

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA

VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Proc. Esecutiva Immobiliare n.12/2021 R.G. Es. Imm.
Promossa da Banca MEDIOLANUM s.p.a.
G.E.: Avv. Venera Fazio

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale del sopralluogo;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e piante, immobili in Acireale, via Macrì n. 2, il garage e n. 4, l'appartamento;
- 4 4.1 Elaborato planimetrico intero edificio;
4.2 Visure e planimetrie catastali, F. 67, part. 1159, sub 90 e sub 14;
- 5 5.1. Concessione Edil. N. 149/2008 del 30/12/2008, prat. URBIX 433/2008;
5.2 Concessione Edil. Variante N. 47/2011 del 24/5/2011, prat. URBIX 469/2011;
5.3 Grafici allegati alla C.E. 47/2011 del 24/5/2011;
5.4 Proroga di mesi 12 per ultimazione lavori del 10/1/2012;
5.5 Comunicazione ultimazione lavori del 8/1/2013;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 Copia atto di assegnazione alloggio del 18/9/2013;
- 8 8.1 Convenzione stipulata in data 28/6/2007;
8.2 Convenzione rettificativa stipulata in data 8/9/2010;

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccìa

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 12/2021 R.G. Es.

Promossa da Banca Mediolanum s.p.a.

G.E.: Dott.ssa Venera Fazio

INDICE:

1. PREMESSE.....	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	5
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	6
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.	7
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.	9
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.....	10
8. ESAME DELLE CONVENZIONI STIPULATE TRA IL COMUNE DI ACIREALE E LE COOPERATIVE.....	11
9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI.....	14
10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.	15
11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	15
12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	16
13. CONCLUSIONI.	19

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 5/1/2024, notificato via PEC in data 8/1/2024, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccìa con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in



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

"a. Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini

quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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

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

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

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

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene. in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i. In caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando:

qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L.N. 179 del 15/3/1992; se la

convenzione sia stata trasritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es. prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 Dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23/10/2018 n. 119; l'esperto stimatore determinerà altresì, il costo dell'affrancazione dei vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al decreto 28 Settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

j. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistica - 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;

K. 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^a comma della legge n. 47/85 o dell'art. 46 c. 5 DPR 380/01, chiarisca, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione⁹, quantificati anche in via approssimativa; precisi infine se pendono procedure amministrative o sanzionatorie ed 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;

I. Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);

m. 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 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 utile 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

n. determini il valore di mercato di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto 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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

o. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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 ;

p. 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;

q. 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;

r. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente."

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 15/1/2024 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 30/1/2024, alla presenza del debitore esecutato e consorte, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il

sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie delle unità immobiliari, in Acireale, via Macri n. 4 (allegato n. 3), l'elaborato planimetrico e le visure e planimetrie catastali delle unità immobiliari (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia degli atti di assegnazione alloggio (allegato n. 7), le Convenzioni stipulate tra il Comune di Acireale e le Cooperative (allegato n. 8).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

"Unità immobiliari facenti parte della palazzina "A" del complesso edilizio di nuova costruzione sito in Acireale (CT), via Macri n. 4 (già via San Girolamo senza numero civico, come ancora erroneamente risultante in catasto) e precisamnete:

- 1) *Alloggio posto al terzo piano della palazzina "A" del predetto complesso, edificio 1, interno 33, composto da tre vani ed accessori; confinante con vano scala, con alloggio del medesimo piano (sub 89), con altro appartamento del piano (sub 88), con area su cortile condominiale, al Catasto fabbricati del Comune di Acireale, **foglio 67, mappale 1159, sub 90**, via S. Girolamo senza numero, piano 3, interno 33, scala "A", edificio 1, cat. A/2, Cl. 7, vani 4;*
- 2) *Garage posto al piano primo sottostrada della palazzina "A" del predetto complesso, della superficie di mq 17 circa; confinante con altro garage sub 15, con corsia di manovra, con terrapieno; al Catasto fabbricati del Comune di Acireale, **foglio 67, mappale 1159, sub 14**, via S. Girolamo senza numero, piano S1, scala "A", edificio 1, cat. C/6, Cl. 7, mq 17."*

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

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3)

e dell'atto di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e precisamente:

1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.

