



TRIBUNALE DI CATANIA  
Sesta Sezione Civile  
ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Proc. Esec. Imm.: n° 1077/2018  
Creditore Procedente: COMMERCIALI SOC. COOP.  
Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Lentano



|   |  |
|---|--|
| <p>Consulente per la Stima<br/>dei beni pignorati</p> | <p>Dott. Ing. Mariangela Lombardo</p>   <p>Via F. Faro, 93/A - 95030 Pedara (CT) - cell. 3348287715</p> |
|---|--|



Procedura esecutiva immobiliare n. 1077/2018



## Sommario

|   |    |
|---|----|
| 1. Premessa.....  | 3  |
| 2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali..... | 3  |
| 3. Quesiti posti nel mandato e relative risposte.....                   | 3  |
| a.....  | 3  |
| b.....  | 7  |
| c.....  | 8  |
| d.....  | 9  |
| e.....  | 11 |
| f.....  | 12 |
| g.....  | 14 |
| h.....  | 16 |
| i.....  | 18 |
| j.....  | 21 |
| k.....  | 28 |
| l.....  | 28 |
| m.....  | 38 |
| n.....  | 55 |
| o.....  | 56 |
| p.....  | 56 |
| q.....  | 57 |
| 4. Elenco Allegati.....   | 58 |



## 1. Premessa

Con notifica del 16/10/2019 (allegato 1) il Giudice Dott. Francesco Lentano nominava la sottoscritta Dott. Ing. Mariangela Lombardo, con studio in Pedara (CT) via F. Faro n° 93/A ed iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con matricola n° A6662, esperto per la stima dei beni pignorati nella procedura n. 1077/2018 promossa da COMMERFIDI SOC. COOP. nei confronti di [REDACTED] nel seguito indicati rispettivamente come debitore 1, debitore 2, debitore 3 e debitore 4.

## 2. Adempimenti preliminari e svolgimento delle operazioni peritali

In data 24/10/2019 la scrivente ha prestato giuramento di rito (allegato 2) presso la cancelleria della Sesta Sezione del Tribunale di Catania e ha preso visione delle "RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DI ESPERTO PER LA STIMA DI IMMOBILI MOD. 4 REV."

Gli accessi ai luoghi oggetto di pignoramento si sono svolti nelle seguenti date:

- 20/11/2019 (allegato 3.1)
- 26/11/2019 (allegato 3.2)
- 09/12/2019 (allegato 3.3)
- 03/01/2020 (allegato 3.4)

## 3. Quesiti posti nel mandato e relative risposte

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"*

Il pignoramento interessa il seguente compendio immobiliare:

1) Garage al piano cantinato di un edificio a cinque elevazioni fuori terra sito in via Ettore Majorana nel Comune di Adrano, con accesso da scivola condominiale sita in via Bacone, di esclusiva proprietà del debitore 1. Tale immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 22, categoria C/6, classe 5, consistenza 42 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 42 m<sup>2</sup>, Rendita euro 84,60 (allegati 4.1, 4.2, 4.4). Esso confina a nord con terrapieno condominiale, ad est con vano scala, a sud con corsia di manovra condominiale e garage di altra ditta, ad ovest con piano seminterrato dell'immobile censito al foglio 74, particella 2713, sub 2, anche esso oggetto del pignoramento.

Rispetto ai certificati in atti e alla documentazione acquisita, in fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una apertura lungo la parete ovest che collega il garage con il piano seminterrato dell'adiacente particella 2713 sub 2 (allegato 10.1, foto 3).

Nella visura catastale (allegato 4.4) e nel pignoramento, i coniugi debitore 1 e debitore 2 sono erroneamente indicati come comproprietari del garage ciascuno per la quota di 1/2, come approfondito nel successivo paragrafo "c".



2) Negozio al piano terra facente parte del medesimo edificio a cinque elevazioni fuori terra sito in via Ettore Majorana nel Comune di Adrano. Il negozio è di esclusiva proprietà del debitore 1 ed è censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 340 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 364 m<sup>2</sup>, rendita euro 5.548,81 (allegati 4.1, 4.3, 4.4). Esso confina a nord con via Majorana e con vano scala condominiale, a est con via Bacone, a sud con corsia box e vano scala condominiale, a ovest con l'immobile censito al foglio 74, particella 2713, sub 2, anche esso oggetto del pignoramento.

Rispetto ai certificati in atti e alla documentazione acquisita, in fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità:

- Chiusura per mezzo di una tamponatura della parte di cortile corrispondente alla porzione del sotto ballatoio e conseguente realizzazione di un ambiente supplementare suddiviso in un disimpegno centrale e due uffici laterali (allegato 10.2, foto 3);
- Realizzazione di un servizio igienico nella porzione nord-ovest del negozio (allegato 10.2, foto 10);
- Frazionamento con creazione nell'angolo nord-ovest di un ambiente di circa 46 m<sup>2</sup> con accesso autonomo dalla via Majorana e realizzazione di un servizio igienico (allegato 10.2, foto 21 e 22).

Infine si rileva che la visura catastale (allegato 4.4) indica erroneamente i coniugi debitore 1 e debitore 2 come comproprietari del negozio, per la quota di 1/2 ciascuno, come approfondito nel successivo paragrafo "c".

3) Appartamento al piano secondo di un edificio a sette elevazioni fuori terra, sito in Largo Basilicata n. 12 nel Comune di Catania, appartenente per la quota di 2/9 al debitore 2, per la quota di 1/9 a [REDACTED] e per la quota di 6/9 a [REDACTED]. L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. al foglio 27, particella 1304, sub 12, zona cens. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 88 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup>, rendita euro 387,34 (allegati 4.5, 4.6, 4.7).

Esso confina a nord-est con area condominiale di accesso alle varie unità immobiliari, a sud-est e sud-ovest con cortile comune e a nord-ovest con appartamento di proprietà di altra ditta.

Nei certificati in atti l'indirizzo è erroneamente indicato come via Carlo Pisacane n. 13.

4) Beni di esclusiva proprietà del debitore 3, appartenenti al medesimo edificio a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Adrano in via Umanità, come di seguito elencati:

- 4.1) Appartamento al piano primo con accesso da via Umanità n. 4 censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 165 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>, rendita euro 553,90 (allegati 4.8, 4.9, 4.12) e confinante a nord con via Noce, a est con via Umanità, a sud con il cortile comune (sub 1, bene comune non censibile) e ad ovest con vano scala (sub 4) a servizio di una adiacente abitazione di proprietà di altra ditta, con il vano scala (sub 5, bene comune non censibile) a servizio dell'abitazione e con proprietà di altra ditta (allegato 4.13).



- 4.2) Magazzino al piano terra con accesso da via Umanità n. 2 censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 85 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 98 m<sup>2</sup>, rendita euro 276,56 (allegati 4.8, 4.10, 4.12) e confinante a nord con via Noce e con l'accesso carrabile al piano seminterrato (sub 13), a est con via Umanità, a sud con androne comune (sub 5) e ad ovest con proprietà di altra ditta (allegato 4.13).
- 4.3) Magazzino al piano terra con accesso da via Umanità n. 6 censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 3, Categoria C/2, classe 7, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 27 m<sup>2</sup>, rendita euro 97,90 (allegati 4.8, 4.11, 4.12) e confinante a nord e ad ovest con androne (sub 5), ad est con via Umanità e a sud con cortile comune (sub 1) (allegato 4.13).

Dal civico 4 di via Umanità si accede all'androne comune contenente le scale (sub 5); da quest'ultimo si ha accesso:

- al piano cantinato (sub 13) non oggetto di pignoramento;
- ai magazzini al piano terra (sub 6 e sub 3) oggetto di pignoramento;
- all'appartamento al piano primo (sub 9) oggetto di pignoramento;
- all'appartamento al piano secondo (sub 15) non oggetto di pignoramento.

In difformità ai certificati in atti e alla documentazione acquisita, in fase di sopralluogo è stato rilevato che:

- ognuno dei due magazzini (sub 6 e sub 3) possiede un'apertura di collegamento con l'androne (sub 5), bene comune non censibile. Tali collegamenti non sono rappresentati nell'elaborato planimetrico (allegato 4.13) e nelle planimetrie catastali (allegati 4.10 e 4.11) e i magazzini risultano collegati solo con l'esterno.
- il cortile comune (sub 1, bene comune non censibile) non è stato opportunamente rappresentato nell'elaborato planimetrico (allegato 4.13).
- nel lato ovest del magazzino (sub 6) è presente un servizio igienico non rappresentato nella planimetria catastale (allegato 4.10)
- nell'angolo nord-ovest del magazzino (sub 6) è stato sottratto un volume di circa 10 m<sup>2</sup> per 2 m di altezza per realizzare una scivola di accesso al sottostante piano cantinato (allegato 10.4.2, foto 2).

5) Garage al piano terra sito nel Comune di Adrano in via Ettore Majorana n. 28, di proprietà dei coniugi debitore 3 e debitore 4 per la quota di 1/4 ciascuno e per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] Tale immobile è censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2713, sub 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 152 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 152 m<sup>2</sup>, rendita euro 423,91 (allegati 4.1, 4.14, 4.15).

Esso confina a nord con via Majorana, ad ovest con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta, a sud con altra ditta e ad est con il condominio a cui appartengono i sopradetti negozio (particella 2945, sub 1) e garage (particella 2945, sub 22).

In difformità ai certificati in atti e alla documentazione acquisita, in fase di sopralluogo è emerso che le aree di cortile poste ad est e ad ovest sono state coperte con strutture metalliche e pannelli ed annesse al garage tramite demolizione delle tramezzature. Ad un'estremità del cortile ad est è stato altresì realizzato un servizio igienico. In corrispondenza dei suddetti ampliamenti sono state rilevate delle scale metalliche di collegamento ad aree sotto il livello stradale (quota -2.20 m); nell'area ad est è presente una



seconda rampa che conduce ad un livello (quota -3.20 m) dal quale è possibile accedere, per il tramite di una porta, al garage corrispondente alla particella 2945 sub 22, anch'essa oggetto della presente relazione.

6) Terreno, di proprietà dei coniugi debitore 3 e debitore 4 per la quota di 1/4 ciascuno e per la quota di 1/2 di proprietà di [REDACTED] sito in Contrada Naviccia e censito al Catasto Terreni del Comune di Adrano al foglio 46 (allegati 4.16 e 4.17):

- Particella 28, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 07 are e 38 centiare, reddito dominicale euro 14,10, reddito agrario euro 4,38;
- Particella 29, qualità agrumeto, classe 2, superficie 36 are e 87 centiare, reddito dominicale euro 167,57, reddito agrario 53,32;
- Particella 48, qualità agrumeto, classe 2, superficie 17 are e 89 centiare, reddito dominicale euro 81,31 e reddito agrario euro 25,87;
- Particella 49, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie 20 are e 71 centiare, reddito dominicale euro 1,18 e reddito agrario euro 1,28;
- Particella 188, qualità chiusa, classe 3, superficie 08 are e 82 centiare, reddito dominicale euro 3,64 e reddito agrario euro 2,51;
- Particella 472, qualità agrumeto, classe 2, superficie 07 are e 38 centiare, reddito dominicale euro 33,54 e reddito agrario 10,67.

Il terreno così composto confina a nord-est con la particella 276, ad est con le particelle 30, 847, 846, a sud-est con le particelle 1010, 1006 e 817, a sud-ovest con le particelle 1016, 1017, 1018, 287 e 252 e a nord-ovest con la stradina di accesso al lotto e con le particelle 779 e 777.

Sono presenti due accessi al terreno: uno carrabile, posto nell'angolo a nord della particella 472 ed uno pedonale, posto nell'angolo a ovest della particella 28.

In difformità ai certificati in atti e alla documentazione acquisita, sulla porzione nord-est della particella 29, in fase di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di (allegato 10.6, foto 14, 15, 16, 17 e 18):

- Una costruzione in muratura di circa 18 m<sup>2</sup>, mono-piano e con copertura a falde, utilizzata come deposito attrezzi;
- Una tettoia che copre in pianta una superficie di circa 50 m<sup>2</sup> con pilastri rivestiti in mattoncini e travi in legno, sulle quali poggia il perlinato e un soprastante strato di coppi;
- Un wc di circa 2 m<sup>2</sup> con copertura mono-falda.

7) Abitazione su due elevazioni fuori terra con terreno e locali seminterrati adibiti a magazzini/depositi, siti nel Comune di Biancavilla, contrada Vallone Rosso di esclusiva proprietà del debitore 4.

Il terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 22, particella 10, qualità classe "fabbricato urbano da accertare", superficie 21 are e 31 centiare (allegati 4.18 e 4.19).

Osservata la presenza sul lotto di fabbricati mai dichiarati in Catasto, l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio ha attribuito, come da prassi, una rendita catastale presunta, eseguendo un accatastamento



d'ufficio. I fabbricati censiti d'ufficio hanno assunto la particella 1453, non riportata in mappa, ed i seguenti sub:

- 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 11 vani, rendita euro 409,03 (allegati 4.19 e 4.20);
- 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita euro 130,15 (allegati 4.19 e 4.21).

Tutto il lotto, corrispondente alla particella 10, confina a nord con la via Boschetto, ad est con le particelle 1794, 20 e 174, a sud con la particella 20, ad ovest con le particelle 23 e 279.

La sagoma del lotto ad est, rilevata in fase di sopralluogo, non è perfettamente sovrapponibile a quella rappresentata nella mappa catastale.

**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"**

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono individuate 8 unità negoziali, come nel seguito indicate:

- 1) Unità negoziale sita nel Comune di Adrano e censita al Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 2945, sub 22, categoria catastale C6;
- 2) Unità negoziale sita nel Comune di Adrano e censita al Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 2945, sub 1, categoria catastale C1;
- 3) Unità negoziale sita nel Comune di Catania e censita al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 1304, sub 12, categoria catastale A3;
- 4) Unità negoziale sita nel Comune di Adrano composta da tre immobili, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 671, sub 3, 6 e 9 e corrispondenti rispettivamente alle categorie catastali C2, C2 e A2;
- 5) Unità negoziale sita nel comune di Adrano e censita al Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 2713, sub 2, categoria catastale C6;
- 6) Unità negoziale sita nel Comune di Adrano composta da sei immobili, censiti al Catasto Terreni al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49;
- 7) Unità negoziale sita nel Comune di Biancavilla composta da 2 immobili, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 22, particella 1453 sub 1 e 2 e corrispondenti alla categoria catastale A3;
- 8) Unità negoziale sita nel Comune di Biancavilla e censita al Catasto Terreni al foglio 22 particella 10.

Le informazioni contenute nel pignoramento sono identiche a quelle indicate nella nota di trascrizione, tuttavia si rilevano le seguenti imprecisioni:

- Sul terreno corrispondente all'unità negoziale n. 8 sono presenti dei fabbricati mai dichiarati in Catasto e per i quali è stato fatto, da parte dell' Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio, un accatastamento d'ufficio che ha portato all'attribuzione dei sub 1 e 2 della particella 1453, corrispondente all'unità negoziale n. 7. Quindi Le unità negoziali n. 7 e n. 8 costituiscono, di fatto, un'unica unità negoziale.
- L'unità negoziale n. 1 ossia il garage sito nel Comune di Adrano e censito al Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 2945 sub 22 non è di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei coniugi debitore 1 e



debitore 2 beni di proprietà, per la quota di 1/1, del solo debitore 1 poiché è stato acquistato come bene personale.

Ad eccezione di quanto precisato sopra circa l'unità negoziale n. 1, sono state colpite quote spettanti ai debitori come indicato nell'atto di pignoramento e nella 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"**

I beni sottoposti a pignoramento sono di proprietà dei debitori esecutati. In particolare:

- 1) Il garage censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 22 appartiene per l'intero della piena proprietà al debitore 1; quest'ultimo ne ha acquistato la proprietà con atto del 22/04/1993 come bene personale per lo svolgimento della sua attività professionale, nonostante all'epoca della compravendita, vigesse tra i coniugi debitore 1 e debitore 2 il regime della comunione dei beni, variato in regime di separazione dei beni con atto del 06/06/2012 del notaio Diego Barone del Distretto Notarile di Catania (allegato 5.1). Si ribadisce che tale bene è stato erroneamente indicato, nella documentazione in atti e in quella catastale, in comproprietà tra i coniugi, ciascuno per la quota di 1/2.
- 2) Il negozio censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 1 appartiene per l'intero della piena proprietà al debitore 1; quest'ultimo ne ha acquistato la proprietà con atto del 22/04/1993 come bene personale per lo svolgimento della sua attività professionale, nonostante all'epoca della suddetta compravendita, vigesse tra i coniugi debitore 1 e debitore 2 il regime della comunione dei beni, variato in regime di separazione dei beni con atto del 06/06/2012 del notaio Diego Barone del Distretto Notarile di Catania (allegato 5.1).
- 3) L'appartamento censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Catania al foglio 27, particella 1304, sub 12 appartiene per la quota di 2/9 della piena proprietà al debitore 2, per la quota di 6/9 a [REDACTED] e per la quota di 1/9 [REDACTED]. Il debitore 2 ha acquisito la quota di:
  - 1/9 in virtù della successione in morte di [REDACTED] (Ufficio del Registro, denuncia n. 1309/9990 del 29/03/2011) trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 18/04/2011 ai nn. 21537/15560 e in virtù dell'accettazione tacita di eredità del 06/06/2012 a rogito del notaio Diego Barone, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 02/07/2012 ai nn. 33324/27224;
  - 1/9 in virtù dell'atto di compravendita del 06/06/2012 rogato dal notaio Diego Barone, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 02/07/2012 ai nn. 33325/27225 da potere di [REDACTED]



Infine si rileva che, con atto del 06/06/2012 del notaio Diego Barone (allegato 5.1), i coniugi debitore 1 e debitore 2 sceglievano il regime patrimoniale di separazione dei beni.

- 4) I beni censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 56, particella 671, sub 3, 6 e 9 appartengono, come bene personale, per l'intero della piena proprietà al debitore 3. Tale debitore è coniugato con il debitore 4 in regime di comunione dei beni (allegato 5.2).
- 5) Il garage censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2713, sub 2 appartiene, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, ai coniugi debitore 3 e debitore 4 (allegato 5.2) e per la quota di 2/4 della piena proprietà a [REDACTED]
- 6) Il terreno censito al Catasto dei Terreni del Comune di Adrano al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49 appartiene, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà in regime di comunione dei beni, ai coniugi debitore 3 e debitore 4 e per la quota di 2/4 della piena proprietà a [REDACTED]
- 7) I beni censiti al Catasto dei Fabbricati del comune di Biancavilla al foglio 22, particella 1453, sub 1 e 2 e al Catasto dei Terreni al foglio 22, particella 10, appartengono per l'intero della piena proprietà al debitore 4, coniugato in regime di comunione dei beni con il debitore 3 (allegato 5.2).

