

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Oriana Borinato, nell'Esecuzione Immobiliare n. 25/2023 del R.G.E.

promossa da

Leviticus SPV S.r.l., con sede legale in Roma partita i.v.a. 15430061000 e per essa quale procuratrice speciale la **Gardant Liberty Servicing S.P.A** difesa e rappresentata dall'**Avv. Monterosso** con studio in Catania via V.E. Orlando, 56

contro

L'esperto incaricato: Arch. Oriana Borinato

INCARICO

Con ordinanza del 15/10/2024 il giudice della sesta sezione esecuzioni immobiliari dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava C.T.U la sottoscritta arch. Oriana Borinato, con studio in via Faraci 48/a – 95126 Catania, e-mail oriana.borinato@gmail.com, pec oriana.borinato@archiworldpec.it, tel. 095-7472330 - 3475538319, la sottoscritta accettava l'incarico e prestava giuramento di rito, al fine di stimare i beni pignorati di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. rge 25/2023.

Con successivo mandato del 07/04/2025 il giudice della sesta sezione esecuzioni immobiliari dott.ssa Maria Angela Chisari, onera la sottoscritta al proseguo delle operazioni peritali relativamente ai beni ubicati in Giarre in seno alla procedura esecutiva immobiliare n. rge 25/2023 ad esclusione di quelli identificati nel provvedimento del 01/12/2023

Con entrambi i mandati, il G.E. sottopone alla sottoscritta i seguenti quesiti:

- a) **identificare esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali e 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) **verificare 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) **verificare 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) **accertare 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- e) segnalare 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) **accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elencare, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provvedere 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 provvedere, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provvedere alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accertare 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) verificare, 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; precisare, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi 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;
- k) accertare 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) elencare ed **individuare 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 accessori 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, precisare 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;
- m) determinare il valore di ciascuno immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto dell'eventuale sanatoria; **tenendo 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 e il 20 % del valore stimato**;
- n) indicare l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o) **allegare 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 acquisire la planimetria catastale dei fabbricati**;

- p) accertare, 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; precisare 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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20 % del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionale 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.

La sottoscritta, convocava le parti (a mezzo lettera raccomandata del 09/12/2024) alle ore 11,30 del giorno 18 dicembre 2024, nell'immobile di Acireale via V. Emanuele II, 124 a seguire presso l'immobile sito in Mascali via Spiaggia, 353 per avvio operazioni peritali di consulenza tecnica (**ALLEGATO X**).

Nel giorno e nell'ora fissata, era presente la sig.ra [REDACTED] in qualità di esecutata, nessuno si presentava per la parte creditrice.

In detto accesso, la scrivente dava inizio alle operazioni peritali e, alla presenza dell'intervenuta procedeva ad una dettagliata ricognizione dell'immobile prendendo appunti in separati fogli di ogni elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato affidatole e dichiarava concluse le operazioni peritali in loco.

Successivamente, la sottoscritta passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatole. Le risultanze emerse, vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione grafica e fotografica.

Successivamente la sottoscritta, convocava le parti (a mezzo lettera raccomandata del 30/05/2025) alle ore 11,00 del giorno 05 giugno 2025, nell'immobile di Giarre Corso Sicilia, 1/A per avvio operazioni peritali di consulenza tecnica (**ALLEGATO X**).

Nel giorno e nell'ora fissata, era presente la sig.ra [REDACTED] in qualità di esecutata, nessuno si presentava per la parte creditrice.

In detto accesso, la scrivente dava inizio alle operazioni peritali e, alla presenza dell'intervenuta procedeva ad una dettagliata ricognizione dell'immobile prendendo appunti in separati fogli di ogni elemento utile ai fini dell'espletamento del mandato affidatole e dichiarava concluse le operazioni peritali in loco.

Successivamente, la sottoscritta passava alle operazioni di studio, assumeva ogni utile informazione presso gli uffici pubblici competenti ed esperiva le opportune indagini tecniche ed economiche, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatole. Le risultanze emerse, vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione grafica e fotografica

I beni oggetto di pignoramento in seno all'esecutata Sig.ra [REDACTED] sono costituiti da quattro lotti distinti e ricadenti in comuni differenti:

- LOTTO N° 1** Bottega/Negozio ubicato in **Acireale** (CT) - Via V. Emanuele II n.124, piano terra (Fg 61, p.Ila 1518 sub 16)
- LOTTO N° 2** Appartamento e garage ubicati in **Mascali** (CT) - Via Spiaggia n. 353, piano secondo (Fg. 46 p.Ila 478 Sub 81) e piano sottostrada (Fg. 46 p.Ila 478 Sub 137)
- LOTTO N° 3** **Bene 1 e bene 2** Appartamenti ubicati in **Giarre** (CT) – Corso Sicilia n. 1/A, piano primo (Fg. 62 P.Ila. 643 Subb.3 e 4)
- LOTTO N° 4** Garage ubicato in **Giarre** (CT) - Corso Sicilia n. 3, piano terra (Fg. 62 P.Ila. 643 Sub.2)

**BOTTEGA UBICATA NEL COMUNE DI ACIREALE (CT) VIA VITTORIO EMANUELE II N.124,
PIANO TERRA (FG. 61 P.LLA 1518 SUB. 16)**

Il **lotto 1** è formato da un unico bene:

BOTTEGA ubicata in Acireale (CT) - Via Vittorio Emanuele II n. 124, piano terra.

CONFINI

L'u.i.u. confina a nord con altra proprietà in aderenza (particella 1520) e continuando in senso orario, a est con altra proprietà in aderenza (particella 1518), a sud con la pubblica via Vittorio Emanuele II, ad ovest con altra proprietà in aderenza (particella 1518)

TITOLARITÀ E DIRITTI

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene alla seguente esecutata:

[REDACTED]

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
VANO BOTTEGA	37,00 mq	41,00 mq	1,00	37,00 mq	5,50 m	Terra
Antiwc e Disimpegno	4,00 mq	4,50 mq	1,00	4,00 mq	5,50 m	Terra
w.c.	2,00 mq	2,50 mq	1,00	2,00 mq	5,50 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				43,00 mq		

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1992 al 24/11/2005	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 61 Part. 1518 Sub. 3 Categoria A4 Classe 6 vani 1,5 Rendita € 55,78
Dal 24/11/2005 alla data di deposito della CTU	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 61 Part. 1518 Sub. 16 Categoria C1 Classe 10 Consistenza 43,00 mq Rendita € 1.665,57

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	61	1518	16		C1	10	43,00 mq	56,00 mq	€ 1.665,57	T

L'area in oggetto risulta essere individuata con ortofoto estratto da google maps, estratto di mappa catastale, planimetria catastale, visura storica dell'immobile e Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) dell'u.i.u. (**ALLEGATO 1**).

CORRISPONDENZA CATASTALE

Va precisato che: non si riscontrano difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

DESCRIZIONE

L'edificio è ubicato in zona centrale del Comune di Acireale ricade in zona Territoriale Omogenea "A" di centro storico ovvero le parti di territorio aventi agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

L'immobile oggetto di causa è una bottega posta al piano terra di un immobile residenziale di pregio storico e architettonico. L'intero palazzo, occupa l'isolato ad angolo tra la via Vittorio Emanuele II e la via S. Francesco di Paola.

La posizione urbanistica dell'immobile in oggetto, è centrale. Situada a pochi passi dalla Basilica di San Sebastiano lungo un'arteria viaria che attraversa tutto il centro storico e commerciale del comune di Acireale.

La bottega con ingresso autonomo dal civico 124 della pubblica via Vittorio Emanuele II, è composta da un unico vano con superficie utile complessiva pari a 43,00 mq circa e altezza utile pari a 5,50 m, nella porzione planimetrica a nord è presente un disimpegno dal quale si accede all'anti bagno e al successivo locale igienico.

L'immobile in questione, presenta caratteristiche interne non di lusso e le stesse finiture sono di medio ordine, così come meglio rappresentati nell'elaborato con scatti fotografici da n. 01 al n. 05 (**ALLEGATO 1A**).

La superficie commerciale totale dell'u.i.u. al piano terra è pari a mq 43,00.

