

** *** **

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. 395/2019

Giudice: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Creditore: Alfio Raciti Longo

Esecutato: XXX

L'Esperto stimatore
Ing. Vincenzo Sanginisi

** *** **



INDICE



1. PREMESSA E MANDATO	2
2. OPERAZIONI PRELIMINARI	5
3. RISPOSTE AL MANDATO.....	6
3.1. Bottega, via Umberto s.n., piano terra (foglio 8, particella 1139, subalterno 1)	6
3.2. Appartamento, via Umberto s.n., piano primo (foglio 8, particella 1139, subalterno 3)	15
3.3. Box auto, via Umberto s.n., piano primo sottostrada (foglio 8, particella 1139, subalterni 16-17-18)	23
4. RIEPILOGO STIME.....	35
5. ELENCO ALLEGATI	36



1. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza notificata in data 03/12/2025, il Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli nominava il sottoscritto Dott. Ing. Vincenzo Sanginisi, regolarmente iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 7239 e con studio professionale sito a Catania, in via Proserpina n. 8, Esperto Stimatore nell'esecuzione in oggetto, in sostituzione dell'Ing. Maria Scuderi, con il seguente mandato (medesimo di quello assegnato al precedente Esperto Stimatore del 03/03/2025):

- a) *identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) *verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) *verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*
- d) *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- f) *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- i) *in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992;*

se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà, altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

- j)** *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;*
- k)** *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 ,indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*
- l)** *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).*
- m)** *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*

- n)** *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- o)** *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- p)** *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;*
- q)** *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;*
- r)** *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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

Si precisa che il sottoscritto era stato nominato Esperto Stimatore nella Procedura Esecutiva iscritta al R.G. n. 542/2024 del Tribunale di Catania (Custode Giudiziario l'Avv. Fabio Torcisi), la quale con provvedimento del Presidente della VI Sezione Dott. Roberto Cordio è stata riunita alla presente Procedura.

Successivamente, con ordinanza del 03/12/2025 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Mangiameli dichiarava l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione della Procedura R.G. n. 542/2024, ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento e disponendo la separazione dei due procedimenti.

Il Custode Giudiziario ad oggi in carica nella presente Procedura è il Dott. Andrea Aiello.

Per l'espletamento del mandato, deposito della relazione e invio delle copie alle parti veniva

confermato il medesimo termine assegnato al sottoscritto nella precedente nomina e dunque sino a 30 giorni prima dell'udienza che era stata fissata per giorno 03/03/2026 (termine 01/02/2026).

Il sottoscritto ha depositato nel fascicolo della Procedura R.G. 542/2024 verbale di giuramento telematico in data 02/09/2025.

2. OPERAZIONI PRELIMINARI

Acquisiti gli atti di causa per via telematica ed esaminati i documenti, riscontravo che gli immobili, così come identificati nel sequestro conservativo, poi convertito in pignoramento, consistevano in:

A. Bottega sita nel Comune di **Fiumefreddo di Sicilia (CT)**, via **Umberto s.n.**, piano terra, registrata all'Ufficio del Territorio al foglio 8, particella 1139, **subalterno 1**.

B. Appartamento sito nel Comune di **Fiumefreddo di Sicilia (CT)**, via **Umberto s.n.**, piano primo, registrato all'Ufficio del Territorio al foglio 8, particella 1139, **subalterno 3**.

C. Box auto sito nel Comune di **Fiumefreddo di Sicilia (CT)**, via **Umberto s.n.**, piano primo sottostrada, registrato all'Ufficio del Territorio al foglio 8, particella 1139, **subalterno 16**.

D. Box auto sito nel Comune di **Fiumefreddo di Sicilia (CT)**, via **Umberto s.n.**, piano primo sottostrada, registrato all'Ufficio del Territorio al foglio 8, particella 1139, **subalterno 17**.

E. Box auto sito nel Comune di **Fiumefreddo di Sicilia (CT)**, via **Umberto s.n.**, piano primo sottostrada, registrato all'Ufficio del Territorio al foglio 8, particella 1139, **subalterno 18**.

