

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da:

SPRING SPV s.r.l. e per essa PRELIOS
CREDIT SERVICING s.p.a.

V/S

XXXXXXX

Procedura esecutiva immobiliare:

Nr. 153/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Francesco Lentano

Esperto estimatore:

Dott. Agr. Enrico Mellia



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

TRIBUNALE CATANIA

Sesta sezione civile

* * *

Creditore procedente: SPRING SPV s.r.l. e per essa PRELIOS CREDIT
SERVICING s.p.a.

Debitore esecutato: XXXXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott. Francesco Lentano

Estimatore: Dott. Agr. Enrico Mellia

Proc. esec. nr. 683/2021 R.G.E.

Con provvedimento del Magistrato, allo scrivente, dott. agr. Enrico Mellia, è stato conferito il mandato che di seguito si produce:

- . *“identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- . *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- . *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la*



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

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 2 di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- . accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- . segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- . accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- . provveda alla identificazione catastale dell'immobile, 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;*
- . indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

-
- . *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;*
 - . *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^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
 - . *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*

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

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

- *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si 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;*
- *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;***
- *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;*

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

-
- . *allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
 - . *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
 - . *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Cenni sulle operazioni peritali

Il sottoscritto, dopo aver ricevuto la nomina dal G.E., con pec trasmessa dalla cancelleria del Tribunale di Catania il 17/03/2022, ha prestato giuramento di rito per accettare l'incarico (**allegato 1**).

Nei giorni seguenti, pertanto, è stata inviata raccomandata A/R per convocare il sig. XXXXXXXX presso l'immobile oggetto di pignoramento, il quale si è prontamente messo in contatto telefonico per confermare giorno ed orario per il sopralluogo (**allegato 2**).

Il sig. XXXXXXXX, nel corso della chiamata, comunicava che in sua vece avrebbe presenziato il sig. XXXXXXXX, compagno della sig.ra XXXXXXXX, affittuaria del bene oggetto di pignoramento, il quale, quindi, risulta essere occupato da terzi soggetti estranei alla procedura esecutiva in corso.

Il sopralluogo, così, è stato esperito nelle modalità e nei tempi descritti nel verbale prodotto, in data 31/03/2022 (**allegato 3**). Tuttavia, a seguito del riscontro di alcune opere realizzate in difformità dai progetti assentiti dal Comune, è stato necessario fissare, per giorno 20/04/2023, un ulteriore accesso peritale. Di tale sopralluogo si produce e si allega, **al nr. 4**, il verbale redatto e sottoscritto dai presenti sui luoghi.

Risposte ai quesiti

quesito a)

L'immobile oggetto di pignoramento è sito ad Aci Sant'Antonio in provincia di Catania.

Enrico Mellia

Agronomo

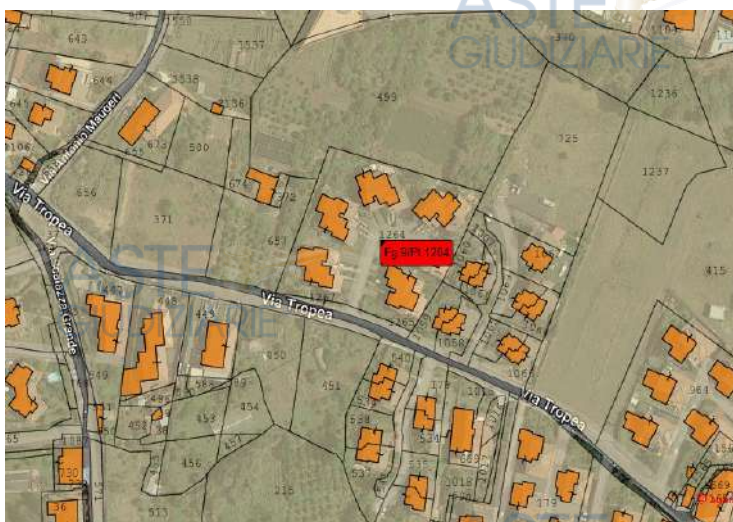
E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Il bene, ubicato nella periferia del Comune di Aci Sant'Antonio, in via Tropea nr. civico 28/C, è facilmente raggiungibile dallo svincolo autostradale di Acireale: dalla uscita autostradale, via Cristoforo Colombo, alla prima rotonda è necessario fare come per tornare indietro per imboccare la provinciale nr. 116, strada che si innesterà, poi, sulla via ove sorge l'immobile.



Individuazione del complesso ove è ubicato l'immobile pignorato – fonte: ForMaps

L'immobile, una villetta unifamiliare, è ubicato in un complesso condominiale, costituito da tre elevazioni fuori terra ed uno sottostrada, con piani ed ambienti interni così ordinatamente distribuiti:

- **piano sottostrada** composto dal locale per il ricovero automobile, ripostiglio, accessori ed una scivola esclusiva che ne consente l'accesso;
- **piano terra** composto da salone ed accessori ed annesso giardino pertinenziale;
- **primo piano** composto da tre vani ed accessori;
- **piano sottotetto**.