**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"**

- 1) Garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 22

Il debitore 1 ha acquistato la piena proprietà del suddetto immobile come bene personale con atto di compravendita del 22/04/1993, repertorio 119359 rogato dal notaio Michele Guzzardi e trascritto in data 28/04/1993 ai nn. 14727/11299 da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] allegati 6.1).

- 2) Negozio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 1

Il debitore 1 ha acquistato la piena proprietà del suddetto immobile come bene personale con atto di compravendita del 22/04/1993, repertorio 119359 rogato dal notaio Michele Guzzardi e trascritto in data 28/04/1993 ai nn. 14727/11299 da potere di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] allegati 6.1).

- 3) Abitazione censita al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 27, particella 1304, sub 12

L'immobile appartiene per la quota di:

- 2/9 della piena proprietà al debitore 2;
- 1/9 della piena proprietà [REDACTED]



- 6/9 della piena proprietà [REDACTED]

Il debitore 2 ha ottenuto la quota di:

- 1/9 in virtù della successione in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] deceduta il [REDACTED] (Ufficio del Registro, Repertorio 1309/9990 del 29/03/2011) trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 18/04/2011 ai nn. 21537/15560 e in virtù dell'accettazione tacita di eredità del 06/06/2012 a rogito del notaio Diego Barone, trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 02/07/2012 ai nn. 33324/27224;
- 1/9 in virtù dell'atto di compravendita del 06/06/2012 rogato dal notaio Diego Barone, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 02/07/2012 ai nn. 33325/27225 da potere di [REDACTED] alla quale detta quota era pervenuta in virtù della successione in morte di [REDACTED]. Ai coniugi [REDACTED] il [REDACTED] l'immobile era pervenuto, per l'intero della piena proprietà in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 27/05/1986 a rogito del notaio Gaetano Caruso repertorio n. 586, registrato al n. 1497.

4) *Abitazione e magazzini censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 56, particella 671, rispettivamente sub 9, 3 e 6*

I suddetti immobili appartengono per l'intero della piena proprietà, come bene personale, al debitore 3 per averli costruiti su suolo pervenuto in virtù dell'atto di compravendita del 20/07/1982 a rogito del notaio Nicolò La Rosa, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 06/08/1982 ai nn. 30057/24384 (allegato 6.2) e per atto di divisione del 15/05/2014 a rogito del notaio Francesco Mazzullo, repertorio 36926/21097, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 04/06/2014 ai nn. 20841/15680 da potere di debitore 1 e pervenuto a quest'ultimo in virtù del suddetto atto di compravendita del 20/07/1982.

5) *Garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2713, sub 2*

L'immobile appartiene per la quota di:

- 1/4 della piena proprietà al debitore 3;
- 1/4 della piena proprietà al debitore 4;
- 2/4 della piena proprietà a [REDACTED]

Il debitore 3 e il debitore 4 ne hanno acquistato la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, in virtù dell'atto di compravendita del 24/02/1997 a rogito del notaio Michele Guzzardi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 27/02/1997 ai nn. 6647/5312 da potere di [REDACTED] nata ad [REDACTED] il [REDACTED] nata in [REDACTED] (allegato 6.3).



Con atto di compravendita del 16/04/2018 a rogito del notaio Francesco Parisi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19/04/2018 ai nn. 15466/11611, il debitore 3 e il debitore 4 vendevano 1/4 ciascuno della proprietà del suddetto bene a [REDACTED] (allegato 6.4).

6) *Terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Adrano al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49*

Il terreno appartiene per la quota di:

- 1/4 della piena proprietà al debitore 3;
- 1/4 della piena proprietà al debitore 4;
- 2/4 della piena proprietà a [REDACTED]

Il debitore 3 e il debitore 4 ne hanno acquistato la piena proprietà per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione dei beni, in virtù dei seguenti atti di compravendita:

- Le particelle 29, 48, 49 e 188 per atto di compravendita del 26/07/1985 a rogito del notaio Michele Guzzardi, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 07/08/1985 ai nn. 28787/22472 da potere [REDACTED] (allegato 6.5);
- La particella 28 per atto di compravendita del 13/10/1989 a rogito del notaio Antonio Politti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania l'08/11/1989 ai nn. 39773/31131 da potere [REDACTED] 6.6);
- La particella 472 per atto di compravendita del 10/07/1992 a rogito del notaio Antonio Politti, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 30/07/1992 ai nn. 31379/22528 da potere [REDACTED] (allegato 6.7).

Con atto di donazione del 16/04/2018 a rogito del notaio Francesco Parisi trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19/04/2018 ai nn. 15464/11609, il debitore 3 e debitore 4 donavano 1/4 ciascuno della proprietà del suddetto bene a [REDACTED] (allegato 6.8).

7) *Abitazione a due elevazioni fuori terra con terreno e locali seminterrati adibiti a magazzini/depositi censiti d'ufficio al Catasto Fabbricati del Comune di Biancavilla al foglio 22, particelle 1453 sub 1 e sub 2 e al Catasto Terreni al foglio 22 particella 10*

L'intero della piena proprietà dei suddetti beni appartiene al debitore 4 in virtù dell'atto di donazione del 03/09/1973 a rogito del notaio Bulla trascritto l'11/09/1973 al n. 26717 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania. L'Archivio Notarile di Catania non è stato in grado di reperire il suddetto atto a partire dai dati sopra citati.

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”**



La scrivente non ha riscontrato mancanze nella documentazione prodotta pertanto non ha ritenuto necessario chiedere alcuna integrazione al creditore precedente.



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

Dagli atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla sottoscritta sui beni oggetto di pignoramento risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Sul garage di esclusiva proprietà del debitore 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 22 (allegati 7.1 e 7.2):
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 27/04/2018 ai nn. 16358/2318 per un importo di € 45.000,00 (sorte capitale € 32.782,57) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a. con sede in Ragusa codice fiscale 00026870881;
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2018 ai nn. 29445/4181 per un importo di € 130.000,00 (sorte capitale € 84.225,84) a favore di Commerfidi soc. coop.;
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 24/12/2018 ai nn. 50611/7069 per un importo di € 25.000,00 (sorte capitale € 23.305,98) a favore della Plus Italia srl con sede in Melilli, codice fiscale 01520520899;
  - Pignoramento immobiliare trascritto il 31/01/2019 ai nn. 3731/2862 a favore della Commerfidi soc. coop.
  
- 2) Sul negozio di esclusiva proprietà del debitore 1 censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 1 (allegati 7.1 e 7.3):
  - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 17/10/2013 ai nn. 50097/4051 per un importo di € 225.000,00 (sorte capitale € 150.000,00) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop. p.a.;
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 27/04/2018 ai nn. 16358/2318 per un importo di € 45.000,00 (sorte capitale € 32.782,57) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a. con sede in Ragusa codice fiscale 00026870881;
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2018 ai nn. 29445/4181 per un importo di € 130.000,00 (sorte capitale € 84.225,84) a favore di Commerfidi soc. coop.;
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 24/12/2018 ai nn. 50611/7069 per un importo di € 25.000,00 (sorte capitale € 23.305,98) a favore della Plus Italia srl con sede in Melilli, codice fiscale 01520520899;
  - Pignoramento immobiliare trascritto il 31/01/2019 ai nn. 3731/2862 a favore della Commerfidi soc. coop.
  
- 3) Sull'appartamento censito al Catasto Fabbricati del Comune di Catania al foglio 27, particella 1304, sub 12 appartenente per la quota di 2/9 della piena proprietà al debitore 2 (allegati 7.4 e 7.5):
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2018 ai nn. 29445/4181 per un importo di € 130.000,00 (sorte capitale € 84.225,84) a favore di Commerfidi soc. coop.;



- Pignoramento immobiliare trascritto il 31/01/2019 ai nn. 3731/2862 a favore della Commerfidi soc. coop.
- 4) Sui beni di esclusiva proprietà del debitore 3 censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 56, particella 671, rispettivamente sub 9, 6 e 3 (allegati 7.6, 7.7, 7.8 e 7.9):
- Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2018 ai nn. 29445/4181 per un importo di € 130.000,00 (sorte capitale € 84.225,84) a favore di Commerfidi soc. coop.;
  - Pignoramento immobiliare trascritto il 31/01/2019 ai nn. 3731/2862 a favore della Commerfidi soc. coop.  
E solo per i sub 3 e 9:
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 27/04/2018 ai nn. 16358/2318 per un importo di € 45.000,00 (sorte capitale € 32.782,57) a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. coop.p.a..
- 5) Sul garage censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74, particella 2713, sub 2 appartenente, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà, al debitore 3 e al debitore 4 (allegati 7.6, 7.10 e 7.11):
- Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2018 ai nn. 29445/4181 per un importo di € 130.000,00 (sorte capitale € 84.225,84) a favore di Commerfidi soc. coop.;
  - Pignoramento immobiliare trascritto il 31/01/2019 ai nn. 3731/2862 a favore della Commerfidi soc. coop.
- 6) Sul terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Adrano al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49 appartenente, per la quota di 1/4 ciascuno della piena proprietà, al debitore 3 e al debitore 4 (allegati 7.6, 7.10 e 7.12):
- Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2018 ai nn. 29445/4181 per un importo di € 130.000,00 (sorte capitale € 84.225,84) a favore di Commerfidi soc. coop.;
  - Pignoramento immobiliare trascritto il 31/01/2019 ai nn. 3731/2862 a favore della Commerfidi soc. coop.
- 7) Sui beni censiti d'ufficio al Catasto Fabbricati del Comune di Biancavilla al foglio 22, particelle 1453 sub 1 e sub 2 e al Catasto Terreni al foglio 22 particella 10, di esclusiva proprietà del debitore 4 (allegati 7.10, 7.13, 7.14 e 7.15):
- Ipoteca legale iscritta il 30/03/2006 ai nn. 22145/6921 per un importo di € 4.313,92 (sorte capitale € 2.156,96) a favore di Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossione Tributi repertorio 1665/2005 del 11/11/2005;
  - Ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2018 ai nn. 29445/4181 per un importo di € 130.000,00 (sorte capitale € 84.225,84) a favore di Commerfidi soc.coop. con sede in Ragusa codice fiscale 00247670888;
  - Pignoramento immobiliare trascritto il 31/01/2019 ai nn. 3731/2862 a favore di Commerfidi soc. coop. con sede in Ragusa codice fiscale 00247670888.



**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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario"**

Nel seguito l'identificazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento:

1) Il garage sito nel Comune di Adrano con accesso da via Francesco Bacone è censito al N.C.E.U. di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 22, categoria C/6, classe 5, consistenza 42 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 42 m<sup>2</sup>, rendita € 84,60 (allegati 4.1, 4.2, 4.4).

Vi è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali, ma in entrambi il bene è erroneamente indicato in comproprietà tra i coniugi debitore 1 e debitore 2, ciascuno relativamente alla quota di 1/2; viceversa il garage è di esclusiva proprietà del debitore 1, come indicato nell'atto di compravendita (allegato 6.1). In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una apertura lungo la parete ovest per consentire il collegamento con l'adiacente piano cantinato della particella 2713 sub 2, oggetto della medesima procedura esecutiva immobiliare; la suddetta apertura non è rappresentata nella planimetria catastale.

2) Il negozio sito nel Comune di Adrano in via Ettore Majorana è censito al N.C.E.U. di Adrano al foglio 74, particella 2945, sub 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 340 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 364 m<sup>2</sup>, rendita € 5.548,81 (allegati 4.1, 4.3, 4.4).

Non vi è piena rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali perché nei dati catastali il bene è erroneamente indicato in comproprietà tra i coniugi debitore 1 e debitore 2, ciascuno relativamente alla quota di 1/2, mentre l'atto di pignoramento correttamente riporta che il negozio è di esclusiva proprietà del debitore 1, come indicato nell'atto di compravendita (allegato 6.1).

In fase di sopralluogo sono state rilevate le seguenti difformità rispetto alla planimetria catastale:

- Chiusura per mezzo di una tamponatura della parte di cortile corrispondente alla porzione del sotto ballatoio e conseguente realizzazione di un ambiente supplementare suddiviso in un disimpegno centrale e due uffici laterali (allegato 10.2, foto 3);
- Realizzazione di un servizio igienico nella porzione nord-ovest del negozio (allegato 10.2, foto 10);
- Frazionamento con creazione nell'angolo nord-ovest di un ambiente di circa 46 m<sup>2</sup> con accesso autonomo dalla via Majorana e realizzazione di un servizio igienico (allegato 10.2, foto 21 e 22).

3) L'appartamento appartenente per la quota di 2/9 al debitore 2 sito nel Comune di Catania in Largo Basilicata n. 12, al piano secondo di un edificio a sette elevazioni fuori terra, è censito al N.C.E.U. al foglio 27, particella 1304, sub 12, zona cens. 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 88 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup>, rendita euro 387,34 (allegati 4.5, 4.6, 4.7).

Vi è rispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali. Nella documentazione catastale l'indirizzo è erroneamente indicato come via Carlo Pisacane n. 13.



4) I beni di esclusiva proprietà del debitore 3 siti nel Comune di Adrano e corrispondenti a:

- Abitazione al piano primo sita in via Umanità n. 4
- Magazzino al piano terra sito in via Umanità n. 2
- Magazzino al piano terra sito in via Umanità n. 6



Sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 56, particella 671, rispettivamente:

- sub 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 165 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>, rendita euro 553,90 (allegati 4.8, 4.9, 4.12);
- sub 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 85 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 98 m<sup>2</sup>, rendita euro 276,56 (allegati 4.8, 4.10, 4.12);
- sub 3, Categoria C/2, classe 7, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 27 m<sup>2</sup>, rendita euro 87,90 (allegati 4.8, 4.11, 4.12).

Nelle planimetrie catastali dei magazzini sub 6 e sub 3 (allegati 4.10 e 4.11) e nell'elaborato planimetrico (allegato 4.13) non sono rappresentati i collegamenti con l'androne (sub 5, bene comune non censibile) rilevati in fase di sopralluogo, ma solo i collegamenti di questi con l'esterno.

Nella planimetria catastale del magazzino corrispondente al sub 6 (allegato 4.10) non è stato rappresentato il servizio igienico, né la porzione sottratta per la realizzazione dell'accesso carrabile a favore del sottostante piano cantinato corrispondente al sub 13.

5) Il garage al piano terra di proprietà del debitore 3 e del debitore 4, per la quota di 1/4 ciascuno, sito nel Comune di Adrano in via Ettore Majorana n. 28, è censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2713, sub 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 152 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 152 m<sup>2</sup>, rendita euro 423,91 (allegati 4.1, 4.14, 4.15).

In difformità alla planimetria catastale, in fase di sopralluogo è emerso che:

- le aree di cortile poste ad est e ad ovest sono state annesse al garage tramite demolizione delle tramezzature e realizzazione di coperture con struttura metallica e pannelli;
- nell'ampliamento ad est è stato realizzato un servizio igienico;
- in corrispondenza di questi ampliamenti sono stati realizzati dei collegamenti verticali, per mezzo di scale metalliche, con aree al di sotto della quota stradale; in particolar modo, la scala posta ad est conduce ad un livello dal quale è possibile accedere, per il tramite di una porta, al garage corrispondente alla particella 2945 sub 22, anch'essa oggetto della presente relazione.

6) Il terreno di proprietà dei coniugi debitore 3 e debitore 4, per la quota di 1/4 ciascuno, sito in Contrada Naviccia nel Comune di Adrano, è censito al Catasto Terreni del Comune di Adrano al foglio 46, particelle (allegati 4.16 e 4.17):

- 28, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 07 are e 38 centiare, reddito dominicale euro 14,10, reddito agrario euro 4,38;
- 29, qualità agrumeto, classe 2, superficie 36 are e 87 centiare, reddito dominicale euro 167,57, reddito agrario 53,32;



- 48, qualità agrumeto, classe 2, superficie 17 are e 89 centiare, reddito dominicale euro 81,31 e reddito agrario euro 25,87;
- 49, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie 20 are e 71 centiare, reddito dominicale euro 1,18 e reddito agrario euro 1,28;
- 188, qualità chiusa, classe 3, superficie 08 are e 82 centiare, reddito dominicale euro 3,64 e reddito agrario euro 2,51;
- 472, qualità agrumeto, classe 2, superficie 07 are e 38 centiare, reddito dominicale euro 33,54 e reddito agrario 10,67.

In difformità all'estratto di mappa (allegato 4.16), sulla porzione nord-est della particella 29, in fase di sopralluogo, è stata rilevata la presenza di:

- Una costruzione in muratura di circa 18 m<sup>2</sup>, mono-piano e con copertura a falde, utilizzata come deposito attrezzi;
- Una tettoia che copre in pianta una superficie di circa 50 m<sup>2</sup> con pilastri rivestiti in mattoncini e travi in legno, sulle quali poggia il perlinato e un soprastante strato di coppi;
- Un wc di circa 2 m<sup>2</sup> con copertura mono-falda.

7) I beni, di esclusiva proprietà del debitore 4, costituiti da una abitazione con terreno circostante e locali seminterrati adibiti a magazzini/depositi, siti in Contrada Vallone Rosso nel Comune di Biancavilla, sono stati oggetto di un accertamento da parte dell'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio che ha attribuito per i fabbricati una rendita catastale presunta, eseguendo un accatastamento d'ufficio.

Il terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 22, particella 10, qualità classe "fabbricato urbano da accertare", superficie 21 are e 31 centiare (allegati 4.18 e 4.19).

I fabbricati sono stati censiti d'ufficio al foglio 22, particella 1453:

- Sub 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 11 vani, rendita euro 409,03 (allegati 4.20 e 4.19);
- Sub 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita euro 130,15 (allegati 4.21 e 4.19).

La sagoma del lotto ad est, rilevata in fase di sopralluogo, non è perfettamente sovrapponibile a quella rappresentata nella mappa catastale.

**h. "indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente"**

Beni siti nel Comune di Adrano:

- **Garage in via Bacone censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 22**
- **Negozi in via Majorana censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 22**
- **Garage in via Majorana n. 28 censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2713, sub 2**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Adrano, approvato con D. A. 828/88 del 13/06/1988, i suddetti beni ricadono nella zona omogenea B, sottozona "B3" - completamento e saturazione del centro edificato.



- **Appartamento in via Umanità n. 4 censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 9**
- **Magazzino in via Umanità n. 2 censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 6**
- **Magazzino in via Umanità n. 6 censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 3**

I suddetti beni ricadono nella zona omogenea B, sottozona "B4" - completamento e saturazione del centro edificato.

- **Terreno in Contrada Naviccia censito al Catasto Terreni al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49**

Il certificato di destinazione urbanistica n. 32 del 14/02/2020 (allegato 8.1) riporta che il suddetto bene appartiene secondo il vigente P.R.G., approvato con D. A. 828/88 del 13/06/1988, alla zona "E1" - produttivo agricolo.