Trattasi di appartamento nell'insieme composto da salone – cucina, due camere da letto, corridoio, bagno e lavanderia, ubicato in Acireale, via Macrì n. 4, palazzina "A", 3° piano, interno 33, confinante, vedasi elaborato planimetrico (allegato n. 4.2), ad est con vano scala, ed in parte con alloggi del medesimo piano individuati dal sub 88 e sub 89, ad ovest con area su cortile condominiale che si affaccia su via Macrì, a nord con alloggio sub 89, e a sud con alloggio sub 88. Al N.C.E.U. Comune di Acireale, al foglio 67, particella 1159, sub 90, categoria A/2, classe 7, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq 87, totale escluse aree scoperte mq 81, rendita € 299,55, via S. Girolamo senza numero (indirizzo ancora oggi non rettificato), edificio 1, scala "A", interno 33, piano 3, in ditta al debitore eseguito con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni. **Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide con la planimetria catastale.**

2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14 .

Trattasi di garage con ingresso da rampa e corsia condominiale con cancello su via Macrì n. 2, della superficie catastale di mq 17, nell'insieme confinante a sud ed est con terrapieno su cortile condominiale, a nord con altro garage individuato dal sub 15, e ad ovest con corsia condominiale da cui ha accesso. Al N.C.E.U. del Comune di Acireale, al foglio 67, particella 1159, sub 14, categoria C/6, classe 7, mq 17, superficie catastale mq 20, rendita € 65,85, via S. Girolamo senza numero (indirizzo ancora oggi non rettificato), edificio 1, scala "A", piano S1, in ditta al debitore eseguito con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni. **Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente coincide con la planimetria catastale.**

4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali, dalla Relazione notarile e dal titolo di proprietà allegati emerge che le unità

immobiliari oggetto di esecuzione figurano con le seguenti intestazioni:

1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.

2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14.

L'appartamento ed il garage sopra elencati figurano intestati al debitore esecutato con proprietà 1/1, in regime di separazione dei beni, per essergli pervenuto per atto di assegnazione di alloggio del 18/9/2013.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata e dalla copia del titolo di proprietà (allegato n. 7) emerge quanto nel seguito riportato.

1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.

2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14.

Le unità immobiliari in oggetto sono pervenute al debitore esecutato, in regime di separazione dei beni, per atto di assegnazione di alloggio del 18/9/2013, rep. 7064/5148 trascritto a Catania in data 20/9/2013, ai NN. 46805/37872

[REDACTED] nella qualità di presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante di [REDACTED] con sede in Catania.

L'area, su cui sorge il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto, della superficie di circa mq 3875, originariamente censiti al Catasto Terreni con le particelle 973 e 979, era originariamente di proprietà della sig. [REDACTED] per averla acquistata con atto, in notaio Vincenzo Ciancico di Catania, del 7/3/1979 rep. 8333, reg. a Catania in data 21/3/1979 al N. 5132, trascritto a Catania in data 19/3/1979 ai NN. 9064/8076.

Con successivo atto di compravendita ricevuto dal notaio Giorgio Licciardello di Catania, in data 24/4/2007 al n. 65422/20644 di rep., reg. a Catania in data 10/5/2007, al n. 8458 e trascritto a Catania in data 11/5/2007 ai NN. 20239/34761 la sig. [REDACTED] vende alla Società

in sede in Catania il terreno individuato con le particelle
973 e 979.

Con atto a rogito del notaio Francesco Grassi Bertazzi di Linguaglossa, in data 28/6/2007 rep. n. 4936/2577, reg. a Giarre in data 11/7/2007 al n. 2888, trascritto a Catania il 12/7/2007 ai NN. 50739/29317, è stata stipulata Convenzione edilizia ai sensi dell'art. 35, L. 865/1971 e dell'art. 25 L.R. 22/1996, tra il Comune di Acireale

nte ad oggetto la
cessione e regolamentazione del diritto di proprietà delle aree nell'ambito del programma costruttivo, redatto con la procedura di cui all'art. 25 della L.R. 6/4/1996 n. 22, localizzato nell'ambito della "P. E. Tupparello", approvato con delibera del Consiglio Comunale del 13/12/2006, n. 102 e definitivamente approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana con Decreto Dirigenziale n. 72 del 23/1/2007.

