

Proc. N. 316/2022 R.G.Es

Giudice: Dott.ssa Maria Angela CHISARI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA

Il sottoscritto Dott. Ing. Maurizio D'Amico con studio in Giarre (CT), Via Sardegna n. 51, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania (al n. A3412), nell'ambito del Proc. n. 316/2022 R.G.Es. promosso da **Amco-Asset -Management Company s.p.a.** contro

[REDACTED] nella qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio (giusta nomina 10.02.2025, notificata a mezzo mail pec. del 11.02.2025), con giuramento del 15.02.2025, con riferimento al procedimento indicato in oggetto, premesso che:

- in data 13.03.2025 e 09.06.2025 sono stati effettuati rilievi metrici e fotografici presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva;
- alla luce delle difformità rilevate sui luoghi, dovute a vani non indicati nella planimetria catastale del 18.01.2025, oggetto di frazionamento, sono stati acquisiti il Rogito 19.06.2007 (rep. 51973 e racc. 13142) del Notaio Daniela CORSARO ed il Rogito 13.07.2016 (rep. 183617 del e racc. 15274) del Notaio Antonio D'AMICO, in quanto citati nella "Certificazione notarile" del Dott. Vincenzo CALDERINI iscritto nel Distretto di Santa Maria Capua Vetere (CE), avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco di D'Assisi, in atti del fascicolo telematico;
- in data 27.11.2025 è stata depositata la perizia di stima;
- in data 30.11.2025 è stata trasmessa la perizia di stima alle parti, per come disposto dall'art. 569 bis del C.P.C.;
- a mezzo pec. 20.01.2026 alla luce della Perizia di stima del 27.11.2025, con nota del 19.01.2026 l'Ill.mo Giudice, ha richiesto integrazioni per come segue

lette le note delle parti e la consulenza,

rilevato che le difformità esistenti nel bene non impediscono la vendita forzata dello stesso;

rilevato che il consulente va invitato a precisare in modo analitico e preciso, i seguenti punti del mandato:

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

lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

- a mezzo pec. del 24.01.2026 indirizzata all'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena (acquisita al prot. 0002596/2026) sono state richieste informazioni relative ad eventuali titoli edilizi, istanze di condono e procedimenti sanzionatori aventi per oggetto l'edificio in Via Don Alfonso n. 44 - 46 censito in Catasto al foglio 3 part. 853 sub. 7;

- a mezzo pec. del 28.01.2026 (prot. 0003021/2026) l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena ha attestato che: "...In riferimento alla vostra richiesta del 26/01/2026 prot. 002596 per visionare e ricevere copia della documentazione relativa all'edificio in via Don Alfonso n. 44-46 in catasto al foglio 3 part. 853 sub. 7, si attesta che dagli atti presenti in archivio (1953 ad oggi) non risultano pratiche presentate per costruzione e/o sanatoria, né ordinanze di demolizione, di acquisizione di proprietà e pendenze di procedure amministrative a nome di Sardo Alfio e Brancato Rosita";

INTEGRAZIONI

Per meglio chiarire quanto richiesto con nota del 19.01.2026, si ritiene utile riportare alcuni capitoli della perizia estimativa datata 27.11.2025 (pag. 7 **Corrispondenza catastale** e pag. 8 **Precisazioni**)

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

*Per quanto concerne le difformità catastali si rimanda alla sessione "DESCRIZIONE", con relativa **NOTA** che fa riferimento "Certificazione notarile". In particolare, per come già esposto, con riferimento alla "Certificazione notarile" si ha che la EFFETTIVA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE oggetto di procedura esecutiva, risulta maggiore di quella sopra indicata, che peraltro risulta DIFFORME anche dalla planimetria catastale agli atti di cui al prot. CT0016485 del 18.01.2005, per come si rileva dalla figura di cui rilievo effettuato sui luoghi ed allegato alla presente relazione. A tal riguardo si fa osservare, ferme restano le problematiche relative alla porzione di immobile che non risulta rappresentato nella planimetria catastale agli atti di cui al prot. CT0016485 del 18.01.2005, la predetta planimetria differisce sia per quanto concerne la*

