

INDICE

PREMESSA	2
FORMULAZIONE DEL MANDATO	2
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
RISPOSTA AL QUESITO a).....	7
RISPOSTA AL QUESITO b).....	12
RISPOSTA AL QUESITO c)	13
RISPOSTA AL QUESITO d).....	14
RISPOSTA AL QUESITO e)	25
RISPOSTA AL QUESITO f).....	25
RISPOSTA AL QUESITO g).....	30
RISPOSTA AL QUESITO h).....	33
RISPOSTA AL QUESITO i).....	33
RISPOSTA AL QUESITO j).....	46
RISPOSTA AL QUESITO k).....	47
RISPOSTA AL QUESITO l).....	49
RISPOSTA AL QUESITO m).....	63
RISPOSTA AL QUESITO n).....	65
RISPOSTA AL QUESITO o).....	67
RISPOSTA AL QUESITO p).....	68
RISPOSTA AL QUESITO q).....	68
CONCLUSIONI	69
ALLEGATI.....	72

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

Il.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropria forzata n°
17/2020 promossa da F

PREMESSA

Con ordinanza del 07/02/2022 notificata a mezzo pec in data 09/02/2022, La S.V. Ill.ma nominava il sottoscritto Ing. Patrizia Ragonese, con studio professionale in Acireale, viale Principe Amedeo n° 15, C.T.U. nella espropria forzata di cui all'oggetto. Il G.E. assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 01/02/2022, per il deposito della relazione di consulenza; successivamente, a richiesta del sottoscritto, il termine per il deposito veniva prorogato.

FORMULAZIONE DEL MANDATO.

Il Giudice dell'Esecuzione sottopone all'esperto 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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri*

soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico -**

edilizia indicando in quale epoca fu 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;

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

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

l) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via,*

- p) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

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

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Effettuato l'accesso al fascicolo telematico ed acquisita la documentazione in atti allegata alla procedura, nonché analizzata la documentazione inerente l'immobile pignorato ed acquisite planimetrie e certificati catastali (v. Allegati n° 3 e n° 4), certificati di residenza dei

debitori eseguiti e titoli di provenienza anteriori al ventennio (v. Allegati 5.1 e 5.2), in data 19.01.23, il sottoscritto inviava ai debitori eseguiti raccomandata A.R., fissando l'accesso ai luoghi per le ore 15,30 del 03.02.23, ma nessuno consentiva l'accesso. Successivamente il sottoscritto contattava telefonicamente uno dei debitori eseguiti che consentiva l'ispezione degli immobili situati in Corso Savoia angolo via Caronda (locale commerciale e due appartamento). Successivamente, appurato che due cespiti erano detenuti da terzi, dopo averne acquisito i certificati di residenza, il sottoscritto inviava ai medesimi raccomandata A.R. fissando l'accesso ai luoghi per le ore 16,00 del 17.05.2024. Si procedeva infine ad ispezionare gli immobili ubicati in via Nuova n. 122/A, in parte liberi ed in parte locati a terzi. Il sottoscritto provvedeva al rilievo plano altimetrico degli immobili oggetto di esecuzione, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica, accertandone altresì lo stato occupazionale, come da allegato verbale di sopralluogo (v. Allegato n. 1).

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad acquisire i tre contratti di locazione (v. Allegati n. 6.1, 6.2 e 6.3) e ad effettuare opportune ricerche presso l'U.T.C. del Comune di Acireale per l'attestazione della regolarità urbanistica degli immobili oggetto della presente.

Tutto ciò premesso si passa alla redazione della relazione di consulenza, rispondendo ai quesiti formulati

RISPOSTA AL QUESITO 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»

Secondo la descrizione riportata nell'atto di pignoramento, dai dati desunti dalla certificazione catastale, dalle risultanze del sopralluogo e dalla documentazione acquisita, gli immobili oggetto di pignoramento consistono nella piena proprietà di:

- 1) Locale commerciale sito in Acireale corso Savoia n. 103 – 105 – 107 – 109 angolo via Caronda (civici 25 – 27 – 29), piano terra, confinante a nord con la via Caronda, ad est con il corso Savoia, ad ovest e a sud con altra ditta, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2757**:

- **sub 1**, cat. C1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 22 mq, corso Savoia, 103 P. T., R.C. € 342,00, dati di superficie 38 mq;
- **sub 2**, cat. C1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 22 mq, corso Savoia, 107 – 109 P. T., R.C. € 342,00, dati di superficie 38 mq;
- **sub 4**, cat. C1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 56 mq, corso Savoia, 103 P. T., R.C. € 870,54, dati di superficie 111 mq;

- 2) Appartamento sito in Acireale via Caronda, 31, piano primo, con soprastante terrazza di copertura di uso comune, confinante a nord con la via Caronda e stessa ditta, a est con il corso Savoia, ad ovest e a sud con altra ditta, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2757 sub 3** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe cinque, vani 6,5, rendita catastale: € 335,70; dati di superficie: totale: 217 mq; totale escluse aree scoperte 211 mq.

- 3) Appartamento sito in Acireale via Caronda, 31, piano primo, con soprastante terrazza di copertura di uso comune, confinante a nord con la via Caronda, ad est con il corso Savoia, a sud con stessa ditta, ad ovest

con altra ditta, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2757 sub 6** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe cinque, vani 7, rendita catastale: € 361,52; dati di superficie: totale: 187 mq; totale escluse aree scoperte 182 mq.

- 4) Magazzino sito in Acireale con accesso dal civico 84¹ del corso Savoia, piano terra, confinante a est con cortile comune, a sud con terreno libero e a nord ed ovest con altra ditta, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2797 sub 28** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe sette, consistenza 54 mq, rendita catastale: € 161,75; dati di superficie: 76 mq.
- 5) Magazzino sito in Acireale via Caronda, 76 piano terra, confinante a sud con la via Caronda, a nord con altra ditta e cortile interno, ad est con altra ditta e ad ovest con androne condominiale ed altra ditta, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 4145 sub 3** (ex particella 3018 sub 1),² categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe sette, consistenza 71 mq, rendita catastale: € 212,68; dati di superficie: 93 mq.
- 6) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A, scala A, interno 1 piano terra, confinante a nord con vano scala, ad est con area condominiale, a sud con via Nuova, ad ovest con area libera, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 4** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe sei, vani 7,5, rendita catastale: € 464,81; dati di superficie: totale: 136 mq; totale escluse aree scoperte 120 mq.
- 7) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A,

¹ Si osserva che nel certificato catastale (v. Allegato n. 3) viene erroneamente indicato il civico 88

² VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 29/01/2015 Pratica n. CT0021703

scala A, interno 2 piano terra, confinante a sud con vano scala, a nord, est ed ovest con area libera, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 5**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe sei, vani 6,5, rendita catastale: € 402,84; dati di superficie: totale: 126 mq; totale escluse aree scoperte 117 mq.

- 8) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A, scala A, interno 3³ piano primo, confinante a sud con vano scala e sub 7, a nord, est ed ovest con area libera, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 6**, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe sei, vani 6,5, rendita catastale: € 402,84; dati di superficie: totale: 133 mq; totale escluse aree scoperte 124 mq.
- 9) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A, scala A, interno 4⁴ piano primo, confinante a nord con vano scala e sub 6, a sud, est ed ovest con area libera, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 7** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe sei, vani 6,5, rendita catastale: € 402,84; dati di superficie: totale: 134 mq; totale escluse aree scoperte 125 mq.
- 10) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A, piano secondo, confinante a nord con vano scala e sub 9, a sud, est ed ovest con area libera, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 8** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe sei, vani 4,5, rendita catastale: € 278,89; dati di superficie: totale: 88 mq; totale escluse aree scoperte 79 mq.

- 11) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A,

³ Si osserva che sulla planimetria catastale è stato erroneamente riportato interno 4

⁴ Si osserva che sulla planimetria catastale è stato erroneamente riportato interno 3

piano secondo, confinante a sud con vano scala e sub 8, a nord, est ed ovest con area libera, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 9** categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe sei, vani 4,5, rendita catastale: € 278,89; dati di superficie: totale: 89 mq; totale escluse aree scoperte 80 mq

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha accertato la corrispondenza dei dati stessi rilevati in sede di verifica con quelli emergenti dai certificati in atti, rilevando, rispetto all'elaborato catastale, le seguenti difformità:

Immobile di cui al punto 1): si rileva una diversa distribuzione interna, l'unificazione dei tre subalterni in un'unica unità immobiliare costituita un locale commerciale adibito a bar – pasticceria e dal retrostante laboratorio con l'abbattimento di parte delle pareti di confine tra i tre subalterni e la realizzazione di un soppalco esteso circa 100 mq realizzato in parte della sala bar e parte del laboratorio, in assenza di titolo edilizio; in atti è presente esclusivamente un'autorizzazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria.

Immobile di cui al punto 2): si rileva una diversa distribuzione interna, l'ampliamento del W.C. esistente mediante la chiusura di una porzione del terrazzino lato nord e l'accorpamento del nuovo volume al fabbricato mediante la demolizione di parte della parete esterna, la realizzazione di un ulteriore W.C. mediante la chiusura di una porzione di terrazzino lato nord – est e di una nuova apertura sul prospetto interno, la chiusura di una porzione della terrazza di copertura comune, ricavando un piccolo locale con tetto in eternit, la realizzazione di un locale tecnico, nonché un errore di catastazione della terrazza di copertura lungo il confine ovest.

Immobile di cui al punto 3): si rileva la realizzazione di una finestra nel locale ingresso, la parziale chiusura del terrazzino piano ammezzato con una struttura precaria, la chiusura di una porzione della terrazza di copertura comune ricavando un piccolo locale con tetto in eternit, la realizzazione di un locale tecnico, nonché un errore di catastazione della terrazza di copertura lungo il confine ovest.

Immobile di cui al punto 4): si rileva la l'esecuzione di due frazionamenti in assenza di titolo edilizio e la realizzazione di un soppalco dell'estensione di circa 15 mq lungo il confine nord e di un piccolo W.C. nel retro del deposito.

Immobile di cui al punto 5): si rileva la conformità con l'elaborato catastale; tuttavia il soppalco ed il sottostante W.C. e ripostiglio di cui alla variazione catastale "diversa distribuzione degli spazi interni – Pratica n. CT0244862 in atti dal 13/08/2013" sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Immobile di cui al punto 6): si rileva la conformità all'elaborato catastale e al progetto allegato ai titoli edilizi che ne autorizzano la realizzazione.