Le Z.T.O. "E1" sono destinate alle costruzioni rurali. Nuovi fabbricati per la residenza rurale, l'allevamento del bestiame, la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici possono essere realizzati in seguito all'ottenimento di concessioni a edificare. In ogni caso, i fabbricati destinati alla residenza di uno o due piani con altezza massima di m 7,50 non possono avere un indice di fabbricabilità superiore a 0,03 mc/mq, un volume complessivo maggiore di 600 mc e non possono sorgere sulle fasce di rispetto stradale. I fabbricati destinati ad attività fortemente maleodoranti devono distare tra i m 200 e m 300 dalle strade ed almeno m 1000 dalle zone A, B e C. In tali zone la pubblica amministrazione può ubicare impianti speciali per lo smaltimento e incameramento dei rifiuti, serbatoi d'acquedotto, depurazione di acque nere, nel rispetto delle distanze dagli agglomerati urbani.

Come rilevato in fase di sopralluogo, anche il suddetto certificato evidenzia la presenza sulla particella 29 di fabbricati per i quali non è stata accertata la legittimità sotto il profilo urbanistico-edilizio.

#### Bene sito nel Comune di Catania:

- **Appartamento in Largo Basilicata n. 12 censito al N.C.E.U. al foglio 27, particella 1304, sub 12**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Catania del 1964 Del.296/1964 il suddetto bene ricade nella zona classificata con la lettera "F" riservata a edilizia convenzionata, sovvenzionata o meno, a carattere economico e popolare.

#### Beni siti nel Comune di Biancavilla:

- **Terreno in Contrada Vallone Rosso censito al Catasto Terreni al foglio 22 particella 10**

Il certificato di destinazione urbanistica n. 10 prot. n. 2376 del 03/01/2020 (allegato 8.2) riporta che:

- Secondo il P.R.G. vigente, per il quale sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, il terreno ricade in parte in zona "E" ed in parte in zona "C5"; nella zona "D" dell'Istituto Parco dell'Etna e in zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42).
- Secondo il P.R.G. adottato il terreno ricade in parte in zona "E2" ed in parte in zona "Cs" (edilizia stagionale all'interno della zona D del parco dell'Etna); nella zona "D" dell'Istituto Parco dell'Etna e in



zona soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio (decreto legislativo del 22/01/2004 n. 42).

Si precisa che nel suddetto certificato non è presente un allegato grafico che rappresenti le differenti zone né viene riportato in che misura il terreno ricada nelle stesse zone.

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

Per accertare l'esistenza di eventuali titoli abilitativi per i beni oggetto di pignoramento, la scrivente ha eseguito accessi agli atti e ricerche presso:

- l'U.T.C. del Comune di Adrano (prot. n. 2926 del 27/01/2020, prot. nn. 8238, 8236, 8192 e 8186 del 03/03/2020);
- l'U.T.C. del Comune di Biancavilla (prot. n. 1853 del 24/01/2020);
- l'Archivio Storico di Catania (in data 27/01/2020).

Nel seguito si riferirà circa i vari immobili oggetto di pignoramento:

1) *Garage sito nel Comune di Adrano in via Bacone, censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 22*

Il garage in oggetto si trova al piano cantinato di un complesso edilizio costruito tra il 1991 e il 1995. L'impresa che ha eseguito i lavori ha ottenuto due concessioni:

- la n. 12 del 26/03/1991 per eseguire i lavori per la costruzione del complesso edilizio tra le vie Cappuccini, E. Fermi, E. Majorana e Democrito;
- la n. 27 del 23/02/1995, concessione di variante in corso d'opera dei lavori eseguiti nel suddetto complesso edilizio.

Tutto il complesso edilizio ha ottenuto l'autorizzazione di abitabilità e/o agibilità n. 69 del 20/09/1995.

In fase di sopralluogo è stata rilevata la presenza di una porta lungo la parete ovest per consentire il collegamento con l'adiacente piano cantinato della particella 2713 sub 2, oggetto della medesima procedura esecutiva immobiliare (allegato 9.1). Non vi è traccia di tale apertura negli allegati grafici della pratica di concessione di variante n. 27 del 23/02/1995 e non risulta che tale variazione sia stata comunicata.

2) *Negoziato sito nel Comune di Adrano in via Majorana, censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 1*

Il negozio in oggetto si trova al piano terra dello stesso complesso edilizio del garage sopra descritto, pertanto i titoli abilitativi sono i medesimi del precedente punto 1).

In fase di sopralluogo, rispetto a quanto rappresentato negli allegati grafici della pratica di concessione di variante n. 27 del 23/02/1995, sono state rilevate le seguenti difformità (allegato 9.2):



- Chiusura per mezzo di una tamponatura della parte di cortile corrispondente alla porzione del sotto ballatoio e conseguente realizzazione di un ambiente supplementare suddiviso in un disimpegno centrale e due uffici laterali (allegato 10.2, foto 3);
- Realizzazione di un servizio igienico nella porzione nord-ovest del negozio (allegato 10.2, foto 10);
- Frazionamento con creazione nell'angolo nord-ovest di un ambiente di circa 46 m<sup>2</sup> con accesso autonomo dalla via Majorana e realizzazione di un servizio igienico dedicato (allegato 10.2, foto 21 e 22).

Non risulta che per tali variazioni siano state presentate pratiche (allegato 9.3).

3) *Appartamento sito nel Comune di Catania in Largo Basilicata n. 12, censito al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 1304, sub 12*

L'appartamento oggetto di pignoramento è parte di una serie di complessi edilizi comprendenti complessivamente 400 alloggi popolari e diversi locali commerciali denominati 25°, 26° e 27° programma, realizzati dall'Istituto per l'edilizia popolare di San Berillo nella zona di Nesima Inferiore a partire dal 1964. Più specificatamente, il suddetto alloggio è parte della palazzina "D" del 25° programma, comprendente complessivamente 188 alloggi. Per la realizzazione dei programmi sopradetti sono state richieste ed ottenute due licenze edilizie:

- la n. 1528 del 21/07/1964
- la n. 122 del 09/02/1966, in variante.

Il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 19/10/1966. Durante il sopralluogo l'appartamento è risultato conforme ai suddetti atti autorizzativi.

4) *Appartamento e magazzini siti nel Comune di Adrano in via Umanità nn. 4, 2 e 6, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 671, sub 9, 6 e 3*

Il fabbricato che contiene gli immobili oggetto di pignoramento è stato realizzato abusivamente ed ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 82 in data 05/10/2005, ai sensi della L. n. 47/85 e della L.R. n. 37/85. Come indicato nella documentazione della pratica di sanatoria, le opere abusive sono state completate in data 01/10/1983.

Le unità immobiliari corrispondenti ai sub 9, 6 e 3 hanno ottenuto il permesso di abitabilità e/o agibilità n. 61 del 01/12/2005.

- 4.1) L'appartamento corrispondente al sub 9 è conforme alla suddetta concessione edilizia in sanatoria.
- 4.2) Nell'angolo nord-ovest del magazzino corrispondente al sub 6, in difformità agli elaborati grafici della pratica di sanatoria, è stato sottratto un volume di circa 10 m<sup>2</sup> per 2 m di altezza. Tale volume è stato utilizzato per la realizzazione di un portone sul prospetto di via Noce e di una scivola di accesso al piano cantinato corrispondente al sub 13 dell'edificio (allegato 9.4 e allegato 10.4.2, foto 2). Inoltre il soppalco originariamente presente nella concessione, di circa 19 m<sup>2</sup> e posto nell'angolo nord, è stato



ampliato di circa 10 m<sup>2</sup> in corrispondenza del volume sottratto per realizzare la scivola di accesso al piano cantinato (allegato 9.4 e allegato 10.4.2, foto 4, 5, 6).

4.3) Nell'estremità nord-ovest del magazzino corrispondente al sub 3, in difformità agli elaborati grafici della pratica di sanatoria, è stata riscontrata la presenza di un soppalco di 5,60 m<sup>2</sup> (allegato 9.4 e allegato 10.4.3, foto 5).

Non risulta che per tali variazioni siano state presentate pratiche (allegato 9.5).

5) *Garage sito nel Comune di Adrano in via Majorana n. 28, censito al Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 2713, sub 2*

Il fabbricato dove è ubicato il garage oggetto di pignoramento è stato costruito abusivamente ed ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria n. 173 in data 13/11/2012, ai sensi della L. n. 47/85, della L.R. n. 37/85 e della L. n. 724/94. In difformità agli elaborati grafici della pratica di sanatoria, in fase di sopralluogo è emerso che (allegato 9.6):

- le aree di cortile poste ad est e ad ovest sono state annesse al garage tramite demolizione delle tramezzature e realizzazione di coperture con struttura metallica e pannelli (allegato 10.5, foto 13 e 15);
- parte del cortile ad est è stata destinata alla realizzazione di un servizio igienico (allegato 10.5, foto 4, 5 e 6);
- nella parte est e nella parte ovest, in corrispondenza dei suddetti ampliamenti, sono state collocate delle scale metalliche di collegamento ad aree sotto il livello stradale; nell'area ad est è presente una seconda rampa che conduce ad un livello dal quale è possibile accedere, per il tramite di una porta, al garage corrispondente alla particella 2945 sub 22, anch'essa oggetto della presente relazione (allegato 10.5, foto 7 e 16).

Non risulta che per tali variazioni siano state presentate pratiche (allegato 9.7).

6) *Terreno sito nel Comune di Adrano in Contrada Naviccia, censito al Catasto Terreni al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49*

In fase di sopralluogo, sulla porzione nord-est della particella 29, è stata rilevata la presenza di (allegato 9.8 e allegato 10.6, foto 14, 15, 16, 17 e 18):

- Una costruzione in muratura, di circa 18 m<sup>2</sup>, mono-piano e con copertura a falde, utilizzata come deposito attrezzi;
- Una tettoia che copre in pianta una superficie di circa 50 m<sup>2</sup> con pilastri rivestiti in mattoncini e travi in legno, sulle quali poggia il perlinato e un soprastante strato di coppi;
- Un servizio igienico di circa 2 m<sup>2</sup> con copertura mono-falda.

Per le suddette costruzioni non risulta che siano state presentate pratiche (allegato 9.9).

La costruzione in muratura è menzionata nell'atto di compravendita relativo alle particelle 188, 29, 48 e 49 (allegato 6.5). Considerato che tale atto è stato rogato in data 26/07/1985, è possibile solo affermare



che per tale data il fabbricato fosse già stato costruito ma nulla può dirsi circa l'esatta epoca della sua realizzazione. Per la regolarità del fabbricato si prospettano due possibilità:

- Se il fabbricato fosse stato costruito prima dell'entrata in vigore della L. n. 765 del 06/08/1967 non sarebbe stato necessario ottenere un titolo abilitativo per la sua realizzazione. In questo caso può dirsi che il fabbricato è regolare;
- Se il fabbricato fosse stato costruito dopo l'entrata in vigore della L. n. 765 del 06/08/1967 sarebbe stato necessario l'ottenimento di un titolo abilitativo per la sua realizzazione. In questo caso può dirsi che il fabbricato non è regolare.

Diversamente, nel suddetto atto, non sono citati né la tettoia né il servizio igienico, pertanto è solo possibile affermare che siano stati realizzati in data successiva al 26/07/1985. Per la loro realizzazione sarebbe occorso l'ottenimento di un titolo abilitativo e l'autorizzazione allo scarico, pertanto i manufatti sono abusivi.

**7) Abitazione a due elevazioni con terreno e locali adibiti a magazzini/depositi siti nel Comune di Biancavilla in Contrada Vallone Rosso censiti d'ufficio al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 1453 sub 1 e sub 2**

Sul lotto di terreno sono stati realizzati abusivamente i fabbricati indicati con le lettere "A", "B", "C" e "D" (allegato 9.10). In data 03/01/1987 è stata presentata domanda di sanatoria per gli abusi edilizi di cui alla legge 28 febbraio 1985, n. 47, pratica n. 1590, protocollo n. 149, riguardante esclusivamente l'immobile "A", a proposito del quale la proprietaria dichiara che esso è stato ultimato nell'anno 1974; gli immobili "B", "C" e "D" non sono inclusi nella suddetta domanda di sanatoria e nulla si sa circa la loro epoca di realizzazione.

Successivamente la pratica di sanatoria è stata integrata con una relazione tecnica illustrativa con tavola unica, giurata in data 16/09/1998 da un tecnico rilevatore, in cui, oltre l'immobile principale "A", vengono menzionati gli immobili "B", "C" e "D" come pertinenze di "A".

Con Nota del 29/01/2020, protocollo n. 2167 (allegato 9.11), l'UTC del Comune di Biancavilla ha comunicato di aver precedentemente espresso parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria limitatamente al fabbricato principale "A", previo versamento a conguaglio della somma di € 444,63 per saldo oneri concessori e previa acquisizione del certificato di idoneità statica, catastazione dell'edificio "A", autorizzazione allo scarico, versamento di € 80 per diritti parere sanitario, nulla osta Parco dell'Etna, versamento diritti Parco dell'Etna, diritti di segreteria per rilascio documenti da trasmettere al Parco dell'Etna, come anche specificato nella determina prot. n. 1775 del 23/01/2020 (allegato 9.12). L'UTC ha escluso i fabbricati "B", "C" e "D" dalla potenziale concessione in sanatoria in quanto non è possibile avvalersi della L.N. 47/85 perché sulla base di accertamenti effettuati dall'UTC, tali fabbricati sembra siano stati realizzati dopo il 01/10/1983.

**j. "verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> 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 dononabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle**



*opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota"*

Nel seguito si riferirà circa la sanabilità delle opere e manufatti realizzati senza titolo abilitativo descritte nel paragrafo "I".

1) *Garage sito nel comune di Adrano in via Bacone, censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 22*

L'apertura della porta lungo il muro ovest ha dato luogo all'accorpamento di unità contigue, considerato che essa consente il collegamento con il piano cantinato della particella 2713 sub 2, oggetto della medesima procedura esecutiva immobiliare (allegato 9.1). Tale operazione rientra tra le opere interne agli immobili relative a interventi di Manutenzione Straordinaria. Un intervento di questo tipo in linea generale sarebbe ammissibile. Nel caso specifico, considerate le conclusioni cui si giunge al successivo punto 5), si propone la chiusura della porta. Tale ripristino è quantificabile in € 250.

2) *Negoziato sito nel Comune di Adrano in via Majorana, censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 1*

In riscontro all'istanza presentata dalla scrivente in data 03/03/2020, prot. gen. n. 8236, l'U.T.C. del Comune di Adrano ha risposto con nota prot. par. 0011946 del 15/04/2020 (allegato 9.3). In tale nota si comunica che le opere di cui al precedente punto 2) del paragrafo "I" sono state eseguite senza l'ottenimento di alcun titolo abilitativo. In più si aggiunge che *"occorre avviare il procedimento previsto dall'art. 33 del D.P.R 380/2001, che prevede la restituzione in pristino, a cura e spese del responsabile, ed il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 20.000,00. L'esito di eventuali procedimenti amministrativi tendenti alla regolarizzazione degli interventi abusivi non può essere anticipato, in quanto scaturisce dagli esiti dell'istruttoria conseguente anche alla presentazione da parte dei responsabili dell'abuso, e/o proprietari, di atti e prospettazione di fatti che allo stato non sono nella disponibilità dell'ufficio"*.

Circa la possibilità di istruire una pratica per la regolarizzazione delle difformità elencate, si ritiene che:

- La chiusura della parte di cortile corrispondente al sotto ballatoio ha determinato un ampliamento della superficie utile calpestabile del negozio e la modifica della sagoma della costruzione. Tale ampliamento non ha carattere di precarietà dal momento che non è stato messo in essere attraverso opere suscettibili di facile rimozione pertanto si sarebbe potuto realizzare solo in presenza di volumetria residua e subordinatamente all'ottenimento di un titolo abilitativo. Dalle informazioni acquisite l'immobile in oggetto non ha volumetria residua pertanto si rende necessaria la riduzione in pristino mediante demolizione delle opere che hanno determinato il suddetto ampliamento.

La demolizione è stata quantificata approssimativamente in € 8.000, considerando gli interventi di:

- Demolizione della tamponatura;
- Demolizione dei pavimenti per interni;



- Demolizione del massetto;
  - Rimozione di opere in cartongesso;
  - Rimozione di infissi;
  - Ricostituzione del massetto di sottofondo per esterni;
  - Ricostituzione della impermeabilizzazione;
  - Pavimentazione per esterni;
  - Tinteggiatura di porzioni di facciata;
  - Trasporto a discarica di sfabbricidi e detriti.
- La realizzazione di un nuovo servizio igienico riservato al negozio e il frazionamento dell'angolo nord-ovest che ha portato alla creazione di un ambiente autonomo di circa 46 m<sup>2</sup>, dotato di servizio igienico, con unico accesso dalla via Majorana, rientrano tra gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del D.P.R. n. 380/2001. Tali lavori non necessitano dell'ottenimento di un titolo abilitativo ma, ai sensi dell'art. 6, comma 2, del D.P.R. n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana, di una comunicazione inizio lavori asseverata (CILA), subordinata all'acquisizione dell'autorizzazione allo scarico. Ai sensi dell'art. 3, comma 5 della L.R. n. 16/2016, la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta una sanzione pecuniaria pari a € 1.000. Inoltre, considerato che il frazionamento è un intervento che comporta un aumento del carico urbanistico, è previsto il pagamento di oneri al comune. Concludendo, viene stimata una spesa di € 4.000 in via approssimativa che tiene conto della presentazione della pratica al Comune a firma di un tecnico abilitato, della pratica di aggiornamento catastale, sanzioni, oneri vari e diritti di segreteria.

3) *Appartamento sito nel Comune di Catania in Largo Basilicata n. 12, censito al Catasto Fabbricati al foglio 27, particella 1304, sub 12*

L'immobile è conforme alle licenze edilizie di cui al paragrafo "f".

4) *Appartamento e magazzini siti nel Comune di Adrano in via Umanità nn. 4, 2 e 6, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 671, sub 9, 6 e 3*

In riscontro all'istanza presentata dalla scrivente in data 03/03/2020, prot. gen. n. 8192, l'U.T.C. del Comune di Adrano ha risposto con nota prot. par. 0011937 del 15/04/2020 (allegato 9.5). In tale nota si comunica che le opere di cui al precedente punto 4) del paragrafo "f", sono state eseguite senza l'ottenimento di alcun titolo abilitativo e che per tali interventi "occorre avviare il procedimento previsto dall'art. 33 del D.P.R 380/2001, che prevede la restituzione in pristino, a cura e spese del responsabile, ed il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 5.000,00. L'esito di eventuali procedimenti amministrativi tendenti alla regolarizzazione degli interventi abusivi non può essere anticipato, in quanto scaturisce dagli esiti dell'istruttoria conseguente anche alla presentazione da parte dei responsabili dell'abuso, e/o proprietari, di atti e prospettazione di fatti che allo stato non sono nella disponibilità dell'ufficio".



