

# TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. D'Amico Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 316/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico .....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità .....	5
Confini.....	6
Consistenza.....	6
Cronistoria Dati Catastali .....	7
Dati Catastali .....	7
Precisazioni .....	8
Stato conservativo .....	9
Parti Comuni .....	9
Servitù, censo, livello, usi civici.....	9
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	9
Stato di occupazione .....	10
Provenienze Ventennali .....	10
Formalità pregiudizievoli .....	12
Normativa urbanistica .....	12
Regolarità edilizia .....	13
Vincoli od oneri condominiali.....	14
Stima / Formazione lotti.....	14
Riserve e particolarità da segnalare .....	15
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 316/2022 del R.G.E. ....	18
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 44.179,00</b> .....	18

In data 10/02/2025, il sottoscritto Ing. D'Amico Maurizio, con studio in Via Sardegna, 51 - 95014 - Giarre (CT), email maurizioingdamico@gmail.com, PEC maurizioingdamico@pec.it, Tel. 095 933103 - 347 6345583, Fax 095 933103, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 15/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aci Catena (CT) - Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T

Unità immobiliare/abitativa al piano terra, costituito da un fabbricato in muratura ad una sola elevazione fuori terra, sita nel Comune di Aci Catena (CT), Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T, censito la N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT) foglio 3, mappale 853, sub. 7, cat. A/3, classe 6, vani 4,5 R.C. 255,65, Totale: 131 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 119 m<sup>2</sup>.

All'immobile si accede dal civico 44 (fabbricato) e dal civico 46 (cortile), prospicienti su strada pubblica. L'immobile risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 3 camere, cucina, bagno con lavanderia, ripostiglio. Dal cortile si accede ad un vano deposito in completo, ad un terrazzino ammezzato ed ad un terrazzino.

Lo stato di fatto dell'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. Dal cortile, tra la cucina ed il deposito incompleto, si riparte una scala a due rampe, con rappresentata nella planimetria catastale, che non ha alcun sbocco.

L'immobile ricade in zona di centro storico del Comune di Aci Catena, in una zona.

La vendita del bene non è soggetta I.V.A..

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Per quanto riguarda l'effettiva consistenza dell'immobile ed alle criticità dello stesso di veda nota che segue.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Dalla "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, si rileva quanto segue:

- L'immobile "è pervenuto ai debitori eseguiti in forza dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio CORSARO Daniela del 19.06.2007 - rep. 51973 e racc. 13142, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Pubblicità di Catania in data 20 giugno 2007 al numero di registro generale 44663 e numero di registro 25439 - pag. 3 della "Certificazione notarile";

- a margine della suddetta trascrizione si rileva il seguente 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... dei beni dell'immobile sito nel comune di Aci Catena (CT) di cui alla procedura" - pag. 3 - 4 della "Certificazione notarile";

- "..... che la costruzione delle vendute unità immobiliari, nello stato e consistenza risultate dalle richiamate planimetrie catastali risale ad epoca anteriore al 01/09/1967.....garantiscono infine l'insussistenza di opere edilizie successive per le quali sarebbe stato necessario richiedere apposito provvedimento di concessione e/o autorizzativo nonché l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori ...." - pag. 4 della "Certificazione notarile";