Immobili di cui ai punti 7), 8) e 9): si rileva, per ciascuno, una diversa distribuzione degli spazi interni che consiste nell'unificazione di due vani e chiusura di un vano porta rispetto all'elaborato catastale e al progetto allegato ai titoli edilizi che ne autorizzano la realizzazione.

Immobile di cui ai punti 10 e 11): si rileva la chiusura di parte dei terrazzini con struttura precaria rispetto all'elaborato catastale e al progetto allegato al titolo edilizio che ne autorizza la realizzazione.

RISPOSTA AL QUESITO b)

«verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al

debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota»

Il sequestro conservativo dei beni mobili ed immobili disposto con ordinanza in data 26 aprile 2011 dal Tribunale di Catania, già in atti, successivamente convertito in pignoramento, e trascritto in data 20 maggio 2011, ha colpito quote appartenenti esclusivamente ai debitori esecutati. I dati riportati nell'atto di sequestro conservativo indicati nella nota di deposito ex artt. 686 cpc e 156 disp. att. Cpc e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 20.05.2011 ai nn. 28045/19954 sono congruenti. Si segnala tuttavia un errore nella numerazione civica in quanto l'immobile riportato al numero 4) della nota di trascrizione è ubicato al civico 84 e non 88.

RISPOSTA AL QUESITO c)

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

I debitori esecutati sono due ex coniugi oggi separati ed il loro figlio e risultano complessivamente pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento, secondo quanto appresso specificato, ove per semplicità di lettura, i debitori esecutati vengono indicati con le lettere A (ex marito), B (ex moglie), C (figlio).

Immobile di cui al punto 1): piena proprietà in capo al debitore esecutato C.

Immobili di cui ai punti 2) e 3): piena proprietà di ¼ indiviso in capo al

debitore esecutato C e piena proprietà di $\frac{3}{4}$ indivisi in capo al debitore esecutato B.

Immobili di cui ai punti 4) e 5): piena proprietà in capo al debitore esecutato A.

Immobili di cui al punti 6), 8), 10): piena proprietà in capo al debitore esecutato C.

Immobili di cui ai punti 7), 9), 11): usufrutto in capo al debitore esecutato B, nuda proprietà in capo al debitore esecutato C.

Si rileva che In dipendenza dell'atto del 23 marzo 2009 ai rogiti del Notaio Antonio I. è stata trascritta – in data 26 marzo 2009 ai nn.ri 1852 – 0 – accettazione tacita di eredità, a favore della

contro avente ad oggetto l'immobile in Acireale, riportato in catasto al foglio

RISPOSTA AL QUESITO 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»

Come già specificato al punto precedente, i beni oggetto di pignoramento sono di proprietà esclusiva dei debitori esecutati ex coniugi oggi separati ed il loro figlio; di seguito si riporta la provenienza degli stessi.

Immobile di cui al punto 1) – F. 61 part 2557 sub 1, 2, 4 – sono pervenuti al debitore esecutato C in nuda proprietà, giusto atto di compravendita del giorno 1 aprile 2010 ai rogiti del Notaio I. da potere della signora . d Acireale il 18 febbraio 1 e si è

riservata il diritto di usufrutto. Successivamente, a seguito del decesso della
_____, l'usufrutto si è
consolidato alla nuda proprietà. A margine di detta trascrizione risulta
annotata – in data 7 maggio 2013 ai nn.ri 24410/2622 – la sentenza
n.63/2013, con la quale il Giudice del Tribunale di Catania, Sezione
Distaccata di Acireale, a definizione della causa iscritta al n.

_____, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., n

Alla _____ i detti immobili sono pervenuti come
segue:

- 1/4 (un quarto) indiviso in dipendenza della successione legittima in morte
_____ deceduta ad Acireale il

_____ dichiarazione di successione n _____ 7, presentata presso
l'Ufficio Registro di Acireale il 28 gennaio _____ ;

- 1/4 (un quarto) indiviso per atto di donazione del 13 maggio 1974 ai rogiti
del Notaio _____ , trascritto il 27 maggio 1974 ai
_____ la potestà di _____ ato ad Acireale il
giorno _____ ;

- 2/4 (due quarti) indivisi in dipendenza della successione testamentaria in
morte del _____ ad Acireale _____
ivi deceduto _____ , dichiarazione di successione _____ ,

presentata presso l'Ufficio Registro di Acireale il 15 luglio 2005,
trascritta il 19 ottobre 2005 ai nn _____ eredità devoluta per
testamento pubblico del 3 dicembre _____ rogiti del Notaio _____
depositato dal medesimo Notaio con verbale del

ai rogiti del Notaio L.
trascritto il 5 ottobre 2000
debitore esecutato A;
– ¼ (un quarto) indiviso in nuda proprietà al debitore esecutato C, giusto
atto di compravendita del giorno 1 aprile 1980 ai rogiti del Notaio
A. ico, trascritto il 6 aprile 2010 ai nn.ri da
potere della signora

Successivamente, a seguito

del decesso della intervenuto il
..... è consolidato alla nuda proprietà. A margine di detta
trascrizione risulta annotata – in data 7 maggio 2013 ai n.
– la sentenza n. con la quale il Giudice del Tribunale di
Catania, Sezione Distaccata di Acireale, a definizione della causa iscritta
al n. ha dichiarato l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 cod.
civ., nei confronti di dell'atto di compravendita
del giorno 1 apr.

Al detti immobili sono pervenuti, per i
diritti pari ad ¼ (un quarto) indiviso, in dipendenza della successione
legittima in morte della r ceduta ad A.
dichiarazione di successione n.165, Vol. 1 7, presentata
presso l'Ufficio Registro di Acireale

Al debitore esecutato A detti immobili sono pervenuti, per i diritti pari
a ¾ (tre quarti) indivisi, giusto atto di donazione e vendita del 24 ottobre
1980 ai rogiti del Notaio L. trascritto il 4 novembre 1980 ai
..... con il quale:

– il signor nato ad Acireale il giorno

- ha donato al figlio _____, nato ad Acireale il _____
_____ ed al nipote – debitore esecutato A – i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso ciascuno, degli immobili in oggetto;
- il signor _____ o ad Acireale il giorno 8 ott
 - venduto al debitore esecutato A, i diritti allo stesso spettanti, pari a $\frac{2}{4}$ (due quarti) indivisi, sugli immobili in oggetto.

In ditta, ancora per ineseguita voltura in dipendenza del decesso della _____ d. Acireale il 18 febbraio _____ usufrutto per $\frac{1}{4}$ (un quarto); esecutato C, nuda proprietà per $\frac{1}{4}$ (un quarto); esecutato B, proprietà per $\frac{3}{4}$ (tre quarti).

Immobile di cui al punto 4) – F. 61 part. 2797 sub 28 – Al debitore esecutato C è pervenuto, in nuda proprietà, giusto atto di compravendita del giorno 1 aprile 2010 ai rogiti del Notaio _____, trascritto il 6 aprile _____, da potere della _____, si _____, che si è riservata il diritto di usufrutto. Successivamente, a seguito del decesso _____ usufrutto si è consolidato alla nuda proprietà.

Avverso la compravendita è stata trascritta domanda giudiziale, per revoca atti soggetti a trascrizione, notificata il 17 febbraio _____ Tribunale di Acireale, trascritta il giorno 8 marzo _____ ai nn.ri _____ 94, a favore dell' _____, infra citata. A margine della trascrizione della compravendita risulta annotata – in data 7 maggio 2 _____ – la sentenza n.63/2013, con la quale il Giudice del Tribunale di Catania, Sezione Distaccata di Acireale, a definizione della causa iscritta al n. _____ R.G. ha dichiarato, l'inefficacia, ai sensi dell'art. 2901 cod. civ., _____

compravendita del giorno 1 aprile 2010, sopra citato. In seguito alla compravendita del giorno 1 aprile 2010 sopra citata, ed alla trascrizione della suddetta domanda giudiziale per revocatoria proposta da [redacted] accoglimento della domanda giudiziale annotata a margine della vendita, detto immobile è stato alienato dal debitore esecutato C alla signora [redacted]

[redacted] coniugata in regime di separazione dei beni, giusta atto di compravendita del 9 ottobre 2010 del Notaio [redacted] trascritto il giorno 11 ottobre 2010.

Detta compravendita è inefficace nei confronti del Creditore [redacted]

Alla signora [redacted] pervenuto, come segue:

- metà indivisa per atto di compravendita del 10 aprile 1995 ai rogiti del Notaio [redacted] trascritto il 12 aprile 1995 ai nn. [redacted] da [redacted] potere della [redacted] nata ad [redacted] e successiva riunione di usufrutto alla nuda proprietà in dipendenza del decesso dell'usufruttuaria [redacted] nata [redacted] [redacted], avvenuto il 13 settembre 2004.
- la restante metà indivisa in dipendenza della successione testamentaria in morte del coniuge [redacted] [redacted] ad Acireale [redacted] [redacted] ivi deceduto il [redacted] dichiarazione di successione n.533, Vol. 182, presentata presso l'Ufficio Registro di Acireale il 15 luglio 2005, trascritta il 19 ottobre 2005 ai nn. [redacted], eredità devoluta per testamento pubblico del 3 dicembre 2002 ai rogiti del Notaio [redacted] [redacted], depositato dal medesimo Notaio con verbale del 22 luglio 2004, registrato ad Acireale il 26 luglio 2004 al n. [redacted]

proprietà, giusto atto di compravendita del 15 marzo 1988 ai rogiti del Notaio
l . . . o, sopra citato.