Circa la possibilità di presentare una pratica per la regolarizzazione delle difformità discusse al punto 4) del paragrafo "7", si ritiene che:

- La sottrazione di una porzione del magazzino (sub 6) di circa 10 m<sup>2</sup> nell'angolo nord-ovest ha permesso di creare un accesso carrabile su via Noce al sottostante piano cantinato non oggetto di pignoramento mediante la realizzazione di un portone e di una scivola. Questo intervento non ha modificato la volumetria complessiva dell'edificio e l'originaria destinazione d'uso dei due immobili coinvolti e, pur costituendo un frazionamento con opere, non ha aumentato il carico urbanistico perché non ha aumentato il numero delle unità immobiliari. Da un punto di vista urbanistico, poiché la sua realizzazione ha comportato la modifica di elementi strutturali del fabbricato, è possibile ricomprenderlo fra le opere di manutenzione straordinaria sanabili con la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria oppure di Permesso di Costruire in sanatoria, pratiche che richiedono la verifica di conformità ed il pagamento di sanzioni pecuniarie. Ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n.380/2001 l'intervento deve essere conforme sia alla disciplina edilizia vigente al momento della sua realizzazione sia a quella vigente all'epoca della presentazione della pratica di sanatoria. Inoltre, in caso di SCIA in sanatoria, ai sensi dei commi 1 e 4, dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001, è previsto il versamento di una somma che può andare da un minimo di € 516,00 ad un massimo di € 5.164 stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio. Dall'analisi delle foto storiche del fabbricato in oggetto su Google Maps (allegato 9.4) è possibile dedurre che il frazionamento sia stato realizzato nell'intervallo temporale che va dal 2009 al 2019. Dalle informazioni acquisite, l'intervento, risulta conforme alle norme edilizie attualmente vigenti e a quelle vigenti all'epoca della sua realizzazione, considerato che tali norme non sono variate nel suddetto arco temporale. Visto il coinvolgimento di parti strutturali, si rende inoltre necessaria la redazione di un progetto strutturale da presentare al Genio civile per l'ottenimento del nulla osta. Le esatte somme da pagare in termini di oneri e sanzioni sono determinate dall'ufficio competente solo a seguito di istruttoria edilizia.

Si precisa che se da un punto di vista urbanistico la sottrazione di una porzione del magazzino (sub 6) per la realizzazione di un accesso carrabile al sottostante piano cantinato risulta essere regolarizzabile, da un punto di vista strutturale si prospetta una situazione più complessa perché l'abuso è stato realizzato attraverso la modifica di elementi strutturali principali: il taglio di una porzione di solaio e di una trave perimetrale. Questi interventi hanno inevitabilmente determinato una variazione della risposta strutturale dell'intero fabbricato. Qualsiasi progetto strutturale da presentare al Genio Civile non può quindi esulare dalla preventiva esecuzione di una verifica di vulnerabilità sismica dell'intero edificio per l'individuazione degli interventi di miglioramento e/o adeguamento sismico. Vista l'entità delle modifiche strutturali apportate si ritiene che tali interventi di miglioramento e/o adeguamento, ammesso che attraverso la loro esecuzione si riesca a soddisfare la vigente normativa strutturale, coinvolgerebbero tutto l'edificio comportando dei costi notevoli, difficilmente prevedibili senza le opportune indagini e verifiche. Pertanto si ritiene maggiormente attuabile il ripristino dello stato dei luoghi, che comporta ugualmente la redazione di un progetto strutturale a seguito di una verifica di vulnerabilità sismica ma che localizza gli interventi di ripristino unicamente al



magazzino in questione. Tali interventi di ripristino altresì comportano la demolizione dell'ampliamento del soppalco descritto precedentemente.

- La realizzazione del soppalco nel sub 3, da un punto di vista urbanistico, è sanabile con la presentazione di una pratica di Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria in quanto non ha determinato un incremento della superficie dell'immobile poiché ha comportato la creazione di spazi chiusi, senza finestre o luci, e di altezza utile interna pari a 1,80 m. Visto il coinvolgimento di parti strutturali, si rende inoltre necessaria la redazione di un progetto da presentare al Genio civile per l'ottenimento del nulla osta. Le esatte somme da pagare in termini di oneri e sanzioni sono determinate dall'ufficio competente solo a seguito di istruttoria edilizia.

In definitiva si stima approssimativamente una somma di:

- € 20.000 per il ripristino dello stato dei luoghi del magazzino corrispondente al sub 6 così come da allegati grafici della concessione in sanatoria. Tale somma tiene conto di:
  - Esecuzione della verifica di vulnerabilità sismica. Ai sensi dell'O.P.C.M. 3362/2004 e 3376/2004 le verifiche tecniche per edifici con volume fino a 10.000 m<sup>3</sup> hanno un costo convenzionale di 2,50 €/m<sup>3</sup>, con un minimo di 3.000 €/edificio. Nel caso specifico il fabbricato ha un volume complessivo di 2.611,65 m<sup>3</sup> pertanto si prevede una spesa di circa 6.500,00 €;
  - Esecuzione di un progetto strutturale conseguente ai risultati delle indagini e della verifica di vulnerabilità;
  - Demolizioni di tramezzature;
  - Ripristino degli elementi strutturali precedentemente modificati (porzione di solaio e trave perimetrale);
  - Ripristino di massetto e pavimentazione;
  - Ripristino della tamponatura perimetrale, di intonaci, etc;
  - Regolarizzazione delle difformità catastali rilevate, di cui al punto 4) del paragrafo "g".
- € 2.000 per la regolarizzazione del soppalco nel magazzino corrispondente al sub 3 e per la regolarizzazione della difformità catastale rilevata, di cui al punto 4) del paragrafo "g".

5) *Garage sito nel Comune di Adrano in via Majorana n. 28, censito al Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 2713, sub 2*

In riscontro all'istanza presentata dalla scrivente in data 03/03/2020, prot. gen. n. 8238, l'U.T.C. del Comune di Adrano ha risposto con nota prot. par. 0011952 del 15/04/2020 (allegato 9.7). In tale nota si comunica che le opere di cui al precedente punto 5) del paragrafo "f", realizzate abusivamente, sono state eseguite senza l'ottenimento di alcun titolo abilitativo e che per tali interventi "occorre avviare il procedimento previsto dall'art. 33 del D.P.R 380/2001, che prevede la restituzione in pristino, a cura e spese del responsabile, ed il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 10.000,00. L'esito di eventuali procedimenti amministrativi tendenti alla regolarizzazione degli interventi abusivi non può essere anticipato, in quanto scaturisce dagli esiti dell'istruttoria conseguente anche alla presentazione da parte



*dei responsabili dell'abuso, e/o proprietari, di atti e prospettazione di fatti che allo stato non sono nella disponibilità dell'ufficio"*

Gli interventi realizzati abusivamente discussi al punto 5) del paragrafo "7" comportano un aumento del volume utile. Dalle informazioni acquisite l'immobile in oggetto non ha volumetria residua pertanto gli ampliamenti non sono suscettibili di regolarizzazione e si rende necessaria la riduzione in pristino dei cortili, come rappresentati negli elaborati grafici della concessione edilizia in sanatoria. Per la riduzione in pristino è stata quantificata approssimativamente una spesa di € 18.000 e sono stati individuati i seguenti interventi:

- Approntamento di ponteggio;
- Demolizione di solai di copertura e rimozione di pannelli;
- Demolizione di pavimento per interni;
- Demolizione di massetto;
- Rimozione di apparecchi igienico-sanitari;
- Rimozione di opere in ferro;
- Ricostituzione delle porzioni mancanti di solaio di calpestio;
- Realizzazione di massetto di sottofondo per esterni;
- Impermeabilizzazione per esterni e pavimentazione;
- Ricostituzione delle originarie tamponature, ad est e ad ovest;
- Trasporto a discarica di sfabbricidi e detriti.

6) *Terreno sito nel Comune di Adrano in Contrada Naviccia, censito al Catasto Terreni al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49*

In riscontro all'istanza presentata dalla scrivente in data 03/03/2020, prot. gen. n. 8186, l'U.T.C. del Comune di Adrano ha risposto con nota prot. par. 0011931 del 15/04/2020 (allegato 9.9). In tale nota si comunica che i manufatti presenti sul terreno di cui al precedente punto 6) del paragrafo "7" sono stati realizzati senza l'ottenimento di alcun titolo abilitativo e che per tali interventi *"occorre avviare il procedimento previsto dall'art. 31 del D.P.R. 380/2001, che prevede la demolizione, a cura e spese del responsabile dell'abuso e/o proprietari ed il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 20.000,00. L'esito di eventuali procedimenti amministrativi tendenti alla regolarizzazione degli interventi abusivi non può essere anticipato, in quanto scaturisce dagli esiti dell'istruttoria conseguente anche alla presentazione da parte dei responsabili dell'abuso, e/o proprietari, di atti e prospettazione di fatti che allo stato non sono nella disponibilità dell'ufficio"*.

Circa la possibilità di presentare una pratica per la regolarizzazione delle opere abusive discusse al punto 6) del paragrafo "7", si ritiene che:

- Nel caso in cui la costruzione in muratura sia stata realizzata dopo l'entrata in vigore della L. n. 765 del 1967 sarebbe possibile applicare l'accertamento di conformità, ai sensi del comma 1 dell'art. 36 del D.P.R. 380/01. Per sanare l'abuso l'intervento deve risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia all'epoca della sua realizzazione, sia al momento della presentazione della domanda. Attualmente il terreno in oggetto ricade in zona "E1 - produttivo agricolo" ed è verosimile



ritenere che dal 1967 ad oggi tale destinazione urbanistica non sia cambiata. Analogamente è verosimile ritenere che nemmeno la disciplina urbanistica di questa zona territoriale omogenea sia cambiata. L'art. 66 del regolamento edilizio comunale prevede per la zona "E1 - produttivo agricolo" la realizzazione di fabbricati destinati a residenze rurali, all'allevamento del bestiame, a piccoli impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici. Pertanto, pur non avendo informazioni certe sull'epoca di realizzazione dell'immobile, non sembrano esserci cause ostative all'accertamento della doppia conformità e alla presentazione di una pratica di sanatoria.

- Come per il suddetto manufatto in muratura, anche per la tettoia e il servizio igienico non è stato possibile determinare l'esatta epoca di realizzazione necessaria ai fini dell'accertamento della doppia conformità come ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01; è stato solo possibile affermare che sono stati costruiti dopo il 1985. Tuttavia, dal momento che valgono le stesse considerazioni fatte sopra per la zona territoriale omogenea E1, si ritiene sia possibile presentare la richiesta per l'ottenimento del Permesso di Costruire in sanatoria. In generale, il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Ai fini della regolarizzazione, considerando oneri vari, diritti di segreteria e di istruttoria, l'ottenimento di pareri ed autorizzazioni, i costi per la pratica a firma di un tecnico abilitato per l'ottenimento del parere sulle opere strutturali eseguite da presentare all'ufficio del Genio civile, i costi per la pratica di regolarizzazione catastale, si stima approssimativamente una somma di € 7.000.

7) *Abitazione a due elevazioni con terreno e locali adibiti a magazzini/depositi siti nel Comune di Biancavilla in Contrada Vallone Rosso censiti d'ufficio al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 1453 sub 1 e sub 2*

Come detto al punto 7) del paragrafo "7", l'U.T.C. del Comune di Biancavilla ha dichiarato che con la pratica di sanatoria n. 1590 presentata in data 03/01/1987 è possibile sanare unicamente l'immobile "A". I fabbricati "B", "C" e "D" sono stati esclusi perché, dagli accertamenti effettuati dall'U.T.C., la loro edificazione sembra successiva al 01/10/1983. Si ribadisce che l'ottenimento della concessione edilizia in sanatoria per il corpo "A" è subordinato, oltre che al pagamento delle ultime somme a conguaglio e di diritti vari, anche all'acquisizione di nulla osta ed autorizzazioni, come meglio specificato al punto "7".

La possibilità di regolarizzare i fabbricati "B", "C" e "D" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 dipende, in primo luogo, dall'individuazione della loro epoca di realizzazione per la verifica della rispondenza alle norme vigenti al momento in cui è stato commesso l'abuso. In secondo luogo è necessaria la verifica della loro rispondenza alle norme vigenti al momento della regolarizzazione. A tal proposito si fa presente che nel certificato di destinazione urbanistica (allegato 8.2) sono unicamente elencate le zone territoriali omogenee ricadenti nel lotto ma non è indicata la loro estensione e localizzazione in riferimento al terreno in questione, il che impedisce il calcolo dell'eventuale potenzialità edificatoria residua. Pertanto non è possibile, allo stato attuale, pronunciarsi sull'accertamento della doppia conformità. Ad ogni modo, anche se fosse accertata la doppia conformità dei corpi "B", "C" e "D", si dovrebbe preliminarmente acquisire il nulla osta dell'Ente Parco dell'Etna.



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”**

1) Garage sito nel Comune di Adrano in via Bacone, censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 22

Il bene è adoperato dal debitore 1 come deposito.

2) Negozio sito nel Comune di Adrano in via Majorana, censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 1

Nel bene pignorato il debitore 1 svolge un'attività commerciale di vendita. La parte di negozio che è stata oggetto di frazionamento è adoperata come sala riunioni.

3) Appartamento al piano secondo sito nel Comune di Catania in Largo Basilicata n. 12 e censito al N.C.E.U. al foglio 27, particella 1304, sub 12

L'immobile è occupato dal sig. [REDACTED] uno dei comproprietari.

4) Abitazione al piano primo e magazzini al piano terra siti nel Comune di Adrano, in via Umanità nn. 4, 2 e 6 censiti al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 9, 6 e 3

L'immobile al piano primo costituisce l'abitazione principale del debitore 3 e del debitore 4. I magazzini sono utilizzati come locali accessori dell'abitazione.

5) Garage al piano terra sito nel Comune di Adrano in via Majorana n. 28 e censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2713, sub 2

Il bene è utilizzato come magazzino per il deposito delle merci dell'adiacente negozio (particella 2945 sub 1).

6) Terreno sito nel Comune di Adrano in Contrada Naviccia censito al Catasto Terreni al foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49

Il bene è utilizzato dai proprietari principalmente per la produzione familiare di olio d'oliva e di uva.

7) Abitazione con terreno e locali seminterrati adibiti a magazzini/depositi siti nel Comune di Biancavilla in contrada Vallone Rosso, censiti al Catasto Terreni al foglio 22 particella 10 e d'ufficio al Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 1453 sub 1 e sub 2

I suddetti beni sono prevalentemente utilizzati per la villeggiatura dai coniugi debitore 3 e debitore 4.

l. **“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.**



*Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento"*

Per i beni sottoposti a pignoramento sono state indicate la **superficie netta** intesa come la superficie di pavimento misurata al netto di murature, tramezzi, pilastri, sguinci, vani di porte e di finestre, scale interne, logge e balconi e la **superficie commerciale (S<sub>c</sub>)** computata secondo i criteri riportati dalla norma UNI 10750:2005 ovvero intesa come la somma:

- delle superfici coperte calpestabili comprensive delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii, giardini, ecc.

Più specificatamente la superficie commerciale è stata calcolata considerando le seguenti percentuali:

- a) 100% della superficie calpestabile
- b) 100% della superficie occupata da pareti divisorie interne non portanti
- c) 50% della superficie occupata da pareti perimetrali in comunione

E, quando presenti:

- d) 10% della superficie di corti e cortili (oltre 25 m<sup>2</sup> l'eccedenza è calcolata al 2%)
- e) 25% della superficie di balconi (oltre 25 m<sup>2</sup> l'eccedenza è calcolata al 10%)
- f) 15% della superficie di soppalchi non abitabili
- g) 35% della superficie di portici e patii (oltre 25 m<sup>2</sup> l'eccedenza è calcolata al 10%)
- h) 20% della superficie di locali accessori
- i) 35% della superficie di terrazzi (oltre 25 m<sup>2</sup> l'eccedenza è calcolata al 10%)
- j) 10% della superficie di giardino (oltre 25 m<sup>2</sup> l'eccedenza è calcolata al 10%)

I beni sottoposti a pignoramento sono descritti di seguito:

- 1) Il bene sito nel Comune di Adrano al piano cantinato di uno stabile a cinque elevazioni fuori terra che sorge ad angolo tra via Ettore Majorana e via Francesco Bacone, è un garage con accesso dalla scivola condominiale sita in via Bacone (allegato 10.1, foto 1). È possibile accedervi anche dal piano cantinato del sub 2 della adiacente particella 2713, per il tramite di una porta posta lungo il muro ovest (allegato 10.1, foto 3).

Esso confina a nord con terrapieno condominiale, ad est con vano scala, a sud con corsia di manovra condominiale e garage di altra ditta, ad ovest con piano seminterrato dell'immobile censito al foglio 74, particella 2713, sub 2, anch'esso oggetto di pignoramento.

Il garage è censito al Catasto Fabbricati al foglio 74, particella 2945, sub 22, categoria C6, classe 5, consistenza 42 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 42 m<sup>2</sup>, rendita euro 84,60 (allegati 4.1, 4.2, 4.4).

L'immobile sorge nella porzione sud del territorio comunale, a vocazione sia commerciale che residenziale.



L'altezza utile interna è di 2,65 m, la superficie netta è di circa 45 m<sup>2</sup> e la superficie commerciale, calcolata considerando i punti a), b) e c) è di circa 49 m<sup>2</sup>.

Il complesso edilizio in cui si trova il garage ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito tra il 1991 e il 1995 con concessione n. 12 del 26/03/1991 e con concessione di variante in corso d'opera n. 27 del 23/02/1995. La pavimentazione è con mattonelle di cemento e le pareti sono tinteggiate di bianco. È presente impianto elettrico e impianto di rilevazione fumi e incendi. Il generale stato di conservazione è buono.

2) Il bene sito nel Comune di Adrano al piano terra del sopraddetto stabile a cinque elevazioni fuori terra è un negozio in via Majorana. L'immobile censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2945, sub 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 340 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 364 m<sup>2</sup>, rendita euro 5.548,81 (allegati 4.1, 4.3, 4.4) è stato oggetto di un frazionamento e possiede due accessi dalla via Majorana che permettono l'ingresso:

- al negozio;
- alla sala riunioni dotata di servizio igienico, ricavata frazionando una parte del negozio.

Si precisa che nessuno dei due ingressi ha numero civico.

L'immobile nel suo complesso confina a nord con via Majorana e con vano scala condominiale, a est con via Bacone, a sud con vano scala condominiale, a ovest con l'immobile censito al foglio 74, particella 2713, sub 2, anch'esso oggetto di pignoramento.

Il negozio fa parte dello stesso complesso edilizio cui appartiene il garage corrispondente alla particella 2945 sub 22 e come esso sorge nella porzione sud del territorio comunale, a connotazione sia commerciale che residenziale.

