

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE
Proc. Esecutiva Immobiliare n. 338/2020 + 573/2020 R.G. Es.
Promossa da
G.E.: Avv. Venera Fazio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

- 1 Verbale del sopralluoghi;
- 2 Documentazione fotografica;
- 3 Ortofoto e piante, immobile in S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, P. Cantinato, P. T., 1, e terreno;
- 4 4.1 Elaborato Planimetrico S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311;
4.2 Visura e planimetria catastale, S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311, sub 1;
4.3 Visura e planimetria catastale, S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311, sub 2;
4.4 Visura e planimetria catastale, S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311, sub 3;
4.5 Estratto di mappa e visure C.T. foglio 40, partt. 147, 155, 262, 264;
- 5 5.1 Concessione Edilizia N. 31/2007 del 16/10/2007 a nome
5.2 Copia stralcio planimetrie di progetto;
5.3 Atto di vincolo 29/8/2007;
5.4 Certificato di Abitabilità del 30/10/2009, ultimazione lavori, autorizzazione scarico in fognatura;
5.5 Certificati destinazione urbanistica;
- 6 Visure Ipotecarie;
- 7 Copia atto di compravendita del 30/10/2006;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il Perito Estimatore

dott. Ing. Carmelo Ciccia

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 338/2020 + 573/2020 R.G. Es.

Promossa da 1.

G.E.: avv. Venera Fazio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

1. PREMESSE	1
2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.	5
3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.	6
4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.	9
5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.	9
6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.	10
7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.	12
9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI	17
10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.	17
11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.	17
12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.	21
13. CONCLUSIONI.	27

1. PREMESSE

Con Decreto di Nomina del 30/1/2023, notificato via PEC in data 7/2/2023, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccio con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato Esperto per la stima in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...



ASTE
GIUDIZIARIE.it

"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 note relative), 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 di 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 (trascrizioni ed iscrizioni) 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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,

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 di 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^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative e 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 restano 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 in opponibile all'acquirente;

o. 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;

p. 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 di perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

q. 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);

r. 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi 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 utile interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato al 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. 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 quadrato 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);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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 ;

v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w. 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;

x. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti; ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di

"incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente."

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 9/2/2023 il sottoscritto esperto ha inviato via pec copia del giuramento.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 28/2/2023 alla presenza dei debitori esecutati, proseguite poi in data 14/3/2023, vedasi copia del verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i documenti il sottoscritto esperto avendo reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie delle unità immobiliari, in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civico n. 421 (allegato n. 3), le visure, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico (allegato n. 4), la documentazione relativa alla conformità urbanistica delle unità immobiliari, ed i certificati di destinazione urbanistica, (allegato n. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), la copia dell'atto di compravendita del 30/10/2006 (allegato n. 7).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

- 1) *"Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 121 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 1, cat. C/2, piano T;*
- 2) *Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 121 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2, cat. C/2, piano T-S1;*
- 3) *Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 121 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3, cat. A/4, piano T-1, la villetta unifamiliare con corte come in atto delimitata;*

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Santa Venerina, al foglio 40, particelle:

- 4) n. 147, classe U, mq 140 senza redditi;
- 5) n. 155, classe U, mq 260 senza redditi;
- 6) n. 262, seminativo, classe 3, mq 170, r.d. € 0.88, r.a. 0.22;
- 7) n. 264, seminativo, classe 3, mq 100, r.d. € 0.52, r.a. 0.13; il terreno pertinenziale

Accessori e pertinenze nulla escluso".

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure e delle planimetrie catastali (allegato n. 4), del rilievo dei luoghi (allegato n. 3) e dell'atto di provenienza (allegato n. 7) è possibile fornire i dati, nel seguito riportati, che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, e precisamente:

1) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 1.

Trattasi alla data dei sopralluoghi di unità immobiliare adibita a civile abitazione nell'insieme composta da ingresso, soggiorno, cucina-pranzo, dispensa, bagno, studio, camera da letto su porzione del piano terra, collegata da scala interna e scala esterna al primo piano dove sono realizzate ingresso, camera principale da letto, due camerette da letto, bagno, lavanderia, con ampia terrazza sul retro (allegato n. 3). Parte sul retro del fabbricato a piano terra è adibita a deposito, con ripostiglio e bagno. Dall'esame dell'elaborato planimetrico catastale (allegato n. 4.1) e delle copie del progetto approvato (allegato n. 5.2) si evince che l'unità immobiliare è costituita solo dal piano terra con destinazione deposito, e parte del terreno circostante, mentre il primo piano, con destinazione civile abitazione è individuata dal sub 3. Il fabbricato a piano terra ed il terreno circostante di pertinenza, confinano nell'insieme a nord, con proprietà , ad est con proprietà l e con proprietà , ed in parte con scivola di accesso al piano seminterrato, a sud con strada Provinciale da cui ha accesso, e ad ovest con altro terreno della stessa ditta, individuato dalle particelle catastali 155, 147, 264, 265. Il terreno pertinenziale del



piano terra ubicato a sud prospiciente la strada provinciale è vincolato a parcheggio, salvi migliori e già più attuali confini. Al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (allegato m. 4.2), foglio 40, particella 311, sub 1, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 175, superficie catastale mq 490, rendita € 325,37, via Provinciale s.n. piano T (oggi via Provinciale n. 421), in ditta alla sola debitrice esecutata.

Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente evidenzia una estesa variazione di destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, mantenendo a deposito solo la porzione retrostante, con fusione con la particella catastale soprastante.

2) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2.