**Immobili di cui al punto 6), 8), 10) – F. 38^o part. 501 sub 4, sub 6 e
sub 8** – pervenuti al debitore esecutato A in piena proprietà, in dipendenza
della successione testamentaria in morte di . . . a, nata ad
Acireale il . . . deceduto il . . . , eredità devoluta per
testamento olografo del 25 marzo 2009, pubblicato dal Notaio
con verbale del 25 agosto 2010, trascritto il 2 settembre 2010 ai
nn.ri

Il terreno su parte del quale è stato edificato il fabbricato di cui fanno
parte le unità immobiliari in oggetto è pervenuto ai signori
. . . e, come segue:

- 1/12 (un dodicesimo) indiviso della particella 355 del foglio 38 alla
signora . . . na in dipendenza della successione in morte di
. . . ato ad Acireale il 22 novembre . . . ivi deceduto
il 30 maggio . . . dichiarazione di successione n.ro 244, Vol. 161,
trascritta il giorno 11 dicembre 1984 ai nn.ri
- 11/12 (undici dodicesimi) indivisi della particella 355 del foglio 38 alla
signora . . . i per atto di compravendita del 22 febbraio
1969 (v. Allegato n. 5.1) ai rogiti del Notaio . . . rasritto il
10 marzo 1969 ai nn.ri . . . da potere dei signori
nata ad Acireale il 18 ottobre . . . , nato ad Acireale
il 26 april . . . Acireale il 26 giugn
. . . , nato ad Acireale il giorno 8 c . . .
– la piena proprietà della particella 95 del foglio 38 al signor
. . . atto di compravendita del 26 novembre . . . v. Allegato

- 1/12 (un dodicesimo) indiviso della particella 355 del foglio 38 alla signora ' in dipendenza della successione in morte di nato ad Acireale il 22 novemb. , si deceduto il 30 maggio , dichiarazione di successione n.ro 244, Vol. 161, trascritta il giorno 11 dicembre 1984 ai nn.1
 - 11/12 (undici dodicesimi) indivisi della particella 355 del foglio 38 alla signora per atto di compravendita del 22 febbraio 1969 (v. Allegato n. 5.1) ai rogiti del Notaio , trascritto il 10 marzo 1969 ai nr da potere dei signori nata ad Acireale ato ad Acireale il 26 aprile l Acireale il 26 giugno , nato ad Acireale il giorno 8 ott
 - la piena proprietà della particella 95 del foglio 38 al signor per atto di compravendita del 26 novembre 1970 (v. Allegato n. 5.2) ai rogiti del Notaio trascritto il giorno 1 dicembre 1970 ai nn. potere dei signori , nato ad Aci Catena il 25 novembre , nato ad Aci Catena il 7 agosto
- A seguito del decesso del signor , nato ad Acireale il 3 aprile , i diritti allo stesso spettanti sugli immobili in oggetto, pari alla metà indivisa, sono stati devoluti al coniuge in dipendenza della successione testamentaria dello stesso, dichiarazione di successione n.533, Vol. 182, presentata presso l'Ufficio Registro di Acireale il 15 luglio 2005, trascritta il 19 ottobre 2005 ai nn.ri , isto testamento pubblico del 3 dicembre 2002 ai rogiti del Notaio registrato con verbale del medesimo notaio del 22

- metà indivisa dell'appartamento in Acireale, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub 4;
- metà indivisa dell'appartamento in Acireale, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub 5;
- metà indivisa dell'appartamento in Acireale, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub 6;
- metà indivisa dell'appartamento in Acireale, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub 7;
- metà indivisa dell'appartamento in Acireale, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub 8;
- metà indivisa dell'appartamento in Acireale, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub 9;
- metà indivisa dell'immobile in Acireale, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 1; metà indivisa dell'immobile in Acireale, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 2;
- metà indivisa dell'immobile in Acireale, riportato in catasto al foglio 61, particella 3018, sub 1 (oggi particella 4145 sub 3);
- metà indivisa dell'immobile in Acireale, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 4;
- ¼ (un quarto) indiviso dell'appartamento in Acireale, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 3,

nonché su altri immobili non oggetto della presente relazione.

2. Pignoramento notificato il 6 dicembre 2008, Tribunale di Catania, trascritto il 7 gennaio 2009 ai nn.ri . favore della società
on sede in Catania, contro il debitore
esecutato A, gravante su:

Caronda n.31, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 3;
appartamento in Acireale, Via Caronda n.31, riportato in catasto al
foglio 61, particella 2757, sub 6.

4. Ordinanza di sequestro conservativo emessa in data 26 aprile 2011,
Tribunale di Catania, trascritta il 20 maggio 2011 ai nn.ri
fino alla concorrenza di Euro 00 per il debitore esecutato A, e
di Euro) per i debitori esecutati B e C, a favore della
_____, con sede
in Catania, contro i debitori esecutati A, B e C avente ad oggetto:

- Beni del debitore esecutato A in piena proprietà: appartamento in
Acireale, Via Nuova n.122/A, riportato in catasto al foglio 38,
particella 501, sub 4; appartamento in Acireale, Via Nuova n.122/A,
riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub 6; appartamento
in Acireale, Via Nuova n. 122/A, riportato in catasto al foglio 38,
particella 501, sub 8.
- Beni del debitore esecutato C per la nuda proprietà e del debitore
esecutato B per il diritto di usufrutto: appartamento in Acireale, Via
Nuova n.122/A, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub.
5; appartamento in Acireale, Via Nuova n.122/A, riportato in catasto
al foglio 38, particella 501, sub 7; appartamento in Acireale, Via
Nuova n.122/A, riportato in catasto al foglio 38, particella 501, sub
9.
- Beni del debitore esecutato C in piena proprietà: bottega in Acireale,
Corso Savoia n.103, riportata in catasto al foglio 61, particella 2757,
sub 1; bottega in Acireale, Corso Savoia n.105, riportata in catasto al
foglio 61, particella 2757, sub 2; bottega in Acireale, Corso Savoia

n.109, riportata in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 4; locale magazzino in Acireale, Corso Savoia n.88⁵, riportato in catasto al foglio 61, particella 2797, sub 28.

- Beni del debitore esecutato C per i diritti pari ad $\frac{1}{4}$ (un quarto) indiviso e del debitore esecutato B per i diritti pari a $\frac{3}{4}$ (tre quarti) indivisi: appartamento in Acireale, Via Caronda n.31, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 3; appartamento in Acireale, Via Caronda n.31, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 6.

- Bene del debitore esecutato B in piena proprietà: locale magazzino in Acireale, Via Caronda n.56, riportato in catasto al foglio 61, particella 3018, sub 1 – oggi particella 4145 sub 3.

A margine di detta trascrizione risulta annotata – in data 2 gennaio 2020 ai nn.ri 19/2 – la sentenza di condanna esecutiva.

5. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 7 luglio 2014, iscritta il 20 marzo 2015 ai nn.ri _____ per Euro _____ (sorte capitale Euro 2.674,65), a favore della società “ _____”, con sede in Acireale, contro il debitore esecutato B, gravante su: piena proprietà della bottega in Acireale, Corso Savoia n.103, riportata in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 1; piena proprietà della bottega in Acireale, Corso Savoia n.105, riportata in catasto al foglio 61, particella 2757 sub.2; piena proprietà della bottega in Acireale, Corso Savoia n.109, riportata in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 4; $\frac{1}{4}$ indiviso dell'appartamento in Acireale, Via Caronda n.31, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 3; $\frac{1}{4}$ indiviso dell'appartamento in

⁵ In realtà si trattasi del civico 84

Acireale, Via Caronda n.31, riportato in catasto al foglio 61, particella 2757, sub 6.

RISPOSTA AL QUESITO 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»

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano censiti tutti al N.C.E.U. del Comune di Acireale e precisamente:

- 1) Locale commerciale sito in Acireale corso Savoia n. 103 – 105 – 107 – 109 angolo via Caronda (civici 25 – 27 – 29), piano terra, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2757**:
 - **sub 1**, cat. C1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 22 mq, corso Savoia, 103 P. T., R.C. € 342,00, dati di superficie 38 mq;
 - **sub 2**, cat. C1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 22 mq, corso Savoia, 105 P. T., R.C. € 342,00, dati di superficie 38 mq;
 - **sub 4**, cat. C1 (negozi e botteghe), classe 4, consistenza 56 mq, corso Savoia, 107 – 109 P. T., R.C. € 870,54, dati di superficie 111 mq;
- 2) Appartamento sito in Acireale via Caronda, 31, piano primo, con soprastante terrazza di copertura di uso comune, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2757 sub 3** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe cinque, vani 6,5, rendita catastale: € 335,70; dati di superficie: totale: 217 mq; totale escluse aree scoperte

211 mq.

- 3) Appartamento sito in Acireale via Caronda, 31, piano primo, con soprastante terrazza di copertura di uso comune, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2757 sub 6** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe cinque, vani 7, rendita catastale: € 361,52; dati di superficie: totale: 187 mq; totale escluse aree scoperte 182 mq.

- 4) Magazzino sito in Acireale con accesso dal civico 84⁶ del corso Savoia, piano terra, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 2797 sub 28** categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe sette, consistenza 54 mq, rendita catastale: € 161,75; dati di superficie: 76 mq.

- 5) Magazzino sito in Acireale via Caronda, 76 piano terra, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 61 particella 4145 sub 3** (ex particella 3018 sub 1), categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), classe sette, consistenza 71 mq, rendita catastale: € 212,68; dati di superficie: 93 mq.

- 6) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A, scala A, interno 1 piano terra, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 4** categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe sei, vani 7,5, rendita catastale: € 464,81; dati di superficie: totale: 136 mq; totale escluse aree scoperte 120 mq.

- 7) Appartamento sito in Acireale via Nuova Santa Maria Ammalati, 122/A, scala A, interno 2 piano terra, censito al NCEU del Comune di Acireale al **foglio 38 particella 501 sub 5**, categoria A/2 (abitazione di tipo

⁶ Si osserva che nel certificato catastale (v. Allegato n. 3) viene erroneamente indicato il civico 88

RISPOSTA AL QUESITO h)

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

Trattandosi di fabbricati non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica. Ai fini della regolarizzazione degli abusi riscontrati è stato tuttavia accertato che:

- gli immobili di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) ricadono in Z.T.O. A – A2 – art. 3⁹ N.T.A.;
- l'immobile di cui al punto 5) ricade in Z.T.O. B – B4 – art. 5 – 6 N.T.A.;
- gli immobili di cui ai punti 5), 6), 7), 8), 9), 10) e 11) ricadono in Z.T.O.

ASP – impianti sportivi e servizi privati – art. 20 N.T.A. (ex Z.T.O. C4)

RISPOSTA AL QUESITO i)

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

⁹ Nelle Z.T.O. A sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art.20 della L.R. 71/1978. Sino all'approvazione degli appositi piani particolareggiati sono esclusi gli interventi di cui alle lettere d) ed e) del citato art. 20.

I limiti di i.f.f. sono i seguenti:

Z.T.O. A ₁	i.f.f.	=	4.00	mc/mq
Z.T.O. A ₂	i.f.f.	=	1.50	mc/mq

Le aree sono inedificabili fino all'approvazione dei piani particolareggiati. I servizi collettivi (attrezzature) previsti in queste zone dovranno attuarsi nel rispetto delle caratteristiche tecnico formali, volumetriche e morfologiche dei singoli manufatti con divieto assoluto di demolizione delle fabbriche esistenti e ricostruzione di nuove.