Con atto a rogito del notaio Giuseppa Geraci di Catania del 22/12/2008, rep. n. 31774/12362, reg. il 23/12/2008 al n. 31257 a Catania, trascritto il 24/12/2008 ai NN. 77280/48562 sono stati assunti i vincoli urbanistici al fine del rilascio della Concessione Edilizia n. 149/2008.

Con atto del 6/11/2008 a rogito del notaio Francesco Grassi Bertazzi di Linguaglossa, rep. n. 5882, reg. a Giarre il 7/11/2008 al n. 5424, trascritto a Catania il 7/11/2008 ai NN. 64583/40719 le sopracitate cooperative edilizie, ciascuna per i propri diritti, in qualità di proprietari, hanno ceduto a titolo gratuito al Comune di Acireale il terreno censito al C. T. al foglio 67, partt. 990, 988, 986, 976, 978, 977, 975, 971 e 981, inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, giusta apposita **Concessione Edilizia n. 83 rilasciata il 3/10/2008**, prorogata il **24/11/2011** a seguito di provvedimento del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica di Acireale.

Con atto a rogito del notaio Giuseppe Reina di Catania del 15/6/2010, rep. n. 41303/22854, reg. il 17/6/2010 al n. 11847 a Catania, ivi trascritto il 22/6/2010 ai NN. 36835/21905

ceduto alla società [redacted] ramo
d'azienda comprendente il programma costruttivo per la realizzazione di n. 40 alloggi con relativi
garage e la **piena proprietà** del relativo terreno su cui edificare detti alloggi (lotto 3 del Programma
Costruttivo, riportato al C.T. al foglio 67, particelle 973 e 979).

Con atto a rogito del notaio Francesco Grassi Bertazzi di Linguaglossa, in data 8/9/2010 rep. n.
7018/4159, trascritto a Catania il 15/9/2010 ai NN. 49249/30603, è stata stipulata con il Comune di
Acireale, Convenzione urbanistica rettificativa di quella sopracitata, stipulata in data 28/6/2007,
con la quale, fra l'altro, alla società [redacted] è stata riconosciuta la piena
proprietà del suddetto lotto 3 (riportato al C. T. di detto Comune di Acireale al foglio 67, particelle
973 e 979, della superficie catastale di mq 3875 e della superficie reale di mq 3861,22 circa) per la
realizzazione del programma sociale di detta cooperativa, subentrando, pertanto la medesima
società cooperativa in tutti i diritti e gli obblighi derivanti dalla originaria sopracitata convenzione
edilizia del 28/6/2007.

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

Dalle visure ipotecarie allegata alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalla relazione notarile emerge
che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.

Ipoteca volontaria, a rogito del notaio Carlo Zimbone rep. n. 70/65 del 18/9/2013, iscritta a Catania
in data 20/9/2013 ai NN 46806/3700, per la complessiva somma di € 252.429,42 per la durata di
anni trenta, a garanzia di un finanziamento di € 126.214,71, concesso dalla BANCA MEDIOLANUM
s.p.a., con sede a Bisiglio, contro [redacted] debitore ipotecario [redacted]
come debitore non datore, gravante sopra le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

Pignoramento immobiliare Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania rep. 7861 del 29/12/2020,
trascritto a Catania il 22/2/2021 ai NN. 7159/5191, a favore BANCA MEDIOLANUM s.p.a., con sede a
Bisiglio, contro [redacted] debitore ipotecario [redacted] come debitore non

datore, gravante sopra le unità immobiliari oggetto di esecuzione.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita e visionata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acireale, emerge quanto segue:

- 1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.
- 2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14.