- "..... per mera dimenticanza non venne dichiarata l'esistenza dell'unità immobiliare oggetto della vendita di cui al superiore capo b), nel rispettivo titolo di acquisto infra precisato (compravendita ai rogiti del notaio d. corsaro di Belpasso in data 19/06/2007, rep. 51973, registrata a Catania il 19/06/2007 al n. 12276 ..... e conseguentemente non venne inserita la prescritta dichiarazione di cui all'art. 40 comma 2 della stessa legge 47/85, tale omissione, dovuta come sopra detto a semplice dimenticanza, ha tuttavia comportato la nullità dell'atto medesimo e per tale ragione, considerato che effettivamente il fabbricato di che trattasi sussisteva al momento della stipula dell'atto di acquisto e realmente esso è di antica costruzione, anteriore all'anno 1967, in virtù del disposto del medesimo art. 40 legge 47/85, comma 3 oggi dpr 06/06/2001 n. 380, si vuole ora sanare l'intervento di nullità....." - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- "...che il fabbricato in questione già sussisteva al momento dell'acquisto suddetto da parte dei ..... coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essendo di antica costruzione, e pertanto ne faceva parte, benché non menzionato per mera dimenticanza - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- ..... il medesimo fabbricato, al momento dell'acquisto, non risultava neppure censito in catasto, benché di antica costruzione, ed è stato solo recentemente accatastrato a nome di venditori proprietari.....che il fabbricato risulta costruito in data anteriore all'anno 1967....." - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 853 Subalterno 7 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 riportato in NCEU al Foglio 3 particella 853 Subalterno 2 in base alla nota di variazione del 11/01/2005 pratica n. ct0005828 in atti dal 11/01/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 363.1/2005) - pag. 10 della "Certificazione notarile";

La superiore premessa, estratta dalla "Certificazione notarile", per evidenziare 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.

#### PRECISAZIONE

Nella predetta figura, 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.

A tal riguardo, si evidenzia che lo stato di fatto dell'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. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essendo l'immobile pervenuto dai genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.



## LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Aci Catena (CT) - Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Si veda comunque la certificazione notarile - art. 567 comma 2° del Notaio "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.

### NOTA

Per maggiore chiarezza si allega anche il Rogito del 13.07.2016 - rep. 183617 e racc. 15274 del Notaio ANTONIO D'AMICO, citato nella relazione notarile, che comunque NON è relativo all'immobile oggetto di procedura esecutiva, censito al foglio 3 part 853 sub 7 (ex sub. 3).

### TITOLARITÀ



L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Nord con strada pubblica denominata Via Don Alfonso, mentre per i restanti lati confina con altri fabbricati in altra ditta.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
camera 1	13,25 mq	14,58 mq	1	14,58 mq	0,00 m	Terra
Camera 2	8,90 mq	9,79 mq	1	9,79 mq	0,00 m	Terra
Camera 3	8,70 mq	9,57 mq	1	9,57 mq	0,00 m	Terra
Cucina	15,12 mq	16,63 mq	1	16,63 mq	0,00 m	Terra
lavanderia	1,80 mq	1,98 mq	0,5	0,99 mq	0,00 m	Terra
Anti WC	3,90 mq	4,29 mq	0,5	2,15 mq	0,00 m	Terra
WC	3,30 mq	3,63 mq	0,5	1,81 mq	0,00 m	Terra
Rip 1	1,90 mq	2,09 mq	0,7	1,46 mq	0,00 m	Terra
Cortile	42,00 mq	42,00 mq	0,5	29,40 mq	0,00 m	Terra
Deposito incompleto	17,60 mq	19,36 mq	1	19,36 mq	0,00 m	Terra
Terrazzino ammezzato	9,82 mq	9,82 mq	0,25	2,46 mq	0,00 m	ammezzato
Terrazzino	23,70 mq	23,70 mq	0,25	11,85 mq	0,00 m	Primo
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>120,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>120,05 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La valutazione dell'immobile oggetto di stima è stata eseguita con l'ausilio del sistema standardizzato di stima di procedur.it.

In particolare è stata riportata la singola frazione immobiliare, ed avuto riguardo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, si è assunto come parametro di valutazione economica il metro quadrato. Le superfici riportate nella tabella sono da intendersi al lordo dei muri, con misure rilevate sui luoghi, previo raffronto con gli elaborati "progettuali" e catastali. Il valore unitario di riferimento per abitazioni (a fronte di un valore compreso tra € 460/mq ed € 680/mq per abitazioni di tipo civile" - cat. A/3) e per un valore posto alla base del criterio di stima, è stato desunto dalla "banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2025 - 1° semestre - agenzia del territorio Provincia di Catania" (Osservatorio Immobiliare), ragguagliato con prezzi desunti da indagini di mercato relativamente ad immobili simili sia per caratteristiche che per ubicazione, comunque riferiti a immobili a costruzioni nuove o realizzate negli ultimi cinque anni della stessa categoria. Il valore di € 460/mq, adottato per l'abitazione, è relativo ad un prezzo unitario ragguagliato, con prezzi desunti da indagini di mercato, con immobili in condizioni simili e ricadenti in zone limitrofe, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile. Nella stima dell'immobili è stato considerato il deprezzamento del 20 % per tenere conto della assenza garanzia per vizi.