I piani sono tutti collegati mediante una scala interna.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Quindi, l'unità immobiliare fa parte di un complesso unicamente concepito nella sua interezza.

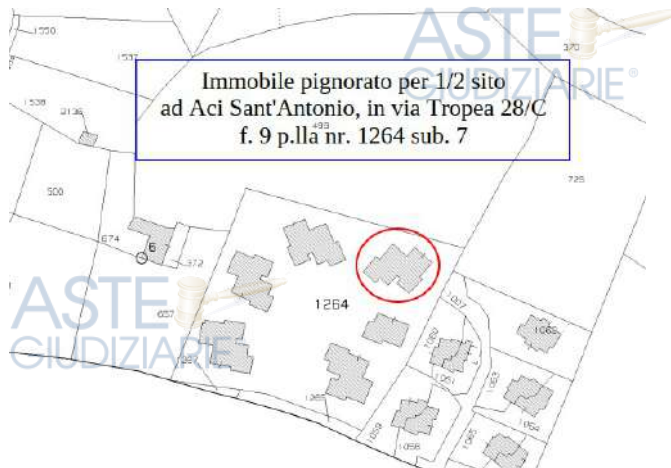
Risultanze catastali

All'N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio (CT), l'immobile è censito al foglio di mappa nr. 9, particella 1264, Sub. 7, Cat. A/7, Via Tropea, Piano S1-T-1-2, Classe 9, vani 9, R.C. € 952,86 (**allegato 6-7**).

Nella tabella si riepilogano le risultanze cartolari catastali.

Inquadramento catastale								
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale mq	Superficie catastale escluse le aree scoperte mq	Rendita €
9	1264	7	A/7	3	9 vani	245	237	€ 952,86

L'immobile ricade nel foglio di mappa nr. 9 del Comune di Aci Sant'Antonio (**allegato 8**).



Ubicazione del bene nel foglio di mappa nr. 9 di Aci Sant'Antonio

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

L'immobile, come riportato nell'atto di compravendita, confina nell'insieme: “a nord con proprietà Scuderi o suoi aventi causa, ad est con fabbricato e terreno di proprietà di terzi, a sud con stradella condominiale, ad ovest con terreno di proprietà di terzi, salvo se altri”.

Descrizione della distribuzione

L'immobile oggetto di pignoramento ha ambienti, **allo stato di fatto**, così ordinatamente organizzati:

PIANO TERRA

La **zona giorno** è costituita da:

- n.1 ampio soggiorno/salone di ingresso;
- n.1 disimpegno;
- n.1 bagno con servizi;
- n.1 lavanderia;
- n.1 cucina abitabile;
- n.1 ballatoio con affaccio sul cortile/giardino interno.

Difformità rilevate al piano terra

Lo stato di fatto **non** è conforme al progetto assentito dal Comune con la concessione edilizia in var. nr. 52/91 (**allegato 9-10**).

Le difformità rilevate consistono nella diversa distribuzione degli spazi interni ed esterni: internamente si evince la chiusura di un vano porta di collegamento tra il soggiorno e la cucina e lo spostamento del trasmesso del vano interessato dalla difformità; esternamente la realizzazione di una tamponatura ove è allocata la caldaia.

PRIMO PIANO

La **zona notte** è costituita da:

- 3 camere da letto;

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

-
- 1 antibagno;
 - 2 servizi igienici;
 - 2 ballatoi con affaccio sul cortile interno e all'area a parcheggio condominiale.

Difformità rilevate al primo piano

Non si evincono difformità rispetto al progetto assentito dal Comune con la concessione edilizia in var. nr. 52/91 (allegato 9-11).

PIANO SOTTOTETTO

Il piano è costituito da un unico vano, da un bagno con servizi ed una camera da letto.

Difformità rilevate al piano sottotetto

Lo stato di fatto **non** è conforme al progetto assentito dal Comune con la concessione edilizia in var. nr. 52/91 (allegato 9-12). La fase di rilevazione ha fatto emergere nel piano delle opere realizzate in difformità dai progetti approvati, inquadrabili in un aumento di carico urbanistico ed in un cambio di destinazione d'uso, nonché in una diversa distribuzione degli spazi interni. Si evince, difatti, la realizzazione di un bagno con servizi, una camera da letto, un angolo cottura, e la posa di nr. 3 lucernari, del tipo "velux".

PIANO SOTTOSTRADA

Il piano è così internamente organizzato:

- n.2 locali di sgombero, di cui uno nel sottoscala;
- n.1 box auto;
- n.1 sauna;
- n. 1 vano.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Difformità rilevate al piano sottostrada

Lo stato di fatto **non** è conforme al progetto assentito dal Comune con la concessione edilizia in var. nr. 52/91 (allegato 9-13).

