

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>2</b>
<b>FORMULAZIONE DEL MANDATO .....</b>	<b>2</b>
<b>DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>7</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO a).....</b>	<b>8</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO b).....</b>	<b>9</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO c) .....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO d).....</b>	<b>10</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO e) .....</b>	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO f).....</b>	<b>11</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO g).....</b>	<b>14</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO h).....</b>	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO i).....</b>	<b>15</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO j).....</b>	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO k).....</b>	<b>17</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO l).....</b>	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO m).....</b>	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO n).....</b>	<b>18</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO o).....</b>	<b>19</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO p).....</b>	<b>19</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO q).....</b>	<b>20</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO r) .....</b>	<b>23</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO s) .....</b>	<b>26</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO t).....</b>	<b>26</b>
<b>RISPOSTA AL QUESITO u).....</b>	<b>27</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>27</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>29</b>



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA****SEZIONE SESTA CIVILE ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI****Il.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari**

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica relativa alla espropriazione forzata n.

316/2021 promossa da Creditis Servizi Finanziari

**PREMESSA**

Con ordinanza del 27.03.2023 notificata a mezzo pec in data 30.03.2023, 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 espropriazione forzata di cui all'oggetto. Il G.E. assegnava il termine di 120 giorni dal giuramento, avvenuto in data 06.04.2023, per il deposito della relazione di consulenza.

**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) *In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;*
- k) *verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01 , chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o 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.*
- l) *In caso di immobili abusivi, 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*

- m) *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;*
- n) *verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*  
*verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- o) *accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- p) *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).*
- q) *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;

r) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); **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**

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

t) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le



*“indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

*u) 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;*

*v) 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'apportionamento 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 gli immobili pignorati ed acquisite planimetrie e certificati catastali, in data 15.06.2023, il sottoscritto inviava al debitore esecutato raccomandata A.R., fissando l'accesso ai luoghi per le ore 17,00 del 03.07.2023, il quale veniva tuttavia differito alle ore 16,30 del 11.07.2023 per esigenze del debitore esecutato. In tale data, alla presenza dello stesso, il sottoscritto provvedeva al rilievo piano altimetrico degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separato foglio, nonché ad acquisire idonea documentazione fotografica. Il debitore esecutato dichiarava di essere legalmente separato dal coniuge comproprietario degli immobili oggetto di pignoramento, come da allegato verbale di sopralluogo e di essere ivi residente (v. Allegato n. 1).

Successivamente il sottoscritto provvedeva ad effettuare opportune ricerche presso l'U.T.C. di Aci Catena.

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 in:

1. Appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Aci Catena,



contrada Torre Casalotto, all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Torre dei Ciclopi", via dei Ciclopi, 160 al piano secondo dell'edificio 7, scala B interno 6, costituito da salone doppio, due camere, cucina ed accessori, confinante con vano scala, appartamenti complanari ed area su spazi comuni;

censito al N.C.E.U. del comune di Aci Catena al foglio 12, part. 85 sub 56, cat. A/2, classe 5, consistenza 5, piano 2°; R.C. € 348,61; dati di superficie:totale: 120 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup>.

2. Garage al piano sottostrada dell'edificio suddetto confinante con altri garage e con corsia condominiale di accesso e manovra;

censito al N.C.E.U. del comune di Aci Catena al foglio 12, part. 85 sub 78 cat. C/6, classe 4, piano S1, consistenza mq 17 m<sup>2</sup> R.C. € 37,75.

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 altresì la presenza di una struttura precaria non autorizzata a parziale chiusura del balcone nord – ovest lato cucina, come graficamente rappresentato nell'Allegato n. 5.

#### **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 pignoramento del 06.05.21 notificato a mezzo raccomandata A.R. n. 66840363610-6 e n. 66840363611-7 ha colpito quote appartenenti esclusivamente ai debitori esecutati. I dati riportati nell'atto di pignoramento



depositato presso la casa comunale del comune di Aci Catena in busta chiusa e sigillata, la cui notifica si è perfezionata in data 17.05.2021, e nella relativa nota di trascrizione registrata in Catania il 07.07.21 ai nn. 31243/23419, sono congruenti.