STATO CONSERVATIVO E CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche e principali finiture:

La pavimentazione inclusi i servizi sono in gres porcellanato. Le pareti del disimpegno risultano essere maiolicate per un'altezza pari a 2,20 mt così come l'antibagno, nel quale è presente un lavabo; non sono presenti finestre per il ricambio d'aria, né sistemi per l'aerazione forzata, le porte interne sono in legno tamburato. L'unico infisso esterno è la porta di accesso al locale commerciale, composto da una porta a due battenti in ferro e vetro. Le pareti dell'unico vano, sono rifinite con maiolica e con pittura lavabile, gli impianti idrico ed elettrico sono del tipo civile sottotraccia ma non si ha la certezza che siano stati eseguiti secondo la vigente normativa in materia.

L'immobile NON risulta occupato da terzi né condotto all'esercizio commerciale; l'esecutata è in possesso delle chiavi di accesso all'u.i.u.

PROVENIENZE VENTENNALI

I seguenti dati sono riportati dalla certificato di attestazione notarile, fornito nella documentazione allegata all'incarico.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal ventennio antecedente al 24/11/2005	[REDACTED]				
Dal 24/11/2005 a tutt'oggi	[REDACTED]	atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Grasso A.	24/11/2005	1891	1098
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			28/11/2005	77335	40824

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni nn. 26897/3161 del 16/06/2022

- **Ipoteca giudiziale** [REDACTED]

Trascrizioni nn. 5374/4085 del 06/02/2023

- **Pignoramento** [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile ricade all'interno del perimetro del centro storico, esso è antecedente al 1° settembre 1967 ed antecedente alla prima Legge Urbanistica n 1150 del 1942. Si può, quindi, affermare che il fabbricato è legittimamente nella regolarità urbanistica.

Nella certificazione notarile allegata alla presente procedura esecutiva, si evince che è stato imposto, mediante atto notarile, un vincolo di destinazione a favore del Comune di Acireale registrato in data 08.08.1997 rep. 169920, trascritto il 20.08.1997 ai nn. 26279/20236

La sottoscritta, su richiesta di accesso agli atti, ha consultato la pratica edilizia depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Acireale:

con istanza prot. n. 21570 del 10/07/1997, la sig.ra [REDACTED] chiede la concessione edilizia per il cambio di destinazione d'uso da "bottega artigiana" a "bottega commerciale"

Nel fascicolo non vi è nessun documento relativo all'atto sopra menzionato.

La sottoscritta si reca, dunque, all'archivio notarile di Catania, per estrarre il documento da analizzare, ma stranamente non risulta depositato l'atto stipulato dal notaio Francesco Tropea, bensì solo il numero di registrazione, dello stesso, presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania.

La sottoscritta, dunque, previo appuntamento, chiede la consultazione di detto atto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania, che si riporta come **ALLEGATO 1B**

In sintesi si deduce che:

Poiché la concessione edilizia rilasciata dal comune di Acireale, su richiesta della proprietaria Sig.ra [REDACTED] impone l'istituzione di un vincolo di destinazione dell'unità immobiliare per garantirne il rispetto delle norme del PRG, la conformità funzionale e consentendo il calcolo del diverso carico urbanistico, viene stipulato un atto dal notaio Francesco Tropea in data 08/08/1997 registrato ai nn.ri 26279 - 20236 del 20/08/1997. Tale verifica, non compromette i paramenti utilizzati per la stima economica dell'immobile.

STIMA E FORMAZIONE LOTTO 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso. Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto dell'area centrale in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

LOCALI DI TIPO COMMERCIALE

PROVENIENZA	VALORI MINIMI	VALORI MAX	VALORE STIMATO
OMI VALORE DI LOCAZIONE	4,9 €/mqMESE	9 €/mq MESE	9 MESE €/mq VALORE MASSIMO
OMI VALORE DI MERCATO VENDITA	700€/mq	1.400€/mq	1.050,00 €/mq VALORE MEDIO
INDAGINE DI MERCATO LOCAZIONI	5€/mq	11€/mq	8 €/mqMESE VALORE MEDIO
INDAGINE DI MERCATO VENDITA	800€/mq	1.500€/mq	1.150€/mq VALORE INTERMEDIO

VALORE UNITARIO MASSIMO ASSUNTO COME BASE 9,5 €/mq MESE (LOCAZIONE)

VALORE UNITARIO MEDIO ASSUNTO COME BASE 1.100,00€/mq (VENDITA)

1° Procedimento (Metodo sintetico o comparativo)

Costo a mq./valutazione commerciale

Il primo metodo di stima si basa sulla valutazione commerciale dell'immobile considerato al metro quadro.

Secondo la banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI confrontato con il mercato delle compravendite locali, le quotazioni medie riferite a costruzioni non recenti, ricadenti nel comune di Acireale sono così riportate:

Bottega Costo al mq. € 1.100,00 /mq x 43,00 mq.= € 47.300,00

2° Procedimento (Metodo analitico con capitalizzazione dei redditi)

Stima a reddito

Il metodo di stima analitico permette di individuare la valutazione del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in argomento, si è ricavato un reddito mensile presunto, **considerando per l'immobile una adeguata ristrutturazione interna e un adeguamento alle normative tecniche vigenti** pari 9,5€/mq quindi pari a circa € 400.00; in definitiva:

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

a) RI = Rm x12 reddito annuo lordo presunto	€ 4.800,00
b) spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 30% di 1)	€ 1.440,00
c) reddito netto annuo presunto	€ 3.360,00

COEFFICIENTI CORRETTIVI DI LOCALIZZAZIONE URBANA

1. Stato di manutenzione dell'immobile, adeguamento alle normative vigenti (min. +0.50%; max. -0.50%)
2. centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Scarsa possibilità di parcheggio e dei servizi di trasporto (min. +0.22%; max. -0.22%)
3. Qualificazione dell'ambiente esterno, previsioni di miglioramento o peggioramento ambientale e sociale (min. +0.18%; max. -0.18%)

SOMMANO (+0.18)+(+0.22) +(0,50)= +0.9 quindi: $r = r^1 - c = 4,00\% + 0,9 = 4,9$

$$Vm = R/r$$

Vm = Valore di mercato dell'immobile;

R = Reddito annuale netto;

r = Tasso di capitalizzazione

Dal reddito annuo netto ricavato, capitalizzato al tasso del 4,90 % si ottiene il valore di

$$V = Bf/r = € 3.360,00/0.0490 = \mathbf{€ 68.571,42}$$

I due metodi così come sopra riportati hanno permesso di ottenere la stima dell'immobile con discordanza, si ritiene, pertanto, congruo determinare il valore del bene come media dei valori ottenuti:

$$(\mathbf{€ 47.300,00} + \mathbf{€ 68.571,42})/2 = \mathbf{€ 57.935,71}$$

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato si ottiene: **€ 49.245,36**

SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
BOTTEGA SITA NEL COMUNE DI ACIREALE (CT) VIA VITTORIO EMANUELE II, N.RO 124, PIANO TERRA (FG. 61 PART. 1518 SUB. 16)	43,00 mq	€ 57.935,00	100,00%	€ 57.935,71
TOTALE				€ 57.935,00
riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato				€ 8.690,35
TOTALE				€ 49.245,36
TOTALE LOTTO 1 ARROTONDATO				€ 50.000,00

LOTTO 1 – Bottega ubicata nel Comune di Acireale (Ct) – Via Vittorio Emanuele II, n. 124
(FG. 61 P.LLA 1518 SUB. 16)

Valore STIMATO **€ 50.000,00** (Cinquantamila/00) in cifra tonda

LOTTO2

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI MASCALI (CT) VIA SPIAGGIA N.RO 349/353, PIANO SECONDO (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81) E PIANO SOTTOSTRADA (FG. 46 P.LLA 478 SUB 137)

Il **lotto 2** è formato da due unità immobiliari urbane:

- **Appartamento** ubicato a Mascali (CT) - Via Spiaggia n.ro, 353 piano secondo sub 81.
- **Garage** ubicato a Mascali (CT) - Via Spiaggia n.ro, 349 identificato al n. 67 piano sottostrada sub 137.

L'area in oggetto risulta essere individuato con ortofoto, estratto di mappa catastale, planimetrie catastali e visure storiche (**ALLEGATO 2**).

CONFINI

L'u.i.u. (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81) confina a nord con area libera condominiale e continuando in senso orario, a est con area aperta su fronte mare, a sud con vano scala ad ovest con appartamento e terrazza interno 3. L'u.i.u. risulta meglio descritta nella documentazione fotografica prodotta nell'**ALLEGATO 2.A** con scatti fotografici dal n.ro 01 al n.ro 18 compreso il terrazzo di copertura ad uso esclusivo.