Nelle zone Territoriali A si applicano le disposizioni relative ai centri storici di cui alla circ. n. 3/2000 – DRU diramata con prot. 4159 in data 11/07/00

difformità»

Immobile di cui al punto 1). Durante il sopralluogo e dall'esame della documentazione catastale (planimetria di primo impianto) è stato accertato che il fabbricato al quale appartengono i tre subalterni che costituiscono l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente alla prima catastazione, avvenuta in data 19.12.1939 e quindi in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942). Dall'analisi delle caratteristiche costruttive è inoltre emerso che lo stesso è stato edificato nella seconda metà dell'Ottocento ed è ubicato nel centro storico del paese.

Successivamente alla catastazione è stata effettuata una diversa distribuzione interna, l'unificazione dei tre subalterni in un'unica unità immobiliare costituita un locale commerciale adibito a bar – pasticceria e dal retrostante laboratorio con l'abbattimento di parte delle pareti di confine tra i tre subalterni e la realizzazione di un soppalco esteso circa 100 mq, realizzato in parte sopra la sala bar e in parte sopra il laboratorio in assenza di titolo edilizio e del nulla osta del Genio Civile, necessario in quanto intervento riguardante la struttura del fabbricato; in atti è presente esclusivamente un'autorizzazione per l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria.

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di SCIA – punto b.4 – SCIA in sanatoria (che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 DPR 380/2001), come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i., – punto c.1.1 interventi non riconducibili all'elenco di cui agli art. 3 e 5 (ndr. art. 6 e 10 del DPR n.308/2001) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art.22 c.

1 DPR 380/01 - art. 10 c. 1 L.R. n. 16/2016). Nel caso in esame in cui l'abuso consiste in fusione, opere interne e realizzazione di un soppalco in assenza di titolo edilizio si ritiene di poter applicare la sanzione nella misura di €1032,00. Ai fini della presentazione delle SCIA occorrerà inoltre attivare le procedure di cui all'art. 110¹⁰ comma 1 L.R. 4/2003, producendo certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite e versare gli oneri concessori. La spesa complessivamente stimata per la regolarizzazione dell'immobile, compresi diritti, sanzioni oneri e competenze tecniche, è pari ad a € 10.000. Non sono state avanzate richieste di condono.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della SCIA e l'esecuzione della variazione catastale si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili di che trattasi.

La rappresentazione dell'immobile allo stato di fatto è riportata nell'allegato 7.1

Immobile di cui al punto 2). Durante il sopralluogo e dall'esame della documentazione catastale (planimetria di primo impianto) è stato accertato che il fabbricato al quale appartiene l'immobile oggetto di pignoramento è

¹⁰ Art. 110 – Pareri di idoneità statica e sismica

Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 15 maggio 1986, n. 26

stato realizzato in data antecedente alla prima catastazione, avvenuta in data 19.12.1939 e quindi in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942). Dall'analisi delle caratteristiche costruttive è inoltre emerso che lo stesso è stato edificato nella seconda metà dell'Ottocento ed è ubicato nel centro storico del paese. Si è inoltre rilevata, rispetto all'elaborato catastale, una diversa distribuzione interna, l'ampliamento del W.C. esistente mediante la chiusura di una porzione del terrazzino lato nord e l'accorpamento del nuovo volume al fabbricato mediante la demolizione di parte della parete esterna, la realizzazione di un ulteriore W.C. mediante la chiusura di una porzione di terrazzino lato nord – est e di una nuova apertura sul prospetto interno, la chiusura di una porzione della terrazza di copertura comune, ricavando un piccolo locale con tetto in eternit, la realizzazione di un locale tecnico, nonché un errore di catastazione della terrazza di copertura lungo il confine ovest.

È possibile regolarizzare la diversa distribuzione interna e la realizzazione della nuova apertura sul prospetto interno e del locale tecnico, mentre l'aumento di cubatura realizzato mediante la parziale chiusura dei terrazzini nord e nord – est e di una porzione della terrazza di copertura è soggetto a demolizione perché in contrasto con le N.T.A. della Z.T.O. A, in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. s.m.i. (manutenzione ordinaria e straordinaria e recupero e restauro conservativo).

L'immobile può essere regolarizzato attraverso la presentazione di una SCIA che preveda la demolizione dei volumi illegittimamente realizzati, la ricostruzione della parete di confine e la regolarizzazione della diversa

distribuzione interna e della nuova apertura – punti b.1 e b.4 – SCIA in sanatoria (che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 DPR 380/2001), come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, – punto c.1.1 interventi non riconducibili all'elenco di cui agli art. 3 e 5 (ndr. art. 6 e 10 del DPR n.308/2001) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art.22 c. 1 DPR 380/01 - art. 10 c. 1 L.R. n. 16/2016). Nel caso in esame ritiene di poter applicare la sanzione nella misura minima di € 516,00. Ai fini della presentazione delle SCIA occorrerà inoltre ottenere, per legittimare le modifiche di prospetto, il nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC. La spesa stimata per la regolarizzazione dell'immobile è così ripartita:

- 3.000 € per demolizione e smaltimento del piccolo locale con tetto in eternit¹¹;
- 3.000 € per demolizione e smaltimento del W.C. lato nord, con contestuale ricostruzione della parete perimetrale e del W.C. lato nord – est;
- 4.000 per diritti, sanzioni e competenze tecniche.

Tenendo conto della comproprietà della terrazza di copertura, la spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile ammonta dunque a 8.500 €.

Non sono state avanzate richieste di condono.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la

¹¹ da ripartirsi in egual misura con l'immobile di cui al punto 3), con il quale la terrazza risulta in comproprietà

presentazione della SCIA e l'esecuzione delle demolizioni e della variazione catastale si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell'immobile di che trattasi.

La rappresentazione dell'immobile allo stato di fatto è riportata nell'allegato 7.2

Immobile di cui al punto 3). Durante il sopralluogo e dall'esame della documentazione catastale (planimetria di primo impianto) è stato accertato che il fabbricato al quale appartiene l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato in data antecedente alla prima catastazione, avvenuta in data 19.12.1939 e quindi in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942). Dall'analisi delle caratteristiche costruttive è inoltre emerso che lo stesso è stato edificato nella seconda metà dell'Ottocento ed è ubicato nel centro storico del paese. Si è inoltre rilevata, rispetto all'elaborato catastale, la realizzazione di una finestra nel locale ingresso, la parziale chiusura del terrazzino piano ammezzato con una struttura precaria, la chiusura di una porzione della terrazza di copertura comune ricavando un piccolo locale con tetto in eternit, la realizzazione di un locale tecnico, nonché un errore di catastazione della terrazza di copertura lungo il confine ovest.

È possibile regolarizzare la realizzazione di una finestra nel locale ingresso, la parziale chiusura del terrazzino piano ammezzato con una struttura precaria e del locale tecnico, mentre l'aumento di cubatura realizzato mediante la parziale chiusura di una porzione della terrazza di copertura è soggetto a demolizione perchè in contrasto con le N.T.A. della Z.T.O. A, in cui sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 20 della L.R. 71/1978. s.m.i. (manutenzione ordinaria e straordinaria

e recupero e restauro conservativo).

L'immobile può essere regolarizzato attraverso la presentazione di una SCIA che preveda la demolizione del volume illegittimamente realizzato, e la regolarizzazione della nuova apertura e della struttura precaria ai sensi della L. 4/2003¹² – punti b.1 e b.4 – SCIA in sanatoria (che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 DPR 380/2001), come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i. – punto c.1.1 interventi non riconducibili all'elenco di cui agli art. 3 e 5 (ndr. art. 6 e 10 del DPR n.308/2001) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art.22 c. 1 DPR 380/01 - art. 10 c. 1 L.R. n. 16/2016). Nel caso in esame ritiene di poter applicare la sanzione nella misura minima di € 516,00. Ai fini della presentazione delle SCIA occorrerà inoltre ottenere, per legittimare le modifiche di prospetto, il nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC. La spesa stimata per la regolarizzazione dell'immobile è così ripartita:

- 3.000 € per demolizione e smaltimento del piccolo locale con tetto in eternit¹³;
- $8,50 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq} = 425 \text{ €}$ per la regolarizzazione della struttura precaria;
- 4.000 per diritti, sanzioni e competenze tecniche.

Tenendo conto della proprietà della terrazza di copertura, la spesa complessiva per la regolarizzazione dell'immobile ammonta dunque a 3.925 €.

Non sono state avanzate richieste di condono.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei

¹² Che prevede il versamento di € 50 per ogni metro quadrato di superficie coperta

¹³ da ripartirsi in egual misura con l'immobile di cui al punto 2), con il quale la terrazza risulta in proprietà

titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della SCIA e l'esecuzione delle demolizioni e della variazione catastale si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell'immobile di che trattasi.

La rappresentazione dell'immobile allo stato di fatto è riportata nell'allegato 7.3

Immobile di cui al punto 4): Durante il sopralluogo e dall'esame della documentazione catastale è stato accertato che l'immobile oggetto di pignoramento deriva dal frazionamento della particella 2797 sub 20 che ha dato origine ai sub 25 e 26¹⁴ e da un ulteriore frazionamento del sub 26 che ha dato origine ai sub 27 e 28¹⁵ (v. Allegato n. 3: documentazione catastale). Entrambi i frazionamenti sono stati effettuati in assenza di titolo edilizio. Dall'analisi delle caratteristiche costruttive e dall'atto pubblico di compravendita del 09.10.2013 che individua il fabbricato al quale appartiene l'immobile come: *“edificio di antica costruzione”* (v. Allegato n. 5.3) è emerso, che lo stesso è stato edificato nella seconda metà dell'Ottocento, è

¹⁴ **Variazione in soppressione del 22/04/1988**, in atti dal 10/04/1995 - FRAZIONAMENTO – AMPLIAMENTO PER SOPRAELEVAZIONE (n.98.1/1988)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

- **costituito i seguenti immobili:**

Foglio 61 Particella 2797 Subalterno 26

Foglio 61 Particella 2797 Subalterno 25

- **soppresso i seguenti immobili:**

Foglio 61 Particella 2797 Subalterno 20

¹⁵ **Variazione in soppressione del 20/02/1990**, in atti dal 10/04/1995 - FRAZIONAMENTO (n.1087.1/1990)

La dichiarazione di Frazionamento ha:

- **costituito i seguenti immobili:**

Foglio 61 Particella 2797 Subalterno 28

Foglio 61 Particella 2797 Subalterno 27

- **soppresso i seguenti immobili:**

Foglio 61 Particella 2797 Subalterno 25

ubicato nel centro storico del paese ed è stato dunque edificato in data antecedente al 16/10/1942 (data di pubblicazione sulla G.U.R.I. n. 244 della L. 1150 del 17/08/1942). Si è inoltre rilevata, rispetto all'elaborato catastale, la realizzazione di un soppalco dell'estensione di circa 15 mq lungo il confine nord e di un piccolo W.C. nel retro del deposito.