sagoma, sia per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni e pertanto necessita aggiornamento della planimetria catastale. Per come già esposto nella PRECISAZIONE in calce alla sessione "DESCRIZIONE", nella predetta figura, si rappresenta l'effettivo stato dei luoghi, dove sono stati rappresentati anche n. 2 Ripostigli e n. 2 depositi che non sono stati rappresentati planimetria catastale agli atti di cui al prot. CT0016485 del 18.01.2005. Tenuto peraltro conto che il pignoramento è relativo all'immobile di cui al foglio 3 part.IIa 853 sub. 7, così come grossomodo rappresentato nella planimetria catastale agli atti di cui al prot. CT0016485 del 18.01.2005, la porzione di immobile che risulta nella disponibilità degli esecutati, non sarà inserita nella planimetria catastale aggiornata con pratica DOCFA e non sarà oggetto di valutazione di stima.

Precisazioni

Così come già fatto osserva nella PRECISAZIONE in calce alla sessione denominata "DESCRIZIONE", nella figura allegata alla presente relazione, che rappresenta l'effettivo stato dei luoghi, sono stati rappresentati anche n. 2 Ripostigli e n. 1 deposito che non risultano rappresentati planimetria catastale agli atti di cui al prot. CT0016485 del 18.01.2005, per via della criticità emerse nel trasferimento dell'immobile meglio elencate nella certificazione notarile, che in estratto è stata riportata nella presente perizia. Per queste ragioni, tenuto peraltro conto che il pignoramento è relativo all'immobile di cui al foglio 3 part.IIa 853 sub. 7, così come grossomodo rappresentato nella planimetria catastale agli atti di cui al prot. CT0016485 del 18.01.2005, si fa osservare che lo stato di fatto dell'immobile non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 18.01.2005 (redatta dal tecnico Geom. Licciardello Sebastiano) in quanto non risultano rappresentati gli ambienti Rip. 2, Rip. 3 e Deposito al piano terra, con accesso dal cortile che risulta ad uso esclusivo e con accesso dal civ. 46, atteso ancora che per le restanti porzioni del fabbricato (sub. 7), si rileva anche una diversa distribuzione degli spazi interni, con un terrazzo ammezzato di collegamento al terrazzo al piano 1°, quest'ultimo copertura del Rip. 2, nel loro complesso aventi sagome e consistenza totalmente differenti da quella dello stato di fatto di cui al rilievo planimetrico. Riguardo gli ambienti non dichiarati in catasto (Rip. 2, Rip. 3 e Deposito) – si veda rilievo dello stato dei luoghi, non risulta possibile censirli catastalmente (ovvero aggiornare la planimetria catastale), in quanto la loro data di realizzazione non risulta certa ed in particolare non risulta possibile far valere quanto dichiarato nel rogito del Rogito notarile del 19.06.2007 - rep. 51973, dei germani Maugeri Gianfanca, Maria Orazia e Venera, essendo l'immobile pervenuto dai genitori Maugeri Camillo e Fichera Alfia, con atto del 10.10.1977 rep. 6376 trascritto il 19.10.1977, ovvero successivamente al 01.09.1967. Parimenti, non risulta possibile aggiornare la planimetria catastale del sub. 7, neanche in ordine ai vani/ambienti difformemente rappresentati nella planimetria catastale del 18.01.2005, poiché il fabbricato va considerato nella sua interezza e che di conseguenza per quanto sopra esposto non è possibile rappresentare solo parte dell'intera unità immobiliare, ovvero non si può procedere all'aggiornamento catastale, escludendo quindi gli ambienti Rip. 2, Rip. 3 e Deposito non dichiarati, in quanto anche questi ultimi ricadono sulla particella 853.