L'u.i.u. (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 137) posto al piano cantinato del sopramenzionato appartamento è distinto dal numero n.67 e confina a nord con garage n. 62 e con garage n. 68, ad est con garage n. 68 a sud con corsia di accesso e manovra condominiale, ad ovest con garage interni nn.63, 64 e 66. L'u.i.u. risulta meglio descritta nella documentazione fotografica prodotta nell'**ALLEGATO 2** con scatti fotografici con scatti fotografici dal n.ro 19 al n.ro 22

TITOLARITÀ E DIRITTI

Gli immobili oggetto di esecuzione appartengono all'esecutata:

[REDACTED] /1)

CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRITTIVE DELL'INTERO EDIFICIO

Il complesso residenziale, di cui fanno parte i lotti 2 e 3 in oggetto, sono ubicato in Mascali, in località S.Anna, con accesso da via Spiaggia, 353 mentre l'accesso carrabile dal civico 349. Il complesso immobiliare denominato "Residence Blue Marine" ubicato fronte mare, è composto da 14 palazzine a tre elevazioni fuori terra, con ampie corti interne e vialetti pedonali e verde condominiale ben curato. La struttura portante dell'intero complesso edilizio è in cemento armato dalle fondazioni alla copertura. I parapetti dei balconi in cemento con inseriti delle fioriere come le finiture esterne dell'intero complesso edilizio, mostrano segni di deterioramento e vetustà.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti i vincoli scaturenti dai titoli di provenienza incluse quelle delle parti comuni e gli oneri condominiali ordinari. L'art. 63 comma 4 delle disposizioni attuali del codice civile, anche al fine di limitare la responsabilità del nuovo proprietario relativamente alle quote pregresse, dispone che *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidamente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*. L'amministratore del condominio "Residence Blue Marine", a seguito della richiesta della scrivente, ha comunicato l'estratto conto del debitore esecutato (**ALLEGATO 2C**) da cui si

evince che la situazione moratoria, alla data del mese di febbraio 2025, nei confronti degli oneri condominiali ammonta a € 3.270,11

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni nn 26897/3161 del 16/06/2022

- **Ipoteca giudiziale**

Trascrizioni nn. 5374/4085 del 06/02/2023

- **Pignoramento**

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 2398 del 28/11/1981 e successiva Variante n. 3220 del 29/05/1986. Sia per la C.E che per la successiva Variante è stato rilasciato nullaosta della Soprintendenza ai Beni Culturali.

Per detto immobile è stato rilasciato Certificato di Abitabilità il 17/06/1986

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate nel paragrafo "Descrizione (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)", le stesse potrebbero essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" per come previsto dalla normativa vigente. Si potrà predisporre una C.I.L.A. o S.C.I.A. in sanatoria per le modifiche apportate alla terrazza dell'u.i.u. e poi apportare le modifiche alla pianta catastale dell'u.i.u. aggiornandola con una nuova variazione Doc.fa. Ma vista la complessità dell'istruttoria tecnica sarà più consono procedere alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Alla Costituzione 28/11/1985		Al catasto Fabbricati il mappale 100 non è stato meccanizzato perché duplicato, si meccanizza variato in fg. 46, mapp. 201 (vedi visura in ALLEGATO 2) in atti dal 24/08/1991.
Dal 28/11/1985 al 14/05/1987		Catasto Fabbricati Foglio 46 Part. 201
Dal 14/05/1987 al data del decesso di		Catasto Fabbricati Foglio 46 Part. 201
Dal al 16/12/2016		Catasto Fabbricati Foglio 46 Part. 201
Dal 16/12/2016 alla data di deposito della CTU		Catasto Fabbricati Foglio 46 Part. 478 per bonifica di identificativo catastale

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata alla procedura esecutiva, relativamente alla provenienza nel ventennio dell'immobile oggetto di stima, si rileva che:

la D.ssa Giulia Messina Vitrano, nella relazione notarile del 20/02/2023 riporta:

a [REDACTED] gli immobili di Mascali (CT) di cui al FG 46 p.lla 478 sono pervenuti per atto di compravendita del 24/03/1993 numero di repertorio 12476 Notaio Giamporcaro Francesco trascritto il 25/03/1993 nn.10453/8069 da potere di [REDACTED]).

La copia dell'atto di compravendita (**ALLEGATO 2B**), riporta, invece, i seguenti dati:

a [REDACTED] gli immobili di Mascali (CT) di cui al FG 46 p.lla 478 sono pervenuti per atto di compravendita del 14/05/1987 numero di repertorio 18084 e numero di raccolta 19510 Notaio Grasso Gaetano trascritto a Catania il 10/06/1987 nn.21828/17048 e registrato in Giarre l'01/06/1987 al n. 1800 da potere di [REDACTED] (CT).

I dati estratti dall'atto di compravendita (**ALLEGATO 2B**), sono corrispondenti con i dati riportati nella visura catastale. (**ALLEGATO 2**)

Periodo	Proprietà	Dati di compravendita			
Dal 14/05/1987 al [REDACTED] data del decesso del padre [REDACTED]	[REDACTED]	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio G. Grasso	14/05/1987	19510	18084
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Catania	10/06/1987	21828	17048
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/09/2015 atto di legato ad oggi	[REDACTED]	Giarre	01/06/1987	1800	
		Dati di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio A. Grasso	23/09/2015	10306	7668
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/10/2015	35880	24934
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			19/10/2015	873	9990

DESCRIZIONE (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)

L'accesso all'appartamento, avviene dalla palazzina contrassegnata dalla lettera "A" interno 4 esso è posizionato al secondo piano (terzo fuori terra), senza ascensore con esposizione nord est. L'unità abitativa è composta da tre vani ed accessori con soprastante terrazza di proprietà esclusiva.

L'appartamento è composto da un vano soggiorno/cucina con angolo cottura. (**ALLEGATO 2A** foto n. 8 e n. 9) dal un corridoio/disimpegno (**ALLEGATO 2A** foto n. 10) si accede alla zona notte formata da due vani (**ALLEGATO 2A** foto n.12 e n.13) e dal bagno (**ALLEGATO 2A** foto n. 11). Il balcone ha l'accesso diretto dai vani soggiorno e dalle due camere da letto, fiancheggia il perimetro est dell'appartamento con affaccio diretto sulla spiaggia della località S.Anna, e rigira sul prospetto nord, affaccia sulla corte interna del complesso immobiliare. (**ALLEGATO 2A** documento fotografico n.14 e n.15).

Le finiture interne sono in buono stato di conservazione, la pavimentazione è in ceramica, così come le pareti del bagno, mentre i muri sono rifiniti in ducotone. Gli infissi esterni sono in legno e vetro con scuri esterni alla veneziana. L'unità immobiliare è completa di impianto idrico ed elettrico funzionanti ed attivi. L'appartamento in questione presenta caratteristiche non di lusso, così come si evince dalle stesse finiture presenti di discreto ordine. Non sono presenti tracce di umidità, efflorescenze o muffe sulle pareti e sul soffitto.

Dalla scala condominiale si accede alla terrazza di pertinenza esclusiva posta al piano soprastante. quest'ultima ha una superficie utile di circa 77.00mq. Gran parte della superficie della terrazza, così come evidente dalla documentazione fotografica (**ALLEGATO 2A** foto n.16, n.17 e n.18), è coperta da una tettoia. Detta struttura costituita da pilastri in acciaio zincato è ancorata, mediante piastre abbullonate, direttamente al solaio. la copertura è composta da pannelli in termocopertura coibentato in lamierino.

Va precisato che:

La tettoia sul terrazzo non è stata oggetto di regolare assenso urbanistico rilasciato dal comune di appartenenza, non è stato rilasciato l'assenso del Genio Civile, né tanto meno il nulla osta dalla Soprintendenza dei Beni Culturali per la quale il territorio del comune di Mascali risulta vincolato al paesaggio mediante D.P.R.S. n. 349 dell'011/03/1968 a decorrere dal 04/07/1965.

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" se apportate le modifiche dettate dalla legislazione vigente. Si dovrà predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria previa acquisizione del parere vincolante della Soprintendenza ai sensi dell'art. 181 del D.Lgv 42/2004 con prevista sanzione amministrativa e del parere in sanatoria del nulla osta del Genio Civile per aver realizzato una tettoia al piano terrazza. In ogni caso la consistenza non dovrà eccedere i 50,00 mq (salvo ulteriori prescrizioni della Soprintendenza) e non dovrà essere prospiciente su pubblica via.