L'immobile è costituito da:

- un unico spazio espositivo che si sviluppa da nord (via Majorana) a sud (allegato 10.2, foto 8, 9 e 20);
- un cortile ad uso esclusivo che si affaccia su via Francesco Bacone, con esposizione ad est. Tale cortile è stato parzialmente chiuso, nella parte del sotto ballatoio, per aumentare la superficie netta del negozio, permettendo così di creare due uffici con disimpegno centrale (allegato 10.2, foto 3, 13, 14, 15 e 16);
- un servizio igienico, in corrispondenza dell'area oggetto di frazionamento (allegato 10.2, foto 10);
- uno spogliatoio con servizio igienico nella zona sud-est del negozio (allegato 10.2, foto 18 e 19);
- una sala riunione con servizio igienico a nord con accesso indipendente da via Majorana, frutto del frazionamento (allegato 10.2, foto 21 e 22).

Nei suddetti ambienti è stata rilevata un'altezza interna utile di circa 3,60 m. Al netto della zona degli uffici, il negozio ha una superficie netta di circa 318 m<sup>2</sup> e una superficie commerciale (S<sub>c</sub>) di 352 m<sup>2</sup> calcolata considerando le percentuali di cui ai punti a), b), c) e d).

Il complesso edilizio in cui si trova il negozio, come già detto per il garage (particella 2945 sub 22), ha struttura portante in cemento armato ed è stato costruito tra il 1991 e il 1995 con concessione n. 12 del 26/03/1991 e con concessione di variante in corso d'opera n. 27 del 23/02/1995.



La pavimentazione è in pvc a bolle, eccetto che nell'area uffici in cui la pavimentazione è in mattonelle di gres. Le pareti sono tinteggiate, con strato protettivo nella parte inferiore. Il negozio è dotato di impianto di riscaldamento e condizionamento con pompe di calore, impianto di rilevazione di fumi ed incendi, impianto idrico ed elettrico. Il generale stato di conservazione e manutenzione è buono.

3) Il bene sito nel Comune di Catania in Largo Basilicata n. 12 è un appartamento di tipo economico al secondo piano di un edificio a sette elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. al foglio 27 particella 1304, sub 12, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 88 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale escluse aree scoperte 87 m<sup>2</sup>, rendita euro 387,34 (allegati 4.5, 4.6, 4.7).

L'unità immobiliare confina a nord-est con area condominiale di accesso alle varie unità immobiliari, a sud-est e sud-ovest con cortile comune e a nord-ovest con appartamento di proprietà di altra ditta. L'appartamento è parte di un complesso edilizio costituito da 188 alloggi di tipo popolare denominato "venticinquesimo programma" realizzato nel quartiere di Nesima Inferiore a seguito del risanamento del quartiere di S. Berillo. Tale zona è parte del quartiere di San Leone (V Circostrizione), insieme ai quartieri di Curia, Monte Po e parte di San Nullo.

L'area in cui sorge il fabbricato, caratterizzata da palazzi di stile popolare, è molto trafficata per le numerose infrastrutture che ospita e per i numerosi collegamenti con le altre parti della città. Nelle immediate vicinanze dell'appartamento si trova il Pala Catania, importante sede dello sport della città di Catania, costruito per la XIX Universiade del 1997 svoltasi in Sicilia.

L'appartamento è costituito da un corridoio a forma di "L" lungo il quale si susseguono i diversi vani:

- Un soggiorno esposto ad est (allegato 10.3, foto 5 e 6);
- Una cucina esposta ad est (allegato 10.3, foto 8 e 9);
- Un ripostiglio (allegato 10.3, foto 7);
- Una camera da letto esposta a sud (allegato 10.3, foto 15) ed una esposta sud-est (allegato 10.3, foto 16);
- Un wc esposto ad est (allegato 10.3, foto 17 e 18).

È presente un solo balcone, collegato al soggiorno e alla cucina (allegato 10.3, foto 10). Tutti gli ambienti hanno un'altezza utile interna di 3,00 m. La superficie netta è di circa 70 m<sup>2</sup>.

Nel caso di specie per il calcolo della superficie commerciale (S<sub>c</sub>) sono state considerate le percentuali di cui ai punti a), b), c) ed e). Il valore della superficie commerciale così determinato risulta circa 84 m<sup>2</sup>.

L'appartamento ha una pavimentazione continua di mattonelle di gres, diverse solo nel servizio igienico nel quale è anche presente un rivestimento murario di mattonelle fino ad un'altezza di circa 2 m. Le pareti degli altri vani sono rivestite con carta da parati o con pittura di tipo plastico. Gli infissi sono di alluminio con avvolgibili. L'appartamento è dotato di impianto elettrico ed idrico-sanitario. Gli spazi esterni condominiali sono in parte destinati a giardino ed in parte a strade interne e parcheggi. La palazzina dove è ubicato l'appartamento, parte del "venticinquesimo programma", è stata realizzata dall'Istituto per l'edilizia popolare di San Berillo tra il 1964 e il 1966 con licenza edilizia n. 1528 del 21/07/1964 e licenza edilizia in variante n. 122 del 09/02/1966. Le strutture portanti sono in cemento armato e le murature di tamponamento a cassetta.



4) Beni posti nello stesso edificio a tre elevazioni fuori terra sito nel Comune di Adrano in via Umanità, come di seguito elencati:

- 4.1) Appartamento;
- 4.2) Magazzino;
- 4.3) Magazzino.

4.1) All'appartamento posto al piano primo si accede dal civico 4 di via Umanità, precisamente per mezzo dell'androne nel quale si trova il vano scala (sub 5, bene comune non censibile). Si precisa che dal sub 5 si accede anche ad immobili non oggetto di pignoramento posti al piano seminterrato (sub 13) e al piano secondo (sub 15).

L'appartamento è censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 9, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 165 m<sup>2</sup>, superficie catastale escluse aree scoperte 155 m<sup>2</sup>, rendita euro 553,90 (allegati 4.8, 4.9, 4.12).

Esso confina a nord con via Noce, a est con via Umanità, a sud con il cortile comune (sub 1, bene comune non censibile) e ad ovest con vano scala (sub 4) a servizio di una adiacente abitazione di proprietà di altra ditta, con il vano scala del sub 5 a servizio dell'abitazione e con proprietà di altra ditta (allegato 4.13).

L'appartamento è costituito dai seguenti ambienti:

- un ingresso esposto ad ovest (allegato 10.4.1, foto 3);
- due servizi igienici esposti ad ovest (allegato 10.4.1, foto 4, 5 e 6);
- una camera da letto esposta a nord-ovest (allegato 10.4.1, foto 7);
- una camera da letto esposta a nord-est (allegato 10.4.1, foto 8);
- uno studio esposto ad est (allegato 10.4.1, foto 9);
- un soggiorno esposto ad est (allegato 10.4.1, foto 10);
- una cucina esposta a sud-est (allegato 10.4.1, foto 12 e 13);
- un ripostiglio/disimpegno esposto a sud-est.

L'appartamento ha un balcone che corre lungo i fronti nord, est e sud (allegato 10.4.1, foto 14 e 15). Gli infissi esterni sono in legno con persiane in pvc. Tutti i vani presentano una pavimentazione in marmo e pareti in pittura lavabile. I servizi igienici e la cucina hanno rivestimenti murari in mattonelle. Tutti i vani hanno un'altezza utile interna di circa 3,00 m. L'abitazione ha una superficie netta di circa 133 m<sup>2</sup>.

Per il calcolo della superficie commerciale (S<sub>c</sub>) sono state considerate le percentuali di cui ai punti a), b), c) ed e). Il valore della superficie commerciale così determinato risulta 174 m<sup>2</sup>.

4.2) Magazzino censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 6, categoria C/2, classe 6, consistenza 85 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 98 m<sup>2</sup>, rendita euro 276,56 (allegati 4.8, 4.10, 4.12) e con accesso dal civico 2 di via Umanità.

Esso confina a nord con via Noce, a est con via Umanità, a sud con androne comune (sub 5) e ad ovest con proprietà di altra ditta (allegato 4.13).

Il magazzino è collegato al sub 5, bene comune non censibile, sebbene tale collegamento non sia rappresentato nella documentazione catastale.



Il magazzino, provvisto di servizio igienico nell'angolo sud-ovest (allegato 10.4.2, foto 9 e 10), è costituito da un ambiente unico dotato, nella parte nord, di un soppalco di circa 29 m<sup>2</sup> (allegato 10.4.2, foto 4, 5 e 6). Come già detto, un'area di circa 10 m<sup>2</sup> di solaio è stata sottratta per permettere la creazione di una scivola di accesso al sottostante seminterrato sub 13 non oggetto di pignoramento. A tale scivola si accede mediante un portone su via Noce (allegato 10.4.2, foto 2). L'altezza interna utile del magazzino è di 3,80 m. La superficie netta attuale è di 72 m<sup>2</sup>. Nel caso di specie per il calcolo della superficie commerciale (S<sub>c</sub>) sono state considerate le percentuali di cui ai punti a), b), c) ed f). Tenendo conto delle conclusioni cui si giunge al punto 4) del paragrafo "j" la superficie commerciale così determinata risulta 98 m<sup>2</sup>, includendo anche la porzione sottratta a favore del piano cantinato.

La pavimentazione del magazzino è in mattonelle di gres, i muri sono tinteggiati di bianco nella parte superiore e rivestiti con doghe di legno nella parte inferiore. Il servizio igienico presenta un rivestimento murario in mattonelle fino ad un'altezza di 2 m.

4.3) Magazzino censito al N.C.E.U. al foglio 56, particella 671, sub 3, categoria C/2, classe 7, consistenza 23 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 27 m<sup>2</sup>, rendita euro 97,90 (allegati 4.8, 4.11, 4.12) e con accesso dal civico 6 di via Umanità (allegato 10.4.3, foto 6).

Esso confina a nord e ad ovest con androne (sub 5), ad est con via Umanità e a sud con cortile comune (sub 1) (allegato 4.13).

Il magazzino è collegato al sub 5, bene comune non censibile, sebbene tale collegamento non sia rappresentato nella documentazione catastale (allegato 10.4.3, foto 3).

Il magazzino è esposto a sud-est, ha un'altezza interna utile di 3,80 m ed ha, all'estremità nord, un soppalco di 5,60 m<sup>2</sup> (allegato 10.4.3, foto 5). La sua superficie netta è di 23 m<sup>2</sup>. Per il calcolo della superficie commerciale (S<sub>c</sub>) sono state considerate le percentuali di cui ai punti a), b), c) ed f), determinando così un valore di 27 m<sup>2</sup>.

Il magazzino ha una pavimentazione in mattonelle di gres e pareti rivestite con carta da parati.

Il fabbricato a cui appartengono i suddetti beni (sub 9, sub 6 e sub 3) sorge nella zona di espansione a nord-est del territorio comunale, in un'area a connotazione prevalentemente residenziale. È presente, nelle immediate vicinanze, la stazione di Adrano Centro della Ferrovia Circumetnea. Il fabbricato è stato realizzato abusivamente e in data 05/10/2005 ha ottenuto la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e la L.R. n. 37/85. Nella domanda di sanatoria il proprietario ha dichiarato che parte delle opere sono state ultimate entro il 01/10/1983 e parte entro il 31/12/1993. L'intero edificio è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai misti e tamponamenti con forati. I suddetti beni sono dotati di impianto elettrico e di riscaldamento. I sub 6 e 9 sono dotati di impianto idrico-sanitario, per i quali sono state rilasciate dichiarazioni di conformità alla regola dell'arte in data 16/02/2004.

Il generale stato di conservazione è buono, anche in considerazione del fatto che tutto l'immobile è stato oggetto di una recente ristrutturazione.

5) Il bene sito in via Majorana n. 28 nel Comune di Adrano è un garage adibito a deposito posto al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra, censito al N.C.E.U. al foglio 74, particella 2713, sub 2,



categoria C/6, classe 7, consistenza 152 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 152 m<sup>2</sup>, rendita euro 423,91 (allegati 4.1, 4.14, 4.15).

Esso confina a nord con via Majorana, ad ovest con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta, a sud con altra ditta e ad est con il condominio a cui appartengono il negozio (particella 2945, sub 1) e il garage (particella 2945, sub 22), anch'essi oggetto della presente relazione. Il bene ha un accesso dal civico 28 della via Majorana (allegato 10.5, foto 1). Il garage, come già detto per i beni corrispondenti alla particella 2945 sub 1 e sub 22, sorge nella porzione sud del territorio comunale, a connotazione sia commerciale che residenziale.

Il garage è costituito da un unico ambiente al piano terra, in cui nell'angolo nord-est è presente un servizio igienico (allegato 10.5, foto 4, 5 e 6). Ad est e ad ovest sono presenti dei collegamenti verticali che conducono a piani interrati, a quota -2,20 m, con altezza interna utile di 1,85 m; in particolar modo, ad est un'altra piccola rampa di scala conduce alla quota di -3,20 m, dove è presente la porta di collegamento al garage (particella 2945, sub 22) (allegato 10.5, foto 7, 10 e 11). Si ribadisce che le porzioni di garage nelle quali sono presenti i suddetti collegamenti verticali erano in origine cortili. Tali spazi scoperti, sono stati annessi al garage mediante la creazione di una copertura in pannelli e struttura metallica. Al netto delle suddette superfici annesse e dei sottostanti piani interrati, l'immobile ha una superficie netta di circa 135 m<sup>2</sup>.

Per il calcolo della superficie commerciale (S<sub>c</sub>) sono state considerate le percentuali di cui ai punti a), b), c) e d), le superfici annesse sono state ponderate come spazi scoperti e non si è tenuto conto dei sottostanti piani interrati, determinando così un valore di 152 m<sup>2</sup>. Il garage ha un'altezza interna utile di 4,10 m.

L'edificio in cui si trova il garage sopra descritto è stato realizzato abusivamente, salvo poi ottenere la concessione edilizia in sanatoria n. 173 del 13/11/2012 ai sensi della L. n. 47/85, della L.R. n. 37/85 e L. n. 724/94. Nella domanda di sanatoria presentata dalla precedente proprietaria si dichiara che l'abuso è stato commesso entro il 15/03/1985. Il garage è dotato di impianto elettrico che ha dichiarazione di conformità alla regola dell'arte del 18/07/1997 ed impianto idrico. Il generale stato di conservazione è buono.

6) Il bene sito nel Comune di Adrano in Contrada Naviccia è un terreno censito al Catasto Terreni al foglio 46 (allegati 4.16 e 4.17):

- Particella 28, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie 07 are e 38 centiare, reddito dominicale euro 14,10, reddito agrario euro 4,38;
- Particella 29, qualità agrumeto, classe 2, superficie 36 are e 87 centiare, reddito dominicale euro 167,57, reddito agrario 53,32;
- Particella 48, qualità agrumeto, classe 2, superficie 17 are e 89 centiare, reddito dominicale euro 81,31 e reddito agrario euro 25,87;
- Particella 49, qualità incolto produttivo, classe 1, superficie 20 are e 71 centiare, reddito dominicale euro 1,18 e reddito agrario euro 1,28;



- Particella 188, qualità chiusa, classe 3, superficie 08 are e 82 centiare, reddito dominicale euro 3,64 e reddito agrario euro 2,51;
- Particella 472, qualità agrumeto, classe 2, superficie 07 are e 38 centiare, reddito dominicale euro 33,54 e reddito agrario 10,67.

Al terreno si accede per mezzo di una strada sterrata (allegato 10.6, foto 2) sulla quale sono presenti due accessi: uno carrabile nell'angolo nord della particella 472 (allegato 10.6, foto 1) ed uno pedonale nell'angolo ovest della particella 28 (allegato 10.6, foto 5). Il bene confina a nord-est con la particella 276, ad est con le particelle 30, 847, 846, a sud-est con le particelle 1010, 1006 e 817, a sud-ovest con le particelle 1016, 1017, 1018, 287 e 252 e a nord-ovest con la stradina di accesso al lotto e con le particelle 779 e 777.

Il terreno ha complessivamente un'estensione di 9.905 m<sup>2</sup> e si trova nella parte nord del territorio comunale, nelle immediate vicinanze della SS284 e della Stazione della Ferrovia Circumetnea di Adrano Nord.

Sulle particelle 28, 472 e nella parte ovest delle particelle 29 e 48 sono presenti circa 60 alberi di ulivo, utilizzati per la produzione di olio di oliva (allegato 10.6, foto 3, 4, 6 e 7). A cavallo tra le particelle 29 e 48, su di un'area di circa 400 m<sup>2</sup>, è presente un piccolo vigneto organizzato in circa 10 filari (allegato 10.6, foto 13).

Il terreno è provvisto di approvvigionamento idrico e in corrispondenza delle suddette colture di un sistema di irrigazione.

Le particelle 28, 29, 48 e 472 hanno un andamento pressoché pianeggiante; al contrario procedendo dalla particella 188 alla 49, si ha un rilevante salto di quota. In queste ultime particelle il terreno è scosceso ed incolto, con vegetazione tipica della macchia mediterranea (allegato 10.6, foto 9, 10, 11 e 12).

Nell'intero terreno si trovano due differenti tipologie di muri di recinzione: alcuni con muretto inferiore e rete metallica superiore, altri a secco in pietra lavica. Sono soprattutto questi ultimi a necessitare di interventi di ripristino in diversi punti.

Sulla parte est della particella 29 sono presenti (allegato 10.6, foto 14, 15, 16, 17 e 18):

- Una costruzione in muratura, di circa 18 m<sup>2</sup>, mono-piano e con copertura a falde, utilizzata come deposito attrezzi;
- Una tettoia che copre in pianta una superficie di circa 50 m<sup>2</sup> con pilastri rivestiti in mattoncini e travi in legno, sulle quali poggia il perlinato e un soprastante strato di coppi;
- Un wc di circa 2 m<sup>2</sup> con copertura mono-falda.

- 7) Il bene sito nel Comune di Biancavilla in contrada Vallone Rosso è costituito da un terreno sul quale sorge un'abitazione su due livelli e locali seminterrati adibiti a magazzini/depositi. Il suddetto bene sito in via Boschetto raggiungibile dalla SP 158, sorge nella parte nord-est del territorio comunale e ricade nella zona D dell'Istituto "Parco dell'Etna".



Il lotto di terreno ha tre accessi sulla suddetta via Boschetto: due carrabili ed uno pedonale. Esso confina a nord con via Boschetto, ad est con le particelle 1794, 20 e 174, a sud con la particella 20, ad ovest con le particelle 23 e 279.

Il terreno è censito al Catasto Terreni al foglio 22, particella 10, qualità classe "fabbricato urbano da accertare", superficie 21 are e 31 centiare (allegati 4.18 e 4.19).

I sopradetti fabbricati non sono mai stati dichiarati in Catasto pertanto l'Ufficio Provinciale dell'Agenzia del Territorio ha attribuito, come da prassi, una rendita catastale presunta, eseguendo un accatastamento d'ufficio. I fabbricati censiti d'ufficio hanno assunto la particella 1453, non riportata in mappa, ed i seguenti sub:

- 1, categoria A/3, classe 5, consistenza 11 vani, rendita euro 409,03 (allegati 4.20 e 4.19);
- 2, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita euro 130,15 (allegati 4.21 e 4.19).