### **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, oggi legalmente separati, coniugati in regime di comunione legale dei beni all'atto del rogito notarile, risultano essere pieni proprietari degli immobili oggetto di pignoramento giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Riggio di Catania in data 20.06.2006 rep. 65920, trascritto presso l'agenzia del territorio di Catania il 10.07.2006 all'art. 27630 da potere di "Adalisa – soc. coop. a r.l." in liquidazione coatta amministrativa.

### **RISPOSTA AL QUESITO d)**

*«accerti l'esatta provenienza dell/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, giusto atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Riggio di Catania in data 20.06.2006 rep. 65920, trascritto presso l'Agazia del Territorio di Catania il 10.07.2006 all'art. 27630 da potere di "Adalisa – soc. coop. a r.l." in liquidazione coatta amministrativa.

La continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento è stata verificata e la documentazione risulta allegata alla procedura.

#### **RISPOSTA AL QUESITO e)**

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

La documentazione prodotta è completa e, unitamente a quella acquisita dal sottoscritto, ha permesso di espletare in maniera esauriente il mandato.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 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».*

Sui beni oggetto di pignoramento gravano, a carico dei debitori esecutati, già coniugati in regime di comunione legale dei beni, oggi legalmente separati, le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Ipoteca volontaria iscritta l'8.09.1988 all'art. 3840, poi iscritta in rinnovazione il 30.08.2008 all'art. 9202, il 07.08.2008 all'art. 9500 e il



18.08.2008 all'art. 9660, a favore della [REDACTED] s.p.a., con sede in [REDACTED] via [REDACTED]. L'ipoteca è stata rinnovata successivamente all'atto d'acquisto dei debitori esecutati ricevuto dal [REDACTED] in data 20.06.2006 rep. 65920 e trascritto il 10.07.2006 all'art. 27630. L'ipoteca non risulta annotata in rinnovazione contro i debitori esecutati.



2. Ipoteca volontaria iscritta il 28.03.1990 all'art. 1517, poi iscritta in rinnovazione il 25.03.2010 all'art. 6784 e il 26.03.2010 all'art. 6832, a favore della [REDACTED], con sede in [REDACTED] senza indicazione del domicilio ipotecario eletto. L'ipoteca è stata rinnovata successivamente all'atto d'acquisto dei debitori esecutati ricevuto dal [REDACTED] in data 20.06.2006 rep. 65920 e trascritto il 10.07.2006 all'art. 27630. L'ipoteca non risulta annotata in rinnovazione contro i debitori esecutati.



3. Atto di citazione ex art. 2932 c.c. trascritto il 07.07.1992 all'art. 20260 a favore della [REDACTED] con sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] contro la [REDACTED] con sede in [REDACTED] ( [REDACTED] C.F. [REDACTED] Non risultano annotazioni di rinnovazione.



4. Vincolo di destinazione (tra l'altro per parcheggi di cui alla c.d. Legge Tognoli) a favore del [REDACTED] sede in [REDACTED] (CT), C.F. [REDACTED] a carico dell'area di terreno sulla quale attualmente insiste il complesso immobiliare di cui fa parte l'immobile pignorato, costituito con scrittura privata autenticata nelle sottoscrizioni dal Notaio Dottoressa [REDACTED] il 10.10.1994 rep. 245639 e trascritta il 19.10.1994 all'art. 25149.





5. Pignoramento immobiliare trascritto il 16.01.1977 all'art. 1842 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED] la



Tribunale di Catania del 30.10.1996 n. 7586, sull'immobile in oggetto. Non risultano annotazioni di rinnovazione.

6. Ipoteca volontaria iscritta il 10.07.2006 all'art. 13609 a favore della [REDACTED], con sede

a [REDACTED].F. [REDACTED] domicilio ipotecario eletto a [REDACTED]

[REDACTED] contro i debitori eseguiti, per la somma di € 224.000 a garanzia di restituzione della somma capitale d'originari € 112.000, concessa a mutuo per la durata di anni 30 con atto ricevuto dal [REDACTED] il 20.06.2006 rep. 65921, per il diritto di proprietà per l'intero sull'immobile pignorato.