Trattasi alla data dei sopralluoghi di unità immobiliare a piano seminterrato (allegato 3.2) adibita a deposito, con porzione strutturata a celle frigorifere, e piccolo ufficio e w.c., con ingresso da spiazzo sui si arriva da scivola esterna. Tra il deposito e la scivola, sui luoghi è realizzato altro deposito con tratto di intercapedine-ripostiglio. Nell'insieme, includendo la scivola e lo spiazzo esterno, confinante a nord, sud, est ed ovest con terrapieno, e con terreno di pertinenza della particella 311, sub 1, della stessa ditta. Al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (allegato n. 4.3), foglio 40, particella 311, sub 2, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 182, superficie catastale totale mq 215, rendita € 338,38, via Provinciale s.n. piano S/1-T (oggi via Provinciale n. 421), in ditta alla sola debitrice esecutata. Il rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente evidenzia modifiche interne con la realizzazione di celle frigorifere, ufficio e w.c. e con ampliamento per realizzare altro deposito attiguo.

3) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3.

Trattasi alla data dei sopralluoghi di porzione del primo piano collegata da scala interna e scala esterna al piano terra, adibita a civile abitazione dove sono realizzate ingresso, camera principale

da letto, due camerette da letto, bagno, lavanderia, con ampia terrazza sul retro. Dall'esame dell'elaborato planimetrico (allegato n. 4.1) si evince che l'unità immobiliare è individuata solo a primo piano, con destinazione civile abitazione. Dal confronto tra il rilievo dei luoghi e la planimetria catastale si evince che è stata realizzata la scala interna di collegamento al piano terra e la tettoia è stata variata in camere da letto e bagno. Il primo piano nell'insieme confina a nord, sud, est ed ovest con affaccio su terreno di pertinenza del piano terra della stessa ditta, salvi migliori e più attuali confini. Al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina (allegato n. 4.4), foglio 40, particella 311, sub 3, cat. A/4, classe 10, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq 60, totale escluse aree scoperte mq 40, rendita € 86,51, via Provinciale s.n. piano T-1 (oggi via Provinciale n. 421), in ditta alla sola debitrice esecutata.

4) Terreno nel Comune di Santa Venerina, foglio 40, particelle 147, 155, 262, 264:

Il terreno in argomento fa parte integrante dell'intero intervento oggetto di Concessione per Esecuzione Lavori N. 31/2007 del 16/10/2007, Pratica Edilizia N. 3472 del 2006. La striscia di terreno costituita dalle particelle catastali **147, 155, 262 e 264**, è in parte sistemata a giardino ed annessa al fabbricato principale costituito dalla part. **311**. Nell'insieme il terreno confina a sud con la strada Provinciale, a nord con proprietà , ad est con proprietà della stessa debitrice esecutata e ad ovest in parte con proprietà ed in parte proprietà , salvi migliori e più attuali confini. Riportato al C.T. (allegato n. 4.5) al **foglio 40, particella 147**, qualità U, superficie mq 140. Al **foglio 40, particella 155**, qualità U, superficie mq 260. Al **foglio 40, particella 262**, seminativo, classe 3, superficie mq 170, reddito dominicale € 0,88 e reddito agrario € 0,22. Al **foglio 40, particella 264**, seminativo, classe 3, superficie mq 100, reddito dominicale € 0,52 e reddito agrario € 0,13. Tutte in ditta alla debitrice esecutata. Dal rilievo dello stato dei luoghi si evince che è stata realizzata una tettoia aperta su due lati sulla particella 147, a confine con la particella 264.

4. VERIFICA DELLE PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Dalle visure catastali emerge che le unità immobiliari oggetto di esecuzione figurano intestate alla debitrice esecutata con proprietà 1/1. Il debitore in seguito ad accordo di separazione personale tra coniugi con assegnazione di beni, omologato dal Tribunale di Catania in data 29/1/2013, con Decreto rep. 216/2013 ai NN. 14058/11764, ha ceduto la proprietà dei beni, da lui edificati a seguito di Concessione per Esecuzione Lavori N. 31/2007 del 16/10/2007, Pratica Edilizia N. 3472 del 2006, alla coniuge Ma con Ordinanza N. 6231/2016 resa il 7/3/2018 dal Tribunale di Catania la detta cessione è stata dichiarata inefficace nei confronti del creditore procedente, con annotazione di detta Ordinanza all'atto principale con formalità ai NN. 9982/1335 del 15/3/2019.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle visure catastali, dalla relazione notarile allegata e dalla copia del titolo di proprietà (allegato n. 7) emerge quanto nel seguito riportato.

- 1) Unità immobiliare, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 1.
- 2) Unità immobiliare, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2.
- 3) Unità immobiliare, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3.
- 4) Terreno nel Comune di Santa Venerina, foglio 40, particelle 147, 155, 262, 264.

Le unità immobiliari sono di proprietà per l'intero del debitore esecutato per averle edificate a seguito di Concessione per Esecuzione Lavori N. 31/2007 del 16/10/2007, Pratica Edilizia N. 3472 del 2006, su porzione di suolo riportato in catasto al foglio 40, particella 20, pervenuto in uno al terreno individuato dalle particelle 147, 155, 262, 264, a seguito di atto di compravendita del 30/10/2006, rep. 22225/11146, a rogito del notaio Carmela Lo Giudice da Acetena, reg. il 2/11/2006 al N. 2036 S1T, trascritto il 2/11/2006 ai NN. 71175/41248, da potere di lo quanto alle particelle 262 e 264, del foglio 40, e ai NN. 71176/41285 da potere di



o quanto alle particelle 20, 147, 155 del foglio 40. Al dante causa la
porzione di terreno ceduta fu donata a seguito di atto del 20/12/1988 a rogito del notaio Francesco
Tropea da Acireale, trascritto il 30/12/1988 ai NN. 48825/37202, da potere di Al
dante causa la porzione di terreno ceduta pervenne a seguito di atto di divisione
trascritto in data 30/12/1988 ai NN. 48832/37209, in forza di detto atto di divisione con il consenso
degli altri condividenti germani , il predetto , si è
attribuito la piena proprietà del terreno riportato al foglio 40, partt. 20 (oggi Ente Urbano) 147 e
155. Ai condividenti germani , su citati, la piena proprietà del
terreno pervenne per l'intero, in ragione di 1/4 ciascuno , quanto alle particelle 20 e 147, per
donazione giusto atto del 20/12/1988 su citato trascritto il 30/12/1988 ai NN. 48828/37205, da
potere di quanto alle particelle 155, per donazione della quota di
1/3 in ragione di 1/12 ciascuno giusto atto pubblico del 13/12/1988 in notaio Francesco Tropea di
Acireale trascritto il 21/12/1988 ai NN. 47807/36385 da potere di , per
devoluzione ereditaria della quota di 2/3 in ragione di 2/12 ciascuno in morte di
deceduto il 10/7/1980. Il debitore , in seguito ad accordo di separazione personale
tra coniugi con assegnazione di beni, omologato dal Tribunale di Catania in data 29/1/2013, con
Decreto rep. 216/2013 ai NN. 14058/11764, ha ceduto la proprietà dei beni alla coniuge