Le difformità riscontrate si concretizzano in una diversa distribuzione degli spazi interni: sono stati ricavati due ripostigli, uno ubicato accanto al locale adibito a sauna, e l'altro nel vano sottoscala.

Gli allegati nr. 10-11-12-13 individuano graficamente, per piano, le opere realizzate in difformità rispetto al progetto assentito dal Comune con la concessione edilizia in var. nr. 52/91.

b)

I dati relativi all'immobile, riportati nell'atto di pignoramento del 21/02/2023 (rep. 1582), notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Catania al debitore esecutato, trascritto il 07/03/2023 (Registro generale nr. 10614, Registro particolare nr. 8188), **sono corretti**: il pignoramento ha interessato l'unità immobiliare (descritta in risposta al quesito a)) **di proprietà per la quota parte di ½ del sig. XXXXXXXX**, e precisamente:

- Immobile: abitazione in villini, foglio di mappa nr. 9, particella nr. 1264 sub. 7, categoria A/7, classe 3, consistenza 9 vani, P.S1-T-1-2;

c)

Il bene è pervenuto al sig. XXXXXXXX, **per la quota di ½**, per atto di compravendita del 05/01/1998, rogito dal Notaio XXXXXXXX di Catania, rep. 79161 e rac. 22622, e trascritto il 23/01/1998 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 1961 (allegato 14).

d)



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Prospetto sinottico di provenienza del bene oggetto di pignoramento

Nel ventennio, le porzioni immobiliari in oggetto figurano in proprietà a XXXXXXXX **per la quota pari a 1/2** di piena proprietà dell'immobile sito in Aci Sant'Antonio - Foglio 9, Particella 1264, Sub. 7 - pervenuto per atto di compravendita del 05/01/1998 - Numero di repertorio 79161 Notaio DR. XXXXXXXX Sede TRECASTAGNI (CT) trascritto il 23/01/1998 nn. 1961/1660 da potere di XXXXXXXX Nata il 21/05/1961 in FINLANDIA Codice fiscale XXXXXXXX, XXXXXXXX Nato il 28/05/1986 a CATANIA Codice fiscale XXXXXXXX.

Quindi, in virtù dell'atto di compravendita, **il sig. XXXXXXXX è proprietario per la quota di ½ dell'immobile pignorato.**

e)

La documentazione, prodotta e pervenuta agli atti, è completa di tutte le parti ed informazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

f)

L'ispezione ipocatastale, effettuata a video in data 18/03/2022 , ha permesso di rilevare che sul bene gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (**allegato 15**):

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/01/1998 - Registro Particolare 1660
Registro Generale 1961
Pubblico ufficiale DR. XXXXXXXX Repertorio 79161 del 05/01/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/01/2010 - Registro Particolare 1206
Registro Generale 1661

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 830/2009 del 12/11/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

3. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 17/12/2010 - Registro Particolare 42805 Registro Generale 67392

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 47158/15052 del 01/12/2010

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 4346 del 18/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE DI VINCOLO)

4. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 26/03/2012 - Registro Particolare 13244 Registro Generale 16026

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 105/9990 del 21/02/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

5. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 26/03/2012 - Registro Particolare 13245 Registro Generale 16027

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1038/9990 del 20/12/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/06/2012 - Registro Particolare 24492 Registro Generale 29905

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 26597/9094 del 04/06/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

SOGGETTO VENDITORE

7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/07/2012 - Registro Particolare 30049 Registro Generale 36941

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 49807/16953 del 16/07/2012

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

-
8. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/01/2013 - Registro Particolare 4506
Registro Generale 5317
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13338/2012 del 17/12/2012
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)
9. **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/10/2015 - Registro Particolare 4209 Registro
Generale 37046
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1360 del 23/02/2015
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)
SOGGETTO DEBITORE
10. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/10/2016 - Registro Particolare 29151
Registro Generale 38244
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1069/2016 del
22/02/2016
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE
11. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2023 - Registro Particolare 8188
Registro Generale 10614
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio
1582 del 21/02/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)

Il pignoramento ha interessato l'abitazione in villini censita all'N.C.E.U. del Comune di Aci Sant'Antonio al foglio di mappa nr. 9, particella 1264, Sub. 7, Cat. A/7, Via Tropea, Piano S1-T- 1-2, Classe 9, vani 9, R.C. € 952,86.

g)

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli delle visure.

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Difformità planimetriche

In sede di sopralluogo sono emerse delle difformità planimetriche già descritte e graficamente individuate al punto a).

h)

Per l'immobile oggetto di pignoramento non è stato possibile consultare ed identificare la Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) nel Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Acì Sant'Antonio. Tale P.R.G. non è ancora disponibile in formato informatizzato presso il sito ufficiale comunale. Ci si è, tuttavia, recati presso l'ufficio Urbanistica, previa richiesta di appuntamento al fine di identificare la zona in cui ricade l'immobile nel P.R.G. del Comune, ed acquisire anche copia dei progetti depositati ed assentiti dal Comune (allegato 16). L'incontro ha messo in evidenza che una vasta area del Comune, e specificatamente quella dove sorge il villino oggetto di indagini, è stata oggetto di "Stralcio".