Dunque, così come previsto dal mandato conferitomi provvedevo a mettermi in contatto con il Custode Giudiziario, per rappresentargli che il sottoscritto aveva già provveduto a dare inizio alle operazioni peritali ed eseguito gli accessi necessari presso i beni, con l'ausilio dell'Avv. Fabio Torcisi (Custode Proc. R.G. 542/2024).

In particolare il primo accesso sui luoghi era stato fissato per giorno 24/09/2025 alle ore 15,30 e comunicato dal Custode Giudiziario sia alla società esecutata a mezzo raccomandata A/R inviata al legale rappresentante signor XXX, che al creditore procedente con PEC del 05/09/2025.

Alla data e orario stabiliti, insieme al Custode Giudiziario, mi sono recato presso i luoghi oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni peritali; sul luogo, tuttavia, non era presente nessuno in rappresentanza delle due parti convocate e dopo svariati tentativi di suonare il citofono ed aver atteso invano fino alle 16,30 il sopralluogo veniva rinviato a data da destinarsi.

Il Custode provvedeva a lasciare avvisi ai proprietari/utilizzatori dei beni immobili pignorati al fine di essere ricontattato per stabilire una nuova data di sopralluogo.

Successivamente, previo accordo telefonico con il Custode Giudiziario, il quale era venuto in contatto con il legale rappresentante della società esecutata, veniva fissato un nuovo sopralluogo presso i beni pignorati per giorno 06/10/2025 alle ore 15,00.

Al giorno e all'orario stabilito, dunque, insieme al Custode Giudiziario Avv. Fabio Torcisi, mi

sono recato sui luoghi oggetto di pignoramento per riprendere le operazioni peritali; sul posto erano presenti il signor XXX, nella qualità di legale rappresentante della società esecutata e il signor Andrea Iannino, nella qualità di locatario della bottega al piano terra (*sub. 1*).

Il sopralluogo si svolgeva eseguendo i rilievi planimetrici e fotografici di tutti i beni oggetto di pignoramento, prendendo i necessari appunti in fogli separati e si concludeva alle ore 16,30 con la redazione del verbale di sopralluogo firmato dai presenti (*allegato n. 30*).

Copia delle comunicazioni inviate alle parti sono allegate alla presente relazione (*allegato n. 29*).

Al fine di acquisire tutta la documentazione necessaria all'espletamento del mandato, venivano effettuati i necessari accessi presso gli Uffici competenti ed in particolare:

- Ufficio Provinciale del Territorio: sono state acquisite le visure storiche e le planimetrie dei beni immobili pignorati.
- Ufficio Provinciale del Territorio: sono state acquisite le ispezioni ipotecarie dei beni immobili pignorati.
- Ufficio tecnico Comune di Fiumefreddo di Sicilia: sono state effettuate indagini e ricerche presso gli uffici preposti al fine di ottenere la documentazione urbanistica che ha legittimato i beni immobili pignorati, di cui verrà relazionato più avanti.

3. RISPOSTE AI QUESITI

Per rispondere ai quesiti assegnati dall'Autorità Giudiziaria, trattandosi di cinque beni immobili distinti (una bottega, un appartamento e tre box auto), seppur siti nel medesimo fabbricato, si procederà secondo il seguente criterio espositivo:

- paragrafo 3.1: risposte al mandato inerenti l'unità di cui alla lettera **A** del paragrafo 2;
- paragrafo 3.2: risposte al mandato inerenti l'unità di cui alla lettera **B** del paragrafo 2;
- paragrafo 3.3: risposte al mandato inerenti le unità di cui alla lettera **C, D** ed **E** del paragrafo 2.

3.1. Bottega, via Umberto I s.n., piano terra (foglio 8, particella 1139, subalterno 1)

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita dal sottoscritto e dall'elaborazione dei rilievi effettuati sul primo bene oggetto di procedura in sede di sopralluogo, posso così riferire.

Quesito a)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una bottega al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n.; al momento del sopralluogo svolto la bottega è adibita a negozio di tatuaggi.

Essa è costituita da un ingresso su ampia sala d'aspetto avente una superficie utile di circa 37,00 mq, da una sala adibita allo svolgimento dell'attività di tatuatore della superficie di circa 16,00 mq,

dalla quale si accede ad una sala di sterilizzazione avente superficie utile di circa 13,00 mq.