Per le criticità relative ai vani/ambienti Rip 2, Rip 3 e Deposito, NON presenti nella planimetria catastale del 18.01.2005, per i quali NON risulta possibile attestare la regolarità urbanistica in quanto NON risulta possibile far valere quanto leggasi nel rogito del 2007, ovvero NON risulta possibile attestare che l'intero immobile è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967.

I predetti vani/ambienti non censiti e non censibili in catasto per quando già relazionato NON sono stati inseriti nella stima.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 19/06/2005 al 23/09/2025	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 3, Part. 853, Sub. 7 Categoria A3 Cl.6

I titolar debitori eseguiti, quali proprietari, corrispondono a quelli reale. Per la cronistoria catastale si rimanda alla visura storica allegata.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superficie	Rendita	Piano	Graffato	

				Cens.	a	nza	catastal			
	3	853	7		A3		e			

### 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 relativa 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.lla 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.lla 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. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essendo l'immobile pervenuto dai genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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.

## STATO CONSERVATIVO

Si veda la sessione "Caratteristiche costruttive prevalenti"; inoltre risulta caratterizzato da fenomeni di umidità ai danni agli intonaci delle pareti perimetrali dei vari vani per effetto di risalita capillare.

## PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni con altri immobili.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Unità immobiliare/abitativa al piano terra, costituito da un fabbricato in muratura ad una sola elevazione fuori terra, sita nel Comune di Aci Catena (CT), Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T.

All'immobile si accede dal civico 44 (fabbricato) e dal civico 46 (cortile), prospicienti su strada pubblica. L'immobile risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 3 camere, cucina, bagno con lavanderia, ripostiglio che risultano rifiniti.

Questa porzione di immobile risulta risulta rifinita in tutte le sue parti, con muri e soffitti intonacati e tinteggiati, impianto elettrico ed idrico sanitario sottotraccia, essendo presenti n. 2 climatizzatori. Le porte esterne sono in legno ed in ferro; pe porte interne in legno tamburato. la copertura risulta essere con tetto a falde inclinate con struttura in legno e coppi.

Dal cortile si accede ad un vano deposito in completo, ad una terrazzino ammezzato ed ad un terrazzino. Dal cortile, tra la cucina ed il deposito incompleto, si riparte una scala a due rampe, con rappresentata nella planimetria catastale, che non ha alcun sbocco.

Lo stato di fatto dell'immobile NON risulta conforme a quanto rappresentato nella planimetria catastale 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 questi ambienti sono in un stato di fatiscenza.

Per questi ambienti si veda quanto già precisato in ordine alle criticità relativa alla loro datazione, non essendo possibile dare una data certa ovvero che non è possibile stabilire, diversamente da quanto dichiarato nel rogito notarile del 2007, se le relative opere sono state realizzate prima del 01.09.1967.

Con riguardo ai prospetti del fabbricato risultano essere in mediocre stato di conservazione, mentre quelli prospicienti sul cortile non sono rifiniti e si presentano con uno strato di malta bastarda (sestato).

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare costituito anche dai figli.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Riguardo la provenienza ventennale si ricorda quanto segue.