7. Ipoteca giudiziale iscritta il 6.6.2016 all'art. 2538, in forza di decreto



domicilio ipotecario eletto in Catania (CT), in Corso Italia n. 172 presso [REDACTED] contro i debitori eseguiti per la somma di € 54.000 a garanzia del pagamento della somma capitale di € 33.205,25, della somma 9.951,61 per interessi e della somma di € 10.842,14, per spese, per il diritto di proprietà, per l'intero, sull'immobile pignorato.

8. Pignoramento immobiliare trascritto il 18.01.2018 all'art. 1934 a favore della [REDACTED] con sede a [REDACTED].F.

[REDACTED] in forza di verbale di pignoramento immobiliare del





Tribunale di Catania del 18.12.2017 n. 13680 contro i debitori eseguiti,  
per il diritto di proprietà, per l'intero immobile pignorato;

9. Pignoramento immobiliare trascritto il 7.7.2021 ai nn. 31243/23419 a



Tribunale di Catania del 07.05.2021 rep.3282.

Le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento sono quelle di cui ai punti 1), 2), 6), 7), 8) e 9).

### 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 al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al foglio n. 12:

- part. 85 sub 56, cat. A/2, classe 5, consistenza 5, piano 2°; R.C. € 348,61; dati di superficie:totale: 120 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup> l'appartamento.
- part. 85 sub 78 cat. C/6, classe 4, piano S1, consistenza mq 17 m<sup>2</sup> R.C. € 37,75 il garage.

Le planimetrie ed i certificati catastali sono riportati negli Allegati n. 3 e n. 4.



### 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 fabbricato non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

### 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 difformità»*

Il complesso edilizio al quale appartengono gli immobili oggetto di pignoramento è stato costruito in esecuzione alla concessione edificatoria rilasciata il 16 aprile 1988 prot. n. 7044 – pratica n. 54/87 e della concessione edilizia in sanatoria (art. 13 Legge 47/85) rilasciata il 23.11.1994 n. 10 – prot. n. 10840.

In seno all'atto di compravendita viene altresì specificato che tutti gli oneri e i costi connessi al rilascio del certificato di agibilità saranno a carico della parte acquirente.

Gli immobili oggetto della presente sono ad oggi sprovvisti di certificato di agibilità.

Durante il sopralluogo effettuato il sottoscritto ha inoltre accertato che

l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale del 24.05.1991, redatta in data antecedente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ad eccezione di una struttura precaria posta a parziale chiusura del balcone nord – ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio, come graficamente rappresentato nell'Allegato n. 5.

Tale difformità può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, come modificato dalla L.R. 15/2006<sup>1</sup>, con il pagamento dell'importo di 25,00 € per ogni metro quadrato di superficie chiusa pari a  $(1,10 \times 3,00) \text{ mq} \times 25,00 \text{ €/mq} = 82,50 \text{ €}$ , attraverso la presentazione di CILA (punto d.4 opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003).

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 si potrà attestare la conformità alle vigenti norme

<sup>1</sup> 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, terrazze e anche tra fabbricati. Sono assimilate alle verande le altre strutture, aperte almeno da un lato, quali tettoie, pensiline, gazebo ed altre ancora, comunque denominate, la cui chiusura sia realizzata con strutture precarie, sempreché ricadenti su aree private.

5. Le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 si applicano, altresì, per la regolarizzazione delle opere della stessa tipologia già realizzate.



in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Acì Catena, via dei Ciclopi n. 160, piano secondo dell'edificio 7, scala B interno 6, censiti al N.C.E.U. del Comune di Acì Catena al foglio n. 12 part. 85 sub 56 e sub 78.

### **RISPOSTA AL QUESITO j)**

*«In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere»*

Le difformità rilevate in sede di sopralluogo possono essere regolarizzate attraverso presentazione di CILA punto d.4 con il pagamento dell'importo di € 82,50.