La frazione di Vallone Rosso, a carattere prevalentemente residenziale, dista circa 4 km dal Comune di Biancavilla e sorge a 903 metri sul livello del mare.

Il lotto di terreno, di forma pressoché triangolare, ha un andamento declive procedendo da est ad ovest. Complessivamente si ha un dislivello di circa 6 m. Nell'angolo nord-est del lotto, è presente l'ingresso carrabile principale (allegato 10.7, foto 1), attraverso il quale si giunge ad uno spazio pianeggiante nel quale sorge il fabbricato principale, indicato come corpo "A" (allegato 10.7, foto 3). Tale costruzione, utilizzata come abitazione di villeggiatura, è a due elevazioni fuori terra con copertura a falde inclinate. I due piani comunicano solo per il tramite di una scala esterna (allegato 10.7, foto 12). Il piano terra, variegato nelle finiture di pavimentazione e pittura muraria, è costituito dai seguenti vani:

- Una cucina e zona pranzo esposti a nord-ovest (allegato 10.7, foto 6 e 7);
- Una camera da letto esposta ad est (allegato 10.7, foto 9);
- Un servizio igienico esposto a sud (allegato 10.7, foto 10);
- Un corridoio esposto ad ovest (allegato 10.7, foto 11).

Il servizio igienico è dotato di un rivestimento murario di mattonelle fino ad un'altezza di circa 2 m.

L'accesso al piano terra avviene attraverso un portico di circa 10,50 m<sup>2</sup>. L'altezza utile interna è di 3,20 m. Lungo il fronte est è presente un locale accessorio, adibito a cucina, di circa 13,10 m<sup>2</sup>, non collegato all'abitazione ma con unico accesso dall'esterno (allegato 10.7, foto 13 e 14). Tale locale ha copertura mono-falda inclinata pertanto all'interno è stata rilevata un'altezza utile minima di 1,90 m in corrispondenza del muro est ed un'altezza utile massima di 2,50 m in corrispondenza del muro ovest.

Il piano primo, caratterizzato da finiture variegate, è costituito dai seguenti vani:

- Un corridoio centrale sul quale si affacciano tutti i vani (allegato 10.7, foto 15);
- Una camera da letto esposta a sud (allegato 10.7, foto 16);
- Un servizio igienico esposto a sud (allegato 10.7, foto 17);
- Una camera da letto esposta ad ovest (allegato 10.7, foto 18);
- Un soggiorno esposto ad ovest (allegato 10.7, foto 19 e 20).

Il servizio igienico è dotato di un rivestimento murario di mattonelle fino ad un'altezza di circa 2 m. Lungo parte del fronte nord e tutto il fronte est è presente un balcone. L'altezza interna utile è variabile e pari a:

- 3,00 m nella parte centrale;



- 1,95 m in corrispondenza del muro perimetrale est;
- 2,30 m in corrispondenza del muro perimetrale ovest.

Considerando la suddetta composizione interna del piano terra e del piano primo, è stata rilevata una superficie netta di 128 m<sup>2</sup>.

Il generale stato di conservazione e manutenzione è buono. L'intero immobile, dotato di impianto idrico, elettrico e di videosorveglianza è stato realizzato in assenza di concessione edilizia. Il debitore 4 ha presentato al Comune di Biancavilla domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L. n. 47/85 e L.R. n. 37/85 in data 03/01/1987 prot. n. 149, pratica n. 1590, nella quale dichiara che le opere abusive sono state ultimate nell'anno 1974. Nella relazione tecnica illustrativa a firma di un tecnico allegata alla suddetta pratica, istruita in data 01/03/2004 ed ancora in itinere, si dichiara che l'immobile è stato realizzato con strutture portanti in muratura, che l'impianto idrico è alimentato da una cisterna che raccoglie l'acqua piovana e che lo scarico fognante avviene per mezzo di una fossa settica a perdere.

Nella suddetta relazione tecnica si dichiara altresì che sul fondo sono presenti altri corpi di fabbrica, indicati come pertinenze dell'immobile principale ovvero i corpi "B", "C" e "D".

Il corpo "C" è un locale di sgombero ad una sola elevazione fuori terra con copertura ad unica falda inclinata (allegato 10.7, foto 4). Esso si trova nello spiazzo principale, nelle immediate vicinanze del corpo "A", ha una superficie netta di circa 12 m<sup>2</sup> ed un'altezza utile interna variabile: lungo la parete est di circa 3,15 m e lungo la parte ovest di circa 2,70 m. Al suo interno è presente un soppalco avente un'estensione complessiva di circa 7,50 m<sup>2</sup>. Il suddetto locale è ben rifinito sia internamente che esternamente. A pochi metri dalla parete ovest del corpo "C" si trova una scala che conduce, costeggiando lo spiazzo, alla quota più bassa di tutto il lotto di terreno (allegato 10.7, foto 26). Al di sotto dello spiazzo, scendendo lungo la scala si incontra il corpo "D", avente il solo fronte sud scoperto (allegato 10.7, foto 23). Esso è costituito da un vano ripostiglio di circa 7 m<sup>2</sup> (allegato 10.7, foto 24) e un wc ben rifinito di circa 4 m<sup>2</sup> (allegato 10.7, foto 25). L'altezza utile interna è di circa 2 m. Proseguendo la discesa si arriva su uno spiazzo posto alla quota più bassa, su cui sorge un altro locale seminterrato, il corpo "B" (allegato 10.7, foto 27, 28 e 29). Questo ha solo i fronti nord ed ovest scoperti e possiede due ingressi: uno pedonale posto sul fronte ovest all'interno del lotto ed uno carrabile posto sul fronte nord, prospiciente via Boschetto. Il corpo "B", utilizzato come deposito, è a due elevazioni fuori terra, esternamente è rifinito con pietra lavica; internamente è al rustico. Il piano terra ha una superficie netta di circa 32 m<sup>2</sup>. Al piano primo, che ha una superficie netta di circa 31 m<sup>2</sup>, si accede mediante una scala a chiocciola metallica. Piano terra e piano primo hanno entrambi un'altezza interna netta di circa 3,15 m.

Per i corpi "B", "C" e "D", si ribadisce che non sono stati inclusi nella originaria domanda di sanatoria e che nulla si sa circa la loro epoca di realizzazione. L'UTC del Comune di Biancavilla con nota del 29/01/2020 prot. n. 2167 (allegato 9.11) ha precisato che in data 01/03/2004, quando è stata istruita la pratica, è stato espresso parere favorevole al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, previa acquisizione dei prescritti nulla osta, pareri ed autorizzazioni degli Enti competenti e previo versamento a conguaglio, solo per il corpo "A" con l'esclusione dei corpi "B", "C" e "D".

Il terreno di circa 1.538 m<sup>2</sup> è organizzato in terrazzamenti, occupati prevalentemente da viti (allegato 10.7, foto 30 e 31); sono altresì presenti ulivi ed altri alberi da frutto.



Per il calcolo della superficie commerciale ( $S_c$ ) sono state considerate le percentuali di cui ai punti a), b), d), e), g), h), i) e j), determinando così un valore di  $245 \text{ m}^2$ . Tale valore è stato calcolato tenendo conto dei corpi "B", "C" e "D", computati come vani accessori non collegati ai vani principali, e del terreno.

**m. "determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato"**

Nella determinazione del valore degli immobili costituenti il compendio, in generale, si tiene conto dei seguenti fattori:

- **Caratteristiche intrinseche o interne** (panoramicità, luminosità, distribuzione degli spazi interni, grado di finiture, età, condizioni degli impianti tecnologici, stato di conservazione e manutenzione);
- **Caratteristiche estrinseche o esterne** (posizione, esistenza in zona di infrastrutture, vicinanza di zone "a verde");
- **Condizioni giuridiche** (eventuale esistenza di pesi: servitù attive e passive, usufrutto, vincoli urbanistici, condizione locativa, presenza di opere abusive).

Ricercando il più probabile valore di mercato, sono stati adottati due procedimenti di stima:

**a. Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito**

Il valore ordinario dell'immobile  $V$  è determinato attraverso la seguente formula:

$$V = V_u \times S_c$$

dove:

$V_u$  = Valore unitario ordinario espresso in  $\text{€}/\text{m}^2$

$S_c$  = Superficie commerciale dell'immobile da stimare espressa in  $\text{m}^2$

Il valore ordinario è stato ricavato dalla consultazione delle quotazioni di Borsino Immobiliare-Servizi e valutazioni immobiliari nazionali. In particolare, per la presente stima, si è preso come riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari relativa al mese di marzo 2020.

**b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Esso parte dall'assunto che un bene vale per quello che rende, secondo la seguente formula risolutiva:

$$V = \frac{R_l - S}{r} = \frac{R_n}{r}$$

dove:

$R_l$  = reddito lordo annuo

$S$  = spese annue medie

$r$  = tasso di capitalizzazione

$R_n$  = reddito netto annuo

I due valori di stima ottenuti per ciascuno immobile utilizzando i metodi sopra elencati vengono mediati per ottenere un valore finale, al quale vengono applicate delle riduzioni dovute a:



- Eventuali costi di regolarizzazione delle difformità catastali, costi di sanatoria e di riduzioni in pristino (di cui al punto "f").
- Assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% o al 20% del valore finale;

Di seguito, si procede alla stima dei beni sotto elencati costituenti il compendio:

- 1) Garage sito nel Comune di Adrano con accesso da via Bacone (foglio 74, particella 2945, sub 22);
- 2) Negozio sito nel Comune di Adrano in via Majorana (foglio 74, particella 2945, sub 1)
- 3) Appartamento sito nel Comune di Catania in Largo Basilicata n. 12 (foglio 27, particella 1304, sub 12)
- 4) Appartamento e magazzini siti nel Comune di Adrano in via Umanità nn. 4, 2 e 6, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 56, particella 671, sub 9, 6 e 3
- 5) Garage sito nel Comune di Adrano in via Majorana n. 28 (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 6) Terreno sito nel Comune di Adrano in Contrada Naviccia (foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49)
- 7) Abitazione a due elevazioni con terreno e locali adibiti a magazzini/depositi siti nel Comune di Biancavilla in Contrada Vallone Rosso (foglio 22, particella 10 e particella 1453 sub 1 e sub 2)

**1) GARAGE in via Bacone, Adrano - Foglio 74, particella 2945, sub 22**

**a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito**

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_C = 446 \text{ €/m}^2 \times 49 \text{ m}^2 = 21.854,00 \text{ €}$$

dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 446 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo ai garage (box) in buono stato di seconda fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_C$  è pari a 49 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE                       |                        |      |
|---|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> )                  | Vicine                 | 1,05 |
|   | Lontane                | 1    |
|   | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )                       | Centrale               | 1,05 |
|   | Tra centro e periferia | 1    |
|   | Periferia              | 0,95 |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                        |                        |      |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>3</sub> )    | < 20                   | 1,05 |
|   | >20 e < 50             | 1    |
|   | > 50                   | 0,95 |
| LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K <sub>4</sub> ) | Ottimo                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.



$$K = \prod_i K_i = 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 1$$

Il valore finale  $V_K$  del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile  $V$  con il coefficiente di merito totale  $K$ .

$$V_K = V \times K = 21.854 \times 1 = 21.854,00 \text{ €}$$

**b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Si assume un canone di locazione mensile di 100 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:

$$R_l = 12 \times 100 \text{ €} = 1.200 \text{ €}$$

Le spese  $S$  sono state stimate in misura pari al 20% del reddito lordo:

$$S = 0,20 \times R_l = 0,20 \times 1.200 = 240 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 1.200 - 240 = 960 \text{ €}$$

Considerando che per la zona in questione, per i garage (box in buono stato) si ha mediamente un saggio di capitalizzazione  $r$  pari al 4,3%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{960}{0,043} = 22.325,58 \text{ €}$$

Al fine di ricavare un congruo valore di stima del garage si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (21.854,00 €) e da quello analitico (22.325,58 €), ottenendo in tal modo il valore medio di 22.089,79 €.

Tenendo conto dei costi per la regolarizzazione delle difformità, si ha il seguente valore di mercato:

$$V = 22.089,79 - 250 = 21.839,79 \text{ €}$$

Il valore di mercato arrotondato è pari a 22.000,00 €

Per la determinazione del valore di vendita giudiziaria si tiene conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% del valore finale di mercato:

$$V = 21.839,79 - (0,15 \times 21.839,79) = 18.563,82 \text{ €}$$

In definitiva, il valore di vendita giudiziaria del garage arrotondato viene stimato in:

**18.500,00 € (diciottomilacinquecento/00 €)**

Si precisa che il garage è parte di un condominio di cui non è stato possibile accertare l'esistenza di un regolamento condominiale né la presenza di eventuali spese insolute.

**2) NEGOZIO in via Majorana, Adrano - Foglio 74, particella 2945, sub 1**

**a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito**

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_c = 670 \text{ €/m}^2 \times 352 \text{ m}^2 = 235.840,00 \text{ €}$$



dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 670 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo ai negozi di 2° fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_c$  è pari a 352 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE                       |                        |      |
|---|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> )                  | Vicine                 | 1,05 |
|   | Lontane                | 1    |
|   | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )                       | Centrale               | 1,05 |
|   | Tra centro e periferia | 1    |
|   | Periferia              | 0,95 |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                        |                        |      |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>3</sub> )    | < 20                   | 1,05 |
|   | >20 e < 50             | 1    |
|   | > 50                   | 0,95 |
| PANORAMICITA' e PROSPICENZA (K <sub>4</sub> )     | Ottima                 | 1,05 |
|   | Media                  | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K <sub>5</sub> ) | Ottimo                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (K <sub>6</sub> )     | Ottima                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| LUMINOSITÀ (K <sub>7</sub> )                      | Buona                  | 1,05 |
|   | Media                  | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| DOTAZIONE DI IMPIANTI (K <sub>8</sub> )           | Ottima                 | 1,05 |
|   | Media                  | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = \prod_i K_i = 1 \times 1 = 1$$

Il valore finale  $V_K$  del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K.

$$V_K = V \times K = 235.840 \times 1 = 235.840,00 \text{ €}$$

**b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Si assume un canone di locazione mensile di mensile di 1.500 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:



$$R_l = 12 \times 1.500 \text{ €} = 18.000 \text{ €}$$

Le spese S sono state stimate in misura pari al 20% del reddito lordo:

$$S = 0,20 \times R_l = 0,20 \times 18.000 = 3.600 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 18.000 - 3.600 = 14.400 \text{ €}$$

Considerando che nella zona in questione, per i negozi si ha mediamente un saggio di capitalizzazione r pari al 7,3%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{14.400}{0,073} = 197.260,27 \text{ €}$$

Al fine di ricavare un congruo valore di stima del negozio si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (235.840,00 €) e da quello analitico (197.260,27 €), ottenendo in tal modo il valore medio di **216.550,14 €**.

Tenendo conto dei costi per la regolarizzazione delle difformità, si ha il seguente valore di mercato:

$$V = 216.550,14 - 12.000 = 204.550,14 \text{ €}$$

Il valore di mercato arrotondato è pari a **204.500,00 €**.

Per la determinazione del valore di vendita giudiziaria si tiene conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% del valore finale di mercato:

$$V = 204.550,14 - (0,15 \times 204.550,14) = 173.867,62 \text{ €}$$

In definitiva, il valore di vendita giudiziaria del negozio arrotondato viene stimato in:

**174.000,00 € (centosettantaquattromila/00 €)**

Si precisa che il negozio è parte di un condominio di cui non è stato possibile accertare l'esistenza di un regolamento condominiale né la presenza di eventuali spese insolite.

### 3) APPARTAMENTO in Largo Basilicata 12, Catania - foglio 27, particella 1304, sub 12

#### a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_c = 930 \text{ €/m}^2 \times 84 \text{ m}^2 = 78.120,00 \text{ €}$$

dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 930 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo alle abitazioni di tipo economico di 1° fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_c$  è pari a 84 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.



| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE                       |                        |      |
|---|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> )                  | Vicine                 | 1,05 |
|   | Lontane                | 1    |
|   | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )                       | Centrale               | 1,05 |
|   | Tra centro e periferia | 1    |
|   | Periferia              | 0,95 |
| VERDE PUBBLICO (K <sub>3</sub> )                  | Vicino                 | 1,05 |
|   | Lontano                | 1    |
|   | Assente                | 0,95 |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                        |                        |      |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>4</sub> )    | < 20                   | 1,05 |
|   | >20 e < 50             | 1    |
|   | > 50                   | 0,95 |
| PANORAMICITA' e PROSPICENZA (K <sub>5</sub> )     | Ottima                 | 1,05 |
|   | Media                  | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| FINITURE (K <sub>6</sub> )                        | Signorili              | 1,05 |
|   | Normali                | 1    |
|   | Economiche             | 0,95 |
| LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K <sub>7</sub> ) | Ottimo                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (K <sub>8</sub> )     | Ottima                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| LUMINOSITÀ (K <sub>9</sub> )                      | Buona                  | 1,05 |
|   | Media                  | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| DOTAZIONE DI IMPIANTI (K <sub>10</sub> )          | Ottima                 | 1,05 |
|   | Media                  | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| ASCENSORE (K <sub>11</sub> )                      | Presente o inutile     | 1    |
|   | Assente                | 0,95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = \prod_i K_i = 1,05 \times 1 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1 = 0,812$$

Il valore finale V<sub>K</sub> del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K.

$$V_K = V \times K = 78.120 \times 0,812 = 63.433,44 \text{ €}$$

**b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Si assume un canone di locazione mensile di mensile di 300 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:

$$R_l = 12 \times 300 \text{ €} = 3.600 \text{ €}$$

Le spese S sono state stimate in misura pari al 20% del reddito lordo:

$$S = 0,20 \times R_l = 0,20 \times 3.600 = 720 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 3.600 - 720 = 2.880 \text{ €}$$

Considerando che nella zona in questione, per le abitazioni di tipo economico si ha mediamente un saggio di capitalizzazione r pari al 3,9%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{2.880}{0,039} = 73.846,15 \text{ €}$$

Al fine di ricavare un congruo valore di stima dell'appartamento si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (63.433,44 €) e da quello analitico (73.846,15 €), ottenendo in tal modo il valore medio di **68.639,80 €**.

Il **valore di mercato** arrotondato è pari a **68.500,00 €**.