Per analoghe ragioni si riporta quanto leggesi nella **NOTA** di pag. 10 posta in calce alla sessione **Provenienze Ventennali** della Perizia di stima del 27.11.2025

NOTA Con riguardo al citato atto " - atto pubblico di conferma del notaio D'AMICO Antonio del 13 luglio 2016 repertorio n. 183617/15274 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità di Catania in data 21 luglio 2016 al numero di registro 28805 e numero di registro particolare 21148 a favore di [REDACTED] [REDACTED] dei beni dell'immobile sito nel comune di Aci Catena (CT) di cui alla procedura", si rileva che comunque **NON** riguarda l'immobile oggetto procedura ovvero **NON** è relativo all'immobile censito in catasto al foglio 3 part. 853 sub 7 (ex sub. 3), in quanto riguarda gli immobili di cui alla part.IIa 852 sub 1 e la part. 853 sub. 8.

Fatta questa premessa, per agevolare la lettura dei quanto segue, si allega la Planimetria catastale dell'immobile censito in al foglio 3 part. 853 sub. 7, estratta in data 06.03.2025 (allegato alla Perizia e denominato **PL4-L1-foglio 3 part. 853 sub. 7**), a cui fa riferimento la vendita dell'immobile di cui al Rogito 19.06.2007 (rep. 51973 e racc. 13142) del Notaio Daniela CORSARO, con il quale l'immobile è pervenuto in forza a [REDACTED] con contestuale Atto di Mutuo 19.06.2007 (rep. 51974 e racc. 13143), ai rogiti dello stesso Notaio Daniela CORSARO.



Fig. 1 - Planimetria catastale del 18.01.2005 relativa al frazionamento del 2005

Dallo studio condotto emerge che la predetta planimetria è stata redatta sulla base di una precedente planimetria catastale risalente al 18.12.1939, estratta il 10.07.2025 (allegato alla Perizia e denominato **PL3-L1-foglio 3 part. 853 sub. 3 (oggi sub. 7) del 1939**), risalente ad un'epoca

in cui il fabbricato che insiste sulla particella 853 sub7 (ex sub. 3) aveva una minore consistenza, la cui zona sud della particella 853 era essenzialmente cortile, per come si rileva dalla citata planimetria del 1939 che di seguito si riallega.