i. Ma con Ordinanza N. 6231/2016 resa il 7/3/2018 dal Tribunale di Catania la detta cessione è
stata dichiarata inefficace nei confronti del creditore procedente, con annotazione di detta
Ordinanza all'atto principale con formalità ai NN. 9982/1335 del 15/3/2019.

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Dalle visure ipotecarie allegate alla presente (vedasi allegato n. 6), e dalla relazione notarile emerge
che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto delle seguenti formalità gravanti come segue.

- **Ipoteca volontaria** ai NN. 12249/1720, del 7/3/2011, a favore della banca Banca Agricola Popolare

di Ragusa Soc. Coop. P.a. con sede in Ragusa, contro il debitore , gravante sulle particelle in oggetto, ipoteca per € 300.000,00, sorte capitale € 200.000,00.

- **Domanda Giudiziale** trascritta all'Agenzia del Territorio di Catania in data 28/6/2013 ai NN. 36567/29943 in favore di i

contro i avente ad oggetto Revoca atti soggetti a trascrizione relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

- **Domanda Giudiziale** trascritta all'Agenzia del Territorio di Catania in data 16/10/2014 ai NN. 38777/28582 in favore di contro l e avente ad oggetto Revoca atti soggetti a trascrizione relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

- **Ipoteca Giudiziale** ai NN. 11518/1334, del 31/3/2016, in favore di , contro il debitore , gravante sulle particelle in oggetto, ipoteca per € 262.000,00, sorte capitale € 208.000,00.

- **Domanda Giudiziale** trascritta all'Agenzia del Territorio di Catania in data 13/12/2016 ai NN. 45512/34424 in favore di (oggi F contro e ad oggetto Revoca atti soggetti a trascrizione relative alle unità immobiliari oggetto di Esecuzione.

- **Ipoteca Giudiziale** ai NN. 22468/3188, del 11/6/2018, in favore di contro il debitore o, gravante sulle particelle in Santa Venerina al foglio 40, partt. 311, sub 1, sub 2 e sub 3, ipoteca per € 16.000,00, sorte capitale € 7.306,60.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto all'Agenzia del Territorio di Catania in data 30/7/2020, ai NN. 29757/18190, in favore d' i, contro i, nella qualità di terzo proprietario ma con atto di provenienza oggetto di inefficacia relativa nei confronti della gravante per l'intera proprietà sulle particelle in Santa Venerina al foglio 40, partt. 311, sub 1, sub 2, sub 3 e foglio 40, partt. 147, 155, 262 e 264.

- **Pignoramento immobiliare** trascritto all'Agenzia del Territorio di Catania in data 1/10/2020, ai NN.

36687/24279, in favore di _____ contro _____, gravante per l'intera proprietà sulle particelle in Santa Venerina al foglio 40, partt. 311, sub 1, sub 2, sub 3 e foglio 40, partt. 147, 155, 262 e 264.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' E DESTINAZIONE URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita e visionata dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Santa Venerina, emerge quanto segue:

- In data 16/10/2007 è stata rilasciata a nome Licciardello Diego la Concessione per Esecuzione Lavori N. 31/2007, Pratica Edilizia N. 3472 del 2006, per la .."**costruzione di un magazzino agricolo e annessa abitazione, con piano cantinato ad uso cantina, piano terra ad uso deposito agricolo, piano primo ad uso abitazione, in Santa Venerina, via Provinciale località Zaccanazzo, partt. N. 20, 147, 155, 262, 264, del foglio 40.**" (allegato n. 5.1). Tra le condizioni generali si rileva : "**Dati urbanistici: Superficie del lotto mq 4.000,00 asservita e di pertinenza al fabbricato con i seguenti vincoli: Densità edilizia 0,03, rapporto di copertura 5%. Area a parcheggio mq 72,38.**". Il progetto approvato (allegato n. 5.2) prevedeva una cantina di mq 181,91 a **piano cantinato**, con intercapedine su tre lati, con accesso da due ampi portoni da spiazzo, raggiungibile da scivola. Il tutto interrato. A **piano terra** era previsto un deposito di circa mq 156,25, con annesso spogliatoio e bagno, con circostante terreno della stessa ditta. A **primo piano** con accesso da scala esterna era prevista una camera da letto con soggiorno e bagno, con tettoia approvata successivamente e terrazza.
- In data 29/8/2007 il sig. _____ ha sottoscritto **Atto di destinazione con vincolo** (allegato n. 5.3), di mantenere la destinazione: a) .."**Piano Catinato: cantina; Piano terra : deposito; Piano Primo: Civile abitazione.**". b) **Vincolo a parcheggio** della superficie di mq 72,38. c) L'area di mq 4.000 (al C.T. foglio 40, partt. 20,147, 155, 262, 264), viene **vincolata come area di pertinenza**

dell'immobile con i seguenti vincoli: -Densità Edilizia (mc 120,00/mq 4.000 = mc/mq 0,03; - Rapporto di copertura (mq 200,00 / mq 4.000) = mq/mq 0,05= 5%.