Tuttavia, la procedura amministrativa tecnica risulta essere molto complessa, soprattutto per quanto attiene il rilascio del parere in sanatoria del Genio Civile. Ritengo, quindi, ragionevole **procedere alla remissione in pristino dello stato dei luoghi** previa presentazione di una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. con un costo totale presunto pari a circa € 5.000,00

DATI CATASTALI (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
46	478	137			C/6	3	28,00 mq	28,00mq	€ 59,29	S1

STATO CONSERVATIVO (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è Buono.

CORRISPONDENZA CATASTALE (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)

La planimetria catastale dell'appartamento è rispondente con lo stato reale dei luoghi. La planimetria catastale della terrazza soprastante l'appartamento, non è rispondente con lo stato dei luoghi, così come relazionato nel paragrafo "DESCRIZIONE (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)"

CONSISTENZA (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Soggiorno/ang.cott.	22,14 mq	26,56 mq	1,00	22,14 mq	2,70 m	Secondo
Disimpegno	4,00 mq	4,80 mq	1,00	4,00 mq	2,70 m	Secondo
bagno	5,04 mq	6,04 mq	1,00	5,04 mq	2,70 m	Secondo
Camera	13,65 mq	16,38 mq	1,00	13,65 mq	2,70 m	Secondo
Camera da letto	14,00 mq	16,80 mq	1,00	14,00 mq	2,70 m	Secondo
Balcone e terrazzo	101,70 mq	25% fino a 25mq e 10% eccedente i 25 mq		15,29q		Secondo/Terzo
Superficie convenzionale complessiva:				74,12 mq		

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato al piano secondo. L'immobile è nel pieno possesso ed occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

DESCRIZIONE (FG. 46 P.LLA 478 SUB 137)

Al piano sottostrada identificato col numero 67 è posizionato il box auto di mq 28,00 chiuso con serramento a ribalta in lamiera. Si accede dal civico 349 mediante corsia e area di manovra condominiale. Risulta rifinito da pavimentazione (ALLEGATO 2A foto dal n.19, al n.22).

DATI CATASTALI (FG. 46 P.LLA 478 SUB 137)

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	46	478	81		A3	5	4 vani	84,00mq	€ 278,89	2

STATO CONSERVATIVO (FG. 46 P.LLA 478 SUB 137)

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è Buono.

CORRISPONDENZA CATASTALE (FG. 46 P.LLA 478 SUB 137)

La planimetria catastale del locale garage è rispondente con lo stato dei luoghi.

CONSISTENZA (FG. 46 P.LLA 478 SUB 137)

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	28,00 mq	30,00 mq	1,00	28,00 mq	2,60 m	Sottostrada
Superficie convenzionale complessiva:				28,00 mq		

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI (FG. 46 P.LLA 478 SUB 137)

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato al piano secondo.
L'immobile è nel pieno possesso ed occupato dalla Sig.ra [REDACTED]

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO 2

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica, valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso. Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto della posizione fronte mare in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

APPARTAMENTO CON TERRAZZO (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 81)

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	VALORI MINIMI	VALORI MAX	VALORE STIMATO
OMI VALORE DI LOCAZIONE	€/mq 3,3 MESE	€/mq 4,9 MESE	€/mq 4,9 MESE VALORE MASSIMO
OMI VALORE DI MERCATO VENDITA	€/mq 890	€/mq 1.300	€/mq 1.050,00 VALORE MEDIO
INDAGINE DI MERCATO LOCAZIONI	€/mq 5	€/mq 11	€/mq 8 MESE VALORE MEDIO
INDAGINE DI MERCATO VENDITA	€/mq 800	€/mq 1200	€/mq 1.000,00 VALORE MEDIO

VALORE UNITARIO INTERMEDIO ASSUNTO COME BASE €/mq 1.050,00

1° Procedimento (Metodo sintetico o comparativo)

Costo a mq./valutazione commerciale

Il primo metodo di stima si basa sulla valutazione commerciale dell'immobile considerato al metro quadro.

Secondo la banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI confrontato con il mercato delle compravendite locali, le quotazioni medie riferite a costruzioni non recenti, ricadenti nel comune di Mascali sono così riportate:

Costo al mq. € 1.050,00 /mq x 74,12 mq. = € 77.826,00

2° Procedimento (Metodo analitico con capitalizzazione dei redditi)

Stima a reddito

Il metodo di stima analitico permette di individuare la valutazione del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in argomento, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a circa € 400.00, quindi in definitiva:

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

a) RI = Rm x12 reddito annuo lordo presunto	€ 4.800,00
b) spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 30% di 1)	€ 1.440,00
c) reddito netto annuo presunto	€ 3.360,00

Dal reddito annuo netto ricavato, capitalizzato al tasso del 4,00 % si ottiene il valore di

$V = Bf/r = € 3.360,00 / 0.040 = € 84.000,00$ i due metodi così come sopra riportati hanno permesso di ottenere la stima dell'immobile con determinante discordanza, si ritiene, pertanto, congruo determinare il valore del bene come media dei valori ottenuti:

$(€ 77.826,00 + € 84.000,00) / 2 = € 80.913,00$ a cui vanno detratti € 5000 per opere di remissione in pristino compresi oneri urbanistici CILA e/o SCIA.

Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato si ottiene: € 64526,05

GARAGE (FG. 46 P.LLA 478 SUB. 137)

GARAGE	VALORI MINIMI	VALORI MAX	VALORE STIMATO
OMI VALORE DI MERCATO VENDITA	€/mq 660	€/mq 980	€/mq 800,00 VALORE INTERMEDIO
INDAGINE DI MERCATO VENDITA	€/mq 800	€/mq 1200	€/mq 800,00 VALORE MINIMO

VALORE UNITARIO MEDIO ASSUNTO COME BASE €/mq 800,00

Procedimento (Metodo sintetico o comparativo)

Costo a mq./valutazione commerciale

Il metodo di stima si basa sulla valutazione commerciale dell'immobile considerato al metro quadro.

Secondo la banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI confrontato con il mercato delle compravendite locali, le quotazioni medie riferite a costruzioni non recenti, ricadenti nel comune di Mascali sono così riportate:

Costo al mq. € 800,00 /mq x 28,00 mq. = € 22.400,00

Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato si ottiene: € 19.040,00

SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo di stima	Quota in vendita	Totale
APPARTAMENTO CON TERRAZZO UBICATO NEL COMUNE DI MASCALI (CT) VIA SPIAGGIA N.RO 353, PIANO SECONDO (FG. 46 PART. 478 SUB. 81	58,83 mq 15,29 mq SNR	€ 80.913,00	100,00%	€ 80.913,00
Oneri per la remissione in pristino		a detrarre	€ 5000	€ 5.000
TOTALE				€ 75.913,00
GARAGE N° 67 UBICATO NEL COMUNE DI MASCALI (CT) VIA SPIAGGIA N.RO 349, SOTTOSTRADA (FG. 46 PART. 478 SUB. 137)	28,00 mq	€ 22,400	100,00%	€ 22,400
SOMMANO				€ 98.313,00
riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato				€ 14.746,95
TOTALE				€ 83.566,05
TOTALE LOTTO 2 ARROTONDATO				€ 83.500,00

LOTTO 2 – Appartamento e garage ubicati a Mascali (CT) – Via Spiaggia n.ri, 353/349 (FG. 46 P.LLA 478 SUBB. 81 e 137)

Valore STIMATO € 83.500,00 (Ottantatremilacinquecento/00) in cifra tonda

Dichiara lo scrivente di avere preso visione delle “raccomandazioni generali per l’attività di esperto per la stima di immobili mod. 4 rev.” e pertanto, per l’eventuale “remissione in pristino dello stato dei luoghi” delle u.i.u. di cui alla presente perizia di stima, qualora il sig. Giudice lo dovesse ritenere strettamente necessario, resta disponibile ad accettare tale ulteriore incarico.

IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI GIARRE (CT) CORSO SICILIA N.RO 1/A PIANO PRIMO (FG. 62 P.LLA 643 SUB 3 E SUB 4)

Il **lotto 3** è formato da due unità immobiliari urbane:

- Appartamento ubicato a Giarre (CT) – Corso Sicilia n.ro, 1/A piano primo sub. 3.
- Appartamento ubicato a Giarre (CT) – Corso Sicilia n.ro, 1/A piano primo sub. 4.