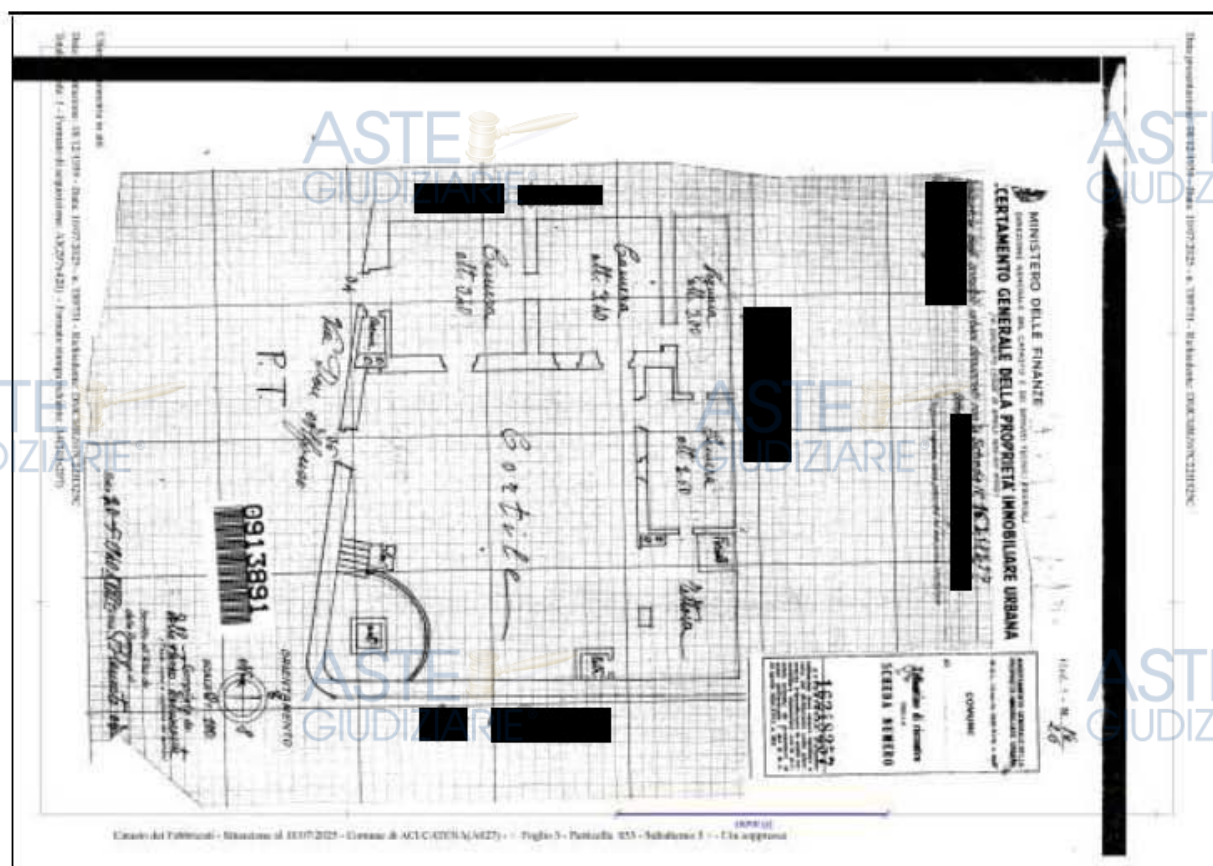


Fig. 2 - Planimetria catastale del 18.12.1939

Per quanto concerne il predetto immobile oggetto di procedura esecutiva, censito al N.C.E.U al Foglio 3 Particella 853 Subalterno 7 (cat. A/3 classe 6 4,5 vani), anche con le precisazioni che seguiranno, in particolare "...deriva dagli immobili riportati in NCEU a Foglio 3 particella 853 Subalterno 4 e Subalterno 5 in base alla nota di frazionamento e fusione (del 18/01/2005 pratica n. ct0016485 in atti dal 18/01/2005 frazionamento e fusione (n. 1270/1/2005) - pag. 10 della "Certificazione notarile"; - gli immobili riportati in NCEU al foglio 3 Particella 853, Subalterno 4 e Subalterno 5 derivano dall'immobile riportati in NCEU al Foglio 3 particella 853 Subalterno 2 in base alla nota di variazione del 11/01/2005 pratica n. ct0005828 in atti del 11/01/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 363.1/2005) - pag. 10 della "Certificazione notarile" (pag. 14 della Perizia del 27.11.2025) e per come si rileva dalla Visura catastale estratta in data 15.03.2025 (allegato alla Perizia e denominato VIS. 1-L1-foglio 3 part. 853 sub. 7 visura).

Per quanto sopra esposto e con le ulteriori precisazioni che seguono in ordine alle richieste integrazioni del 19.01.2026, l'immobile oggetto di procedura esecutiva e rappresentato nella

planimetria catastale in atti dal 18.01.2005 sopra citata ed allegata, derivante dal citato frazionamento del 2005 (Fig. 1), ricalca la sagoma esterna del fabbricato risalente al 1939 (Fig. 2) che in epoca successiva, non databile, è stato oggetto di ulteriore ampliamento, per come si rileva dalla successiva planimetria (Fig. 3) denominata “Stato di fatto” (allegato alla Perizia e denominato PL5-L1-Stato di fatto), di seguito allegata per facilità di lettura del presente lavoro di consulenza.

In particolare, l'ampliamento è stato realizzato su parte del cortile, ricadente su una più ampia particella, denominata 853, dove insistono anche altre unità immobiliari non oggetto di procedura esecutiva.



Fig. 3 – Planimetria dei luoghi – stato di fatto di cui al sopralluogo del 09.06.2025

Nella perizia datata 27.11.2025 era stato illustrato che per gli ambienti denominati RIP. 2, RIP. 3 e DEPOSITO, con accesso dal cortile ed ubicati a Sud del fabbricato oggetto di procedura esecutiva, nonché oggetto di compravendita con Rogito del 19.06.2007 (rep. 51973 e racc. 13142) del Notaio Daniela CORSARO, sebbene di vecchia costruzione, non risulta possibile stabilire se sono stati realizzati in data antecedente o successiva al 1967.