- In data 29/7/2010 è stata rilasciata l'Autorizzazione di Abitabilità ed Agibilità (allegato n. 5.4), con Autorizzazione agli scarichi, del fabbricato a ..**"Piano Cantinato ad uso cantina** (N.C.E.U. Foglio 40, part. 311, sub2, cat. C/2); **Piano Terra: ad uso agricolo, con locale deposito, spogliatoio e servizi** (N.C.E.U. Foglio 40, part. 311, sub1, cat. C/2); **Piano Primo: ad uso abitazione, con due vani, accessori e tettoia** (Foglio 40, part. 311, sub 3, cat. A/4:."

- Dal certificato di Destinazione urbanistica (allegato n. 5.5) emerge quanto segue:

- * Le partt. **147, 262, 264** del foglio 40, ricadono in zona "E" agricola;
- * La part. **155** del foglio 40, ricade in piccola parte in ampliamento strada, maggior parte in zona "E" agricola, inoltre maggior parte in vincolo zone di rispetto stradale;
- * La part. **311** del foglio 40, ricade in piccola parte in ampliamento strada, minor parte in area di rispetto bosco, maggior parte in zona "E" agricola, inoltre parte in vincolo zone di rispetto stradale.

Si rileva inoltre che il Comune di Santa Venerina è assoggettato al **vincolo paesaggistico**, alle prescrizioni sulle **costruzioni in zone sismiche, e delle prescrizioni previste nel piano Paesaggistico di cui al D.A. n. 031/GAB del 3/10/2018 e D.A. n. 062 del 12/6/2019.**

Dal rilievo dei luoghi eseguito dallo scrivente emerge alla data dei sopralluoghi la seguente consistenza:

- **Piano Cantinato:** modiche interne con realizzazione di piccolo ufficio e w.c., esecuzione di celle frigorifere, e mancata esecuzione di intercapedine su due lati della struttura. Realizzazione di altro deposito tra la scivola e la cantina in progetto, con accesso dallo spiazzo. Le suddette opere non possono essere regolarizzate in quanto l'atto di vincolo, per le zone agricole, impone le limitazioni sopra riportate. Nel seguito verranno calcolate le spese per la demolizione delle opere difformi.

- **Piano terra:** è stata modificata in massima parte la destinazione d'uso da deposito a civile abitazione con la realizzazione di una cucina-pranzo con soggiorno, due stanze e bagno, con esecuzione di una scala interna per il collegamento al piano soprastante. Sul retro una parte del locale con annesso bagno è stato mantenuto a deposito. Il terreno individuato dal foglio 40, partt. 147, 155, 262, 264, con l'atto del vincolo richiamato, è stato annesso al fabbricato principale, ma non è stato inglobato catastalmente nella consistenza della particella 311. E' stata realizzata una tettoia, della superficie di circa mq 79,90, con annesso w.c. di circa mq 2,35, aperta su due lati, ricadente sulla particella 147. Le suddette modifiche non possono essere regolarizzate in quanto in contrasto con l'atto di vincolo, pertanto nel seguito verranno calcolati i costi per la rimozione delle opere abusive realizzate.

- **Piano primo:** la tettoia era stata autorizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. N. 4, del 16/4/2003, giusta comunicazione del 12/5/2010 prot. 8146 (allegato n. 5.4). Dal rilievo dei luoghi (allegato n. 3) si evince che la tettoia è stata chiusa con la realizzazione di due camere da letto e bagno, e con la esecuzione di una scala interna di collegamento al piano terra. Le suddette opere non possono essere regolarizzate in quanto l'atto di vincolo, per le zone agricole, impone le limitazioni sopra riportate. Nel seguito verranno calcolate le spese per la demolizione delle opere difformi.

8. REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Nel presente paragrafo verranno indicati i lavori ed i relativi costi per riportare le unità immobiliari alle condizioni contenute nell'atto di vincolo, ed ai relativi elaborati grafici allegati alla C.E. rilasciata.

La destinazione urbanistica delle aree alla data odierna presuppone delle condizioni più limitative di quelle alla data di realizzazione (allegato n. 5.5). Gli interventi di ripristino delle destinazioni originarie possono essere realizzati ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettere ad) della L.R. N. 23 del 6/8/2021.

Il costo dei lavori da realizzare per riportare le singole unità immobiliare alla consistenza della

Concessione per Esecuzione Lavori N. 31/2007, Pratica Edilizia N. 3472 del 2006, risultano i seguenti:

1) Unità immobiliare, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 1.

E' stata modificata in massima parte la destinazione d'uso da deposito a civile abitazione, con esecuzione di una scala interna per il collegamento al piano soprastante. E' stata realizzata una tettoia, della superficie di circa mq 79,90, con annesso w.c. di circa mq 2,35, aperta su due lati, ricadente sulla particella 147.

I costi per rimuovere le parti difformi realizzate risultano i seguenti:

- * Demolizione di tratto di scala interna tra il piano terra e primo piano, con rimozione della ringhiera, gradini, e ripristino del solaio di copertura del tratto di piano, con rifacimento della pavimentazione, intonaco civile del tratto ricostruito, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica: Scala interna:

$$\text{mq } (3,60 * 3,00) = \text{mq } 10,80 * \text{€/mq } 400,00 = \text{€ } 4.320,00$$

- * Demolizione di pareti interne, lasciando la conformazione di un vano con bagno, ripristino tratti di pavimentazione ed intonaco al tetto, con rimozione delle porte interne, dell'impianto idrico, elettrico delle pareti demolite, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica:

-Pareti divisorie tra cucina-soggiorno, cucina-dispensa, dispensa-vano-dis.-w.c., vano-deposito:

$$\text{ml } (8,50 + 5,00 + 4,00 + 1,50 + 5,00 + 5,00) = \text{ml } 29,00 * 2,90 = \text{mq } 84,10 \text{ €/mq } 100,00 = \text{€ } 8.410,00$$

- * Demolizione di tettoia con struttura in acciaio, e w.c. annesso, ricadente sulla particella 147, eseguita in condizione di sicurezza, con l'ausilio di ponteggi di protezione, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica: Scala interna:

- Tettoia e w.c.:

$$\text{mq } 80,00 * \text{€/mq } 80,00 = \text{€ } 6.400,00$$

Costo totale lavori di ripristino € 19.130,00

I lavori sono comprensivi di IVA, competenze tecniche ed oneri vari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Unità immobiliare, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2.