"Lo «stralcio» costituisce uno strumento alternativo alla non approvazione del Piano, determinato dall'esigenza di economizzare attività amministrativa e di attribuire una regolamentazione urbanistica definitiva anche solo ad una parte".

L'intera area, nel precedente piano, era stata ricompresa nella zona "C" che, nel corso del tempo, è stata oggetto di una intensa attività edificatoria, condizione quest'ultima che ha comportato un sovradimensionamento del fabbisogno abitativo e, conseguenzialmente, lo stralcio dell'area.

Allo stato attuale, quindi, l'area "stralciata" è in attesa di essere nuovamente regolamentata dal Comune che non consente nessuna attività edificatoria, ad esclusione di interventi di rifacimento che riguardino solo ed esclusivamente gli edifici già esistenti.

i)

L'immobile è stato realizzato tra l'anno 1989 e 1991, così come si evince nella relazione di fine lavori (allegato 17).



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Nell'atto di compravendita è riportato a pag. nr. 7 che *“l'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato realizzato in esecuzione e conformità della Concessione Edilizia n. 73 rilasciata dalla competente Autorità Comunale in data 4 aprile 1989, e della relativa Concessione Edilizia in variante n. 52 rilasciata in data 2 ottobre 1991; e che il relativo certificato di abitabilità è stato rilasciato dalla competente Autorità Comunale in data 6 dicembre 1991”* (allegato 18-19-20).

Per prendere visione e copia delle concessioni edilizie e di ogni altra informazione utile, inerente all'immobile oggetto di pignoramento, è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti (*legge 241/90 art. 22 e s.m.i.*) all'Ufficio Tecnico del Comune di Acì Sant'Antonio. Alla richiesta di accesso agli atti, effettuata per mezzo pec, è seguito un appuntamento presso gli Uffici del Comune per visionare il fascicolo e verificare le opere realizzate in difformità dalla concessione edilizia rilasciata in variante.

Il raffronto tra lo stato dei luoghi ed il progetto assentito dal Comune ha fatto emergere delle difformità per cui non sono in corso procedure autorizzative.

j)

La rilevazione dello stato dei luoghi ed il successivo raffronto con gli elaborati grafici originari assentiti e depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acì Sant'Antonio, come da parere della Commissione Edilizia, var. n. 52/91 del 02/09/1991, ha fatto emergere le difformità consistenti:

- nella diversa distribuzione degli spazi interni in tutti i piani dell'immobile, ad esclusione del primo;
- nell'aumento del carico urbanistico e cambio di destinazione d'uso esclusivamente del piano sottotetto.

Per quanto concerne la prima difformità, è possibile procedere alla regolarizzazione con la presentazione di una **CILA in sanatoria**, art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. Le spese di sanatoria sono pari a complessivi **euro 2.570,00** (€ 1.000,00 sanatoria + € 70,00 diritti di segreteria + 1.500,00 professionista incaricato alla predisposizione della documentazione e per l'aggiornamento catastale).

Riguardo alla seconda difformità, inerente solo ed esclusivamente il piano sottotetto, si prevede il ripristino "ex ante" dello stato dei luoghi. Le spese per il ripristino si stimano forfettariamente in complessivi **euro 2.500,00**, importo che tiene in debita considerazione non solo della manodopera specializzata occorrente, ma anche dei costi di trasporto per il conferimento del materiale di risulta presso una discarica autorizzata allo smaltimento.

Inoltre, è stato accertato che deve ancora essere versata una quota pari ad **euro 141,25** per spese varie condominiali (**allegato 21**).

k)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva non risulta essere occupato dal sig. XXXXXXXX.

L'immobile è stato concesso in affitto con contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate –territorio di Catania- il 08/12/2020 al n. 016667- serie 3T e codice identificativo TXN20T016667000WE, dalla sig.ra XXXXXXXX, nata a Catania il 05/06/1963, residente in Casteldaccia (PA), Via Vittorio Veneto n. 21 C.F.: XXXXXXXX (locatore) alla sig.ra XXXXXXXX, nata a Catania il 08/01/1949 residente in Catania (CT) Via Giovanni Battista De La Salle n. 15 C.F.: XXXXXXXX, ed alla sig.ra XXXXXXXX, in qualità di co-conduttore, nata a Catania il 07/04/1982, residente in San Giovanni La Punta (CT) Via Quasimodo n° 8 C.F. XXXXXXXX . Il contratto è stato stipulato per durata di tre anni, dal 01/12/2020 al 30/11/2023, e si evince all'art. 1 "Durata" che "alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, e



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni ” (allegato 22).