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di SCIA – punto b.4 – SCIA in sanatoria (che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall'art. 37 DPR 380/2001), come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i., – punto c.1.1 interventi non riconducibili all'elenco di cui agli art. 3 e 5 (ndr. art. 6 e 10 del DPR n.308/2001) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art.22 c. 1 DPR 380/01 - art. 10 c. 1 L.R. n. 16/2016). Nel caso in esame in cui l'abuso consiste in due frazionamenti, diversa distribuzione interna e realizzazione di un soppalco in assenza di titolo edilizio, si ritiene di poter applicare la sanzione nella misura minima di € 516,00. Ai fini della presentazione delle SCIA occorrerà inoltre attivare le procedure di cui all'art. 110 comma 1 L.R. 4/2003, producendo certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite e versare gli oneri concessori. La spesa complessivamente stimata per la regolarizzazione dell'immobile, compresi diritti, sanzioni omeri e competenze tecniche, è pari a € 7.000.

Non sono state avanzate richieste di condono.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la

presentazione della SCIA e della variazione catastale si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell’immobile di che trattasi.

La rappresentazione dell’immobile allo stato di fatto è riportata nell’allegato 7.4

Immobile di cui al punto 5): in base a quanto dichiarato in sede di rogito notarile (v. allegato n. 5.4) il fabbricato al quale appartiene l’immobile oggetto di pignoramento è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 e quindi prima dell’entrata in vigore della L. n. 765 che imponeva l’obbligo della acquisizione della licenza edilizia, pertanto, essendo ubicato all’esterno della perimetrazione del centro urbano è regolare sotto il profilo urbanistico. Si rileva la conformità con l’elaborato catastale; tuttavia il soppalco ed il sottostante W.C. e ripostiglio di cui alla variazione catastale “diversa distribuzione degli spazi interni – Pratica n. CT0244862 in atti dal 13/08/2013” sono stati realizzati in assenza di titolo edilizio.

Per regolarizzare l’immobile occorre la presentazione di SCIA – punto b.4 – SCIA in sanatoria (che richiede la verifica di conformità ed il versamento delle somme previste dall’art. 37 DPR 380/2001), come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, – punto c.1.1 interventi non riconducibili all’elenco di cui agli art. 3 e 5 (ndr. art. 6 e 10 del DPR n.308/2001) che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente (art.22 c. 1 DPR 380/01 - art. 10 c. 1 L.R. n. 16/2016). Nel caso in esame in cui l’abuso consiste nella realizzazione di un soppalco in assenza di titolo edilizio, si ritiene di poter applicare la sanzione nella misura minima di € 516,00. Ai fini della presentazione delle SCIA occorrerà inoltre attivare le procedure di cui all’art.

110 comma 1 L.R. 4/2003, producendo certificazione redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione attestante l'idoneità statica delle opere eseguite e versare gli oneri connessi. La spesa complessivamente stimata per la regolarizzazione dell'immobile, compresi diritti, sanzioni, oneri e competenze tecniche, è pari ad a € 6.000.

Non sono state avanzate richieste di condono.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della SCIA si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell'immobile di che trattasi.

Immobile di cui al punto 6): è stato realizzato giusto rilascio della C.E. n. 273 del 05.10.1981 e successive varianti n. 147/82 130/83 e 174/84; è stata rilasciata abitabilità n. 05/85 del 22.02.85; si rileva la conformità all'elaborato catastale e al progetto allegato ai titoli edilizi che ne autorizzano la realizzazione.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, si può attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia dell'immobile di che trattasi.

Immobili di cui ai punti 7), 8) e 9): sono stati realizzati giusto rilascio della C.E. n. 273 del 05.10.1981 e successive varianti n. 147/82 130/83 e 174/84; è stata rilasciata abitabilità n. 05/85 del 22.02.85; si rileva, per ciascuno, una diversa distribuzione degli spazi interni che consiste nell'unificazione di due vani e chiusura di un vano porta rispetto all'elaborato catastale e al progetto allegato ai titoli edilizi che ne autorizzano la realizzazione.

Le difformità rilevate possono essere regolarizzate attraverso la presentazione di CILA per interventi di edilizia libera, punto e.3: intervento già realizzato, di cui all'articolo 6, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001, come recepito dalla L.R. 16/2016 e s.m.i, con il pagamento di una sanzione pari a 1.000 € con una spesa stimata complessivamente pari a € 3.000 per ciascuno dei tre immobili.

Non sono state avanzate richieste di condono.

Pertanto, accertata la rispondenza della costruzione alle previsioni dei titoli abilitativi e l'assenza di modifiche che avrebbero richiesto un provvedimento autorizzatorio, salvo quanto sopra specificato, dopo la presentazione della CILA e della variazione catastale si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili di che trattasi.

La rappresentazione degli immobili allo stato di fatto è riportata negli allegati 7.7, 7.8, 7.9.

Immobile di cui ai punti 10 e 11): sono stati realizzati giusto rilascio della C.E. n. 273 del 05.10.1981 e successive varianti n. 147/82 130/83 e 174/84; è stata rilasciata abitabilità n. 05/85 del 22.02.85 attribuendo agli stessi la destinazione d'uso di locale di sgombero. Successivamente è stato effettuato, in assenza di titolo edilizio, un cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero ad appartamento per civile abitazione, con modifica della copertura ed incremento di volume. Per tali abusi sono state avanzate due distinte istanze di condono ai sensi della L. n. 724/94:

- pratica 2300 del 13.02.1995 prot. 4749 per la particella 501 sub 9 (Immobile 11)
- pratica 2301 del 13.02.1995 prot. 4750 per la particella 501 sub 8

(Immobile 10)

Per entrambe le pratiche è stata effettuata la quantificazione delle somme a conguaglio oblazione e oneri concessori da corrispondere che ammontano a € 3.984,73, di cui € 2.231,09 già versati. È stato altresì notificato avvio del procedimento di diniego per carenza documentale, per ciascuna pratica; tuttavia non è stato emesso alcun provvedimento di diniego, per cui entrambe le pratiche sono itinere. Le spese stimate per la chiusura dei procedimenti in itinere ed il rilascio dei titoli edilizi, comprese spese tecniche si stimano in complessivi € 3.500 per ogni pratica.

Si rileva che il cambio d'uso è già stato catastalmente recepito, per cui i due sottotetti sono oggi catastati come A3 e le relative planimetrie risultano conformi a quelle allegate alle due pratiche di condono¹⁶.

In entrambi gli immobili sono state realizzate, in assenza di titolo edilizio, le parziali chiusure dei terrazzini con strutture precarie, che possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, come modificato dalla L.R. 15/2006¹⁷, con il pagamento dell'importo di 50,00 € per ogni metro

¹⁶ VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/05/1995 in atti dal 24/11/1999 PROG.FIN.14/97 (n. 3182.1/1995) per la particella n. 501 sub 8; VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE del 11/05/1995 in atti dal 24/11/1999 PROG.FIN.14/97 (n. 3183.1/1995) per la particella n. 501 sub 9

¹⁷ 1. In deroga ad ogni altra disposizione di legge, non sono soggette a concessioni e/o autorizzazioni né sono considerate aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di terrazze di collegamento oppure di terrazze non superiori a metri quadrati 50 e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie, ferma restando l'acquisizione preventiva del nulla osta da parte della Soprintendenza dei beni culturali ed ambientali nel caso di immobili soggetti a vincolo.
2. Nei casi di cui al comma 1, contestualmente all'inizio dei lavori il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco del comune nel quale ricade l'immobile una relazione a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme urbanistiche, nonché di quelle igienico-sanitarie vigenti, unitamente al versamento a favore del comune dell'importo di cinquanta euro per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano anche alla chiusura di verande o balconi con strutture precarie come previsto dall'articolo 9 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37; per tali casi è dovuto l'importo di **venticinque euro per ogni metro quadro di superficie chiusa**.

4. Ai fini dell'applicazione dei commi 1, 2 e 3 sono da considerare strutture precarie tutte quelle realizzate in modo tale da essere suscettibili di facile rimozione. Si definiscono verande tutte le chiusure o strutture precarie come sopra realizzate, relative a qualunque superficie esistente su balconi,

concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;»

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo possono essere regolarizzate come specificato al punto precedente per ogni singolo immobile oggetto della presente.

Non sono presenti procedure amministrative o sanzionatorie.

RISPOSTA AL QUESITO k)

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

Gli immobili di cui ai punti 1), 2) e 3) costituiti rispettivamente da un locale commerciale e due appartamenti sono, allo stato attuale, liberi.

L'immobile di cui al punto 4), costituito da un locale deposito, è, allo stato attuale, nel possesso di terzi, g

2

Proprietà Int

L'immobile di cui al punto 5), costituito da un locale deposito, è, allo stato attuale, nel possesso di terzi,

del Notaio

... e immobili nel comparto
...
...
...

Gli immobili di cui ai punti 7), 9) e 11), costituiti da tre appartamenti per civile abitazione sono, allo stato attuale, liberi.

L'immobile di cui al punto 6), costituito da un appartamento per civile abitazione è stato concesso in locazione a terzi, _____ ne _____, del 11.11.____ con scadenza _____ registrato in Acireale il 03.12.____, _____ serie 3, e successivi rinnovi, dei quali l'ultimo avvenuto in data _____ (v. Allegato n. 6.1)

venuto in ossequio all'art. 1 del contratto di locazione, lo stesso viene a scadere _____

Il canone di locazione è attualmente pari a _____ i ed è ritenuto congruo. Non esistono giudizi in corso per il rilascio dell'immobile.