Per la determinazione del valore di vendita giudiziaria si tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% del valore finale di mercato:

$$V = 68.639,80 - (0,15 \times 68.639,80) = 58.343,83 \text{ €}$$

In definitiva, il valore di vendita giudiziaria dell'immobile arrotondato viene stimato in:

**58.500,00 € (cinquantottomilacinquecento/00 €)**

#### 4.1) APPARTAMENTO in via Umanità 4, Adrano - foglio 56, particella 671, sub 9

##### a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_c = 781 \text{ €/m}^2 \times 174 \text{ m}^2 = 135.894,00 \text{ €}$$

dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 781 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo alla abitazioni di tipo civile di 1° fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_c$  è pari a 174 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE      |                        |      |
|----------------------------------|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> ) | Vicine                 | 1,05 |
|                                  | Lontane                | 1    |
|                                  | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )      | Centrale               | 1,05 |
|                                  | Tra centro e periferia | 1    |
|                                  | Periferia              | 0,95 |



|   |                    |      |
|---|--------------------|------|
| VERDE PUBBLICO (K <sub>3</sub> )                  | Vicino             | 1,05 |
|   | Lontano            | 1    |
|   | Assente            | 0,95 |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                        |                    |      |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>4</sub> )    | < 20               | 1,05 |
|   | >20 e < 50         | 1    |
|   | > 50               | 0,95 |
| PANORAMICITA' e PROSPICENZA (K <sub>5</sub> )     | Ottima             | 1,05 |
|   | Media              | 1    |
|   | Scadente           | 0,95 |
| FINITURE (K <sub>6</sub> )                        | Signorili          | 1,05 |
|   | Normali            | 1    |
|   | Economiche         | 0,95 |
| LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K <sub>7</sub> ) | Ottimo             | 1,05 |
|   | Normale            | 1    |
|   | Scadente           | 0,95 |
| DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (K <sub>8</sub> )     | Ottima             | 1,05 |
|   | Normale            | 1    |
|   | Scadente           | 0,95 |
| LUMINOSITÀ (K <sub>9</sub> )                      | Buona              | 1,05 |
|   | Media              | 1    |
|   | Scadente           | 0,95 |
| DOTAZIONE DI IMPIANTI (K <sub>10</sub> )          | Ottima             | 1,05 |
|   | Media              | 1    |
|   | Scadente           | 0,95 |
| ASCENSORE (K <sub>11</sub> )                      | Presente o inutile | 1    |
|   | Assente            | 0,95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = \prod_{i=1}^{11} K_i = 1,05 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95 = 0,995$$

Il valore finale V<sub>K</sub> del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K.

$$V_K = V \times K = 135.894 \times 0,995 = 135.214,53 \text{ €}$$

**b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Si assume un canone di locazione mensile di 500 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:

$$R_l = 12 \times 500 \text{ €} = 6.000 \text{ €}$$

Le spese S sono state stimate in misura pari al 25% del reddito lordo:

$$S = 0,25 \times R_l = 0,25 \times 6.000 = 1.500 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 6.000 - 1.500 = 4.500 \text{ €}$$



Considerando che nella zona in questione, per le abitazioni di tipo civile si ha mediamente un saggio di capitalizzazione  $r$  pari al 3,2%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{4.500}{0,032} = 140.625,00 \text{ €}$$



Al fine di ricavare un congruo valore di stima dell'appartamento si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (135.214,53 €) e da quello analitico (140.625,00 €), ottenendo in tal modo il valore medio di 137.919,77 €.

Il valore di mercato arrotondato è pari a 138.000,00 €.

Per la determinazione del valore di vendita giudiziaria si tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% del valore finale di mercato:



$$V = 137.919,77 - (0,15 \times 137.919,77) = 117.231,80 \text{ €}$$

**117.000,00 € (centodiciassettemila/00 €)**

#### 4.2) MAGAZZINO in via Umanità 2, Adrano - foglio 56, particella 671, sub 6

##### a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_c = 469 \text{ €/m}^2 \times 98 \text{ m}^2 = 45.962,00 \text{ €}$$

dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 469 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo ai magazzini di 1° fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_c$  è pari a 98 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE                       |                        |      |
|---|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> )                  | Vicine                 | 1,05 |
|   | Lontane                | 1    |
|   | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )                       | Centrale               | 1,05 |
|   | Tra centro e periferia | 1    |
|   | Periferia              | 0,95 |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                        |                        |      |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>3</sub> )    | < 20                   | 1,05 |
|   | >20 e < 50             | 1    |
|   | > 50                   | 0,95 |
| LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K <sub>4</sub> ) | Ottimo                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| DISTRIBUZIONE SPAZI                               | Ottima                 | 1,05 |



|                             |                    |      |
|-----------------------------|--------------------|------|
| INTERNI (K <sub>5</sub> )   | Normale            | 1    |
|                             | Scadente           | 0,95 |
| ASCENSORE (K <sub>6</sub> ) | Presente o inutile | 1    |
|                             | Assente            | 0,95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = \prod_i K_i = 1,05 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1 \times 1 = 1,103$$

Il valore finale V<sub>K</sub> del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K.

$$V_K = V \times K = 45.962 \times 1,103 = 50.696,09 \text{ €}$$

**b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Si assume un canone di locazione mensile di mensile di 200 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:

$$R_l = 12 \times 200 \text{ €} = 2.400 \text{ €}$$

Le spese S sono state stimate in misura pari al 20% del reddito lordo:

$$S = 0,20 \times R_l = 0,20 \times 2.400 = 480 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 2.400 - 480 = 1.920 \text{ €}$$

Considerando che nella zona in questione, per i magazzini si ha mediamente un saggio di capitalizzazione r pari al 3,5%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{1.920}{0,035} = 54.857,14 \text{ €}$$

Al fine di ricavare un congruo valore di stima del magazzino si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (50.696,09 €) e da quello analitico (54.857,14 €), ottenendo in tal modo il valore medio di **52.776,62 €**.

Tenendo conto dei costi per la regolarizzazione delle difformità, si ha il seguente valore di mercato:

$$V = 52.776,62 - 20.000 = 32.776,62 \text{ €}$$

Il **valore di mercato arrotondato** è pari a **33.000,00 €**.

Per la determinazione del valore di vendita giudiziaria si tiene conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% del valore finale di mercato:

$$V = 32.776,62 - (0,15 \times 32.776,62) = 27.860,13 \text{ €}$$

In definitiva, il **valore di vendita giudiziaria** del magazzino arrotondato viene stimato in:

**28.000,00 € (ventottomila/00 €)**



#### 4.3) MAGAZZINO in via Umanità 6, Adrano - foglio 56, particella 671, sub 3

##### a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_C = 469 \text{ €/m}^2 \times 27 \text{ m}^2 = 12.663,00 \text{ €}$$

dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 469 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo ai magazzini di 1° fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_C$  è pari a 27 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE                       |                        |      |
|---|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> )                  | Vicine                 | 1,05 |
|   | Lontane                | 1    |
|   | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )                       | Centrale               | 1.05 |
|   | Tra centro e periferia | 1    |
|   | Periferia              | 0,95 |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                        |                        |      |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>3</sub> )    | < 20                   | 1,05 |
|   | >20 e < 50             | 1    |
|   | > 50                   | 0,95 |
| LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K <sub>4</sub> ) | Ottimo                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (K <sub>5</sub> )     | Ottima                 | 1,05 |
|   | Normale                | 1    |
|   | Scadente               | 0,95 |
| ASCENSORE (K <sub>6</sub> )                       | Presente o inutile     | 1    |
|   | Assente                | 0,95 |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = \prod_i K_i = 1,05 \times 1 \times 1 \times 1,05 \times 1 \times 1 = 1,103$$

Il valore finale  $V_K$  del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile V con il coefficiente di merito totale K.

$$V_K = V \times K = 12.663 \times 1,103 = 13.967,29 \text{ €}$$

##### b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito

Si assume un canone di locazione mensile di mensile di 50 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:

$$R_l = 12 \times 50 \text{ €} = 600 \text{ €}$$

Le spese S sono state stimate in misura pari al 20% del reddito lordo:

$$S = 0,20 \times R_l = 0,20 \times 600 = 120 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 600 - 120 = 480 \text{ €}$$

Considerando che nella zona in questione, per i magazzini si ha mediamente un saggio di capitalizzazione r pari al 3,5%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{480}{0,035} = 13.714,29 \text{ €}$$

Al fine di ricavare un congruo valore di stima del magazzino si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (13.967,29 €) e da quello analitico (13.714,29 €), ottenendo in tal modo il valore medio di **13.840,79 €**.

Tenendo conto dei costi per la regolarizzazione delle difformità, si ha il seguente valore di mercato:

$$V = 13.840,79 - 2.000 = 11.840,79 \text{ €}$$

Il **valore di mercato** arrotondato è pari a **12.000,00 €**.

Per la determinazione del valore di vendita giudiziaria si tiene conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% del valore finale di mercato:

$$V = 11.840,79 - (0,15 \times 11.840,79) = 10.064,67 \text{ €}$$

In definitiva, il **valore di vendita giudiziaria** del magazzino arrotondato viene stimato in:

**10.000,00 € (diecimila/00 €)**

##### 5) GARAGE in via Majorana 28, Adrano - foglio 74, particella 2713, sub 2

###### a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_c = 506 \text{ €/m}^2 \times 152 \text{ m}^2 = 76.912,00 \text{ €}$$

dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 506 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo alle autorimesse in buono stato di 1° fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_c$  è pari a 152 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE      |                        |      |
|----------------------------------|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> ) | Vicine                 | 1,05 |
|                                  | Lontane                | 1    |
|                                  | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )      | Centrale               | 1,05 |
|                                  | Tra centro e periferia | 1    |



|   |                |          |
|---|----------------|----------|
|   | Periferia      | 0,95     |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                        |                |          |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>3</sub> )    | < 20           | 1,05     |
|   | >20 e < 50     | 1        |
|   | > 50           | 0,95     |
| LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K <sub>4</sub> ) | Ottimo         | 1.05     |
|   | <b>Normale</b> | <b>1</b> |
|   | Scadente       | 0,95     |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = \prod_i K_i = 1 \times 1 \times 1 \times 1 = 1$$

Il valore finale  $V_K$  del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile  $V$  con il coefficiente di merito totale K.

$$V_K = V \times K = 76.912 \times 1 = 76.912,00 \text{ €}$$

**b. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Si assume un canone di locazione mensile di mensile di 250 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:

$$R_l = 12 \times 250 \text{ €} = 3.000 \text{ €}$$

Le spese S sono state stimate in misura pari al 20% del reddito lordo:

$$S = 0,20 \times R_l = 0,20 \times 3.000 = 600 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 3.000 - 600 = 2.400 \text{ €}$$

Considerando che nella zona in questione, per le autorimesse in buono stato si ha mediamente un saggio di capitalizzazione r pari al 3,1%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{2.400}{0,031} = 77.419,35 \text{ €}$$

Al fine di ricavare un congruo valore di stima dell'immobile si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (76.912,00 €) e da quello analitico (77.419,35 €), ottenendo in tal modo il valore medio di **77.165,68 €**.

Tenendo conto dei costi per la regolarizzazione delle difformità, si ha il seguente valore di mercato:

$$V = 77.165,68 - 18.000 = 59.165,68 \text{ €}$$

Il **valore di mercato arrotondato** è pari a **59.000,00 €**.

Per la determinazione del valore di vendita giudiziaria si tiene conto altresì dell'assenza di garanzia per vizi del bene, stimata in misura pari al 15% del valore finale di mercato:

$$V = 59.165,68 - (0,15 \times 59.165,68) = 50.290,83 \text{ €}$$

In definitiva, il **valore di vendita giudiziaria** dell'immobile arrotondato viene stimato in:



**50.500,00 € (cinquantamilacinquecento/00 €)**

Si precisa che il garage è parte di un condominio di cui non è stato possibile accertare l'esistenza di un regolamento condominiale né la presenza di eventuali spese insolute.

**6) TERRENO in contrada Naviccia, Adrano - foglio 46, particelle 28, 188, 472, 29, 48 e 49**

Per la determinazione del valore del terreno si è fatto riferimento al "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Catania" che contiene le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture in ciascun comune, tenendo conto delle seguenti caratteristiche:

- **Giacitura**, intesa come pendenza del terreno in grado di incidere più o meno pesantemente sulla produttività ed i costi di sistemazione e manutenzione dei fondi. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:
  - *Pianeggiante*, terreni con pendenza inferiore al 5%;
  - *Acclive*, con pendenza compresa tra il 5% ed il 20%;
  - *Mediocre*, con pendenze superiori al 20 %.
- **Accesso**, fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo:
  - *Buono*, quando è diretto da strada principale (statale o provinciale), secondaria (comunale) o interpodereale, comunque senza alcuna limitazione per ogni mezzo agricolo;
  - *Sufficiente*, quando avviene nelle condizioni di cui al livello precedente, ma con percorsi/servitù che creino difficoltà provvisorie, facilmente superabili per un tratto superiore a m 100 (strade sconnesse, strette o soggette a dilavamento/frane);
  - *Insufficiente*, quando sia in relazione allo stato dei luoghi sia in relazione alla conformazione planimetrica ed al collegamento viario, l'accesso sia inibito per alcuni mezzi agricoli fondamentali per il tipo di coltura praticata, con pregiudizio per la coltivazione.
- **Forma**, fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo:
  - *Regolare*, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali contigue la cui forma complessiva o di loro porzioni possa essere scomposta in spicchi di forma regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);
  - *Normale*, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia comunque regolare (pressoché quadrangolare o rettangolare);
  - *Penalizzante*, quando il fondo è costituito da una o più particelle catastali disgiunte la cui forma di ciascun appezzamento sia irregolare, con pregiudizio per la coltivazione.
- **Ubicazione**, fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali. Il parametro è normalmente descritto con tre livelli qualitativi:



- Buona, quando il terreno è ubicato nel raggio di 5 Km dai suddetti centri;
- Normale, quando il terreno è ubicato nel raggio che va da 5 Km a 10 Km dai suddetti centri;
- Carente, quando il terreno è ubicato nel raggio di oltre 15 Km dai suddetti centri.

Considerate le differenti caratteristiche del terreno in termini di giacitura e tipo di coltura, ai fini della stima del suo valore, esso è stato suddiviso in due differenti parti.

La parte nord comprende le particelle 28, 472, 29 e 48 ed ha un'estensione di 7.005 m<sup>2</sup>, è pianeggiante e dotata di un accesso sufficiente, ha forma regolare ed ubicazione buona perché posta nel raggio di 5 km dal centro abitato. Ad essa è stata attribuita la qualità colturale di "chiusa", ossia un terreno di ridotte dimensioni ad uso familiare con una miscelanea di colture, nel caso specifico: ulivi e viti. Secondo il listino sopra citato, un terreno con caratteristiche di "chiusa" nel comune di Adrano ha una quotazione minima di 9.000 €/ha ed una massima di 20.000 €/ha.

La parte sud, composta dalle particelle 188 e 49, ha un'estensione di 2.900 m<sup>2</sup>, è acclive, dotata di un accesso sufficiente (dalla particella 472), ha forma penalizzante ed ubicazione buona perché posta nel raggio di 5 km dal centro abitato. Ad essa è stata attribuita la qualità colturale di "bosco alto fusto" essendo caratterizzata da vegetazione spontanea tipica della zona, tra cui in maggior parte alberi di quercia. Secondo il listino sopra citato, un terreno con caratteristiche di "bosco alto fusto" nel comune di Adrano ha una quotazione minima di 2.900 €/ha ed una massima di 5.500 €/ha.

Il valore del terreno ( $V_T$ ) è dato:

- dal valore della parte nord;
- dal valore della parte sud.

$$V_T = (S_1 \times v_1) + (S_2 \times v_2)$$

Dove:

- $S_1$  è la superficie di 7.005 m<sup>2</sup> della parte nord costituita dalle particelle 28, 472, 29 e 48;
- $v_1$  è il valore della parte nord che è stato posto pari a 20.000 €/ha ovvero 2,0 €/m<sup>2</sup>, valore estrapolato dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Catania" per la coltura "chiusa".
- $S_2$  è la superficie di 2.900 m<sup>2</sup> della parte sud costituita dalle particelle 188 e 49;
- $v_2$  è il valore della parte sud che è stato posto pari a 5.500 €/ha ovvero 0,55 €/m<sup>2</sup>, valore estrapolato dal "Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della provincia di Catania" per la coltura "bosco alto fusto".

$$V_T = (7.005 \text{ m}^2 \times 2,0 \text{ €/m}^2) + (2.900 \text{ m}^2 \times 0,55 \text{ €/m}^2) = 15.605,00 \text{ €}$$

Il valore ottenuto viene corretto considerando gli incrementi di valore dovuti ai tre fabbricati presenti sul terreno (deposito attrezzi, tettoia e wc) e il decremento dovuto ai loro costi di regolarizzazione. Gli incrementi sono stimati come aumento percentuale del valore  $V_T$ , nella misura di:

- + 25% per il deposito attrezzi in muratura;
- + 20% per la tettoia;
- + 10% per il servizio igienico;



I costi di regolarizzazione dei tre fabbricati ( $C_R$ ), come discusso al punto 6) del paragrafo "j", sono stati stimati approssimativamente e complessivamente in € 7.000.

Pertanto il valore finale (V) risulta:

$$V = V_T + 25\% V_T + 20\% V_T + 10\% V_T - C_R$$
$$V = 15.605 \text{ €} + 3.901,25 + 3.121 + 1.560,50 - 7.000 = 17.187,75 \text{ €}$$

Infine, per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi si applica al valore di mercato sopra determinato una riduzione del 15%, ottenendo un valore di vendita giudiziaria di 14.609,59 €.

In definitiva, il valore dell'immobile arrotondato viene stimato in:

**14.500,00 € (quattordicimilacinquecento/00 €)**

**7) ABITAZIONE CON TERRENO E LOCALI ADIBITI A MAGAZZINI/DEPOSITI in contrada Vallone Rosso, Biancavilla - foglio 22, particella 10 - foglio 22, particella 1453, sub 1 e sub 2**

**a. Metodo sintetico comparativo con coefficienti di merito**

Nel caso di specie si ha:

$$V = V_u \times S_c = 595 \text{ €/m}^2 \times 245 \text{ m}^2 = 145.775,00 \text{ €}$$

dove:

- $V_u$  è stato assunto pari a 595 €/m<sup>2</sup>. Tale è il valore di vendita (€/m<sup>2</sup>) relativo ai villini in buono stato di 2° fascia che si trovano nella zona di interesse;
- $S_c$  è pari a 245 m<sup>2</sup>, così come è stato specificato nel precedente paragrafo "f".