Da quanto in ultimo si è dedotto che al fine di consentire una futura vendita, i danti causa dell'immobile degli esecutati [REDACTED], con pratica catastale di frazionamento e

fusione catastale del 18.01.2005, hanno così escluso dalla compravendita le porzioni di fabbricato relativi agli ambienti che lo scrivente ha denominato RIP. 2, RIP. 3 e DEPOSITO, atteso che tale porzione di fabbricato risulta comunque nella disponibilità degli esecutati.

Per tali motivazioni ai fini della stima immobiliare non inserito nella relativa valutazione detti vani, ritenendo che, sebbene di fatto sono nella disponibilità degli esecutati, trattandosi di una porzione di immobile, derivante da frazionamento che non fa parte dell'immobile oggetto di procedura ovvero dell'immobile censito al N.C.E.U a Foglio 3 Particella 853 Subalterno 7 (cat. A/3 classe 6, consistenza 4,5 vani).

Alla luce delle richieste integrazioni, dai controlli effettuati presso l'U.T.C. di Aci Catena con richiesta pec. del 24.01.2026 (prot. 002596) con nota pec. del 28.01.2026 (prot. 0003021/2026) l'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena ha attestato che: ".....In riferimento alla vostra richiesta del 26/01/2026 prot. 002596 per visionare e ricevere copia della documentazione relativa all'edificio in via Don Alfonso n. 44-46 in catasto al foglio 3 part. 853 sub. 7, si attesta che dagli atti presenti in archivio (1953 ad oggi) non risultano pratiche presentate per costruzione e/o sanatoria, né ordinanze di demolizione, di acquisizione di proprietà e pendenze di procedure amministrative a nome di [REDACTED]

A tal riguardo nella perizia di stima del 27.11.2026 (pag. 11 e 12 - NORMATIVA URBANISTICA) era già stato già relazionato che "..... l'immobile di cui al foglio 3, part. 853 sub. 7 non risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale del 18.01.2005 (redatta dal tecnico Geom. Licciardello Sebastiano) in quanto non risultano rappresentati gli ambienti Rip. 2, Rip. 3 e Deposito al piano terra, con accesso dal cortile che risulta ad uso esclusivo e con accesso dal civ. 46, atteso ancora che per le restanti porzioni del fabbricato (sub. 7), si rileva anche una diversa distribuzione degli spazi interni, con un terrazzo ammezzato di collegamento al terrazzo al piano 1°, quest'ultimo copertura del Rip. 2, nel loro complesso aventi sagome e consistenza totalmente differenti da quella dello stato di fatto di cui al rilievo planimetrico. Riguardo gli ambienti non dichiarati in catasto (Rip. 2, Rip. 3 e Deposito) - si veda rilievo dello stato dei luoghi, non risulta possibile censirli catastalmente (ovvero aggiornare la planimetria catastale), in quanto la loro data di realizzazione non risulta certa ed in particolare non risulta possibile far valere quanto dichiarato nel rogito del Rogito notarile del 19.06.2007 - rep. 51973, dei germani [REDACTED] essendo l'immobile pervenuto dai genitori [REDACTED] con atto del 10.10.1977 rep. 6376 trascritto il 19.10.1977, ovvero successivamente al 01.09.1967. Parimenti, non risulta possibile aggiornare la planimetria catastale del sub. 7, neanche in ordine ai vani/ambienti difformemente rappresentati nella planimetria catastale del 18.01.2005, poiché il fabbricato va considerato nella sua interezza e che di conseguenza per quanto sopra esposto non è possibile rappresentare solo parte dell'intera unità immobiliare, ovvero non si può procedere all'aggiornamento catastale, escludendo quindi gli