Le modiche interne realizzate a piano seminterrato riguardano la creazione di piccolo ufficio e w.c., la mancata esecuzione di intercapedine su due lati della struttura e la realizzazione di altro deposito tra la scivola e la cantina in progetto, con accesso dallo spiazzo.

I costi per rimuovere le parti difformi e realizzare l'intercapedine risultano i seguenti:

- * Demolizione di tratti di pareti interne di separazione tra ufficio e w.c. ed esecuzione di tratto di muro per definire l'intercapedine a nord, con intonaco civile del tratto ricostruito, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica: Intercapedine nord:

$$\text{mq } (1,80 * 3) * 4.45 = \text{mq } 24,03 * \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 2.403,00$$

- * Esecuzione di tratto di muro ad ovest per realizzare l'intercapedine mancante, incluso intonaco civile del tratto ricostruito, e demolizione di tratto della cella frigorifera, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica: Intercapedine ovest:

$$\text{mq } (19,00 * 4.45) = \text{mq } 84,55 * \text{€}/\text{mq } 100,00 = \text{€ } 8.455,00$$

- * Chiusura ingresso del deposito attiguo, incluso intonaco civile per esterni del tratto ricostruito, rimozione della saracinesca, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica: Deposito:

$$\text{mq } (3,60 * 3,60) = \text{mq } 12,96 * \text{€}/\text{mq } 140,00 = \text{€ } 1.814,40$$

Costo totale lavori di ripristino **€ 12.672,40**

I lavori sono comprensivi di IVA, competenze tecniche ed oneri vari.

3) Unità immobiliare, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3.

I lavori in difformità eseguiti riguardano la chiusura della tettoia con realizzazione di due camere da letto e bagno, e la esecuzione di una scala interna di collegamento al piano terra. I costi per rimuovere le parti difformi realizzate risultano i seguenti:

- * Demolizione di pareti interne, lasciando la conformazione della camera da letto con bagno e vano ripristino tratti di pavimentazione ed intonaco al tetto, con rimozione delle porte interne,



dell'impianto idrico, elettrico delle pareti demolite, degli infissi esterni, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica:

-Pareti divisorie tra cabina-letto, letto-lavanderia-letto:

ml (5,55 + 5,00 + 1,70 + 5,00) = ml 17,25 * 3.00 = mq 51,75 €/mq 100,00 = **€ 5.175,00**

* Rifacimento bagno in posizione est, inclusa la muratura, intonaci, maiolica, impianto idrico, elettrico, ed ogni onere, incluso trasporto a rifiuto e conferimento in discarica:

- A stima **€ 4.500,00**

Costo totale lavori di ripristino € 9.675,00

I lavori sono comprensivi di IVA, competenze tecniche ed oneri vari.

9. FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALI

Alla data dei sopralluoghi, il sottoscritto ha potuto rilevare la consistenza attuale del fabbricato con le modifiche apportate rispetto al progetto approvato. In questa sede si richiama l'**Atto di destinazione con vincolo** (allegato n. 5.3), che prevede il mantenimento delle seguenti destinazione: .. **a) .."Piano Cantinato: cantina; Piano terra : deposito; Piano Primo: Civile abitazione."**. **b) Vincolo a parcheggio della superficie di mq 72,38. c) L'area di mq 4.000 (al C.T. foglio 40, partt. 20,147, 155, 262, 264, viene vincolata come area di pertinenza dell'immobile con i seguenti vincoli: -Densità Edilizia (mc 120,00 / mq 4.000 = mc/mq 0,03; -Rapporto di copertura (mq 200,00 / mq 4.000) = mq/mq 0,05= 5%.**

10. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Dagli accertamenti eseguiti sui luoghi emerge che la totalità delle unità immobiliari oggetto di Esecuzione sono occupate ed utilizzate dai debitori esegutati proprio nucleo familiare.

11. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di Esecuzione ricadono nel Comune di Santa Venerina, nella periferia a sud della frazione di Linera, ai confini con il territorio del Comune di Acireale, sulla strada Provinciale

49 ii, nei pressi della struttura per ricevimenti "La Limonaia", con accesso oggi da via Carico n. 421 (foto n. 84). In zona sono presenti attività per ricevimenti, residenze per la conduzione del fondo agricolo, in quanto le unità ricadono in zona agricola. All'interno del fondo, nato per esigenze agricole, vi è una zona attorno al fabbricato principale, ben curata e rifinita, con pilastri dei cancelli d'ingresso in pietra lavica (foto n. 10, 11, 12, 13, 19, 20), con pilastri con rivestimento superficiale ai bordi dei balconi e ringhiere in ferro. Lo spiazzo antistante il fabbricato è pavimentato in asfalto, (foto n. 14, 15, 16, 17, 18), la parte retrostante il fabbricato è ben rifinita a giardino, con piante ornamentali (foto n. 10, 12, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42). All'interno del terreno, della superficie catastale complessiva di mq 4.000, sono presenti il corpo principale (foto n. 13, 19, 20, 21, 40, 44, 45, 60) articolato in un piano cantinato cui si accede da scivola (foto n. 1, 2, 60) con un locale a deposito ed altro locale attiguo con accesso da spiazzo. Un piano terra oggi adibito in parte a civile abitazione ed in parte a deposito, collegato con scala interna ed esterna al primo piano a civile abitazione (foto n. 13, 20, 21). Nella parte centrale del lotto è stata realizzata una tettoia coperta ed aperta su due lati con struttura portante in acciaio (foto n. 1451, 52 53, 55). Nel seguito si procederà in maniera dettagliata alla descrizione delle unità immobiliari con riferimento ai costi per riportare le unità alla consistenza originaria e all'utilizzazione anche in maniera separata, con possibilità di vendita in due lotti separati.

1) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella

311, sub 1.

3) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella

311, sub 3.