Al fine di produrre una stima quanto più accurata possibile, si procede alla determinazione di una serie di coefficienti di merito come di seguito riportati in tabella.

| CARATTERISTICHE ESTRINSECHE                    |                        |      |
|--|------------------------|------|
| INFRASTRUTTURE (K <sub>1</sub> )               | Vicine                 | 1,05 |
|  | Lontane                | 1    |
|  | Assenti                | 0,95 |
| POSIZIONE (K <sub>2</sub> )                    | Centrale               | 1,05 |
|  | Tra centro e periferia | 1    |
|  | Periferia              | 0,95 |
| VERDE PUBBLICO (K <sub>3</sub> )               | Vicino                 | 1,05 |
|  | Lontano                | 1    |
|  | Assente                | 0,95 |
| CARATTERISTICHE INTRISECHE                     |                        |      |
| ANNO DI COSTRUZIONE PRESUNTO (K <sub>4</sub> ) | < 20                   | 1,05 |
|  | >20 e < 50             | 1    |
|  | > 50                   | 0,95 |
| PANORAMICITA' e PROSPICENZA (K <sub>5</sub> )  | Ottima                 | 1,05 |
|  | Media                  | 1    |
|  | Scadente               | 0,95 |
| FINITURE (K <sub>6</sub> )                     | Signorili              | 1,05 |



|  |                    |             |
|--|--------------------|-------------|
|  | <b>Normali</b>     | <b>1</b>    |
|  | Economiche         | 0,95        |
| <b>LIVELLO MANUTENTIVO COMPLESSIVO (K<sub>7</sub>)</b> | Ottimo             | 1,05        |
|  | <b>Normale</b>     | <b>1</b>    |
|  | Scadente           | 0,95        |
| <b>DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI (K<sub>8</sub>)</b>     | Ottima             | 1,05        |
|  | Normale            | 1           |
|  | <b>Scadente</b>    | <b>0,95</b> |
| <b>LUMINOSITÀ (K<sub>9</sub>)</b>                      | Buona              | 1,05        |
|  | <b>Media</b>       | <b>1</b>    |
|  | Scadente           | 0,95        |
| <b>DOTAZIONE DI IMPIANTI (K<sub>10</sub>)</b>          | Ottima             | 1,05        |
|  | <b>Media</b>       | <b>1</b>    |
|  | Scadente           | 0,95        |
| <b>ASCENSORE (K<sub>11</sub>)</b>                      | Presente o inutile | 1           |
|  | <b>Assente</b>     | <b>0,95</b> |

Il risultato del prodotto di tutti i coefficienti di merito considerato fornisce il coefficiente di merito totale K.

$$K = \prod_i K_i = 1 \times 0,95 \times 1,05 \times 1 \times 1,05 \times 1 \times 1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 0,95 = 0,945$$

Il valore finale  $V_K$  del metodo comparativo sintetico corretto è dato dal prodotto del valore ordinario dell'immobile  $V$  con il coefficiente di merito totale  $K$ .

$$V_K = V \times K = 145.775 \times 0,945 = 137.757,38 \text{ €}$$

**a. Metodo indiretto (o analitico) per capitalizzazione del reddito**

Si assume un canone di locazione mensile di 500 €, il quale moltiplicato per 12 mensilità fornisce il reddito lordo annuo:

$$R_l = 12 \times 500 \text{ €} = 6.000 \text{ €}$$

Le spese  $S$  sono state stimate in misura pari al 25% del reddito lordo:

$$S = 0,25 \times R_l = 0,25 \times 6.000 = 1.500 \text{ €}$$

Per ottenere il reddito netto si sottraggono al reddito lordo le spese a carico della proprietà:

$$R_n = R_l - S = 6.000 - 1.500 = 4.500 \text{ €}$$

Considerando che nella zona in questione, per i villini si ha mediamente un saggio di capitalizzazione  $r$  pari al 3,2%, in definitiva si ha:

$$V_r = \frac{R_n}{r} = \frac{4.500}{0,032} = 140.625,00 \text{ €}$$

Al fine di ricavare un congruo valore di stima dell'immobile si reputa opportuno effettuare la media tra i due valori finali ottenuti dal metodo sintetico (137.757,38 €) e da quello analitico (140.625,00 €), ottenendo in tal modo il valore medio di 139.191,19 €.

Infine, per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi si applica al valore di mercato sopra determinato una riduzione del 20%, ottenendo un valore di vendita giudiziaria di 111.352,96 €.



In definitiva, il valore dell'immobile arrotondato viene stimato in:

**111.500,00 € (centoundicimilacinquecento/00 €)**

Si precisa che non è stato considerato il costo relativo alla risoluzione della pratica di sanatoria del corpo "A" dal momento che, come detto al paragrafo "j", è subordinato all'ottenimento di alcuni nulla osta. Altresì si ribadisce che per i corpi "B", "C" e "D" non è stato possibile accertare la possibilità di sanatoria.

Ricapitolando, ai beni costituenti il compendio sono stati attribuiti i seguenti valori di stima:

|     | Beni costituenti il compendio   | Valore       |
|-----|---|--------------|
| 1   | Garage (via Bacone, Adrano)   | € 18.500,00  |
| 2   | Negoziò (via Majorana, Adrano)  | € 174.000,00 |
| 3   | Appartamento (Largo Basilicata 12, Catania)                                 | € 58.500,00  |
| 4.1 | Appartamento (via Umanità 4, Adrano)  | € 117.000,00 |
| 4.2 | Magazzino (via Umanità 2, Adrano)   | € 28.000,00  |
| 4.3 | Magazzino (via Umanità 6, Adrano)   | € 10.000,00  |
| 5   | Garage (via Majorana 28, Adrano)  | € 50.500,00  |
| 6   | Terreno (contrada Naviccia, Adrano)   | € 14.500,00  |
| 7   | Villino con terreno e locali deposito (contrada Vallone Rosso, Biancavilla) | € 111.500,00 |

n. "indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice"

Ai fini della predisposizione di un piano di vendita, considerate le caratteristiche dimensionali e tipologiche dei beni pignorati, si ritiene opportuno individuare nove lotti così costituiti:

#### Lotto n. 1

Garage al piano cantinato di un edificio a cinque elevazioni fuori terra sito nel Comune di Adrano con accesso dalla scivola condominiale in via Francesco Bacone, avente una superficie commerciale di 49 m<sup>2</sup> con porta interna da ridurre in pristino, per un valore di € 18.500,00.

#### Lotto n. 2

Negoziò al piano terra di un edificio a cinque elevazioni sito nel Comune di Adrano in via Majorana (incrocio via F. Bacone) avente una superficie commerciale di 352 m<sup>2</sup>, cortile ad uso esclusivo con affaccio a sud-est, zona uffici di 39 m<sup>2</sup> da ridurre in pristino, spogliatoio, tre servizi igienici di cui due da regolarizzare e sala riunioni da regolarizzare con accesso indipendente da via Majorana, per un valore di € 174.000,00.

#### Lotto n. 3

Appartamento di tipo economico al piano secondo di un edificio a sette elevazioni sito nel Comune di Catania in Largo Basilicata n. 12 nelle immediate vicinanze di Corso Indipendenza e del PalaCatania, avente una superficie commerciale di 84 m<sup>2</sup>, composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e piccolo ripostiglio, per un valore di € 58.500,00.



**Lotto n. 4**

Appartamento al piano primo di un edificio a tre elevazioni sito nel Comune di Adrano in via Umanità n. 4, avente una superficie commerciale di 174 m<sup>2</sup>, composto da soggiorno, studio, due camere da letto, cucina, ripostiglio e due servizi igienici, per un valore di € 117.000,00.

**Lotto n. 5**

Magazzino al piano terra di un edificio a tre elevazioni sito nel Comune di Adrano in via Umanità n. 2, avente una superficie commerciale di 98 m<sup>2</sup> con frazionamento da ridurre in pristino, un'altezza utile interna di 3,80 m, soppalco da ridurre parzialmente in pristino e servizio igienico, per un valore di € 28.000,00.

**Lotto n. 6**

Magazzino al piano terra di un edificio a tre elevazioni sito nel Comune di Adrano in via Umanità n. 6, avente una superficie commerciale di 27 m<sup>2</sup> ed un'altezza utile interna di 3,80 m, dotato di un soppalco di 5,60 m<sup>2</sup> da regolarizzare, per un valore di € 10.000,00.

**Lotto n. 7**

Garage al piano terra di un edificio a quattro elevazioni sito nel Comune di Adrano in via Majorana n. 28, avente una superficie commerciale di 152 m<sup>2</sup> ed un'altezza utile interna di 4,20 m, dotato di due aree laterali coperte di 66 m<sup>2</sup> complessivi, originariamente cortili, da ridurre in pristino, per un valore di € 50.500,00.

**Lotto n. 8**

Terreno sito nel Comune di Adrano in Contrada Naviccia, dotato di un accesso carrabile ed uno pedonale, avente una superficie di 9.905 m<sup>2</sup>, caratterizzato dalla presenza di circa 60 alberi di ulivo e 400 m<sup>2</sup> di vigna, dotato di un deposito attrezzi in muratura di circa 18 m<sup>2</sup>, una tettoia di circa 50 m<sup>2</sup> con forno a legna e barbecue e di un servizio igienico di 2 m<sup>2</sup>, tutti da regolarizzare, per un valore di € 14.500,00.

**Lotto n. 9**

Villino a due elevazioni fuori terra con scala esterna con sanatoria in itinere, locali deposito/magazzini senza titolo e terreno di circa 1.500 m<sup>2</sup> coltivato prevalentemente a vigna, siti nel Comune di Biancavilla in contrada Vallone Rosso, aventi una superficie commerciale complessiva di 245 m<sup>2</sup> e un valore stimato complessivo di € 111.500,00.

***o. "alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati"***

La documentazione fotografica degli immobili pignorati (allegati 10.1, 10.2, 10.3, 10.4.1, 10.4.2, 10.4.3, 10.5, 10.6 e 10.7), gli estratti di mappa catastale (allegati 4.1, 4.5, 4.8, 4.16 e 4.18) e le planimetrie catastali (allegati 4.2, 4.3, 4.6, 4.9, 4.10, 4.11, 4.14, 4.20 e 4.21) sono allegati alla presente relazione.

***p. "accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare***



**se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura"**

Il pignoramento ha interessato nove immobili, tre dei quali sono beni indivisi. Le relative quote di pertinenza dei debitori sono indicate al successivo punto "q".

**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"**

Il pignoramento ha interessato nove immobili, di cui tre pignorati in quota. Considerate le caratteristiche di questi ultimi non si ritiene utile la predisposizione di un loro progetto di divisione in natura. Nel seguito si riporta una tabella riassuntiva con i lotti individuati al punto "n", il loro valore stimato, le quote di pertinenza dei diversi debitori e le relative valutazioni, ottenute moltiplicando il valore stimato dell'immobile per la quota di proprietà del debitore.

| Lotto | Immobile   | Valore stimato (€) | Bene indiviso | Piena proprietà | Quota | Valutazione Quota (€) |
|-------|--|--------------------|---------------|-----------------|-------|-----------------------|
| 1     | Garage<br>(via Bacone, Adrano)   | 18.500,00          | NO            | Debitore 1      | 1/1   | 18.500,00             |
| 2     | Negozi<br>(via Majorana, Adrano)   | 174.000,00         | NO            | Debitore 1      | 1/1   | 174.000,00            |
| 3     | Appartamento<br>(Largo Basilicata 12, Catania)                                 | 58.500,00          | SI            | Debitore 2      | 2/9   | 13.000,00             |
| 4     | Appartamento<br>(via Umanità 4, Adrano)  | 117.000,00         | NO            | Debitore 3      | 1/1   | 117.000,00            |
| 5     | Magazzino<br>(via Umanità 2, Adrano)   | 28.000,00          | NO            | Debitore 3      | 1/1   | 28.000,00             |
| 6     | Magazzino<br>(via Umanità 6, Adrano)   | 10.000,00          | NO            | Debitore 3      | 1/1   | 10.000,00             |
| 7     | Garage<br>(via Majorana 28, Adrano)  | 50.500,00          | SI            | Debitore 3      | 1/4   | 12.625,00             |
|       |  |                    |               | Debitore 4      | 1/4   | 12.625,00             |
| 8     | Terreno<br>(contrada Naviccia, Adrano)   | 14.500,00          | SI            | Debitore 3      | 1/4   | 3.625,00              |
|       |  |                    |               | Debitore 4      | 1/4   | 3.625,00              |
| 9     | Villino con terreno e locali deposito<br>(contrada Vallone Rosso, Biancavilla) | 111.500,00         | NO            | Debitore 4      | 1/1   | 111.500,00            |

Ritenuto di aver assolto all'incarico, la sottoscritta ringrazia l'Ill.mo Sig. Giudice per la fiducia accordatale e rassegna la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Catania, li 22 aprile 2020

IL CONSULENTE  
Dott. Ing. Mariangela Lombardo



#### 4. Elenco Allegati

1. Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati
2. Verbale di giuramento dell'esperto stimatore

##### Verbali di sopralluogo

- 3.1 Verbale di sopralluogo del 20/11/2019
- 3.2 Verbale di sopralluogo del 26/11/2019
- 3.3 Verbale di sopralluogo del 09/12/2019
- 3.4 Verbale di sopralluogo del 03/01/2020

##### Documentazione catastale

- 4.1 Estratto di mappa immobili via Majorana - via Bacone, Adrano (foglio 74)
- 4.2 Planimetria garage via Bacone, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 22)
- 4.3 Planimetria negozio via Majorana, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 1)
- 4.4 Visura garage via Bacone e negozio via Majorana, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 1 e sub 22)
- 4.5 Estratto di mappa immobile Largo Basilicata n. 12, Catania (foglio 27, particella 1304, sub 12)
- 4.6 Planimetria immobile Largo Basilicata n. 12, Catania (foglio 27, particella 1304, sub 12)
- 4.7 Visura immobile Largo Basilicata n. 12, Catania (foglio 27, particella 1304, sub 12)
- 4.8 Estratto di mappa immobili via Umanità nn. 4, 2 e 6, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 9, 6 e 3)
- 4.9 Planimetria immobile via Umanità n. 4, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 9)
- 4.10 Planimetria immobile via Umanità n. 2, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 6)
- 4.11 Planimetria immobile via Umanità n. 6, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 3)
- 4.12 Visura immobili via Umanità nn. 4, 2 e 6, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 9, 6 e 3)
- 4.13 Elaborato planimetrico immobili via Umanità nn. 4, 2 e 6, Adrano (foglio 56, particella 671)
- 4.14 Planimetria garage via Majorana n. 28, Adrano (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 4.15 Visura garage via Majorana n. 28, Adrano (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 4.16 Estratto di mappa terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particelle 28, 29, 48, 49, 188, 472)
- 4.17 Visura terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particelle 28, 29, 48, 49, 188, 472)
- 4.18 Estratto di mappa immobili contrada Vallone Rosso, Biancavilla (foglio 22, particella 10)
- 4.19 Visura immobili contrada Vallone Rosso, Biancavilla (foglio 22, particella 1453 e particella 10)
- 4.20 Planimetria immobile contrada Vallone Rosso, Biancavilla (foglio 22, particella 1453, sub 1)
- 4.21 Planimetria immobile contrada Vallone Rosso, Biancavilla (foglio 22, particella 1453, sub 2)

##### Certificati dell'Ufficio dello stato civile

- 5.1 Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (debitori 1 e 2)
- 5.2 Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio (debitori 3 e 4)

##### Atti di acquisto e trascrizioni

- 6.1 Compravendita immobili via Majorana e via Bacone, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 1 e 22)
- 6.2 Compravendita terreno su cui sono stati realizzati gli immobili di via Umanità nn. 4, 2 e 6
- 6.3 Compravendita garage via Majorana n. 28, Adrano (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 6.4 Trascrizione compravendita garage via Majorana n. 28, Adrano (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 6.5 Compravendita terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particelle 29, 49, 188 e 48)
- 6.6 Compravendita terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particella 28)
- 6.7 Compravendita terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particelle 472)
- 6.8 Trascrizione donazione terreno contrada Naviccia, Adrano

##### Ispezioni ipotecarie

- 7.1 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici (debitore 1)
- 7.2 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 74, particella 2945, sub 22)
- 7.3 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 74, particella 2945, sub 1)
- 7.4 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici (debitore 2)



- 7.5 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 27, particella 1304, sub 12)
- 7.6 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici (debitore 3)
- 7.7 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 56, particella 671, sub 9)
- 7.8 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 56, particella 671, sub 6)
- 7.9 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 56, particella 671, sub 3)
- 7.10 Ispezione ipotecaria per dati anagrafici (debitore 4)
- 7.11 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 7.12 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 46, particella 29)
- 7.13 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 22, particella 1453, sub 1)
- 7.14 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 22, particella 1453, sub 2)
- 7.15 Ispezione ipotecaria per immobile (foglio 22, particella 10)



Certificati di destinazione urbanistica

- 8.1 Certificato di destinazione urbanistica terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particelle 28, 29, 48, 49, 188 e 472)
- 8.2 Certificato di destinazione urbanistica terreno contrada Vallone Rosso, Biancavilla (foglio 22, particella 10)

Elaborati grafici con indicazione delle difformità e risposte degli Uffici Tecnici di Adrano e Biancavilla

- 9.1 Difformità garage via Bacone, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 22)
- 9.2 Difformità negozio via Bacone, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 1)
- 9.3 Risposta U.T.C. Adrano prot. 0011946 del 15/04/2020
- 9.4 Difformità magazzini via Umanità nn. 2 e 6, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 6 e 3)
- 9.5 Risposta U.T.C. Adrano prot. 0011937 del 15/04/2020
- 9.6 Difformità garage via Majorana n. 28, Adrano (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 9.7 Risposta U.T.C. Adrano prot. 0011952 del 15/04/2020
- 9.8 Difformità terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particelle 28, 29, 48, 49, 188 e 472)
- 9.9 Risposta U.T.C. Adrano prot. 0011931 del 15/04/2020
- 9.10 Difformità immobili contrada Vallone Rosso, Biancavilla (foglio 22, particella 10)
- 9.11 Risposta U.T.C. del Comune di Biancavilla alla richiesta di accesso agli atti
- 9.12 Determina importi da pagare per il rilascio titolo abilitativo edilizio in sanatoria (prat. n. 1590)

Documentazione fotografica dei beni pignorati

- 10.1 Raccolta fotografica garage via Bacone, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 22)
- 10.2 Raccolta fotografica negozio via Majorana, Adrano (foglio 74, particella 2945, sub 1)
- 10.3 Raccolta fotografica appartamento Largo Basilicata n. 12, Catania (foglio 27, particella 1304, sub 12)
- 10.4.1 Raccolta fotografica appartamento via Umanità n. 4, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 9)
- 10.4.2 Raccolta fotografica magazzino via Umanità n. 2, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 6)
- 10.4.3 Raccolta fotografica magazzino via Umanità n. 6, Adrano (foglio 56, particella 671, sub 3)
- 10.5 Raccolta fotografica garage via Majorana n. 28, Adrano (foglio 74, particella 2713, sub 2)
- 10.6 Raccolta fotografica terreno contrada Naviccia, Adrano (foglio 46, particelle 28, 29, 48, 49, 188 e 472)
- 10.7 Raccolta fotografica immobili contrada Vallone Rosso, Biancavilla (foglio 2, particella 10)
11. Dichiarazione di trasmissione della perizia alle parti e relativa documentazione