A tale importo devono essere aggiunte le spese tecniche e di istruttoria che si quantificano complessivamente in 1.000 €, per cui il costo totale da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile risulta pari a 1.082,50 €.

### **RISPOSTA AL QUESITO k)**

*«verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono 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. 380/0 , 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»*

Gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art.



40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/0 e pertanto non sono sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Le difformità rilevate sono sanabili mediante presentazione di opportuna CILA, secondo le modalità specificate nei paragrafi precedenti.

#### **RISPOSTA AL QUESITO l)**

*«In caso di immobili abusivi, 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»*

Non sono presenti immobili abusivi.

#### **RISPOSTA AL QUESITO m)**

*«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»*

Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.

#### **RISPOSTA AL QUESITO n)**

*«verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente; verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli»*



Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che risulteranno inopponibili all'acquirente.

Come specificato nella relazione notarile gli immobili oggetto di espropria risultano nella piena disponibilità degli esecutati, senza alcun vincolo, peso, censo o livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di P.R.G. e di qualsiasi natura.

#### **RISPOSTA AL QUESITO o)**

*«accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato»*

L'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammonta a 847,80 € (rata bimestrale pari a 141,30 €). L'imprto delle quote ordinarie ad oggi scadute ammonta a 2.734,04 €. Sono infine dovuti 690,25 € per spese condominiali già deliberate e scadute.

Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

#### **RISPOSTA AL QUESITO p)**

*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»*

In occasione del sopralluogo il sottoscritto ha potuto personalmente accertare che i beni pignorati sono occupati da uno dei due debitori esecutati che ivi risiede.



### RISPOSTA AL QUESITO q)

*«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»*

I beni pignorati consistono in un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Aci Catena, all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Torre dei Ciclopi", via dei Ciclopi, 160 al piano secondo dell'edificio 7, scala B interno 6 e in un garage al piano sottostrada dell'edificio suddetto, i cui lavori sono stati ultimati negli anni Novanta (v. FO-1).

L'accesso al complesso edilizio avviene dal civico 160 della via dei Ciclopi (v. FO-2 e FO-3), attraverso il quale ci si immette in un vialetto condominiale carrabile che conduce all'edificio 7, ove sono ubicati appartamento e garage (v. FO-4). L'accesso al secondo piano avviene transitando per l'androne condominiale, ove sono ubicate le scale, l'ascensore

e le porte di accesso al garage sito al piano sottostrada (v. FO-5). Varcato il portoncino di ingresso (v. FO-6) si perviene ad un ampio soggiorno (v. FO-7 e FO-8), comunicante con un disimpegno (v. FO-9), dal quale si accede alla cucina con annessa veranda (v. FO-10 e FO-11), alla lavanderia (v. FO-12), al W.C. (v. FO-13) e alle due camere (v. FO-14 e FO-15). L'appartamento è dotato di balconi a livello ubicati sui prospetti sud-est (v. FO-16) e nord-ovest (v. FO-17), comunicanti con tutti i vani utili.

Al garage, ubicato al piano sottostrada, si accede sia dall'androne condominiale attraverso una porta interna, che dalla corsia condominiale sul quale lo stesso prospetta (v. FO-18 e FO-19).

Le superfici esterne del complesso condominiale sono in parte asfaltate ed in parte sistemate a giardino.

Sotto il profilo statico l'unità abitativa è caratterizzata da strutture portanti in c.a., solai in latero cemento, tamponature in laterizio e copertura di tipo inclinato e si trova in discreto stato di manutenzione.

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

ambiente	salone	disimpegno	cucina	lavanderia	W.C.	camera
sup.(mq)	38,00	5,10	13,20	4,06	4,93	14,80
ambiente	camera	balcone nord-ovest	balcone sud-est	balcone sud-est	garage	
sup.(mq)	14,56	12,13	8,78	4,40	17,51	

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda pari a 106 mq., con un'altezza interna di 2,75 m, oltre ai tre balconi, complessivamente estesi a 25,31 mq.