4) Terreno nel Comune di Santa Venerina, foglio 40, particelle 147, 155, 262, 264:

Il fabbricato ubicato a piano terra, primo piano, con terreno circostante comprendente anche i lotti di terreno individuati dalle particelle 147, 155, 262, 264, con tettoia ricadente sulla particella 147, e tutto il terreno circostante, **individuano un lotto omogeneo** che per la conformazione dei luoghi necessita



di una trattazione unitaria. Va precisato che il terreno circostante il fabbricato, individuato dalle particelle 147, 155, 262, 264, per atto del 29/8/2007 (allegato n. 5.3) è vincolato come area di pertinenza, e nella catastazione del fabbricato doveva essere accorpato alla particella 311. In altri termini la striscia di terreno in argomento non ha valore proprio e non può essere valutata separatamente ma in uno al fabbricato. Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato dalla base alla sommità; la tettoia realizzata a primo piano ha struttura portante in legno squadrato. Le facciate esterne sono rifinite con intonaci per esterni, colorati, di buona qualità. Lo spazio circostante il fabbricato è pavimentato con mattonelle in clinker (foto n. 10, 12, 32, 33, 34, 35, 37, 38, 39) o a terreno naturale (foto n. 36, 38). Oggi, come già evidenziato, l'appartamento realizzato occupa una parte del piano terra, con collegamento con scala interna ed altra scala esterna, all'unità a primo piano. Una porzione del piano terra è adibita a deposito. L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno (foto n. 24, 25, 26), cucina-pranzo, con attigua dispensa (foto n. 22, 23, 31), studio (foto n. 27, 29), bagno (foto n. 28), altro vano (foto n. 30). Esternamente è collocata area a barbecue in muratura (foto 32, 35). Dalla scala interna (foto n. 24, 67) ed esterna (foto n. 13, 21, 44, 64) si accede al primo piano ove sono realizzate una camera da letto matrimoniale con cabina (foto n. 69, 70), corridoio (foto n. 68, 71, 72), due camere da letto (foto n. 73, 76, 83), lavanderia (foto n. 74) e bagno (foto n. 75). Sul prospetto principale vi è un ballatoio (foto n. 65) e sul retro un'ampia terrazza (foto n. 77, 78, 82). La pavimentazione in entrambi i livelli è in clinker di buona qualità, nei bagni e lavanderia in maiolica. Le pareti sono pitturate con ducotone, in diversi colori, i soffitti sono tinteggiati. Le porte interne sono in legno di buona qualità, gli infissi esterni alla veneziana, con infisso in alluminio e vetri. Le porte di ingresso del tipo tamburato. L'unità è completa di impianto idrico, elettrico. Una porzione del piano terra, sul retro del fabbricato, è adibita a deposito (foto n. 47, 47) ed è rifinita pavimento in clinker, ed infissi uguali a quelli dell'appartamento. Staccato dal fabbricato principale, in posizione centrale all'ampio spiazzo è realizzata una tettoia (foto n. 14, 15, 18, 51, 52, con annesso w.c. della

superficie di **circa mq 79,90** con annesso w.c della superficie di **mq 2,35**, per una superficie totale di **mq 82,25**. La superficie utile interna dell'abitazione a piano terra e primo piano allo stato attuale è di **circa mq (119,70 + 72,10)= mq 191,80**, la superficie utile del deposito a piano terra è di **circa mq 53,95**. La superficie lorda del piano terra e primo piano allo stato attuale è di **circa mq (200,00 + 91,00)= mq 291**, la superficie a balcone e terrazza a primo piano è di **circa mq (24,05 + 117,10)**. L'altezza utile del piano terra è di **circa ml 2,75**, il primo piano è di **circa ml 3,00**. La superficie lorda a piano terra da progetto approvato con destinazione deposito è pari a **circa mq 200,00**. La superficie lorda a primo piano da progetto approvato con destinazione civile abitazione è pari a **circa mq 40,00**, la superficie a tettoia da progetto approvato è di **circa mq 48,00**. La superficie di balconi e terrazza a primo piano è di **circa mq (24,05 + 117,10) =mq 141**.

2) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2.

L'unità immobiliare in oggetto è ubicata al piano cantinato a cui si accede da scivola in posizione antistante il portone di ingresso (foto n. 1, 44, 45). Dall'ampio spazio si accede da due saracinesche (foto n. 2, 19, 20) ad **un locale adibito a deposito** con annesso ufficio e locale w.c. (foto n. 3, 4, 8, 9), con porzione a celle frigorifere (foto n. 5, 6, 7). Il locale è pavimentato e rifinito internamente con intonaco civile. La superficie utile interna del deposito, celle frigorifere, ufficio e w.c. allo stato attuale è di **circa mq 224,46**. La superficie lorda allo stato attuale è di **circa mq 274,00**. L'altezza utile del piano cantinato è di **circa ml 4,45**, quella delle celle frigorifere è di **circa ml 3,50**. Attiguo al deposito, con accesso da altra saracinesca, tra il deposito ed il muro di contenimento della scivola è realizzato un altro deposito (foto n. 61, 32, 63), collegato all'intercapedine (foto n. 62) prevista nella parete sud del piano interrato. Il locale è pavimentato e rifinito internamente con intonaco civile. La superficie utile interna del deposito, allo stato attuale è di **circa mq 60,90**. La superficie lorda allo stato attuale è di **circa mq 71,26**. L'altezza utile del piano cantinato è di **circa ml 4,45**. Lo spiazzo e la scivola di



pertinenza hanno una superficie di circa mq 218,00. La superficie lorda riferita al progetto approvato è pari a circa mq 264,50 (incluso ingombro intercapedine).

12. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore dell'appartamento a primo piano si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca dei valori di locazione di appartamenti, in zone limitrofe, tenendo conto dell'andamento attuale del mercato immobiliare, delle caratteristiche interne e di finitura ecc... canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per l'unità immobiliare in oggetto, **tenuto conto che non è possibile regolarizzare le modifiche interne all'appartamento a piano terra e primo piano**, dal valore trovato verranno decurtati i costi totali delle demolizioni, per riportare le unità immobiliari alla consistenza del progetto approvato.

