing. Alessandro Battiato)

ALESSANDRO BATTIATO

CN = BATTIATO ALESSANDRO
O = Ordine degli Ingegneri della Provincia
di Catania/80000750879
T = Ingegnere
C = IT



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Alessandro Battiato".