Dalla "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, si rileva quanto segue:

- L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati in forza dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio CORSARO Daniela del 19.06.2007 - rep. 51973 e racc. 13142, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Pubblicità di Catania in data 20 giugno 2007 al numero di registro generale 44663 e numero di registro 25439 - pag. 3 della "Certificazione notarile";

- a margine della suddetta trascrizione si rileva il seguente 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... dei beni dell'immobile sito nel comune di Aci Catena (CT) di cui alla procedura" - pag. 3 - 4 della "Certificazione notarile";

- "..... che la costruzione delle vendute unità immobiliari, nello stato e consistenza risultate dalle richiamate planimetrie catastali risale ad epoca anteriore al 01/09/1967.....garantiscono infine l'insussistenza di opere edilizie successive per le quali sarebbe stato necessario richiedere apposito provvedimento di concessione e/o autorizzativo nonché l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori ...." - pag. 4 della "Certificazione notarile";

- "..... per mera dimenticanza non venne dichiarata l'esistenza dell'unità immobiliare oggetto della vendita di cui al superiore capo b), nel rispettivo titolo di acquisto infra precisato (compravendita ai rogiti del notaio d. corsaro di Belpasso in data 19/06/2007, rep. 51973, registrata a Catania il 19/06/2007 al n. 12276 ..... e conseguentemente non venne inserita la prescritta dichiarazione di cui all'art. 40 comma 2 della stessa legge 47/85, tale omissione, dovuta come sopra detto a semplice dimenticanza, ha tuttavia comportato la nullità dell'atto medesimo e per tale ragione, considerato che effettivamente il fabbricato di che trattasi sussisteva al momento della stipula dell'atto di acquisto e realmente esso è di antica costruzione, anteriore all'anno 1967, in virtù del disposto del medesimo art. 40 legge 47/85, comma 3 oggi dpr 06/06/2001 n. 380, si vuole ora sanare

l'intervento di nullità....." - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- "...che il fabbricato in questione già sussisteva al momento dell'acquisto suddetto da parte dei ..... coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essendo di antica costruzione, e pertanto ne faceva parte, benché non menzionato per mera dimenticanza - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- ..... il medesimo fabbricato, al momento dell'acquisto, non risultava neppure censito in catasto, benché di antica costruzione, ed è stato solo recentemente accatastato a nome di venditori proprietari.....che il fabbricato risulta costruito in data anteriore all'anno 1967....." - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- L'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 853 Subalterno 7 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 dal 18/01/2005 pratica n. ct0016485 in atti del 18/01/2005 ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione (n. 363.1/2005) - pag. 10 della "Certificazione notarile".

La superiore premessa, estratta dalla "Certificazione notarile", per evidenziare 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 dell'18.01.2005, per come si rileva dalla figura di cui rilievo effettuato sui luoghi ed allegato alla presente relazione.

Con riguardo alla continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente, per come si rileva da citato compravendita ai rogiti del notaio Daniela Corsaro di Belpasso in data 19/06/2007, rep. 51973, registrata a Catania il 19/06/2007 al n. 12276 .....da potere dei germani \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (pag. 2 e 3 del rogito) all'art. "Art. 3 "GARANZIA E PROVENIENZA" si ha che , ferme restanoi le criticia già elencate si ha che "La parte venditrice, in parte come sopra rappresenata, garantisce la piena ed esclusiva proprietà di quanto venduto, per esserle pervenuto:

quanto ai diritti, in partieguali, pari complessivamente a quattro dodicesimi (4/12) indivisi, per successione legittima in dipendenza della morte della madre signora \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nata ad Aci Catena il 6 giugno 1930, ivi deceduta il 27 novembre 2003 (denuncia di successione n. 22, Volume 181 Agenzia delle Entrate Ufficio di Acireale del 12 gennaio 2004);

quanto ai diritti in partieguali, pari complessivamente agli altriotto dodicesimi (8/12) indivisi, per successione legittima in dipendenza della morte del padre signor \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato ad Aci Catena il 6 dicembre 1928, ivi deceduto il 14 maggio 2006 (denuncia di successione n. 426, Volume 183 Agenzia delle Entrate Ufficio di Acireale del 18 maggio 2006).

Ai detti \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* era pervenuta con l'atto a rogito del Dott. Giuseppe Pelluzza, Notaio in Acireale, in data 10 ottobre 1977, Repertorio n. 6.376, registrato in Acireale il 18 ottobre 1978 a n. 3.204, trascritto a Catania il 19 ottobre 1977 al n. 26.834 di formalità.

La parte venditrice, in parte come sopra rappresentata, garantisce altresì che quanto oggetto della vendita è libero da pesi, ipoteche, nonché da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli".