In data **30/12/2008** è stata rilasciata [redacted] a **Concessione Edilizia N. 149/2008**, pratica **URBIX 433/08** (allegato n. 5.1), per la realizzazione di N. 40 alloggi sociali da eseguirsi sul lotto 3, del Programma Costruttivo localizzato sulla "P.E. – Tupparello in zona classificata Z.T.O. "C1" secondo le previsioni di P.R.G.

Con atto a rogito del notaio Giuseppe Reina di Catania del 15/6/2010, rep. n. 41303/22854, reg. il 17/6/2010 al n. 11847 a Catania, ivi trascritto il 22/6/2010 ai NN. 36835/21 [redacted]

[redacted] l." ha ceduto alla società [redacted] ramo

d'azienda comprendente il programma costruttivo per la realizzazione di n. 40 alloggi con relativi garage e la piena proprietà del relativo terreno su cui edificare detti alloggi (lotto 3 del Programma Costruttivo, riportato al C.T. al foglio 67, particelle 973 e 979).

In data **8/10/2010** il Comune di Acireale ha volturato in favore della società [redacted] [redacted] praticata Concessione Edilizia N. 149/2008 rilasciata il 30/12/2008 per la realizzazione di n. 40 alloggi, i cui lavori sono stati regolarmente iniziati in data 31/12/2008, come da comunicazione prot. gen. 078534.

In data **24/5/2011**, a seguito di richiesta del 10/11/2010, del presidente della società [redacted] [redacted] endente ad ottenere la C.E. di variante alla C.E. n. 149/2008, è stata rilasciata la **Concessione Edilizia di Variante N. 47/2011**, pratica **URBIX 469/2010** (allegato n. 5.2) per la realizzazione di n. 52 alloggi sociali, da realizzarsi con fondi propri e con le caratteristiche

costruttive di cui alla legge 457/1978, da eseguirsi sul lotto 3, del Programma Costruttivo localizzato sulla "P.E. – Tupparello. I grafici allegati alla suddetta variante evidenziano la conformità tra lo stato dei luoghi attuali e il progetto approvato (allegato N. 5.3).

In data 10/1/2012, a seguito di richiesta del 8/11/2011, è stata rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistico di Acireale, la Proroga di un anno per l'ultimazione dei lavori (allegato n. 5.4).

I lavori sono stati ultimati in data 28/12/2012, come da comunicazione trasmessa con prot. 1180 del 8/1/2013 (allegato n. 5.5).

8. ESAME DELLE CONVENZIONI STIPULATE TRA IL COMUNE DI ACIREALE E LE COOPERATIVE.

Nel presente paragrafo verranno illustrate le indicazioni contenute nelle Convenzioni stipulate con il Comune di Acireale.

Esame convezione stipulata in data 28/6/2007.

Con atto a rogito del notaio Francesco Grassi Bertazzi di Linguaglossa, in data **28/6/2007** rep. n. 4936/2577, reg. a Giarre in data 11/7/2007 al n. 2888, trascritto a Catania il 12/7/2007 ai NN. 50739/29317, è stata stipulata Convenzione edilizia (allegato n. 8.1) ai sensi dell'art. 35, L. 865/1971 e dell'art. 25 L.R. 22/1996, tra il Comune di Acireale e le cooperative edilizie

[REDACTED]

avente ad oggetto la cessione e regolamentazione del diritto di proprietà delle aree nell'ambito del programma costruttivo, redatto con la procedura di cui all'art. 25 della L.R. 6/4/1996 n. 22, localizzato nell'ambito della "P. E. Tupparello", approvato con delibera del Consiglio Comunale del 13/12/2006, n. 102 e definitivamente approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana con Decreto Dirigenziale n. 72 del 23/1/2007.