L'area in oggetto risulta essere individuato con ortofoto e visure storiche (**ALLEGATO 3.1 e 3.2**)

N.B. In considerazione del fatto che la sottoscritta durante il sopralluogo ha accertato che la consistenza del SUB 3 è difforme alla planimetria allegata alla variante della concessione edilizia conseguentemente alla "migrazione" di vani, constatata di fatto dall'immobile censito al sub 3 a quello censito al sub 4, e dunque una ridistribuzione potrà essere effettuata con miglior esito da un unico proprietario.

CONFINI

L'u.i.u. (FG. 62 P.LLA 643 SUB 3) confina a nord con pubblica via Corso Sicilia, continuando in senso orario, ad est con "altra proprietà" in aderenza (particella 443), a sud con "altra proprietà" in aderenza (particella 165) e, ad ovest con sub 4 della medesima proprietà. L'u.i.u. risulta meglio individuata nell'**ALLEGATO 3.1A** con scatti fotografici dal n.ro 01 al n.ro 07

L'u.i.u. (FG. 62 P.LLA 643 SUB 4), confina a nord con pubblica via Corso Sicilia, continuando in senso orario, ad est con il sub 3 della medesima proprietà, a sud con "altra proprietà" in aderenza (particella 165) e, ad ovest con pubblica via Nicolò Tommaseo. L'u.i.u. risulta meglio individuata nell'**ALLEGATO 3.2A** con scatti fotografici dal n.ro 02 al n.ro 20, mentre i locali accessori e il terrazzo di copertura con scatti fotografici dal n.ro 21 al n.ro 25

TITOLARITÀ E DIRITTI

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutata:

[REDACTED] /1)

CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRITTIVE DELL'INTERO EDIFICIO

Il palazzetto di cui fanno parte i beni pignorati in oggetto, è ubicato in Giarre, con accesso dal Corso Sicilia, ai civici 1/A e 3. Rientra nella Zona B2 del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il lotto, posizionato in angolo tra le vie ortogonali Corso Sicilia e via Nicolò Tommaseo, è un palazzetto composto da due piani fuori terra. Il prospetto posizionato a nord, prospiciente il corso Sicilia, accoglie l'ingresso principale identificato dal civico numero 1/A, un piccolo portoncino al centro della composizione architettonica del prospetto, mentre ai lati sono presenti due bucatore con saracinesca relative ai garage/botteghe.

L'ingresso è occupato da una rampa unica che consente l'accesso al piano primo, superando un dislivello di circa 4,60 metri, dove sono ubicati i due appartamenti. Il sub 3 a sinistra e il sub 4 a destra rispetto allo sbarco della scala. L'intero palazzetto è costruito in c.a. con travi e pilastri, ha una copertura piana delle dimensioni di mq 200,00 lasciato a rustico, mancano infatti la pavimentazione e i parapetti di protezione. Le rifiniture sono di mediocre qualità e di tipo popolare. Le bucatore al piano primo sono definite da scuri e da avvolgibili, mentre al piano terra sono presenti serrande in alluminio.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Essendo un palazzetto di due unità immobiliari facenti capo alla medesima proprietà, non sono presenti i vincoli e oneri condominiali ordinari.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni nn 26897/3161 del 16/06/2022

- **Ipoteca giudiziale**

Trascrizioni nn. 5374/4085 del 06/02/2023

- **Pignoramento**

Formalità a carico della procedura

REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'INTERO FABBRICATO

L'edificio è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata il 12 maggio 1959 a [redacted] e successiva Variante n. 24/59 del 22 settembre 1964 rilasciata alle figlie [redacted]. Il 25 settembre 1964, l'edificio ha ottenuto il certificato di abitabilità a nome di [redacted].

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata alla procedura esecutiva, relativamente alla provenienza nel ventennio dell'immobile oggetto di stima, si rileva che:

Periodo	Proprietà	Dati di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal [redacted] data del decesso del [redacted] ad oggi	[redacted]	Notaio A. Grasso	23/09/2015	10306	7668
		Trascrizione			
		Prezzo	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/10/2015	35880	24934

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Gli immobili sono nel pieno possesso della Sig.ra [redacted]

CORRISPONDENZA CATASTALE DELL'INTERO FABBRICATO

La sottoscritta ha effettuato tre visite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catania ufficio Catasto, e non è stato possibile reperire le planimetrie catastali relative all'immobile. In particolare la partita 3966, contenente le buste con la documentazione catastale MOD5 dell'intero immobile, risulta essere fuori posto. Pertanto, non risulta essere reperibile e consultabile alcuna documentazione catastale.

Dopo approfondite ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre, è stato possibile recuperare la pratica urbanistica relativa al rilascio della Licenza Edilizia del 12/05/1959 e della successiva Variante n. 24/59 del 22/09/1964

La sottoscritta nella data del sopralluogo ha ritenuto indispensabile effettuare il rilievo dell'immobile, per verificare la rispondenza tra le planimetrie allegate alla variante della C.E del 1964 (**ALLEGATO 3D**) e lo stato reale dei luoghi, che si riporta per una maggiore chiarezza espositiva, nell'**ALLEGATO 3.1F** e **3.2F** e **4F**

LOTTO 3 – APPARTAMENTO (FG. 62 PART. 643 SUB.3)

DESCRIZIONE

L'accesso all'appartamento identificato dal sub 3, avviene dal civico 1/A, come mostrato nella foto n. 01 dell'**ALLEGATO 3.1A**. L'appartamento è posizionato a sinistra dello sbarco della scala condominiale a rampa unica. Attualmente non risulta abitato. L'appartamento ha una superficie utile di 50,00 mq e presenta un unico ambiente di circa 35 mq e un piccolo vano cucina di 9,90 mq, come mostrato nelle foto da n. 02 a n. 03 dell'**ALLEGATO 3.1A**. Rispetto alle previsioni progettuali della variante alla C.E del 1964, la geometria planimetrica attuale dell'appartamento risulta modificata, con l'assenza del vano bagno e del relativo disimpegno, nonché di un vano con porzione di balcone prospiciente Corso Sicilia. Sia il vano principale che la cucina hanno accesso al terrazzo indiviso con il sub 4. In detto terrazzo è presente una scala esterna per l'accesso alla copertura piana dell'intero immobile.

Sotto la scala, è stato ricavato un piccolo servizio igienico che, per dimensioni, altezze e accessibilità dall'esterno, non può essere criterio per l'abitabilità del sub 3. Dunque allo stato attuale, il sub 3 non rispetta i criteri minimi di abitabilità, per mancanza del servizio igienico.

Questa distribuzione planimetrica ha generato un deprezzamento dell'appetibilità economica dell'immobile, soprattutto a causa della mancanza del vano accessorio che si ritiene indispensabile procedere al ripristino. Per una migliore comprensione, è stato redatto uno schema grafico riportato nell'**ALLEGATO 3E**

In assenza di tale intervento, l'immobile non sarebbe conforme ai requisiti minimi di abitabilità, si renderebbe, quindi, necessario il ripristino della funzionalità del vano accessorio (bagno). Questa procedura, potrebbe essere complicata da gestire in una vendita in lotti separati; i futuri acquirenti, si troverebbero una situazione incoerente dal punto di vista catastale.

Si ritiene, pertanto, congruo l'accorpamento in un unico lotto di vendita del sub3 con il sub4

In generale le condizioni dell'unità abitativa sono mediocri, non essendo abitata da parecchi anni. Gli infissi sono in legno riconducibili all'anno di realizzazione, come pure gli impianti idrico/sanitario ed elettrico. I pavimenti sono in scaglietta di marmo tipici degli anni 60. Non è presente impianto di riscaldamento.

Va precisato che:

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione". Si dovrà predisporre una C.I.L.A./S.C.I.A. da un tecnico abilitato per predisporre un infisso idoneo alla verifica del rapporto aero-illuminante dell'unico vano presente nel sub3 e in ogni caso, redigere le opportune planimetrie catastali dell'u.i.u. mediante presentazione della Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per l'u.i.u. che costituisce il "LOTTO 3 BENE 1" è pari a circa € 3.500,00.