#### 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... 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.lla 852 sub 1 e la part. 853 sub. 8.

- **Ipoteca volontaria a garanzia di Mutuo** derivante da Mutuo

Iscritto a Catania il 19/06/2007

Reg. gen. 51974 - Reg. part. 13143

Importo: € 220,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 110,00

**Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Catania il 20/06/2022

Reg. gen. 27445 - Reg. part. 20760

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

**NORMATIVA URBANISTICA**

In altre sessioni è stato fatto osservare 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. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*) 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essendo l'immobile pervenuto dai genitori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, 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 é stata definita in conformità alle norme di cui al D.M. 2/4/68: essa pertanto é 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".

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta agibile.

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.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

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 01.09.1967

Pertanto, 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.

### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Trattandosi di una unità immobiliare singola, non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima. La vendita non soggetta ad I.V.A..

Trattandosi di una sola unità immobiliare, NON divisibile, la vendita va effettuata in unico lotto.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Acì Catena (CT) - Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T  
Unità immobiliare/abitativa al piano terra, costituito da un fabbricato in muratura ad una sola elevazione fuori terra, sita nel Comune di Acì Catena (CT), Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T, censito la N.C.E.U. del Comune di Acì Catena (CT) foglio 3, mappale 853, sub. 7, cat. A/3, classe 6, vani 4,5 R.C. 255,65, Totale: 131 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 119 m<sup>2</sup>. All'immobile si accede dal civico 44 (fabbricato) e dal civico 46 (cortile), prospicienti su strada pubblica- L'immobile risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 3 camere, cucina, bagno con lavanderia, ripostiglio. Dal cortile si accede ad un

vano deposito in completo, ad un terrazzino ammezzato ed ad un terrazzino. Lo stato di fatto dell'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. Dal cortile, tra la cucina ed il deposito incompleto, si riparte una scala a due rampe, con rappresentata nella planimetria catastale, che non ha alcun sbocco. L'immobile ricade in zona di centro storico del Comune di Aci Catena, in una zona. La vendita del bene non è soggetta I.V.A.. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Per quanto riguarda l'effettiva consistenza dell'immobile ed alle criticità dello stesso di veda nota che segue.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 853, Sub. 7, Categoria A3

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

Valore di stima del bene: € 55.223,00

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

### Deprezzamenti

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

**Valore finale di stima: € 44.179,00**

### RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Dalla "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, si rileva quanto segue:

- L'immobile è pervenuto ai debitori esecutati in forza dell'Atto di Compravendita ai rogiti del Notaio CORSARO Daniela del 19.06.2007 - rep. 51973 e racc. 13142, trascritto presso l'Ufficio Provinciale Immobiliare di Pubblicità di Catania di 20.06.2007 al numero di registro generale 44663 e numero di registro 25439 - pag. 3

della "Certificazione notarile";

- a margine della suddetta trascrizione si rileva il seguente 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 \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... e a favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ..... dei beni dell'immobile sito nel comune di Aci Catena (CT) di cui alla procedura".

- "..... che la costruzione delle vendite unità immobiliari, nello stato e consistenza risultate dalle richiamate planimetrie catastali risale ad epoca anteriore al 01/09/1967.....garantiscono infine l'insussistenza di opere edilizie successive per le quali sarebbe stato necessario richiedere apposito provvedimento di concessione e/o autorizzativo nonché l'insussistenza di provvedimenti sanzionatori ..." - pag. 4 della "Certificazione notarile";