ambienti Rip. 2, Rip. 3 e Deposito non dichiarati, in quanto anche questi ultimi ricadono sulla particella 853. Per queste motivazioni NON risulta possibile attestare che l'intero fabbricato che insiste sulla part. 853, così come sopra descritto, risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico, in quanto SOLO la porzione di fabbricato rappresentata nella planimetria catastale del 18.01.2005 è stata edificata prima del 01.09.1967, per come si evince dalla planimetria catastale del 18.12.1939 di cui al foglio 853 ex sub. 3 (oggi sub. 7), atteso che con riguardo al deposito non rifinito, con accesso dal cortile (sebbene risulti rappresentato nella planimetria catastale del 1939), in tempi relativamente recenti oggetto di innalzamento della copertura a falda inclinata (per una altezza di 1-1,5 metri rispetto alla linea di colmo e della gronda).L'immobile ricade in Zona Territoriale Omogena di "Tipo A" - "Centro storico" del Comune di Aci Catena, approvato dall'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente con D.A. n. 305/81 del 18.09.1981 e D.A. 305 del 03.05.1993.Sulla base del regolamento Edilizio con relative Norme tecniche di Attuazione, all'art. 25, relativamente alla zona A recita che. "Detta zona è stata definita in conformità alle norme di cui al D.M. 2/4/68: essa pertanto è una zona territoriale A a norma del predetto decreto. Nella zona indicata con la lettera A nel P.R.G sono consentiti edifici residenziali, uffici, negozi, alberghi,esercizi pubblici, circoli culturali, ricreativi. Sono assolutamente escluse tutte le attività artigianale rumorose ed industriali in genere. In detta zona A qualsiasi intervento dovrà essere attuato mediante piano particolareggiato esteso all'intero comparto. Per tali interventi la densità edilizia non può superare quella preesistente computata senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente privi di valore ambientale. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse dal piano particolareggiato la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità media della zona ed in nessun caso $5 M3/M2;H \max =$ ai profili esistenti con un massimo di tre piani fuori terra. Sono consentiti anche a mezzo di singola concessione o autorizzazione solamente operazioni di risanamento e trasformazione conservative, sempre nel rispetto delle norme del D.M. 2/4/68 n° 3519. I privati singolarmente o solidalmente, ai sensi dell'art. 23 della Legge 17/8/1942 n.1150 sempre nel rispetto dei criteri sopra enunciati, potranno proporre progetti di risanamento, restauro e ripristino nell'ambito minimo di un isolato".

Ed ancora, nella perizia di stima del 27.11.2026 (pag. 12 – REGOLARITA' EDILIZIA) era già stato relaziona che: "Con riguardo alla regolarità edilizia, vale quanto già relazionato nella sessione "Normativa urbanistica", alla quale si rimanda. In particolare NON risulta possibile attestare che l'intero fabbricato che insiste sulla part. 853, così già descritto, risulta essere regolare sotto il profilo urbanistico, in quanto SOLO la porzione di fabbricato rappresentata nella planimetria catastale del 18.01.2005 è stata edificata prima del 01.09.1967, per come si evince dalla planimetria catastale del 18.12.1939 di cui al foglio 853 ex sub. 3 (oggi sub. 7), atteso che con riguardo al deposito incompleto/non rifinito con accesso dal cortile (sebbene risulti rappresentato nella planimetria catastale del 1939), in tempi relativamente recenti è stato oggetto di modifiche con innalzamento innalzamento della copertura a falda inclinata (per una altezza di 1-1,5 metri

rispetto alla linea di colmo e della gronda), per come si rileva dalla visione dello stato dei luoghi. In particolare la nuova copertura, realizzata con struttura in legno, è sostenuta da 4 elementi verticali in legno a sezione quadrata (con funzioni di pilastri), posizionati nei 4 angoli interni della struttura muraria del deposito”.

Sulla base di quanto sopra vale quanto già rassegnato con relazione del 27.11.2025 dove pag. 12 – REGOLARITA' EDILIZIA) era già stato relazionato che “..... Riguardo gli ambienti non dichiarati in catasto (Rip. 2, Rip. 3 e Deposito) NON risulta possibile far valere quanto dichiarato nel rogito del Rogito notarile del 19.06.2007 - rep. 51973, ovvero che anche la realizzazione questi ambienti sono stati realizzati prima del al 01.09.1967Pertanto, in virtù del vigente piano regolatore ed, in particolare, sulla base di quanto prescritto in zona di centro storico, dove ricade l'edificio, per la parte di immobile non rappresentata in catasto (Rip. 2, Rip. 3 e Deposito), non è possibile procedere neanche con sanatoria edilizia”.