L'immobile di cui al punto 8), costituito da un appartamento per civile abitazione è stato concesso in locazione a terzi, _____, del 01.1____, con scadenza 31.10.____ registrato in Acireale il 30.11.2____, _____, e _____, dei quali l'ultimo avvenuto in data _____ Allegato n. 6.2). In forza del citato rinnovo avvenuto in ossequio all'art. 1 del contratto di locazione, lo stesso viene a scadere il _____

Il canone di locazione è attualmente pari a _____ mensili ed è ritenuto non _____ quanto tale immobile è equivalente a quello di cui al punto 6), il cui canone è pari a _____ mensili. Non esistono giudizi in corso per il rilascio dell'immobile.

L'immobile di cui al punto 10), costituito da un appartamento per civile abitazione è stato concesso in locazione a terzi, _____

... registrato in Acireale il
... successivi rinnovi, dei quali l'ultimo
avvenuto in d... (v. Allegato n. 6.3). Il
avvenuto in ossequio all'art. 1 del contratto

Il canone di locazione è attualmente pari a 2 ... ed è
ritenuto congruo. Non esistono giudizi in corso per il rilascio dell'immobile.

RISPOSTA AL QUESITO D)

«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; verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico».

Immobili descritti ai punti 1), 2) e 3)

Gli immobili appartengono ad un palazzetto di antica costruzione, ubicato nel centro storico del comune di Acireale, ad angolo tra il corso Savoia e la via Caronda, a circa 450 m da Piazza Duomo (v. FO-L1-L2-L3-1), in zona a vocazione prevalentemente residenziale sia stabile che con affitti a breve termine, e commerciale, in un'area fornita delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti i servizi, nonché di svariate attività di vendita al dettaglio. Il fabbricato che si sviluppa su due elevazioni fuori terra, è costituito da un piano terra destinato ad attività commerciale e di un piano primo ove sono ubicati due appartamenti e presenta copertura di tipo piano, con terrazza comune ai due appartamenti (v. FO-L1-L2-L3-2, FO-L1-L2-L3-3 FO-L1-L2-L3-4 e FO-L1-L2-L3-5)

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti in muratura costituita da grossi conci di pietra lavica, secondo la tecnica costruttiva dell'epoca e solai sorretti da volte reali con copertura di tipo piano. All'esterno la costruzione, inutilizzata da oltre un decennio, si presenta in mediocre stato di manutenzione con palesi segni di degrado a carico degli intonaci e dei serramenti esterni ed evidenti infiltrazioni di acqua piovana sul prospetto lato via Caronda.

Come graficamente rappresentato nell'allegato n. 7.1 **l'immobile di cui al punto 1)**, ubicato al piano terra, ha accesso dalla pubblica via dai civici 103, 105 e 109 del corso Savoia e dai civici 29 e 25 della via Caronda ed è costituito da un'ampia zona destinata ad ospitare il bancone bar e una sala per la consumazione delle vivande, comunicante con un antibagno che disimpegna i due servizi igienici e con il laboratorio all'interno del quale, attraverso una opportuna scala, si raggiunge il soppalco utilizzato in parte

come deposito ed in parte come locale accessorio per il personale (v. da FO-L1-1 a FO-L1-17).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella n. 1:

ambiente	sala bar	W.C.	W.C.	antiW.C.	laboratorio	soppalco
sup.(mq)	129,56	2,27	1,71	2,29	73,24	100,00

– Tabella n. 1 –

L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 275,19 mq; la sua superficie commerciale si ottiene sommando ad essa il 50% dell'estensione del soppalco (accessorio comunicante con i vani principali), per cui la **superficie commerciale** risulta pari a **325,19 mq**, con un'altezza interna massima pari a 4,50 m.

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- pavimentazione di tutti gli ambienti in gres;
- W.C. pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres;
- Parte delle pareti di laboratorio e soppalco rivestite con piastrelle in ceramica
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in acciaio o ferro;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico sottotraccia;
- impianto di climatizzazione della sala bar del tipo centralizzato.

Presso l'UTC non è stata rinvenuta alcuna dichiarazione di conformità inerente gli impianti; l'importo stimato per il loro adeguamento è pari a €

10.000.

L'immobile si presenta, all'interno, in condizioni manutentive accettabili nella sala bar e mediocri nel laboratorio, a causa di evidenti infiltrazioni di acqua piovana presenti all'interno dello stesso.

L'accesso ai due appartamenti ubicati al piano primo (immobili di cui ai punti 2) e 3)) avviene dal civico 31 della via Caronda, superato il quale ci si immette in un androne comune dal quale si diparte la scala che consente l'accesso ai piani e alla terrazza di copertura comune, ove è ubicato un piccolo ripostiglio anch'esso comune (v. da FO-L2-L3-1 a FO-L2-L3-7).

L'accesso **all'immobile di cui al punto 2)** avviene attraverso l'ingresso, il quale comunica con la cucina e con un corridoio – disimpegno che serve i quattro vani principali e il servizio igienico. Sono inoltre presenti due terrazzini lato interno e due piccoli balconi prospicienti il corso Savoia (v. da FO-L2-1 a FO-L2-13).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella

n. 2:

ambiente	ingresso	cucina	corridoio - disimpegno	vano	vano	vano	vano
sup.(mq)	15,50	13,95	41,58	15,89	10,37	18,35	17,77
ambiente	W.C.	terrazzino	terrazzino	balcone	balcone	terrazza copertura	ripostiglio comune
sup.(mq)	7,33	19,12	13,90	1,55	1,55	318,12	8,69

– Tabella n. 2 –

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 183,66 mq., con un'altezza interna di 3,70 m, oltre a terrazzini e balconi, complessivamente estesi 36,12 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari alla somma di:

- | | |
|--|------------------|
| • 100% della superficie lorda dell'appartamento | 183,66 mq |
| • 30% della superficie dei balconi in quanto comunicanti con i vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente | 8,61 mq |
| • ½ del 15% della superficie della terrazza di copertura per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente | 8,27 mq |
| • ½ del 25% della superficie lorda del ripostiglio comune in quanto accessorio non comunicante con i vani principali | 1,58 mq |
| superficie commerciale | 202,12 mq |

Come evidente dalla allegata documentazione fotografica l'immobile è completamente da ristrutturare in quanto soggetto a copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di copertura che hanno determinato il parziale crollo dei soffitti.

Tuttavia per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- androne comune, scale condominiali e pianerottoli pavimentati in granito;
- pavimentazione di tutti gli ambienti in gres porcellanato;
- W.C. pavimentato e rivestito con piastrelle di gres;
- balconi con pavimentazione in graniglia e ringhiere in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in legno con persiane e cancelli in ferro;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia;
- terrazza di copertura pavimentata in graniglia di marmo.

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico e idrico —

sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità; i costi per il loro adeguamento verranno tuttavia tenuti in considerazione nell'ambito della necessaria ristrutturazione, prevedendo una decurtazione del costo unitario.

L'accesso all'**immobile di cui al punto 3)** avviene attraverso l'ingresso – corridoio, comunicante con i quattro vani utili, uno dei quali collegato con la cucina, dalla quale ci si immette in uno dei due servizi igienici, e il secondo W.C. Sono inoltre presenti un terrazzino lato interno, due piccoli balconi prospicienti il corso Savoia e tre ulteriori balconi lato via Caronda, nonché un ulteriore terrazzino in parte coperto da struttura precaria e un ripostiglio al piano ammezzato (v. da FO-L3-1 a FO-L3-12).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella:

n. 3

ambiente	ingresso - corridoio	cucina	vano	vano	vano	vano	W.C.	W.C.
sup.(mq)	24,74	13,31	23,32	27,33	20,14	22,85	3,78	4,12
ambiente	terrazzino	sup.tot. balconi p.1°	veranda	ripostiglio	terrazzino	terrazza copertura	ripostiglio comune	
sup.(mq)	4,42	15,84	8,34	3,94	5,86	318,12	8,69	

– Tabella n.3 –

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 177,26 mq., con un'altezza interna di 3,70 m, oltre a terrazzini e balconi, complessivamente estesi 29,12 mq e veranda e ripostiglio piano ammezzato complessivamente estesi 12,28 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda dell'appartamento 177,26 mq
- 30% della superficie dei balconi in quanto comunicanti con i
vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente 7,91 mq

- 25% di ripostiglio e veranda in quanto non comunicanti con i vani principali 3,07 mq
- ½ del 15% della superficie della terrazza di copertura per i primi 25 mq, 5% per la quota eccedente 8,27 mq
- ½ del 25% della superficie lorda del ripostiglio comune in quanto accessorio non comunicante con i vani principali 1,58 mq

superficie commerciale**198,09 mq**

Come evidente dalla allegata documentazione fotografica l'immobile è completamente da ristrutturare in quanto soggetto a copiose infiltrazioni di acqua piovana provenienti dalla terrazza di copertura.

Tuttavia per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- androne comune, scale condominiali e pianerottoli pavimentati in granito;
- pavimentazione di tutti gli ambienti in gres porcellanato;
- W.C. pavimentati e rivestiti con piastrelle di gres;
- balconi con pavimentazione in graniglia e ringhiere in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in legno con persiane e cancelli in ferro;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia;
- terrazza di copertura pavimentata in graniglia di marmo.

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico e idrico – sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità; i costi per il loro adeguamento verranno tuttavia tenuti in considerazione nell'ambito della

necessaria ristrutturazione, prevedendo una decurtazione del costo unitario.

Immobile descritto al punto 4)

L'immobile appartiene ad un palazzetto di antica costruzione, ubicato nel centro storico del comune di Acireale, e precisamente in corso Savoia, a circa 400 m da Piazza Duomo (v. FO-L4-1), in zona a vocazione prevalentemente residenziale sia stabile che con affitti a breve termine, e commerciale, in un'area fornita delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti i servizi, nonché di svariate attività di vendita al dettaglio. Il fabbricato al quale appartiene il deposito oggetto di pignoramento si sviluppa su due elevazioni fuori terra, ed è costituito da un piano terra ed da un piano primo con copertura in parte di tipo falde ed in parte a terrazza.

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti in muratura costituita da grossi conci di pietra lavica, secondo la tecnica costruttiva dell'epoca e solai sorretti da volte reali. All'esterno la costruzione, si presenta in discreto stato di manutenzione.

All'immobile si perviene dal civico 84 del corso Savoia, superato il quale ci si immette in un cortile comune carrabile sul quale prospetta il portone in ferro che consente l'accesso al deposito. Come graficamente rappresentato nell'allegato n. 7.4, esso è costituito da un primo vano in parte soppalcato e da un secondo vano comunicante con differente altezza, all'interno del quale è presente un piccolo servizio igienico (v. da FO.L4-2 a FO-L4-10).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella n.4:

ambiente	vano 1	vano 2	soppalco	W.C.
sup.(mq)	38,76	11,44	15,65	2,64

– Tabella n. 4 –

L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda, pari a 60,80 mq, con un'altezza massima del vano 1 pari a 5,14 m, altezza del vano 2 pari a 3,20 m e quota soppalco pari a 2,93 m.