1)

Il valore di un immobile è direttamente correlato ad aspetti qualitativi e quantitativi del bene oggetto di stima. Si tratta di elementi direttamente valutabili dall'estimatore che consentono di pervenire a valori di mercato congrui per il bene rispetto ad immobili aventi simili caratteristiche a quello preso in esame. Le caratteristiche a cui fare riferimento sono intrinseche ed estrinseche del bene in questione.

Le prime sono misurabili e fanno riferimento, ad esempio, al numero di piani, alla superficie, alla presenza o meno di impianti tecnologici ecc..

Le seconde fanno, invece, riferimento, ad esempio, alla luminosità, all'esposizione, alla zona urbanistica e destinazione edilizia ecc..

L'immobile oggetto di stima è una villetta unifamiliare, ubicata in un complesso condominiale ad Aci Sant'Antonio (CT), in via Tropea nr. 28/c.

L'immobile, disposto su quattro elevazioni, di cui tre fuori terra, rispettivamente piano terra, primo piano e sottotetto, ed uno sottostrada, confina “a nord con proprietà Scuderi o suoi aventi causa, ad est con fabbricato e terreno di proprietà di terzi, a sud con stradella condominiale, ad ovest con terreno di proprietà di terzi, salvo se altri”.

I lavori per la **realizzazione dell'immobile sono iniziati nel novembre dell'anno 1989 e sono terminati nello stesso mese del 1991**, giusta concessione edilizia nr. 73 rilasciata dal Comune di Aci Sant'Antonio in data 04/04/1989 e var. nr. 52 del 02/10/1991, prat. Edil. nr. 38/89.

L'immobile sorge in una zona attualmente “Stralciata” del P.R.G., ovvero urbanisticamente non regolamentata e quindi vincolata.

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

L'intera area si caratterizza per la spiccata antropizzazione: sono presenti numerose abitazioni, anche costituite da più elevazioni, a fini residenziali. Vi sono, infatti, in tutta la zona ville e villette che mantengono una certa individualità e distintività rispetto alle altre, elementi che conferiscono agli immobili che sorgono nell'intera area una cospicua appetibilità sul mercato.

Nelle vicinanze dell'immobile non sono presenti servizi di alcun genere.

La villetta oggetto di pignoramento presenta un buon grado di finimento e un mediocre stato di conservazione e manutenzione. Sono, infatti, necessari alcuni interventi edilizi mirati al rifacimento degli interni. L'impianto elettrico ed idrico sono sotto traccia e presumibilmente a norma di legge. Il piano terra ed il primo piano sono dotati di termosifoni. Il piano sottotetto è dotato di condizionatore che, alla data del sopralluogo, risultava non funzionante, così come fuori uso era l'impianto di allarme.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE

La facciata è stata tinteggiata con intonaco silicato, un materiale per rivestimenti esterni durevole, ed il tetto è a falde inclinata con tegole portoghesi. Da un viottolo, si giunge alla porta che dà accesso all'immobile, costituito da livelli aventi le seguenti caratteristiche:

Piano terra:

- ha l'intera pavimentazione realizzata con mattonelle in cotto "smaltato" della dimensione di 44x44 cm, ad eccezione del bagno avente il pavimento della stessa tipologia (dim. 25x20 cm), mentre le pareti sono rivestite con piastrelle monocottura (dim. 40x25 cm);

Primo piano:

- ha l'intera pavimentazione realizzata con mattonelle in cotto "smaltato" della dimensione di 44x44 cm, ad eccezione dei bagni e delle camere da letto.

Il bagno della camera da letto matrimoniale è pavimentato e rivestito con piastrelle monocottura (dim. 20x20 cm), mentre l'altro bagno con

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

piastrelle della dim. 30x20 cm. Le due camere da letto sono, invece, pavimentate con parquet.

Piano sottotetto:

- ha intera pavimentazione realizzata in parquet.

Piano cantinato:

- ha intera pavimentazione realizzata con mattonelle in cotto “smaltato” della dimensione di 44x44 cm.

Gli infissi sono in legno senza vetro camera.

Vizi e difetti

Si rinvencono diverse crepe superficiali, in alcuni piani della villetta.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE CALPESTABILE

Si procede alla determinazione della superficie utile netta calpestabile, ovvero della superficie coperta intesa quale *“area risultante dalla proiezione su un piano orizzontale delle parti fuori terra di tutti i fabbricati principali ed accessori, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, esclusi i corpi e gli elementi in aggetto, i loggiati, i porticati, le tettoie e le pensiline, i pilastri e sporti di gronda”*.