Tra le premesse si legge tra l'altro (pagina 3) ..."che [REDACTED] destinataria di una promessa di finanziamento pubblico con fondi della L. n. 457/78, di cui alla nota del 14/1/1989 per la realizzazione di n. 40 alloggi sociali, in corso di validità"."che le suddette

cooperative, comparenti nell'atto di convenzione, hanno presentato, con la procedura di cui all'art. 25 della L.R. n. 22/96, un programma costruttivo per la costruzione di complessivi n. 96 alloggi sociali, impegnando un'area, estesa complessivamente mq 24.383,00 circa, ubicata in località "Tupparello" via S. Girolamo, ricadente in Z.T.O. "C1" del vigente P.R.G., oggetto di P.E. "Tupparello". ... "che il programma costruttivo è stato approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana con Decreto Dirigenziale n. 72 del 23/1/2007."

A pagina 5 si legge ... "che le suddette Cooperative edilizie, quale corrispettivo della cessione del diritto di proprietà delle aree, si obbligano a sostenere il costo di acquisizione delle aree comprese nel programma costruttivo, il costo di realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, la monetizzazione di quelle secondarie relativamente all'area da adibirsi per attrezzature scolastiche in rapporto allo standard di 4,5 mq/ab."

A pagina 6 si legge **art. 2 – Oggetto – cessione del diritto di proprietà** . A pagina 7 si legge ... "si precisa che [redacted] plare del diritto di proprietà dell'immobile per la realizzazione del proprio programma sociale e precisamente del lotto n. 3 di terreno e sue pertinenze per la costruzione di n. 40 alloggi, esteso mq 3.875 circa, censito al Catasto Terreni di Acireale al foglio 67, P.lle 979 (ex 871 – AAK) di mq 179 – 973 (ex 874 –AAE) di mq 3696 ..

A pagina 8 si legge ancora ... "i cessionari come sopra rappresentati si impegnano e si obbligano altresì alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste nel programma costruttivo consistenti in: a) verde pubblico attrezzato ... b) parcheggio pubblico ... c) viabilità pubblica ...".

A pagina 11 all'art. 7 si descrive il "Corrispettivo della cessione del diritto di proprietà".

All'art. 8 – Esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione, si riporta ...(pagina 13) "i cessionari si impegnano successivamente alla loro realizzazione, a cedere e consegnare gratuitamente all'Amministrazione le opere di urbanizzazione primarie previste nel programma costruttivo."

All'art. 15 – Destinazione ed alienazione degli alloggi, si legge ... "l'alienazione e la costituzione dei

diritti reali di godimento o la locazione degli alloggi realizzati è regolata dalla normativa vigente nella Regione Siciliana e dell'Assessorato Regionale competente concedente il finanziamento. Gli obblighi

derivanti dalla presente convenzione obbligano oltre ai Cessionari anche i successori ed aventi causa della proprietà dei fabbricati e pertanto saranno trascritti nei registri immobiliari. I cessionari si obbligano, in caso di vendita degli immobili, ad allegare ai rogiti di vendita copia del presente atto, ovvero a fare espressa menzione di quest'ultimo, previa dichiarazione di conoscenza da parte degli acquirente. Gli alloggi e loro pertinenze compresi boxe ed eventuali posti auto riferiti agli alloggi stessi, possono essere alienati decorsi 5 (cinque) anni dalla data di acquisto, salvo per gravi e giustificati motivi di salute da valutarsi dall'Ente concedente il contributo pubblico."

L'art. 16 prevede i casi di inosservanza comportanti la risoluzione dell'atto di cessione.

Esame convezione di rettifica stipulata in data 8/9/2010.

Con atto a rogito del notaio Francesco Grassi Bertazzi di Linguaglossa, in data 8/9/2010 rep. n. 7018/4153, registrato e trascritto a Catania il 15/9/2010 ai NN. 49249/30603, è stata stipulata Convenzione rettificativa di quella sopracitata stipulata in data 28/6/2007, (allegato n. 8.2) tra il Comune di Acireale e le cooperative edil [redacted] ente ad oggetto la precisazione delle superfici delle aree da cedere alle cooperative, e delle superfici da destinare a servizi, e della loro identificazione catastale.