La superficie commerciale del deposito è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda del deposito 60,80 mq
 - 50% della superficie del soppalco in quanto accessorio comunicante con i vani principali. 7,82 mq
- superficie commerciale 68,62 mq**

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- cortile interno in parte asfaltato ed in parte pavimentato con basole in pietra lavica;
- pavimentazione dei due vani in gres;
- W.C. pavimentato e rivestito con piastrelle di gres;
- pareti e soffitti intonacati ed in parte lasciati allo stato grezzo ed in parte rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in ferro;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico sottotraccia;
- soppalco realizzato in ferro e legno.

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico e idrico – sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità: il costo per il loro

adeguamento, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si stima in € 3.000.

L'immobile si presenta, all'interno, in condizioni manutentive accettabili.

Immobile descritto al punto 5)

L'immobile appartiene ad un fabbricato per civile abitazione realizzato negli anni Sessanta, in posizione adiacente al centro storico del comune di Acireale, e precisamente in via Caronda, a circa 500 m da Piazza Duomo (v. FO-L5-1), in zona a vocazione prevalentemente residenziale sia stabile che con affitti a breve termine, e commerciale, in un'area fornita delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di tutti i servizi, nonché di svariate attività di vendita al dettaglio. Il fabbricato al quale appartiene il deposito oggetto di pignoramento si sviluppa su cinque elevazioni fuori terra, con copertura di tipo piano.

Sotto il profilo statico l'edificio è caratterizzato da strutture portanti in c.a., solai in latero cemento, tamponature in laterizio, copertura di tipo piano. All'esterno la costruzione si presenta in buono stato di manutenzione.

All'immobile si accede attraverso il civico 76 della via Caronda sul quale prospetta, ed è costituito da un unico grande vano che si sviluppa principalmente in lunghezza, in fondo al quale sono presenti un W.C., un ripostiglio ed un soppalco che sovrasta W.C. e ripostiglio (v. da FO.L4-2 a FO-L4-8).

Le superfici nette dei singoli ambienti sono riportate nella seguente tabella n.5:

ambiente	vano	W.C.	ripostiglio	soppalco
sup.(mq)	59,77	2,82	4,81	8,36

– Tabella n. 5 –

L'immobile sviluppa una superficie complessiva lorda, pari a 82,00 mq, con un'altezza pari a 4,30 m per il vano, 2,30 m per W.C. e ripostiglio, 1,90 m per il soppalco.

La superficie commerciale del deposito è quindi pari alla somma di:

- 100% della superficie lorda del deposito 60,80 mq
 - 50% della superficie del soppalco in quanto accessorio comunicante con i vani principali. 4,18 mq
- superficie commerciale 64,98 mq**

Per quanto riguarda le rifiniture si redige la seguente scheda tecnica:

- pavimentazione di tutti gli ambienti in graniglia;
- W.C. pavimentato in graniglia e rivestito con piastrelle di gres;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in ferro;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico sottotraccia;
- soppalco realizzato in muratura e legno.

Tutti gli impianti dell'immobile e precisamente elettrico e idrico – sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità: il costo per il loro adeguamento, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si stima in € 3.000.

L'immobile si presenta, all'interno, in condizioni manutentive

L'appartamento 6) è dotato anche di una terrazza sottomessa rispetto allo stesso. Gli appartamenti ubicati al piano secondo sono invece costituiti da ingresso – soggiorno, dal quale hanno accesso cucina abitabile, due vani utili, W.C.; sono inoltre presenti due terrazzini lato est ed ovest.

Si osserva che l'immobile di cui al punto 9) si presenta fortemente ammalorato a causa delle infiltrazioni di umidità provenienti dal piano superiore e cioè dall'immobile 10), anch'esso in carente stato di manutenzione.

La documentazione fotografica dei sei appartamenti è riportata nell'allegato 2).

L'altezza di piano interna delle sei unità immobiliari presenti è pari a 3,00 m. per quelli ai piani rialzato e primo, 2,60 m per quelli al piano secondo, mentre i dati metrici, con riferimento alla superficie netta dei singoli ambienti e alla superficie lorda delle unità immobiliari, sono riportati nella Tabella n. 6.

Si precisa che il calcolo della superficie commerciale delle singole unità immobiliari è stato effettuato sommando alla superficie coperta lorda il 30% della superficie verandata, il 30% della superficie dei balconi o terrazzini quanto comunicanti con i vani principali per i primi 25 mq, 10% per la parte eccedente il 10% della superficie della terrazza per i primi 25 mq, 5% per la parte eccedente:

U.I.	denominazione	superficie (mq)	U.I.	denominazione	superficie (mq)
6	ingresso	3,35	7	ingresso	3,35
	corridoio	10,19		corridoio	10,19
	cucina	12,67		cucina	12,67
	vano	14,78		vano doppio	
	vano	13,79		vano	
	vano	17,04		vano	
	vano	14,94		W.C.	5,86
	W.C.	5,86		lavanderia	5,72
	lavanderia	5,72		ripostiglio	2,91
	ripostiglio	2,91		balcone est	21,04
	balcone est	21,04		balcone ovest	21,49
	balcone ovest	21,49			
	terrazza	69,94			
	sup. coperta lorda	117,94		sup. coperta lorda	117,94
	superficie commerciale	133,17		superficie commerciale	127,19
8	ingresso	3,35	9	ingresso	3,35
	corridoio	10,19		corridoio	10,19
	cucina	16,46		cucina	16,46
	vano doppio	31,45		vano doppio	29,27
	vano	14,78		vano	17,04
	vano	14,94		vano	14,94
	W.C.	5,86		W.C.	5,86
	lavanderia	5,72		lavanderia	5,72
	ripostiglio	2,91		ripostiglio	2,91
	balcone est	21,04		balcone est	21,04
	balcone ovest	21,49		balcone ovest	21,49
	sup. coperta lorda	122,66		sup. coperta lorda	122,66
	superficie commerciale	131,91		superficie commerciale	131,91
10	ingresso-soggiorno	18,97	11	ingresso-soggiorno	18,97
	cucina	13,57		cucina	13,57
	vano	15,20		vano	15,20
	vano	12,42		vano	12,42
	W.C.	4,92		W.C.	4,92
	terrazzino est	16,26		veranda est	5,28
	veranda ovest	6,60		terrazzino est	10,88
	terrazzino ovest	14,58		veranda ovest	13,69
				terrazzino ovest	7,57
	sup. coperta lorda	77,90		sup. coperta lorda	77,90
	superficie commerciale	87,96		superficie commerciale	89,13

– Tabella n. 6 –

Tutte le unità immobiliari presentano le medesime rifiniture e precisamente:

- cortile esterno pavimentato con mattonelle tipo cotto;
- androne condominiale pavimentato in gres e marmo bianco;
- scale esterne rivestite in marmo;
- scale condominiali e pianerottoli rivestiti in granito rosso;
- ringhiere in ferro;
- pavimentazione di tutti gli ambienti in gres;
- lavanderia, cucina e W.C. pavimentati e rivesti con mattonelle in gres;
- balconi con pavimentazione in gres e ringhiere in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in legno con avvolgibili per i piani rialzato e primo, in legno con persiane per il piano secondo;
- infissi interni in legno;
- impianto idrico del tipo incassato;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia;

Tutti gli impianti degli immobili e precisamente elettrico e idrico – sanitario, sono sprovvisti di dichiarazione di conformità: il costo per il loro adeguamento, considerata l'epoca di realizzazione dell'immobile, si stima in € 3.000 per i piani rialzato e primo, € 2.000 per il piano secondo.

Gli immobili 6), 7), 8) e 10) si presentano, all'interno, in condizioni manutentive accettabili, mentre gli immobili 9) e 11) si trovano in condizioni manutentive carenti; all'esterno il fabbricato si presenta in condizioni manutentive carenti.

RISPOSTA AL QUESITO m)

«determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del

prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato»;

Valutazione e modalità di stima. Premesso di richiamare in questo capitolo quanto detto nella parte descrittiva della presente relazione e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore degli immobili come situ e struttura, il sottoscritto passa a determinare il valore venale attuale delle unità di cui trattasi. Si adoterà il criterio di stima sintetico comparativa.

Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri simili trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito, strutture ed effettuando opportune detrazioni per tenere conto delle condizioni manutentive, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio, nonché dalle ricerche effettuate presso l'Osservatorio Immobiliare istituito dall'Agenzia del Territorio e su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari simili a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare, dopo aver applicato gli opportuni coefficienti correttivi che tengano conto della situazione oggettiva del bene evidenziata nella parte descrittiva, per metro quadrato di superficie commerciale precedentemente determinata, i valori riportati nella seguente tabella n. 7. In essa sono altresì riportati gli importi da detrarre per la regolarizzazione urbanistica e per l'adeguamento degli impianti, nonché gli importi decurtati del 15% e successivamente arrotondati.