Piano cantinato	
Descrizione ambienti	Superficie mq
Garage	38,00
Corridoio/ripostiglio	11,50
Deposito	34,00
Servizio	10,00

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Piano terra	
Soggiorno	33,00
Disimpegno	7,00
Vano	8,00
Lavanderia	3,00
Cucina	23,00
Primo piano	
Disimpegno	25,00
Bagno	6,50
Anti-bagno	2,00
Bagno	4,50
Camera da letto	13,00
Camera da letto	8,00
Camera da letto matrimoniale	18,00
Piano sottotetto	
Vano sottotetto	37,00

N.B.: il calcolo delle superfici è stato eseguito sulla planimetria estratta dal sito dell'Agenzia delle Entrate ed i valori ricavati sono tutti stati arrotondati per eccesso e/o difetto.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE - COMMERCIALE

La superficie commerciale (D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138 allegato C) è calcolata sommando la superficie abitativa **lorda** calpestabile, espressa in metri quadri, alle superfici delle pertinenze ed accessori, omogeneizzate con specifici coefficienti. La superficie commerciale, nel caso specifico, è la risultante:



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- della superficie omogeneizzata **dei vani principali e degli accessori direttamente comunicanti e non comunicanti con il primo**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (*primo terra - piano cantinato - piano primo e piano sottotetto*);
- della superficie omogeneizzata **delle pertinenze esclusive di ornamento** (*balconi, terrazze, giardino ecc.*) e **di servizio** (*cantine, box ecc.*).

La superficie commerciale dell'immobile è pari a metri quadri complessivi 245,00.

punto m)

Si procede alla quantificazione del prezzo che potrebbe essere potenzialmente stabilito in libera contrattazione, in un dato mercato ed in un dato momento storico, tra un compratore ed un venditore. Si tratta di un procedimento logico estimativo basato su accertamenti di natura tecnica – economica, esperiti nel rispetto del principio dell'ordinarietà e della rilevanza.

Il **principio dell'ordinarietà**, principio fondante estimativo, prevede che il tecnico, per effettuare una stima (in questo caso di **Valore di Mercato**), deve trovarsi in condizioni ordinarie, cioè medie, normali, tali da consentire la ricostruzione del procedimento logico estimativo effettuato. Tutto ciò perché il valore di mercato deve essere il risultato di un processo logico oggettivo, non condizionato da elementi discrezionali, soggettivi.

Il **principio della rilevanza** consente al tecnico di assumere come rilevanti e discriminanti quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore di un bene. Altro aspetto da tenere in debita fa riferimento alla **suscettività**: propensione di un qualsivoglia bene a modificare la sua destinazione d'uso. Tale aspetto, però, è strettamente legato a considerazioni meramente reddituali, poiché è chiaro che la modifica dovrebbe apportare un cospicuo aumento del reddito rispetto alla destinazione d'uso precedente.

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

In linea di massima le informazioni da assumere come rilevati in una stima possono delinearsi in:

- **fattori intrinseci** (destinazione, dimensione, tipologia immobiliare ed edilizia, disposizione interna degli ambienti, vivibilità, livello di piano, numero di piani, stato di manutenzione ecc.);
- **fattori estrinseci** (vicinanza con la città, alle strade, ai servizi primari ed economici, appetibilità, panoramicità, esposizione e luminosità ecc.).

Sono questi i fattori che, ai fini dell'analisi economico-estimativa, consentono al tecnico estimatore di svolgere una attenta comparazione tra l'immobile oggetto di stima e quelli presenti sul mercato, aventi analoghe caratteristiche a quello preso in esame, da valutare.

Un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filter;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare.

I metodi estimativi utilizzati per la determinazione del valore dell'immobile pignorato fanno riferimento:

- all'indagine di mercato volta alla ricerca di valori unitari di superficie congrui per il segmento di mercato ove il bene oggetto di stima ricade;
- alla stima per capitalizzazione del canone di affitto.



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Indagine di mercato

Il processo di *Due Diligence* ha permesso di appurare ed apprendere i valori monetari unitari immobiliari in zona. Tale valore, stimato in **euro 1000,00 €/mq**, è stato ricavato da una attenta indagine di mercato volta alla ricerca dei valori di mercato di beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al bene oggetto di stima. Si tratta, comunque, di un importo unitario suscettibile ancora di correzione, mediante alcuni coefficienti, che tengono in considerazione dello stato di manutenzione e di conservazione, **mediocre**, rilevato al momento della stima. Per esprimere la perdita valore, quantificata in un 20%, percentuale rappresentativa della condizione in cui il bene versa, segue una tabella riepilogativa.

Appartamento - valore unitario "corretto"

Descrizione	Valore unitario €	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Importo corretto €
Abitazione in villino	€ 1.000,00	0,80	€ 800,00

Determinazione del valore di mercato

A questo punto, nota la superficie commerciale, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene.

Descrizione immobile	Importo unitario corretto €	Superficie commerciale mq	Valore €
Abitazione in villino	€ 800,00	245	€ 196.000,00

Il villino ha un valore di mercato stimato in complessivi euro 196.000,00.

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

La seconda metodologia di stima utilizzata è **la capitalizzazione** del reddito locativo.