A pagina 4, tra le premesse si legge "le soci [redacted] e [redacted] non si avvalgono di finanziamento pubblico per la

realizzazione degli alloggi sociali." In particolare a pagina 7 dell'atto di assegnazione alloggio del 18/9/2013, si legge "[redacted] per la realizzazione di detto Complesso edilizio non ha usufruito di alcun contributo erariale, né di finanziamenti agevolati di alcun genere, realizzando gli alloggi del piano costruttivo di cui sopra esclusivamente con **fondi propri, non**

applicandosi, conseguentemente, le disposizioni di legge relative ai programmi edilizi di

Cooperative a contributo erariale.

In particolare per gli immobili oggetto di Esecuzione, a pagina 5 si legge ...*"Il comune di Acireale e la*

[redacted] conoscono che il diritto di proprietà dell'area per la realizzazione del programma sociale della Cooperativa in oggetto (lotto 3 per la realizzazione di n. 40

alloggi) insiste su terreno esteso circa mq 3.875, censito al Catasto Terreni del Comune di Acireale al

foglio 67, particelle 979 di mq 179 e 973 di mq 3.696 ...

A pagina 6 si legge

[redacted] confermano di essersi impegnate ed obbligate altresì alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie previste nel programma costruttivo, consistenti in

a) verde pubblico attrezzato mq 8.693,00 b) parcheggio pubblico mq 988, c) Viabilità pubblica mq 5.012,00 .

9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.

2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14 .

In seno all'atto di assegnazione di alloggio di Cooperativa edilizia del 18/9/2019 si legge all'art. 2 di

pagina 9 ... *"Quanto assegnato viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, ben noto*

ed accettato da parte acquirente, con tutte le inerenti accessioni, pertinenze, servitù attive e

passive, con la proporzionale comproprietà dei corpi, servizi ed impianti condominiali, secondo

anche le risultanze dell'elaborato planimetrico presentato all'Ufficio del Territorio di Catania per

l'accatastamento e con tutti i diritti e gli obblighi nascenti dai titolidi provenienza e per destinazione

costruttiva, con le seguenti precisazioni: - l'antenna televisiva centralizzata per ciascuna palazzina

verrà posizionata sulla copertura del relativo corpo scala, con diritto per i condomini della palazzina

di accedervi per le sole operazioni di manutenzione; -non sono condominiali e rimangono di

pertinenza esclusiva dei rispettivi alloggi posti a quarto piano, i volumi tecnici in sottotetto, non abitabili e non accessibili, posti al quinto piano delle palazzine, soprastanti e corrispondenti ai sottostanti alloggi. ..".

In seno al verbale di sopralluogo del 30/1/2024, la sig.ra Leonardi Eleonora ha dichiarato che ..."la quota delle spese condominiale è di circa € 70 ogni due mesi".

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

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge quanto segue:

- 1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.
- 2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14 .

In seno al verbale di sopralluogo del 30/1/2024 [REDACTED] ha dichiarato [REDACTED]

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono in Acireale con accesso da via Emanuele Macrì n. 2 il garage e n. 4 l'unità abitativa. Il plesso di cui fanno parte le unità immobiliari in argomento ricade nella zona tra lo stadio Aci e Galatea – Tupparello e la stazione Ferroviaria, con accesso dalla via S. Girolamo o da via Tupparello, costeggiando la via Mandorle. L'intero agglomerato sorge a seguito di approvazione del Programma Costruttivo per la costruzione di alloggi in Cooperative Edilizie, approvato con delibera del Consiglio Comunale del 13/12/2006, n. 102 e definitivamente approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente della Regione Siciliana con Decreto Dirigenziale n. 72 del 23/1/2007. La zona è ad uso abitativo con alloggi di Edilizia residenziale. Le opere di urbanizzazione sono presenti nell'intera area (foto 1, 28). La struttura portante dell'intero intervento è in cemento armato con copertura a tetto, con falde inclinate, con le facciate esterne rifinite con intonaco colorato e con parti in cemento a faccia vista (foto n. 1, 2, 3, 4). L'immobile è stato ultimato

nell'anno 2012.

1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.