ASTE GIUDIZIARIE®	3.000		76.90
-------------------	-------	---	-------

5.146	35.000
7.585	28.000

ASTE GIUDIZIARIE®
«indichi l'oppo
(spiegandone

o lotto o in più lotti se
iano di vendita dell'immo

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

109 del corso Savoia e dai civici 29 e 25 della via Caronda: **€ 197.000**

Lotto n° 2: Appartamento per civile abitazione sito al piano primo, con soprastante terrazza di copertura comune con altro appartamento, composto da quattro vani ed accessori (ingresso, corridoio, cucina, W.C., due terrazzini lato interno e due balconi lato strada), ubicato nel centro storico del Comune di Acireale, con accesso dal civico 31 della via Caronda: **€ 121.000**

Lotto n° 3: Appartamento per civile abitazione sito al piano primo, con soprastante terrazza di copertura comune con altro appartamento, composto da quattro vani ed accessori (ingresso, corridoio, cucina, due W.C., un terrazzino lato interno e cinque balconi lato strada), oltre piano ammezzato con terrazzino sul quale è stata realizzata una struttura precaria, ubicato nel centro storico del Comune di Acireale, con accesso dal civico 31 della via Caronda: **€ 123.000**

Lotto n. 4: magazzino sito al piano terra composto da due vani e W.C. in parte soppalcato, ubicato nel centro storico del Comune di Acireale, con accesso da cortile interno comune prospiciente il civico 84 del corso Savoia: **€ 24.000**

Lotto n. 5: magazzino sito al piano terra composto da un unico grande vano esteso principalmente in lunghezza, ripostiglio, W.C. oltre un piccolo soppalco nel Comune di Acireale, con accesso dal civico 76 della via Caronda: **€ 28.000**

Lotto n° 6: Appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato, composto da quattro vani ed accessori (ingresso, corridoio, cucina, W.C., lavanderia, ripostiglio, un'ampia terrazza e due balconi), ubicato nel Comune di Acireale, frazione Santa Maria Ammalati, con accesso dal civico 121 della via Nuova: **€ 65.000**

Lotto n° 7: Appartamento per civile abitazione sito al piano rialzato, composto da tre vani, di cui uno doppio, ed accessori (ingresso, corridoio, cucina, W.C., lavanderia, ripostiglio e due balconi), ubicato nel Comune di Acireale, frazione Santa Maria Ammalati, con accesso dal civico 121 della via Nuova: **€ 60.000**

Lotto n° 8: Appartamento per civile abitazione sito al piano primo, composto da tre vani, di cui uno doppio, ed accessori (ingresso, corridoio, cucina, W.C., lavanderia, ripostiglio e due balconi), ubicato nel Comune di Acireale, frazione Santa Maria Ammalati, con accesso dal civico 121 della via Nuova: **€ 62.000**

Lotto n° 9: Appartamento per civile abitazione sito al piano primo, composto da tre vani, di cui uno doppio, ed accessori (ingresso, corridoio, cucina, W.C., lavanderia, ripostiglio e due balconi), ubicato nel Comune di Acireale, frazione Santa Maria Ammalati, con accesso dal civico 121 della via Nuova: **€ 51.000**

Lotto n° 10: Appartamento per civile abitazione di tipo mansardato sito al piano secondo, composto da tre vani, ed accessori (W.C. e due terrazzini in parte verandati), ubicato nel Comune di Acireale, frazione Santa Maria Ammalati, con accesso dal civico 121 della via Nuova: **€ 35.000**

Lotto n° 11: Appartamento per civile abitazione di tipo mansardato sito al piano secondo, composto da tre vani, ed accessori (W.C. e due terrazzini in parte verandati), ubicato nel Comune di Acireale, frazione Santa Maria Ammalati, con accesso dal civico 121 della via Nuova: **€ 28.000**

RISPOSTA AL QUESITO o)

«alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano)»

degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati»

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'Allegato n° 2, mentre le planimetrie catastali dei due appartamenti e del garage sono riportate nell'Allegato n° 3.

RISPOSTA AL QUESITO p)

*«accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura »*

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto p).

RISPOSTA AL QUESITO q)

*«nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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'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».

I beni oggetto della procedura esecutiva sono pignorati per intero, per cui non sono presenti quote indivise. Si omette pertanto la risposta al quesito di cui al punto q).

CONCLUSIONI

Il Sottoscritto, riassumendo quanto esposto nei precedenti capitoli, fa presente quanto segue:

- Le caratteristiche degli immobili oggetto di espropriazione, analiticamente descritte nei vari paragrafi che compongono la seguente relazione, sono sinteticamente riportate nella tabella n. 8.

N.	ubicazione	descrizione	DATI CATASTALI							
			F.	part.	sub	piano	cat.	cl.	cons.	R.C. (€)
1	corso Savoia n. 103,105,107, 109 angolo via Caronda n.25,27, 29 - Acireale	Locale commerciale adibito a bar – pasticceria	61	2757	1	T	C/1	4	22 mq	342,00
			61	2757	2	T	C/1	4	22 mq	342,00
			61	2757	4	T	C/1	4	56 mq	870,54
2	via Caronda n.31 Acireale	appartamento	61	2757	3	1	A/2	5	6,5 v. ¹⁸	355,70
3	via Caronda n.31 Acireale	appartamento	61	2757	6	1	A/2	5	7 v.	361,52
4	corso Savoia n.84 Acireale	magazzino	61	2797	28	T	C/2	7	54 mq	161,75
5	Via Caronda n.76 Acireale	magazzino	61	4145	3	T	C/2	7	71 mq	212,68
6	Via Nuova 122/A - Acireale	appartamento	38	501	4	T	A/2	6	7,5 v.	464,81
7	Via Nuova 122/A - Acireale	appartamento	38	501	5	T	A/2	6	6,5 v.	402,84
8	Via Nuova 122/A - Acireale	appartamento	38	501	6	1	A/2	6	6,5 v.	402,84
9	Via Nuova 122/A - Acireale	appartamento	38	501	7	1	A/2	6	6,5 v.	402,84

¹⁸ Vani catastali

N.	ubicazione	descrizione	DATI CATASTALI							
			F.	part.	sub	piano	cat.	cl.	cons.	R.C. (€)
10	Via Nuova 122/A - Acireale	appartamento	38	501	8	2	A/3	6	4,5 v.	278,89
11	Via Nuova 122/A - Acireale	appartamento	38	501	9	2	A/3	6	4,5 v.	278,89

– Tabella n. 8 –

- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente al debitore esecutato; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.
- Gli immobili pignorati sono interamente di proprietà dei debitori esecutati. I dati occupazionali sono riportati nella tabella n. 9

den.	stato occupazionale	tipologia contratto	scadenza	canone – congruità	note
1	LIBERO	–	–	–	–
2	LIBERO	–	–	–	–
3	LIBERO	–	–	–	–
4	IN USO A TERZI	–	–	–	–
5	IN USO A TERZI	–	–	–	–
6	I O	ato	1	CONGRUO	r' posto fino
7	LIBERO	–	–	–	–
8	LIBERO	–	–	–	–
9		qu		NON CONGRUO	r' posto fino
10		ito		20 CONGRUO	ri posto fino
11	LIBERO	–	–	–	–

– Tabella n. 9 –

- I dati di descrizione e di consistenza degli immobili pignorati, compresi i dati catastali, l'ubicazione e la destinazione urbanistica, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono stati verificati e riportati nei punti da a) ad h) della presente consulenza.
- La regolarità urbanistica dei fabbricati presenti è stata esaminata al paragrafo i) della presente relazione. La tabella n. 10 riporta una sintesi di quanto desunto

Den.	Immobile	Titolo edilizio ed eventuale agibilità	Regolarità urbanistica	Modalità di regolarizzazione	Stima importo (€)
1	foglio 61 part 2757 sub 1,2,4	ante '42	NO	S.C.I.A. in sanatoria	10.000
2	foglio 61 part 2757 sub 3	ante '42	NO	S.C.I.A. in sanatoria	8.500
3	foglio 61 part 2757 sub 6	ante '42	NO	S.C.I.A. in sanatoria	3.925
4	foglio 61 part 2797 sub 28	ante '42	NO	S.C.I.A. in sanatoria	7.000
5	foglio 61 part 4145 sub 3	ante '67	NO	S.C.I.A. in sanatoria	6.000
6	foglio 38 part. 501 sub 4	C.E. n. 273 del 05.10.1981 e successive varianti n. 147/82 130/83 e 174/84; abitabilità n. 05/85 del 22.02.85	SI	—	—
7	foglio 38 part. 501 sub 5		NO	C.I.L.A. in sanatoria	€ 3.000
8	foglio 38 part. 501 sub 6		NO	C.I.L.A. in sanatoria	€ 3.000
9	foglio 38 part. 501 sub 7		NO	C.I.L.A. in sanatoria	€ 3.000
10	foglio 38 part. 501 sub 8	Titoli di cui al punto 9 + istanza di condono ai sensi della L. n. 724/94 pratica 2301 del 13.02.1995 prot. 4750	NO	C.I.L.A. in sanatoria	5.030
11	foglio 38 part. 501 sub 9	Titoli di cui al punto 9 + istanza di condono ai sensi della L. n. 724/94 pratica 2300 del 13.02.1995 prot. 4749	NO	C.I.L.A. in sanatoria	5.655

— Tabella n. 10 —

- La vendita sarà effettuata in n. 11 lotti, per come descritto al quesito n) e sintetizzato nella tabella n. 11.

lotto	tipo	dati catastali	valore di mercato
Lotto 1	locale commerciale	f. 61 part. 2757 sub 1,2,4	197.000 €
Lotto 2	abitazione	f. 61 part. 2757 sub 3	121.000 €
Lotto 3	abitazione	f. 61 part. 2757 sub 6	123.000 €
Lotto 4	magazzino	f. 61 part. 2797 sub 28	24.000 €
Lotto 5	magazzino	f. 61 part. 4145 sub 3	28.000 €
Lotto 6	abitazione	f. 38 part. 501 sub 4	65.000 €
Lotto 7	abitazione	f. 38 part. 501 sub 5	60.000 €
Lotto 8	abitazione	f. 38 part. 501 sub 6	62.000 €
Lotto 9	abitazione	f. 38 part. 501 sub 7	51.000 €
Lotto 10	abitazione	f. 38 part. 501 sub 8	35.000 €
Lotto 11	abitazione	f. 38 part. 501 sub 9	28.000 €

— Tabella n. 11 —

- Il pignoramento non ha colpito quote indivise.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver ottemperato al
mandato ricevuto dall'Ill.mo G.E.

ALLEGATI

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Documentazione fotografica
- 3) Planimetrie catastali
- 4) Certificati catastali
- 5.1) Atto di compravendita del 22.11.1999
- 5.2) Atto di compravendita del 26.11.1999
- 5.3) Atto di compravendita del 09.1.2000
- 5.4) Atto di compravendita del 09.10.2000
- 6.1) (Immobile sito in via Nuova n. 122/A – particella 122/A – immobile di cui al punto 6)
- 6.2) (Immobile sito in via Nuova n. 122/A – particella 122/A – immobile di cui al punto 8)
- 6.3) (Immobile sito in via Nuova n. 122/A – particella 122/A – immobile di cui al punto 11)
- 7.1) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 1)
- 7.2) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 2)
- 7.3) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 3)
- 7.4) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 4)
- 7.7) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 7)
- 7.8) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 8)
- 7.9) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 9)
- 7.10) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 10)

7.11) Stato di fatto dell'immobile di cui al punto 11)

Si rimane a disposizione per ogni futuro incarico o chiarimento che la
S.V. Ill.ma vorrà affidarmi o richiedere.

Catania 28.02.2025

Il C.T.U.
(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)