Tali oneri, per la bonifica urbanistica con sanzione saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

Potrebbe essere necessaria una rettifica o l'allineamento dei registri immobiliari.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superfici catastale	Rendita	Piano
	62	643	3		A3	3	4 vani	4 vani	€ 185,92	1

STATO CONSERVATIVO UNITÀ

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è mediocre dovuto alla vetusta dell'immobile, al fatto che è disabitato da parecchi anni e dal fatto che dovranno essere revisionati e sostituiti gli impianti idrico-sanitari e messi a norma l'impianto elettrico.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ha effettuato tre visite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catania ufficio Catasto e non è stato possibile reperire le planimetrie catastali relative all'immobile. Così come riportato nella presente relazione, la sottoscritta nella data del sopralluogo, ha ritenuto indispensabile effettuare il rilievo dell'immobile, per verificare la rispondenza tra le planimetrie allegate alla variante della C.E del 1964 (ALLEGATO 3D) e lo stato reale dei luoghi.

Il confronto grafico, posto nell'**ALLEGATO 3.1F**, mette in relazione la planimetria del Subalterno 3 relativamente alla previsione progettuale della L.E, con lo stato reale dei luoghi. Evidenzia, che la diversa distribuzione planimetrica dei vani è differente dalle previsioni progettuali della Licenza Edilizia e della successiva variante, in quanto parte della superficie utile Sub 3 è stata "ceduta" al sub 4, generando un appartamento più piccolo rispetto alle previsioni.

E' da sottolineare che entrambe le unità immobiliari sono nella piena titolarità e disponibilità dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

Lo stato reale dei luoghi, evidenzia che la nuova distribuzione planimetrica del sub 3 ha comportato una riduzione della superficie dell'appartamento di circa 22 mq. Sono stati eliminati il vano prospiciente Corso Sicilia con la relativa porzione di balcone e il bagno con il disimpegno. Tale configurazione attuale non garantisce al sub 3 il requisito di abitabilità, per la mancanza del vano accessorio.

CONSISTENZA U.I.U.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	09.90 mq	12,00 mq	1,00	09.90 mq	3.35 m	Primo
Vano	34.70 mq	40,00 mq	1,00	34.70 mq	3.35 m	Primo
Bagno	3,20 mq	4,00 mq	1,00	3,20 mq	3.35 m	Primo
Disimpegno	1,15 mq	1,35 mq	1,00	1,15 mq	3.35 m	Primo
Terrazzino a livello	40.00 mq	25% fino a 25mq e 10% eccedente i 25 mq		7,75 mq		Primo
Terrazzo soprastante	100,00 mq	25% fino a 25mq e 10% eccedente i 25 mq		13,75 mq		Secondo
Superficie convenzionale complessiva:				70.45 mq	Superficie Utile 50.00 mq	

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al [REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 68 Sub 3 Categoria A/3 Classe 3 vani 4
Dal [REDACTED] alla data di deposito della CTU	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 643 (ex 68) Sub 3 Categoria A/3 Classe 3 vani 4 Rendita € 185.92

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI LOTTI

L'immobile è nel pieno possesso della Sig.ra [REDACTED]

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

LOTTO 3 – APPARTAMENTO (FG. 62 PART. 643 SUB.4)

DESCRIZIONE

L'accesso all'appartamento identificato come sub 4, avviene dal civico 1/A, come mostrato nella foto n. 01 dell'**ALLEGATO 3.2A**. L'appartamento è posizionato a destra dello sbarco della scala a rampa unica e si trova in posizione angolare tra le vie ortogonali Corso Sicilia e via N. Tommaseo. Attualmente abitato direttamente dall'esecutata, il sub 4 ha una superficie utile di 100,00 mq e presenta la seguente distribuzione interna: un lungo corridoio dà accesso ai vani che si affacciano su via N. Tommaseo, tra cui un vano soggiorno di 15,50 mq che comunica direttamente con il vano cucina di 12,00 mq, due vani letto di 15,50 mq ciascuno (uno dei quali in posizione angolare tra le vie comunali), un piccolo vano di 6,30 mq che si affaccia su Corso Sicilia e un ultimo vano di 16,70 mq (originariamente facente parte del sub 3) che si affaccia, anch'esso, su Corso Sicilia. Un balcone si estende lungo entrambe le vie e si collega con il terrazzo a livello come evidente nelle foto n.ro 13 e n.ro 14 dell'**ALLEGATO 3.2A**

Rispetto alle previsioni progettuali, la nuova distribuzione interna ha aumentato la superficie del sub 4 di circa 20,00 mq.

Inoltre sul terrazzo a livello, è stata realizzata una struttura precaria di circa 16,00 mq con funzione di lavanderia/stireria (**ALLEGATO 3.2A** foto da n.16 a n.20), costituita da pilastri in acciaio zincato ancorati direttamente al solaio mediante piastre bullonate, con copertura in pannelli di termocopertura coibentati in lamierino e chiusure laterali in alluminio e vetri. Tuttavia, questa struttura risulta essere stata realizzata senza alcuna autorizzazione urbanistica, pertanto è da considerarsi completamente abusiva allo stato attuale.

In generale le condizioni dell'unità abitativa sono discrete. Gli infissi esterni sono in legno con scuretti interni riconducibili all'anno di realizzazione ma hanno anche la serranda esterna. Gli impianti idrico/sanitari, e l'impianto elettrico non sono a norma. I pavimenti sono in scaglietta di marmo tipici degli anni 60 come da documentazione fotografica **ALLEGATO 3.2A** (foto da n.05 a n.11)

Va precisato che:

La struttura precaria realizzata sul terrazzo a livello del sub 4 non è stata oggetto di regolare assenso urbanistico rilasciato dal comune di Giarre, non è stato rilasciato il nulla osta del Genio Civile

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse potrebbero essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione" se le verifiche strutturali dettate dalla legislazione vigente siano verificate. Si dovrà, quindi, predisporre una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in sanatoria previa acquisizione del parere in sanatoria del Genio Civile per aver realizzato una tettoia su un solaio.

Tuttavia, la procedura amministrativa tecnica risulta essere molto complessa si ritiene, quindi, ragionevole **procedere alla remissione in pristino dello stato dei luoghi** con un costo presunto pari a circa € 5.500,00

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	62	643	4		A3	3	5 vani	5 vani	€ 232,41	1

STATO CONSERVATIVO UNITÀ

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è discreto, non sono presenti effetti di degrado dovuto ad infiltrazioni di acqua sui tetti dei vani, né sulle pareti.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ha effettuato tre visite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catania ufficio Catasto e non è stato possibile reperire le planimetrie catastali relative all'immobile. Così come riportato nella presente relazione, la sottoscritta nella data del sopralluogo, ha ritenuto indispensabile effettuare il rilievo dell'immobile, per verificare la rispondenza tra le planimetrie allegate alla variante della C.E del 1964 (ALLEGATO 3D) e lo stato reale dei luoghi.

Il confronto grafico, posto nell'ALLEGATO 3.2F, mette in relazione la planimetria del Subalterno 4 relativamente alla previsione progettuale della L.E, con lo stato reale dei luoghi. Il grafico evidenzia, che la diversa distribuzione planimetrica dei vani è differente dalle previsioni progettuali della Licenza Edilizia e della successiva variante, in quanto parte della superficie utile Sub 4 a seguito della migrazione di parte della sup. utile del sub 3 ha generato un appartamento più grande rispetto alle previsioni.

E' da sottolineare che entrambe le unità immobiliari sono nella piena titolarità e disponibilità dell'esecutata Sig.ra [REDACTED]

Sarà indispensabile produrre le idonee planimetrie catastali doc.fa. (come meglio dettagliato nel paragrafo "DESCRIZIONE"), non prima della relativa remissione in pristino.

CONSISTENZA U.I.U.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Cucina	12.00 mq	14,82 mq	1,00	12.00 mq	3,30 m	Primo
Soggiorno	15.50mq	17,58 mq	1,00	15.50mq	3,30 m	Primo
Bagno	3,40 mq	4,36 mq	1,00	3,40 mq	3,30 m	Primo
Disimpegno	1,30 mq	1,43 mq	1,00	1,30 mq	3,30 m	Primo
Vano	15.50mq	17,60 mq	1,00	15.50mq	3,30 m	Primo
Vano	15.50mq	17,60 mq	1,00	15.50mq	3,30 m	Primo
Vano	06.30mq	08,30 mq	1,00	06.30mq	3,30 m	Primo
Vano	16.70mq	18,60 mq	1,00	16.70mq	3,30 m	Primo

Corridoio	10.74mq	12,60 mq	1,00	10.74mq	3,30 m	Primo
Terrazzino a livello e balconi	71.00 mq	25% fino a 25mq e 10% eccedente i 25 mq		10,75 mq		Primo
Terrazzo soprastante	100,00 mq	25% fino a 25mq e 10% eccedente i 25 mq		13,75 mq		Secondo
Superficie convenzionale complessiva:				121.00 mq	Superficie utile 97.90 mq	

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al [REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 68 Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 vani 5
Dal [REDACTED] alla data di deposito della CTU	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 643 (ex 68) Sub 4 Categoria A/3 Classe 3 vani 5 Rendita € 185.92

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

L'immobile è nel pieno possesso della Sig.ra [REDACTED]
Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

STIMA E FORMAZIONE DEL LOTTO 3

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d' ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello stesso. Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto della posizione fronte mare in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

N.B. In quanto la "migrazione" di vani constatata di fatto dall'immobile censito al sub 3 a quello censito al sub 4 potrà essere effettuata con miglior esito da un unico proprietario.