Si accede all'unità immobiliare da via Macrì n. 4 da cancelletto in ferro (foto n. 2, 3, 4), percorrendo un vialetto interno al lotto (foto n. 5). Il fabbricato è dotato di ascensore. L'alloggio è ubicato a terzo piano e si compone di soggiorno-cucina (foto n. 12, 13, 14), corridoio (foto n. 8, 11), due camere da letto (foto n. 6, 7), lavanderia (foto n. 9), bagno (foto n. 10), ballatoi su via Macrì (foto n. 15, 16). I pavimenti nelle stanze son in clinker, nei bagni e lavanderia in maiolica, nei ballatoi in ceramica. Le pareti sono pitturate con ducotone, in diversi colori, i soffitti sono tinteggiati. Le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetro camera. La scala è rifinita con pavimento in granito, pareti tinteggiate e portoncino d'ingresso in ferro e vetri (foto n. 18, 19). L'unità è completa di impianto idrico, elettrico, riscaldamento. La superficie utile interna dell'abitazione è di circa mq 70,00, la superficie lorda è di circa mq 85,50; la superficie dei balconi è di circa mq 19,51. L'altezza dell'alloggio è di circa ml 2,70.

2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14 .

Si accede al garage, ubicato nel piano seminterrato, da cancello su via Macrì n. 2 (foto n. 29), percorrendo un tratto di scivola scoperta (foto n. 26, 27), ed un tratto di corsia interna e coperta (foto n. 20, 24, 25). Il garage è rifinito con intonaco civile (foto n. 21, 22) e chiusura basculante in ferro (foto n. 22). Il pavimento in tutto il piano seminterrato e nei garage è in battuto di cemento lisciato (foto n. 20, 21). Il garage è completo di impianto elettrico. La superficie utile interna del garage è di circa mq 17,15, la superficie lorda è di circa mq 21,00. L'altezza del garage è di circa ml 3,00.

12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore

dell'abitazione a terzo piano si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per il garage al piano seminterrato si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili.

12.1 Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.

12.1.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm.} \times V_{\epsilon/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

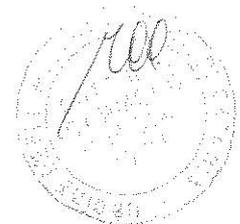
Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Nella stima in oggetto il ballatoio è assimilabile a superficie omogeneizzata al 25% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 10%. Si ha:

$$S_{commerc.} = S_{lorda.} + S_{ballatoio} = mq\ 85,50 + mq\ 19,51 \times 25\% = mq\ 90,38 \text{ ed in c.t. mq } 90,00$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Civile abitazione 100%

Stato locativo	Utilizzata dal debitore	-10%
----------------	-------------------------	------



Con Ascensore	Terzo piano	0%
Stato di conservazione	Ottimo stato	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio da 1 a 20 anni	Ottimo stato	5%
Riscaldamento	Autonomo	5%
Tipologia	Civile abitazione	5%
Posizione	Periferica	-5%

$K = 115\%$

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

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.000,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'abitazione pari a:

$$V_{m_1} = 90,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 115\% = \text{€ } 103.500,00$$

12.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili,

emerge un valore di locazione pari a circa 3,60 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale

dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 90,00 mq, si

ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 90,00 \times \text{€ / mq} * \text{mese } 3,60 \times 12 = \text{€ } 3.888,00$$

Spese complessive annue pari al 25%

$$S = \text{€ } 3.888,00 \times 0.25 = \text{€ } 972,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 3.888,00 - \text{€ } 972,00 = \text{€ } 2.916,00$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,00\%$

Valore unità:

$$Vm_2 = € 2.916,00 / 3,00 \% = € 97.200,00$$

12.1.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$Vm = (€ 103.500,00 + € 97.200,00) / 2 = € 100.350,00$$

12.1.4 Valore di vendita.

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

$$Vv = € 100.350,00 - € 100.350,00 \times 0.15 = € 85.297,50$$

ed in c.t. € 85.000,00

12.2 Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14.