Stima per capitalizzazione

Capitalizzare vuol dire scontare al momento attuale redditi futuri che un determinato bene è in grado di erogare in modo costante, illimitato e posticipato.

Il reddito annuo attualizzato, nel caso in esame pari ad **euro 9.600,00**, è stato ricavato dal contratto di affitto stipulato tra la sig.ra XXXXXXXX (moglie del soggetto esecutato) e le sig.re XXXXXXXX e XXXXXXXX.

Per scontare il reddito annuo si utilizzerà un saggio di sconto, detto saggio di capitalizzazione, che permette di attualizzare il valore al periodo in cui è effettuata la stima: il rapporto tra il reddito annuo capitalizzato, al netto delle spese annue, ed il saggio ($i=4\%$) fornisce il valore dell'immobile oggetto di valutazione.

Di seguito si riportano delle tabelle riepilogative per la determinazione del valore immobiliare attraverso il procedimento estimativo di capitalizzazione .

Determinazione del valore di mercato

A questo punto, noto il reddito locativo lordo annuo pari ad euro 9.600,00, le spese medie annue necessarie da sostenere ed il saggio di capitalizzazione, è possibile ricavare il valore del bene.

Descrizione immobile	Reddito lordo di locazione annuo €/anno	Spese annue %	Spese annue €	Reddito netto di locazione annuo €/anno	Saggio di capitalizzazione i%	Valore immobile €
Abitazione in villino	€ 9.600,00	20	€ 1.920,00	€ 7.680,00	0,04	€ 192.000,00



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Il villino ha un valore di mercato stimato in complessivi euro 192.000,00.

Per trovare l'effettivo valore del bene si procede, in tabella, ad una media aritmetica tra i valori immobiliari precedentemente calcolati con le differenti metodologie estimative.

Determinazione del valore di mercato

Descrizione immobile	Metodi estimativi	Valori immobiliari €	Media matematica
Abitazione in villino	Metodo per indagine di mercato	€ 196.000,00	€ 194.000,00
	Metodo per capitalizzazione del canone di locazione	€ 192.000,00	
TOTALE			€ 194.000,00

Il villino ha un valore di mercato stimato in complessivi euro 194.000,00.

Al valore stimato occorre detrarre le spese condominiali insolute, le spese per la regolarizzazione e quelle per il ripristino delle difformità planimetriche, rilevate al momento del sopralluogo, stimate in complessivi **euro 5.211,25**, così suddivisi:

- 1- **€ 141,25** spese condominiali;
- 2- **€ 2.570,00** per i costi per la regolarizzazione della diversa distribuzione spaziale;
- 3- **€ 2.500,00** per i costi di demolizione e per le spese varie.

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Descrizione immobile	Valore stimato €	Spese di regolarizzazione + demolizione mq	Valore €
Abitazione in villino	€ 194.000,00	€ 5.211,25	€ 188.788,75
Totale			€ 188.788,75

In conclusione, dal valore stimato pari ad euro 188.788,75, in cifra tonda di **189.000,00**, si decurta una percentuale compresa tra il **15 ed il 20 %** per l'assenza di garanzia per vizi.

Descrizione immobile	Valore immobile €	decurtazione per assenza di vizi %	Valore dell'immobile €
Abitazione in villino	€ 189.000,00	15	€ 160.650,00

Quindi:

- **il più probabile valore di mercato dell'intero lotto è pari ad euro 160.650,00, in cifra tonda € 160.700,00.**
- **il valore della metà indivisa pignorata dell'immobile è di euro 80.350,00, pari al 50% dell'importo stimato.**

n)

Il procedimento interessa solo ed esclusivamente la quota indivisa del sig. XXXXXXX, proprietario per la metà dell'immobile con la moglie. Si tratta, come più volte riferito, di una villetta, formata da tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano sottostrada. Le elevazioni comunicano attraverso un apposito vano scala, ed hanno impianti tecnologici unicamente concepiti e per questo non oggettivamente separabili. Al bene è, inoltre, possibile accedere da un ingresso esclusivo ed autonomo, condizione quest'ultima che induce lo scrivente a consigliare alla vendita in un unico lotto.

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

o)

Alla presente relazione si allega la documentazione fotografica (**allegato 23**).

p)

Il procedimento interessa solo ed esclusivamente la quota indivisa del sig. XXXXXXXX, proprietario per la metà dell'immobile (½) con la moglie, del valore di mercato di euro 80.350.00.

Si tratta, come più volte riferito, di una villetta, formata da tre elevazioni fuori terra, oltre ad un piano sottostrada. Le elevazioni comunicano attraverso un apposito vano scala, ed hanno impianti tecnologici unicamente concepiti e per questo non oggettivamente separabili. Al bene è inoltre possibile accedere da un ingresso esclusivo ed autonomo. **Le superiori argomentazioni inducono lo scrivente a non ritenere possibile la comoda visibilità del bene e, quindi, a ribadire che la vendita in un unico lotto sia quella più congeniale ed adeguata al caso in esame, salvo diversa determinazione del G.E..**

q)

Il procedimento interessa solo ed esclusivamente la quota indivisa del sig. XXXXXXXX, proprietario per la metà dell'immobile (½) con la moglie, del valore di mercato di euro 80.350.00.