Per il deposito e l'altro attiguo a piano seminterrato, realizzato in difformità al progetto, si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili, e si decurteranno le spese per riportare i locali alla consistenza del progetto approvato.

Alla data del sopralluogo, il sottoscritto ha potuto rilevare la consistenza attuale del fabbricato **con le modifiche apportate rispetto al progetto approvato.**

In considerazione dell'atto di vincolo con destinazione sopra richiamate, nelle seguenti note, **ai fini delle valutazioni, si terra conto delle consistenze e destinazione d'uso riportate nel progetto**

approvato, ed al valore trovato si decurteranno le spese di demolizione per riportare le unità immobiliari alla destinazione originaria.

La superficie lorda a piano terra da progetto approvato con destinazione deposito è pari a **circa mq 200,00**. La superficie lorda a primo piano da progetto approvato con destinazione civile abitazione è pari a **circa mq 40,00**, la superficie a tettoia da progetto approvato è di **circa mq 48,00**. La superficie di balconi e terrazza a primo piano è di **circa mq (24,05 + 117,10) = mq 141**.

Con riferimento ai citati dati progettuali si hanno i seguenti valori:

12.1 Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 1.

La valutazione verrà riferita alla consistenza e destinazione del progetto approvato cioè deposito e si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di Immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) similari.

Il valore attuale verrà riferito alla superficie lorda risulta mq 200,00. Si ha:

$$V_{\text{deposito}} = \text{mq } 200,00 * \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 120.000,00$$

12.1.2 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la regolarizzazione delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, e per la demolizione della tettoia ubicata sulla part. 147. Il **Costo totale lavori di ripristino determinati al superiore paragrafo è pari a € 19.130,00**. Si ha:

$$V_{\text{att.}} = \text{€ } 120.000,00 - \text{€ } 19.130,00 = \text{€ } 100.870,00$$

12.1.3 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 100.870,00 - € 100.870,00 \times 0.15 = € 85.739,20$$

ed in c.t. € 86.000,00

12.2 Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2.

Per il deposito si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) similari. Si valuterà solo la porzione da progetto approvato. Il valore riferito alla superficie lorda di progetto, e alla superficie dello spiazzo e scivola di pertinenza, risulta :

$$V_{cantina} = mq\ 264,50 * €/mq\ 500,00 \text{ (inclusa incidenza spiazzo e scivola)} = € 132.250,00$$

12.2.2 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese per la demolizione delle modifiche rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 12.672,40. Si ha:

$$V_{att.} = € 132.250,00 - € 12.672,40 = € 119.577,60$$

12.2.3 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 119.577,60 - € 119.577,60 \times 0.15 = € 101.640,96$$

ed in c.t. € 102.000,00

12.3 Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3.

12.3.1 Stima col metodo sintetico comparativo.

Si applicherà la formula:



$$V_m = S_{comm.} \times V_{e/mq}$$

Determinazione della superficie commerciale ($S_{comm.}$)

Seguendo le linee guida dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Nella stima in oggetto il balcone e la terrazza sono assimilabili a superficie omogeneizzata al 25% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 10%. La tettoia è assimilabile a superficie omogeneizzata al 35% fino a mq 25, l'eccedenza calcolata al 10%.

La superficie lorda a primo piano da progetto approvato con destinazione civile abitazione è pari a circa mq 40,00, la superficie a tettoia da progetto approvato è di circa mq 48,00. La superficie di balconi e terrazza a primo piano è di circa mq (24,05 + 117,10) = mq 141. Si ha:

$$S_{comm.} = S_{lorda} + S_{tettoia} + S_{balcone e terrazza} = mq\ 40 + mq\ [(25,00 \times 25\%) + (48,00 - 25,00) \times 10\%] + mq\ [(25,00 \times 25\%) + (141,00 - 25,00) \times 10\%] = 40,00 + 8,55 + 17,85 = mq\ 66,40 \text{ ed in c.t. mq } 66,00$$

Dove mq 48 è la superficie della tettoia e mq (24,05 + 117,10) = mq 141 è la superficie del balcone e terrazza.

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Civile abitazione

100%

Stato locativo	Utilizzata dal debitore	-10%
Senza Ascensore	Piano 1°	-10%
Stato di conservazione	Ottimo	10%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Panoramica	10%
Edificio da 1 a 20 anni	Ottimo stato	0%
Riscaldamento	Climatizzato	5%
Tipologia	Civile abitazione	0%



Posizione	Periferica	-10%
-----------	------------	------

K = 105%

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{€/mq}$)

Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.)

ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{€/mq} = 800,00$

€/mq; In definitiva si ottiene un valore dell'appartamento pari a:

$$Vm_1 = 66,00 \text{ mq} \times 800,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 55.440,00$$

12.3.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Da indagini svolte dal sottoscritto sul territorio, dai valori rilevati dei canoni per immobili simili, emerge un valore di locazione pari a circa 3,40 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 66,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo: } \text{mq } 66,00 \times \text{€ / mq} * \text{mese } 3,40 \times 12 = \text{€ } 2.692,80$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 2.692,80 \times 0.30 = \text{€ } 807,84$$