Si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore del garage riferito alla superficie lorda risulta:

$$V_{garage} = mq 21,00 * €/mq 800,00 = € 16.800,00$$

12.2.1 Valore di vendita.

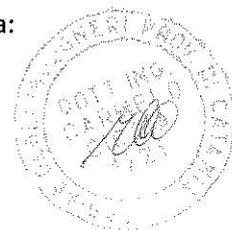
Dalle informazioni assunte, emerge che il garage non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita del garage risulta:

$$Vv = € 16.800,00 - € 16.800,00 \times 0.15 = € 14.280,00$$

ed in c.t. € 14.000,00

13. CONCLUSIONI.

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



Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, sono costituite da:

“Unità immobiliari facenti parte della palazzina “A” del complesso edilizio di nuova costruzione sito in Acireale (CT), via Macri n. 4 (già via San Girolamo senza numero civico, come ancora erroneamente risultante in catasto) e precisamnete:

1) *Alloggio posto al terzo piano della palazzina “A” del predetto complesso, edificio 1, interno 33,*

composto da tre vani ed accessori; confinante con vano scala, con alloggio del medesimo piano (sub 89), con altro appartamento del piano (sub 88), con area su cortile condominiale, al Catasto

fabbricati del Comune di Acireale, foglio 67, mappale 1159, sub 90, via S. Girolamo senza numero, piano 3, interno 33, scala “A”, edificio 1, cat. A/2, Cl. 7, vani 4;

2) *Garage posto al piano primo sottostrada della palazzina “A” del predetto complesso, della*

superficie di mq 17 circa; confinante con altro garage sub 15, con corsia di manovra, con terrapieno; al Catasto fabbricati del Comune di Acireale, foglio 67, mappale 1159, sub 14, via S.

Girolamo senza numero, piano S1, scala “A”, edificio 1, cat. C/6, Cl. 7, mq 17.”

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

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto si rimanda al superiore paragrafo 7.

ESAME DELLE CONVENZIONI STIPULATE TRA IL COMUNE DI ACIREALE E LE COOPERATIVE.

Per l'esame delle Convenzioni stipulate ed allegate alla presente si rimanda al superiore paragrafo 8.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

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

Si rimanda al superiore paragrafo 10.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione ed attuale consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 11.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari e la indicazione delle detrazioni da applicare si

rimanda al superiore paragrafo 12.

I valori di vendita possono così riassumersi:

1) Alloggio al 3° piano, palazzina "A", in Acireale, via Macrì n. 4, foglio 67, particella 1159, sub 90.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 100.350,00 - € 100.350,00 \times 0.15 = € 85.297,50$$

ed in c.t. € 85.000,00

2) Garage al piano sottostrada in Acireale, via Macrì n. 2, foglio 67, mappale 1159, sub 14 .

Il valore di vendita del garage risulta:

$$V_v = € 16.800,00 - € 16.800,00 \times 0.15 = € 14.280,00$$

ed in c.t. € 14.000,00

Le due unità immobiliari vanno vendute in unico lotto.

Il valore di vendita delle unità immobiliari risulta:

$V_v = € 85.000,00 - € 14.000,00 = € 99.000,00$

Con la presente che si compone di n. 22 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale del sopralluogo;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e piante, immobili in Acireale, via Macrì n. 2, il garage e n. 4 l'appartamento;
- 4) 4.1 Elaborato planimetrico intero edificio;
4.2 Visure e planimetrie catastali, F. 67, part. 1159, sub 90 e sub 14;
- 5) 5.1. Concessione Edil. N. 149/2008 del 30/12/2008, prat. URBIX 433/2008;
5.2 Concessione Edil. Variante N. 47/2011 del 24/5/2011, prat. URBIX 469/2011;
5.3 Grafici allegati alla C.E. 47/2011 del 24/5/2011;
5.4 Proroga di mesi 12 per ultimazione lavori del 10/1/2012;
5.5 Comunicazione ultimazione lavori del 8/1/2013;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) Copia atto di assegnazione alloggio del 18/9/2013;
- 8) 8.1 Convenzione stipulata in data 28/6/2007;
8.2 Convenzione rettificativa stipulata in data 8/9/2010;

Catania 6/5/2024

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccìa