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE	VALORI MINIMI	VALORI MAX	VALORE STIMATO
OMI VALORE DI LOCAZIONE	€/mq 1,40 MESE	€/mq 2,10 MESE	€/mq 1,55 MESE VALORE MEDIO
OMI VALORE DI MERCATO VENDITA	€/mq 360	€/mq 540	€/mq 540,00 VALORE MASSIMO
INDAGINE DI MERCATO LOCAZIONI	€/mq 5	€/mq 11	€/mq 6 MESE VALORE MEDIO
INDAGINE DI MERCATO VENDITA	€/mq 567,00	€/mq 800,00	€/mq 567,00 VALORE MINIMO

VALORE UNITARIO MASSIMO ASSUNTO COME BASE €/mq 600,00

APPARTAMENTO CON TERRAZZO A LIVELLO E TERRAZZO SOPRASTANTE INDIVISO (FG. 62 PART. 643 SUB.3)

Procedimento (Metodo sintetico o comparativo)

Costo a mq./valutazione commerciale

Il primo metodo di stima si basa sulla valutazione commerciale dell'immobile considerato al metro quadro.

Secondo la banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI confrontato con il mercato delle compravendite locali, le quotazioni medie riferite a costruzioni non recenti, ricadenti nel comune di Giarre sono così riportate:

Costo al mq. € 600,00 /mq x (50,00 mq + SNR 21,5 mq) = € 42.900,00

€ 42.900,00 a cui vanno detratti € 3.500,00 per opere di bonifica urbanistica

Appartamento ubicato in Giarre (Ct) – Corso Sicilia n. 1/A (FG. 62 PART. 643 SUB.3)

Valore STIMATO **€ 39.400,00** (Trentanovemilaquattrocento/00)

Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato si ottiene: **€ 29.665,00**

APPARTAMENTO CON TERRAZZO A LIVELLO E TERRAZZO SOPRASTANTE INDIVISO (FG. 62 PART. 643 SUB.4)

1° Procedimento (Metodo sintetico o comparativo)

Costo a mq./valutazione commerciale

Il primo metodo di stima si basa sulla valutazione commerciale dell'immobile considerato al metro quadro.

Secondo la banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI confrontato con il mercato delle compravendite locali, le quotazioni medie riferite a costruzioni non recenti, ricadenti nel comune di Giarre sono così riportate:

Costo al mq. € 600,00 /mq x (100,00 mq + SNR 21,5 mq) = € 72.900,00

Costo di costruzione di 16.00 mq di struttura precaria con copertura e infissi in alluminio a taglio freddo comprese opere di rifinitura € 8.000,00

€ 72.900,00 + € 8.000,00 = € 80.900,00

2° Procedimento (Metodo analitico con capitalizzazione dei redditi)

Stima a reddito

Il metodo di stima analitico permette di individuare la valutazione del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in argomento, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a circa € 400.00, quindi in definitiva:

Il reddito annuale lordo risulta così pari a:

a) RI = Rm x12 reddito annuo lordo presunto	€ 4.800,00
b) spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 30% di 1)	€ 1.440,00
c) reddito netto annuo presunto	€ 3.360,00

al reddito annuo netto ricavato, capitalizzato al tasso del 4,00 % si ottiene il valore di

$$V=Bf/r = € 2.3.360,00/0.040 = \text{€ } 84.000,00$$

I due metodi così come sopra riportati hanno permesso di ottenere la stima dell'immobile con determinante discordanza, si ritiene, pertanto, congruo determinare il valore del bene come media dei valori ottenuti:

$(€ 80.900,00 + € 84.000,00)/2 = € 82.450,00$ a cui vanno detratti € 5.500,00 per remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Appartamento ubicato in Giarre (Ct) – Corso Sicilia n. 1/A (FG. 62 PART. 643 SUB.4)

Valore STIMATO € 76.950,00 (Settantaseimilanovecentocinquanta/00)

Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato si ottiene: € 65.407,50

SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 3

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene 1 Appartamento con terrazzo sito nel comune di Giarre Corso Sicilia 1/A piano primo (Fg 62, P.Ila 643 sub 3)	50,00 mq SNR 21,50 mq	€ 42.900,00	100,00%	€ 42.900,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale a detrarre				€ 3.500,00
TOTALE BENE 1				€ 39.400,00
Bene 2 Appartamento con terrazzo sito nel comune di Giarre Corso Sicilia 1/A piano primo (Fg 62, P.Ila 643 sub 4)	100,00 mq SNR 21,50 mq	€ 82.450,00	100,00%	€ 82.450,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale o remissione in pristino dello stato dei luoghi a detrarre				€ 5.500,00
TOTALE BENE 2				€ 76.950,00
SOMMANO BENE 1 E BENE2				€ 111.850,00
riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato				€ 16.777,50
SOMMANO				€ 95.072,50
TOTALE LOTTO 3 arrotondato				€ 95.000,00

**LOTTO 3 – Appartamenti ubicati in Giarre (CT) – Corso Sicilia 1/A
(FG 62 PART. 643 SUBB 3 E 4)**

Valore STIMATO € 95.00,00 (Novantacinquemila/00) in cifra tonda

Dichiara lo scrivente di avere preso visione delle “raccomandazioni generali per l’attività di esperto per la stima di immobili mod. 4 rev.” e pertanto, per l’eventuale “remissione in pristino dello stato dei luoghi” delle u.i.u. di cui alla presente perizia di stima, qualora il sig. Giudice lo dovesse ritenere strettamente necessario, resta disponibile ad accettare tale ulteriore incarico.

LOTTO 4

IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI GIARRE (CT) CORSO SICILIA N.RO 3 PIANO TERRA (FG. 62 P.LLA 643 SUB. 2)

Il **lotto 4** è formato da un'unità immobiliare urbana:

Garage ubicato a Giarre (CT) – Corso Sicilia n.ro, 3 piano terra sub. 2.

L'area in oggetto risulta essere individuato con ortofoto e visure storiche (**ALLEGATO 4**)

CONFINI

L'u.i.u. identificata dal sub 2, è posto al piano terra con ingresso dal Corso Sicilia n° 3, confina ad est con "altra proprietà" in aderenza (particella 443), a sud con "altra proprietà" in aderenza (particella 165), a ovest con "altra proprietà" medesima particella ma sub 1, L'u.i.u. risulta meglio individuata nell'**ALLEGATO 4A** con scatti fotografici dal n.ro 01 al n.ro 03

TITOLARITÀ E DIRITTI

Tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono all'esecutata:

- [REDACTED]

CARATTERISTICHE TECNICHE E DESCRITTIVE DELL'INTERO EDIFICIO

Il palazzetto di cui fa parte li bene pignorato in oggetto, è ubicato in Giarre, con accesso dal Corso Sicilia, 3. Rientra nella Zona B2 del vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.)

Il lotto, posizionato in angolo tra le vie ortogonali Corso Sicilia e via Nicolò Tommaseo, è un palazzetto composto da due piani fuori terra. Il prospetto posizionato a nord, prospiciente il corso Sicilia, accoglie l'ingresso principale al centro della composizione architettonica del prospetto, mentre ai lati sono presenti due bucatore con saracinesca relative ai garage/botteghe.

L'intero piano terra è occupato da due botteghe/garage.

Il sub 2, è oggetto di stima, prospetta solo sul corso Sicilia con una luce di ingresso.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti i vincoli o oneri condominiali ordinari.

REGOLARITÀ EDILIZIA DELL'INTERO FABBRICATO

L'edificio è stato costruito in conformità alla Licenza Edilizia rilasciata il 12 maggio 1959 a [REDACTED] e successiva Variante n. 24/59 del 22 settembre 1964 rilasciata alle figlie [REDACTED] e [REDACTED]

Il 25 settembre 1964, l'edificio ha ottenuto il certificato di abitabilità a nome di [REDACTED] e [REDACTED]

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si segnalano l'esistenza di servitù gravanti sui beni pignorati.