Il garage sviluppa una superficie lorda pari a 19,00 mq, con altezza interna netta pari a 2,65 m.

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

- 100% della superficie lorda dell'appartamento 106 mq
  - 30% della superficie dei balconi in quanto comunicanti con i  
vani principali per i primi 25 mq, 10% per la quota eccedente 7,53 mq
  - 60% della superficie lorda del garage 11,40 mq
- superficie commerciale 124,93 mq**

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

- percorsi esterni carrabili asfaltati ed ornati da aiuole condominiali;
- androne condominiale pavimentato in gres con pareti in parte intonacate ed in parte rivestite da mattonelle decorate;
- scale condominiali in marmo;
- pavimentazione di tutti gli ambienti, escluso W.C. in mattonelle in ceramica 40×40 cm;
- W.C. pavimentato con mattonelle 20×20 e rivestito fino ad un'altezza di 2,00 m.;
- Lavanderia rivestita su tre lati con mattonelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,00 m.
- cucina con annessa lavanderia parzialmente rivestita con mattonelle in ceramica tipo mosaico;
- balconi con pavimentazione in gres 20×20 cm e ringhiere in ferro;
- pareti e soffitti intonacati e rifiniti con pittura lavabile;
- infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibili;
- infissi interni in legno;



- impianto idrico del tipo incassato sprovvisto di dichiarazione di conformità;
- impianti elettrico, TV e citofono sottotraccia sprovvisti di dichiarazione di conformità;
- impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in alluminio sprovvisto di dichiarazione di conformità;
- garage pavimentato in parte con mattonelle in gres e in parte lasciato allo stato grezzo, munito di saracinesca in ferro.

Il costo stimato per l'adeguamento degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento dell'immobile al D.M. 37/08 è pari a € 3.000.

L'immobile si presenta, sia all'interno che all'esterno in condizioni manutentive discrete.

#### **RISPOSTA AL QUESITO r)**

*« determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione); **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 adotteranno i seguenti criteri di stima: stima sintetico comparativa e per capitalizzazione del reddito.

Stima sintetico comparativa - Si valuteranno gli immobili in esame paragonandoli ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona di ubicazione come sito, strutture e 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'Agencia del Territorio e su siti specializzati per la compravendita di immobili.

Dalle ricerche effettuate relativamente ad unità immobiliari similari a quelle in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritiene equo assegnare un valore di 1.000 € per metro quadrato di superficie commerciale, ottenendo il seguente valore di mercato.

$$V = 124,93 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 124.930 \text{ €}$$

Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore degli immobili si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto. Infatti un immobile è un cespite di produzione. Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;

- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito netto medio (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

La formula che definisce il valore è:  $V = (R - S) / r$

Da questa stima scaturisce il probabile valore di mercato del fabbricato.

Il tasso di capitalizzazione viene assunto pari a 0,035.

L'affitto per uso residenziale dell'unità in questione è pari a 500 € mensili.

Assumendo una percentuale di spese pari al 30% si ottiene il valore di mercato.

reddito lordo mensile	500 €	tasso di capitalizzazione	0,035
reddito lordo annuo R	6.000 €	$V = Rn/r$ (valore di mercato)	120.000 €
spese medie annue S (30%)	1.800 €	Valore stima sintetica	124.930 €
reddito netto annuo	4.200 €	Media arrotondata	122.465 €

Si sottolinea che i risultati ottenuti con i due criteri di stima sono congrui essendo la loro differenza compresa nell'intervallo del più o meno 10%.

Al fine di dimezzare eventuali errori si ritiene equo assegnare quale valore finale della piena proprietà quello ottenuto come media delle predette stime. Al valore così ottenuto occorre detrarre i costi relativi alla regolarizzazione delle difformità presenti, pari a € 1.082,50 e quelli da



sostenere per l'adeguamento degli impianti al DM 37/08 pari a € 3.000.

In considerazione di quanto sopra, nonché per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, si applica una ulteriore decurtazione del 15%, per cui il valore finale arrotondato dell'immobile risulta pari a: **100.000 €**

#### **RISPOSTA AL QUESITO s)**

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

L'immobile pignorato è costituito da un appartamento composto da un appartamento al secondo piano ed un garage al piano sottostrada del medesimo fabbricato. Si ritiene che la vendita della essere effettuata in un unico lotto:

Lotto n° 1: appartamento per civile abitazione al secondo piano costituito da salone doppio, due vani ed accessori (cucina, lavanderia, W.C. e disimpegno) oltre a garage al piano sottostrada, ubicato nel Comune di Acì Catena, contrada Torre Casalotto, all'interno del "Residence Torre dei Ciclopi", con accesso dal numero 160 della via dei Ciclopi: € . 100.000

#### **RISPOSTA AL QUESITO t)**

*«alleghi 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 dell'appartamento e del garage sono riportate nell'Allegato n° 3.



### RISPOSTA AL QUESITO u)

*«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 v).

### CONCLUSIONI

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

- Gli immobili oggetto di pignoramento consistono in un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Aci Catena, contrada Torre Casalotto, all'interno del complesso immobiliare denominato "Residence Torre dei Ciclopi", via dei Ciclopi, 160 al piano secondo dell'edificio 7, scala B interno 6, costituito da salone doppio, due camere, cucina ed accessori e da un garage al piano sottostrada dell'edificio suddetto.

Sono censiti al NCEU del comune di Aci Catena al foglio 12 particella 85 sub 56, cat. A/2, classe 5, consistenza 5, piano 2°; R.C. € 348,61; dati di superficie:totale: 120 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 112 m<sup>2</sup> l'appartamento e sub 78 cat. C/6, classe 4, piano S1, consistenza mq 17 m<sup>2</sup> R.C. € 37,75 il garage.

- Il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente ai debitori esecutati; i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono congruenti.



- Gli immobili risultano essere interamente di proprietà dei debitori eseguiti ed occupati da uno di essi che ivi risiede.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, 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.
  - Il complesso edilizio al quale appartengono gli immobili oggetto di pignoramento è stato costruito in esecuzione alla concessione edificatoria rilasciata il 16 aprile 1988 prot. n. 7044 – pratica n. 54/87 e della concessione edilizia in sanatoria (art. 13 Legge 47/85) rilasciata il 23.11.1994 n. 10 – prot. n. 10840; essi sono sprovvisti di certificato di agibilità.
  - È stato accertato che l'appartamento risulta conforme alla planimetria catastale del 24.05.1991, redatta antecedentemente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria, ad eccezione di una struttura precaria posta a parziale chiusura del balcone nord – ovest, realizzata in assenza di titolo edilizio.
  - Tale difformità può essere regolarizzata ai sensi dell'art. 20 L.R. 4/2003, come modificato dalla L.R. 15/2006, con il pagamento dell'importo di € 82,50 €, attraverso la presentazione di CILA (punto 4 opere interne per la chiusura di terrazze di collegamento e/o la copertura di spazi interni con strutture precarie ai sensi dell'art. 20 comma 1 L.R. n. 4/2003).
  - 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 si potrà attestare la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia degli immobili ubicati in Acì Catena, via dei Ciclopi n. 160, piano secondo dell’edificio 7, scala B interno 6, censiti al N.C.E.U. del Comune di Acì Catena al foglio n. 12 part. 85 sub 56 e sub 78.

- Non sono presenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell’acquirente, nonché vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria o connessi con il suo carattere storico-artistico.
- Non sono presenti procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
- La vendita sarà effettuata in unico lotto:
- Lotto n° 1: appartamento per civile abitazione al secondo piano costituito da salone doppio, due vani ed accessori (cucina, lavanderia, W.C. e disimpegno) oltre a garage al piano sottostrada, ubicato nel Comune di Acì Catena, contrada Torre Casalotto, all’interno del “Residence Torre dei Ciclopi”, con accesso dal numero 160 della via dei Ciclopi:

€ 100.000

- 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) Planimetria appartamento allo stato di fatto

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

Catania 24.07.2023

Il C.T.U.

(Dott. Ing. Patrizia Ragonese)