Con riguardo alla diversa distribuzione degli spazi interni, relativi all'immobile oggetto di procedura esecutiva, censito in Catasto al foglio 3 part. 853 sub. 7, derivante da frazionamento del 18.01.2005, trattandosi di lievi modifiche peraltro in parte effettuate mediante tramezzature in cartongesso, trattandosi di **difformità che non costituiscono irregolarità urbanistica**, non è stato previsto nessun aggiornamento della planimetria catastale in quanto a) peraltro, alcune partizioni interne dell'immobile (vani dal letto), sono stata realizzate in cartongesso dopo l'aggiornamento catastale del 2005; b) il vano “deposito incompleto” risulta per l'appunto incompleto ed ancora suscettibile delle previste opere di demolizione della relativa copertura in quanto innalzata abusivamente rispetto all'originaria linea di gronda.

Tanto premesso, al tal fine, si prevede la demolizione (Fig. 4 con evidenziazione in rosso):
1) delle murature prospicienti sul cortile dei tre ambienti denominati “RIP 2”, “RIP. 3” e “DEPOSITO” che, sebbene non fanno parte del sub. 7, sono nella disponibilità degli esecutati, hanno accesso dal cortile del sub. 7, **2)** le relative coperture dei tre ambienti denominati “RIP. 2”, “RIP. 3” e “DEPOSITO”, mantenendo i relativi muri perimetrali/di confine, poiché muri comuni con altri immobili); **3)** la copertura del “DEPOSITO INCOMPLETO” dell'immobile oggetto di procedura esecutiva (sub. 7) in quanto, per come relazionato “..... con riguardo al deposito incompleto/non rifinito con accesso dal cortile (sebbene risulti rappresentato nella planimetria catastale del 1939), in tempi relativamente recenti è stato oggetto di modifiche con innalzamento della copertura a falda inclinata (per una altezza di 1-1,5 metri rispetto alla linea di colmo e della gronda), per come si rileva dalla visione dello stato dei luoghi...” documentata a mezzo rilievo, dove si osserva chiaramente l'originaria quota delle linee di gronda e la traccia del controsoffitto demolito.

Con le superiori premesse, di seguito si evidenziano le demolizioni da eseguire, (evidenziate in rosso), su planimetria relativa allo stato dei luoghi relativa (Fig. 4): **a)** alla parte di immobile oggetto di frazionamento del 18.01.2005, relativo al RIP. 2, DEPOSITO e RIP. 3, **b)** copertura del “DEPOSITO INCOMPLETO” dell’immobile oggetto di procedura esecutiva, censito in Catasto al foglio 3 part. 853 sub. 7, per effetto della demolizione e ricostruzione della copertura a quota maggiore di quella ordinaria (con opere eseguite dopo il frazionamento del 2005), per come si rileva dall’altezza interna (pari a 2,60 metri relativa al controsoffitto) indicata nella planimetria catastale del 2005 e delle minori quote delle originarie linee di gronda visibili sui luoghi (1-1,5 metri circa), trattandosi di opere di demolizioni atte a rendere l’immobile regolare sotto il profilo urbanistico (nel caso in questione conforme allo stato di edificazione ante 1967).



Fig. 4 – Planimetria dei luoghi – stato di fatto di cui al sopralluogo del 09.06.2025, con indicazione (in rosso) delle demolizioni da eseguire

Alla luce di quanto sopra da un calcolo forfettario le opere di demolizioni ammontano ad € 1.000 circa, che costituiscono un deprezzamento dell’immobile il cui valore finale risulta di seguito aggiornato.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Aci Catena (CT) - Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T	120,05 mq	460,00 €/mq	€ 55.223,00	100,00%	€ 55.223,00

Valore di stima:	€ 55.223,00
------------------	-------------

Valore di stima: € 55.223,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Detrazione per assenza di garanzia pari al 20 % di € 55.223	11.044,00	€
Detrazione per lavori di demolizioni	1.000,00	€

Valore finale di stima: = € 55.223,00 - 11.044,00 - € 1.000 = € 43.179,00

* * * * *

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.

Giarre, 04.02.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. D'Amico Maurizio