Gli immobili sono nel pieno possesso della Sig.ra [REDACTED]

PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla lettura della certificazione notarile, allegata alla procedura esecutiva, relativamente alla provenienza nel ventennio dell'immobile oggetto di stima, si rileva che:

Periodo	Proprietà	Dati di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Dal [REDACTED] data del decesso del padre [REDACTED] [REDACTED] ad oggi	[REDACTED]	Notaio A. Grasso	23/09/2015	10306	7668
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/10/2015	35880	24934

CORRISPONDENZA CATASTALE

La sottoscritta ha effettuato tre visite presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catania ufficio Catasto, e non è stato possibile reperire le planimetrie catastali relative all'immobile. In particolare la partita 3966, contenente le buste con la documentazione catastale MOD5 dell'intero immobile, risulta essere fuori posto. Pertanto, non risulta essere reperibile e consultabile alcuna documentazione catastale.

Dopo approfondite ricerche presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre, è stato possibile recuperare la pratica urbanistica relativa al rilascio della Licenza Edilizia del 12/05/1959 e della successiva Variante n. 24/59 del 22/09/1964

La sottoscritta nella data del sopralluogo ha ritenuto indispensabile effettuare il rilievo dell'immobile, per verificare la rispondenza tra le planimetrie allegata alla variante della C.E del 1964 (**ALLEGATO 4D**) e lo stato reale dei luoghi, che si riporta per una maggiore chiarezza espositiva, nell'**ALLEGATO 3.1F e 3.2F e 4F**

DESCRIZIONE

L'accesso al garage è identificato dal sub 2, avviene direttamente dal civico 3 (**ALLEGATO 4A** foto n.01) mediante una saracinesca in lamierino zincato. L'unica planimetria disponibile è il progetto depositato all'u.t.c del comune di Giarre, relativo alla Licenza Edilizia del 1959, e alla variante rilasciata nel 1964. Al catasto urbano di Catania non è stata reperita nessuna planimetria. Le uniche planimetrie di riferimento sono gli elaborati grafici di progetto allegati alla pratica edilizia, dalla sottoscritta verificate in sede di sopralluogo e riportate graficamente nella relazione, evidenziano una superficie pari a mq. 73.00.

In sede di sopralluogo la sottoscritta ha riscontrato modifiche: rispetto alle planimetrie allegata all'istanza di variante n. del 1964 presentata al comune, la planimetria presentava una finestra in fondo al locale. In sede di sopralluogo, si nota che la finestra non è stata realizzata o è stata modificata (tamponata in muratura) in tempi successivi.

L'unità immobiliare è così composta: un vano unico con altezza netta pari a 3.55m, con la sola apertura sul corso Sicilia. All'interno la condizione è scadente e non rifinita come si vede nell'elaborato fotografico (**ALLEGATO 4A** foto n.02)

Va precisato che:

Per ciò che attiene alle difformità descritte e riscontrate, le stesse possono essere soggette a "bonifica urbanistica con sanzione". Si dovrà predisporre una C.I.L.A. /o S.C.I.A in sanatoria e in ogni caso, redigere le opportune planimetrie catastali dell'u.i.u. mediante presentazione della Doc.fa.

Il costo presuntivo verosimilmente per la "bonifica urbanistica e catastale" delle difformità comprensive di sanzioni e pratiche amministrative per l'u.i.u. che costituisce il "LOTTO4" si possono quantificare in € 2.500,00.

Tali oneri, per la bonifica urbanistica con sanzione saranno decurtati dal valore commerciale del bene.

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	62	643	2		C6	3		73mq	€ 233,75	T

N.B. Gli attuali titolari catastali corrispondono a quelli reali.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di mantenimento dell'u.i.u. è mediocre.

La differenza planimetrica consiste nel non aver realizzato (oppure avere modificato nel corso del tempo) l'apertura verso l'area esterna comune. le differenze tra la planimetria del sub 2 secondo la variante alla Licenza Edilizia e la planimetria attuale dello stato dei luoghi è rappresentata nell'**ALLEGATO 4F**.

CONSISTENZA LOTTO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
autorimessa	73,00 mq	80,00 mq	1,00	73,00 mq	3,55 m	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				73,00 mq		

CRONISTORIA CATASTALE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al [REDACTED]	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 68 Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 vani 4
Dal [REDACTED] alla data di deposito della CTU	[REDACTED]	Catasto Fabbricati Foglio 62 Part. 643 (ex 68) Sub 2 Categoria A/3 Classe 3 vani 4 Rendita € 185.92

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non è stato possibile reperire alcuna planimetria catastale presso l'ufficio del Territorio di Catania, così come relazionato. L'unica documentazione reale sono le planimetrie allegate alla pratica urbanistica depositata presso il comune di Giarre per il rilascio della Licenza Edilizia del 12/05/1959 e successiva Variante n. 24/59 del 22/09/1964.

La sottoscritta ha effettuato il rilievo degli immobili partendo dalle planimetrie allegate alla Variante della Licenza edilizia n. 24/59 del 22/09/1964

Sarà indispensabile produrre le idonee planimetrie catastali doc.fa. (come meglio dettagliato nel paragrafo "Descrizione"), non prima della relativa regolarizzazione urbanistica.

STIMA E FORMAZIONE

Il metodo di stima adoperato per l'u.i.u. in oggetto di pignoramento, di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tale bene dal metodo della stima diretta sintetica; valore ottenuto da un prezzo di mercato (oggi notevolmente variabile e incostante) per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona d'ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche e allo stato di manutenzione e conservazione dello

stesso. Pertanto questo C.T.U. nello specifico ha tenuto conto della posizione fronte mare in cui è ubicato l'immobile, della tipologia costruttiva e del suo stato di manutenzione, della vetustà dell'immobile, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili (ricerca di mercato sul territorio circostante) con caratteristiche simili a quello in oggetto, intersecando tali dati ottenuti confrontandoli e tenendone particolarmente conto con i dati della BANCA DATI OMI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI ATTUALI dell'AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI primo semestre anno 2024 attualmente in vigore.

GARAGE/BOTTEGA	VALORI MINIMI	VALORI MAX	VALORE STIMATO
OMI VALORE DI MERCATO VENDITA	€/mq 360	€/mq 530	€/mq 360,00 VALORE MINIMO

VALORE UNITARIO ASSUNTO COME BASE €/mq 360,00 in funzione allo stato di manutenzione dell'immobile

Metodo sintetico o comparativo Costo a mq./valutazione commerciale

Il primo metodo di stima si basa sulla valutazione commerciale dell'immobile considerato al metro quadro.

Secondo la banca dati sulle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate OMI confrontato con il mercato delle compravendite locali, le quotazioni medie riferite a costruzioni non recenti, ricadenti nel comune di Giarre sono così riportate:

Costo al mq. € 360,00 /mq x 73,00 mq = € 26.280,00

€ 26.280,00 a cui vanno detratti € 2.500,00 per opere di bonifica urbanistica

Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato si ottiene: **€ 20.213,00**

SCHEMA RIEPILOGATIVO LOTTO 4

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
IMMOBILE UBICATO NEL COMUNE DI GIARRE (CT) CORSO SICILIA N.RO 3 PIANO TERRA (FG. 62 P.LLA 643 SUB. 2)	73,00 mq	26.280,00€	100,00%	€ 26.280,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica			a detrarre	€2.500,00
			TOTALE	€23.780,00
riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando la riduzione nella misura del 15% del valore stimato				€3.567,00
			TOTALE	€ 20.213,00
TOTALE LOTTO 4 ARROTONDATO				€ 20.000,00

LOTTO 4 – Garage ubicato a Giarre (CT) – Corso Sicilia n.3 (FG. 62 PART. 643 SUB.2)

Valore STIMATO **€ 20.000,00** (Ventimila/00) in cifra tonda

Dichiara lo scrivente di avere preso visione delle "raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili mod. 4 rev." e pertanto, per l'eventuale "remissione in pristino dello stato dei luoghi" delle u.i.u. di cui alla presente perizia di stima, qualora il sig. Giudice lo dovesse ritenere strettamente necessario, resta disponibile ad accettare tale ulteriore incarico.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Catania li, 31 marzo 2026

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Oriana Borinato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