Reddito netto annuo:

$$Rn = \text{€ } 2.692,80 - \text{€ } 807,84 = \text{€ } 1.884,96$$

Saggio di capitalizzazione $s = 3,70 \%$

Valore unità:

$$Vm_2 = \text{€ } 1.884,96 / 3,70\% = \text{€ } 50.944,86$$

12.3.3 Media dei risultati

Mediando i valori sopra ottenuti si ottiene il più probabile valore di mercato. Si ha:

$$Vm = (\text{€ } 55.440,00 + \text{€ } 50.944,86) / 2 = \text{€ } 53.192,43$$

12.3.4 Valore nelle attuali condizioni.

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando la quota parte delle spese per la demolizione delle opere difformi dal progetto approvato, rilevate in sede di sopralluogo, pari ad € 9.675,00. Si ha:

$$V_{att.} = € 53.192,43 - € 9.675,00 = € 43.517,43$$

12.3.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni assunte, emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto. Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V_v = € 43.517,43 - € 43.517,43 \times 0,15 = € 36.989,81$$

ed in c.t. € 37.000,00

12.4 Terreno nel Comune di Santa Venerina, foglio 40, particelle 20, 147, 155, 262, 264:

Si procederà alla stima dell'area circostante e di pertinenza, sistemata e pavimentata, col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento ai prezzi di mercato di immobili in condizioni intrinseche (rifiniture, livello di piano, ecc..) ed estrinseche (ubicazione, orientamento ecc..) simili. Il valore attuale riferito alla superficie lorda, detratta l'area di pertinenza del piano seminterrato pari a mq 218,00, risulta:

$$V_{terreno} = mq (4.000, - 200 - 218) = mq 3.582 * €/mq 25 = € 89.550,00 \text{ ed in c.t. } 90.000,00$$

12.5 Riepilogando:.

Ai fini della vendita è preferibile vendere in un unico lotto. E' ipotizzabile una vendita che vede accorpate le seguenti unità ai prezzi riportati:

LOTTO 1.

12.1 Unità in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 140.

€ 86.000,00

12.3 Unità in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3

€ 37.000,00

12.4 Terreno nel Comune di Santa Venerina, foglio 40, particelle 20, 147, 155, 262, 264:

$V_{\text{terreno}} = € 90.000,00$

TOTALE VALORE LOTTO 1.

$V_{\text{lotto 1}} = € 86.000,00 + € 37.000,00 + € 90.000,00 = € 213.000,00$

LOTTO 2.

12.2 Unità in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2.

€ 102.000,00

IN CASO DI VENDITA IN UNICO LOTTO

LOTTO 1 + LOTTO 2.

$V_{\text{lotto 1}} + V_{\text{lotto 2}} = € 213.000,00 + € 102.000,00 = € 315.000,00$

13. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico conferito.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:

Le unità immobiliari indicate nell'atto di Pignoramento immobiliare, sono costituite da:

- 1) "Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 121 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 1, cat. C/2, piano T;
- 2) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 121 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2, cat. C/2, piano T-S1;
- 8) Unità immobiliare in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 121 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3, cat. A/4, piano T-1, la villetta unifamiliare con corte come in atto delimitata;

Riportato al Catasto Terreni del Comune di Santa Venerina, al foglio 40, particelle:

- 9) n. 147, classe U, mq 140 senza redditi;

10) n. 155, classe U, mq 260 senza redditi;

11) n. 262, seminativo, classe 3, mq 170, r.d. € 0.88, r.a. 0.22;

12) n. 264, seminativo, classe 3, mq 100, r.d. € 0.52, r.a. 0.13; il terreno pertinenziale

Accessori e pertinenze nulla escluso".

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

I dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione, le indicazioni dei confini ed i dati catastali sono riportati al superiore paragrafo 3.

VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per la verifica della proprietà in capo ai debitori eseguiti si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Per gli accertamenti relativi alla provenienza dei beni si rimanda al superiore paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITÀ IN OGGETTO.

Si rimanda al superiore paragrafo 6.

ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITÀ URBANISTICA.

Per gli accertamenti in oggetto si rimanda al superiore paragrafo 7.

REGOLARIZZAZIONE DELLE MODIFICHE APPORTATE.

Per la regolarizzazione delle modifiche apportate si rimanda al superiore paragrafo 8.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE.

Si rimanda al superiore paragrafo 9.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al superiore paragrafo 10.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Per la descrizione ed attuale consistenza degli immobili si rimanda al paragrafo 11.

DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Per la determinazione del valore delle unità immobiliari e la indicazione delle detrazioni da applicare si rimanda al superiore paragrafo 12.

Ai fini della vendita è preferibile vendere in un unico lotto. E' ipotizzabile una vendita che vede accorpate le seguenti unità ai prezzi riportati:

LOTTO 1.

12.1 Unità in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 1

€ 86.000,00

12.3 Unità in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 3

€ 37.000,00

12.4 Terreno nel Comune di Santa Venerina, foglio 40, particelle 20, 147, 155, 262, 264:

V_{terreno} = € 90.000,00

TOTALE VALORE LOTTO 1.

$V_{\text{lotto 1}} = € 86.000,00 + € 37.000,00 + € 90.000,00 = € 213.000,00$

LOTTO 2.

12.2 Unità in Santa Venerina, via Carico s.n., oggi civ. 421 al N.C.E.U. foglio 40, particella 311, sub 2.

€ 102.000,00

IN CASO DI VENDITA IN UNICO LOTTO

LOTTO 1 + LOTTO 2.

$V_{\text{lotto 1}} + V_{\text{lotto 2}} = € 213.000,00 + € 102.000,00 = € 315.000,00$

Con la presente che si compone di n. 30 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale dei sopralluoghi;

- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e piante, immobile in S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, P. Cantinato, P. T., 1, e terreno;
- 4) 4.1 Elaborato Planimetrico S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311;
- 4.2 Visura e planimetria catastale, S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311, sub 1;
- 4.3 Visura e planimetria catastale, S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311, sub 2;
- 4.4 Visura e planimetria catastale, S. Venerina, via Carico, oggi n. 421, foglio 40, part. 311, sub 3;
- 4.5 Estratto di mappa e visure C.T. foglio 40, partt. 147, 155, 262, 264;
- 5) 5.1 Concessione Edilizia N. 31/2007 del 16/10/2007 a nome
- 5.2 Copia stralcio planimetrie di progetto;
- 5.3 Atto di vincolo 29/8/2007;
- 5.4 Abitabilità ed agibilità N. 31/2007 del 29/7/2010;
- 5.5 Certificati destinazione urbanistica;
- 6) Visure Ipotecarie;
- 7) Copia atto di compravendita del 30/10/2006;

Catania 18/5/2023

Il tecnico esperto

Dott. Ing. Carmelo Ciccìa



ASTE
GIUDIZIARIE.it