- "..... per mera dimenticanza non venne dichiarata l'esistenza dell'unità immobiliare oggetto della vendita di cui al superiore capo b), nel rispettivo titolo di acquisto infra precisato (compravendita ai rogiti del notaio d. corsaro di Belpasso in data 19/06/2007, rep. 51973, registrata a Catania il 19/06/2007 al n. 12276 ..... e conseguentemente non venne inserita la prescritta dichiarazione di cui all'art. 40 comma 2 della stessa legge 47/85, tale omissione, dovuta come sopra detto a semplice dimenticanza, ha tuttavia comportato la nullità dell'atto medesimo e per tale ragione, considerato che effettivamente il fabbricato di che trattasi sussisteva al momento della stipula dell'atto di acquisto e realmente esso è di antica costruzione, anteriore all'anno 1967, .....si vuole ora sanare l'intervento di nullità....." - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- "...che il fabbricato in questione già sussisteva al momento dell'acquisto suddetto da parte dei ..... coniugi \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, essendo di antica costruzione, e pertanto ne faceva parte, benché non menzionato per mera dimenticanza - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- ..... il medesimo fabbricato, al momento dell'acquisto, non risultava neppure censito in catasto, benché di antica costruzione, ed è stato solo recentemente accatastato a nome di venditori proprietari.....che il fabbricato risulta costruito in data anteriore all'anno 1967....." - pag. 5 della "Certificazione notarile";

- l'immobile riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 853 Subalterno 7 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 riportato 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";

La superiore premessa, estratta dalla "Certificazione notarile", per evidenziare 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. CT0005828 dell'11.01.2005, per come si rileva dalla figura di cui rilievo effettuato sui luoghi ed allegato alla presente relazione.

Fatta questa premessa estratta dalla certificazione notarile si fa infatti osservare che lo stato di fatto dell'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 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.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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, li 27/11/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. 1 - Verbale operazioni 13.05.2025
- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. 2 - Verbale operazioni 09.06.2025
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - Doc. 3 - Rogito 19.06.2007 - rep. 51973 e racc. 13142
- ✓ N° 1 Altri allegati - Doc. 4 - Rogito 13.07.2016 - rep. 183617 e racc. 15274
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PL1-L1-foglio 3 part. 853 estratto di mappa
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PL2-L1-Elaborato planimetrico 18.01.2005
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PL3-L1-foglio 3 part. 853 sub. 3 (oggi sub. 7) del 1939
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - PL4-L1-foglio 3 part. 853 sub. 7
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - VIS. 1-L1-foglio 3 part. 853 sub. 7 visura
- ✓ N° 1 Altri allegati - PL5-L1-Stato di fatto
- ✓ N° 49 Foto - F001-F049

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 44.179,00**

<b>Bene N° 1 - Fabbricato civile</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Aci Catena (CT) - Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Fabbricato civile Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 853, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	120,05 mq
<b>Stato conservativo:</b>	Si veda la sessione "Caratteristiche costruttive prevalenti"; inoltre risulta caratterizzato da fenomeni di umidità ai danni agli intonaci delle pareti perimetrali dei vari vani per effetto di risalita capillare.		
<b>Descrizione:</b>	<p>Unità immobiliare/abitativa al piano terra, costituito da un fabbricato in muratura ad una sola elevazione fuori terra, sita nel Comune di Aci Catena (CT), Via Don Alfonso n. 44 - 46, piano T, censito la N.C.E.U. del Comune di Aci Catena (CT) foglio 3, mappale 853, sub. 7, cat. A/3, classe 6, vani 4,5 R.C. 255,65, Totale: 131 m<sup>2</sup> - Totale escluse aree scoperte: 119 m<sup>2</sup>. All'immobile si accede dal civico 44 (fabbricato) e dal civico 46 (cortile), prospicienti su strada pubblica- L'immobile risulta contiguo con altri edifici di vecchia costruzione, realizzati a filo con strada pubblica. L'unità immobiliare oggetto di procedura è costituito da 3 camere, cucina, bagno con lavanderia, ripostiglio. Dal cortile si accede ad un vano deposito in completo, ad un terrazzino ammezzato ed ad un terrazzino. Lo stato di fatto dell'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. Dal cortile, tra la cucina ed il deposito incompleto, si riparte una scala a due rampe, con rappresentata nella planimetria catastale, che non ha alcun sbocco. L'immobile ricade in zona di centro storico del Comune di Aci Catena, in una zona. La vendita del bene non è soggetta I.V.A.. Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. Per quanto riguarda l'effettiva consistenza dell'immobile ed alle criticità dello stesso di veda nota che segue.</p>		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal relativo nucleo familiare costituito anche dai figli.		