Conclusioni

Si riepiloga quanto segue:

- L'immobile oggetto di stima è una villetta unifamiliare, ubicata in un complesso condominiale ad Acì Sant'Antonio (CT), in via Tropea nr. 28/c.;
- La villetta unifamiliare è costituita da tre elevazioni fuori terra oltre ad un livello sottostrada, collegati mediante una scala interna, con ambienti interni così ordinatamente distribuiti:



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

1. **piano sottostrada** composto dal locale per il ricovero automobile, ripostiglio, accessori ed una scivola esclusiva che ne consente l'accesso;
2. **piano terra** composto da salone ed accessori ed annesso giardino pertinenziale al piano terra;
3. **primo piano composto da tre vani ed accessori;**
4. **piano sottotetto.**
 - Il bene è pervenuto al sig. XXXXXXXX, per la quota di ½, per atto di compravendita del 05/01/1998, rogito dal Notaio XXXXXXXX di Catania, rep. 79161 e rac. 22622, e trascritto il 23/01/1998 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 1961. **L'immobile risulta quindi pignorato in quota.**
 - Lo stato di fatto **non** è conforme al progetto assentito dal Comune con la concessione edilizia in var. nr. 52/91
 - Vi è corrispondenza tra la l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
 - Sul bene gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:
 - **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 23/01/1998 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 1961
Pubblico ufficiale DR. XXXXXXXX Repertorio 79161 del 05/01/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
 - **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/01/2010 - Registro Particolare 1206 Registro Generale 1661
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 830/2009 del 12/11/2009
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)
 - **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 17/12/2010 - Registro Particolare 42805 Registro Generale 67392
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 47158/15052 del 01/12/2010
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE
Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)
Documenti successivi correlati:
Annotazione n. 4346 del 18/07/2013 (CANCELLAZIONE TOTALE DI VINCOLO)
 - **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 26/03/2012 - Registro Particolare 13244 Registro Generale 16026
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 105/9990 del 21/02/2012

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

- **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 26/03/2012 - Registro Particolare 13245 Registro Generale 16027

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1038/9990 del 20/12/2011

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/06/2012 - Registro Particolare 24492 Registro Generale 29905

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 26597/9094 del 04/06/2012

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

Immobili siti in SANTA MARIA DI LICODIA (CT)

SOGGETTO VENDITORE

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 20/07/2012 - Registro Particolare 30049 Registro Generale 36941

Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio 49807/16953 del 16/07/2012

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO

Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/01/2013 - Registro Particolare 4506 Registro Generale 5317

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 13338/2012 del 17/12/2012

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)

- **ISCRIZIONE CONTRO** del 09/10/2015 - Registro Particolare 4209 Registro Generale 37046

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1360 del 23/02/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)

SOGGETTO DEBITORE

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/10/2016 - Registro Particolare 29151 Registro Generale 38244

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1069/2016 del 22/02/2016

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/03/2023 - Registro Particolare 8188 Registro Generale 10614

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1582 del 21/02/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Immobili siti in ACI SANT'ANTONIO(CT)

- Il lotto rientra in una zona “stralcia” del Comune di Aci Sant'Antonio;
- Nel punto j) si riepilogano le spese necessarie per la regolarizzazione delle opere difformi dai progetti approvati;
- **il più probabile valore di mercato dell'intero lotto è pari ad euro 160.650,00, in cifra tonda € 160.700,00.**
- **il valore della metà indivisa pignorata dell'immobile è di euro 80.350,00, pari al 50% dell'importo stimato.**
- Per l'immobile si consiglia la vendita in un unico lotto

Tanto si rassegna per l'incarico affidato
Acireale, 28/04/2023

Allegati:

1-giuramento; 2-raccomandata a/r; 3-primo verbale di accesso; 4-secondo verbale di accesso; 5-secondo verbale di accesso; 6-visura; 7-planimetria sister; 8-foglio di mappa; 9-progetto assentito con var. conc. edil n. 52-91; 10-piano terra - raffronto stato di fatto VS stato di progetto; 11-primo piano - raffronto stato di fatto VS stato di progetto; 12-piano sottotetto - raffronto stato di fatto VS stato di progetto; 13-piano cantinato - raffronto stato di fatto VS stato di progetto; 14-atto di compravendita; 15-visura ipocatastale; 16-richiesta di accesso agli atti; 17-dichiarazione di fine lavori; 18-domanda di conc. edil n. 73-89; 19-conc. edil. nr. 52-91; 20-abitabilità ed agibilità immobili; 21-spesse condominiali; 22-contratto affitto firmato e registrato; 23-allegato fotografico