Sala d'aspetto e sala per tatuaggi sono prospicienti direttamente su via Umberto I, mentre la sala di sterilizzazione è prospiciente su corsia di ingresso comune alle altre unità immobiliari del fabbricato.

Sul retro della bottega sono, altresì, presenti un disimpegno che conduce ad un vano adibito a deposito della superficie di circa 13,00 mq, un bagno per i clienti della superficie utile di circa 5,00 mq e un bagno privato di circa 4,00 mq, aventi entrambi areazione forzata non essendo dotati di areazione naturale.

Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto anche l'area esterna posta davanti all'ingresso della bottega di superficie pari a circa 29,00 mq.

La bottega risulta censita all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 1, categoria C1 (bottega), classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.444,32 euro, indirizzo catastale via Umberto s.n., piano terra.

L' intestataria del diritto di proprietà è la società eseguita XXX per l'intera quota.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g). Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 4*).

Per quanto riguarda i confini del bene, essi sono: a nord con corsia comune di ingresso alle altre unità immobiliari del fabbricato, a sud con altro fabbricato in aderenza con accesso dal civico n. 147 di via Umberto, a ovest con marciapiede su via Umberto ed a est con altra unità immobiliare al piano terra dello stesso fabbricato e con vano scala.

Quesito b)

Il pignoramento del bene deriva da una conversione di sequestro conservativo concesso in data 21/06/2011 in riferimento al Giudizio iscritto al n. r.g. 216/2011 del Tribunale di Catania sez. dist. Di Giarre, oggi n. R.G. 90600216/2011 del Tribunale Civile di Catania, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 29/06/2011, con numero di registro generale 35480 e numero di registro particolare 25279.

La trascrizione del sequestro conservativo riporta l'intero diritto di proprietà del bene in questione in capo alla società eseguita (*unità negoziale 1, immobile n. 1*).

La richiesta di conversione in pignoramento del sequestro conservativo è stata notificata alla società eseguita il 21/05/2019 mediante raccomandata A/R.

E' stata verificata, con esito positivo, la corrispondenza tra nota di trascrizione e sequestro conservativo depositato in atti, per l'immobile in questione.

Quesito c)

La società eseguita è divenuta proprietaria della bottega in oggetto, per aver costruito l'intero fabbricato di cui fa parte, in seguito all' acquisto di una casa per civile abitazione di vecchia costruzione insistente su terreno (ex particella 225) dove oggi sorge il nuovo fabbricato, giusto atto di

compravendita del 09/07/2004 ai rogiti del notaio Francesco Giamporcaro, repertorio n. 49.651, raccolta n. 13.599, registrato a Giarre il 20/07/2004 al n. 100006 (vedi *allegato n. 27*).

La società esecutata risulta essere proprietaria dell'intera quota del bene immobile.

Quesito d)

La società esecutata è divenuta proprietaria della bottega in oggetto, per aver costruito l'intero fabbricato di cui fa parte, in seguito all'acquisto di una casa per civile abitazione di vecchia costruzione insistente su terreno dove oggi sorge il nuovo fabbricato, giusto atto di compravendita del 09/07/2004 ai rogiti del notaio Francesco Giamporcaro, repertorio n. 49651, raccolta n. 13599, registrato a Giarre il 20/07/2004 al n. 100006 (vedi *allegato n. 27*).

Tale atto è il primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento e dunque risulta verificata con esito positivo la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento; a tal proposito è stata, altresì, trascritta accettazione tacita di eredità (trascrizione n. 55971 di registro generale e n. 42405 di registro particolare) da parte dei venditori (signori Maccarone Carmelo, Maccarone Rosario e Messina Venera) in quanto divenuti essi proprietari delle rispettive quote per eredità a seguito della morte del padre Maccarone Angelo, fu Rosario.

Copia dell'ispezione ipotecaria è allegata alla presente (*allegato n. 5*).

L'atto di acquisto del debitore è anteriore al ventennio e dunque viene allegato alla presente consulenza (*allegato n. 27*).

Quesito e)

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

Quesito f)

Sul bene pignorato in oggetto è stata eseguita un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le formalità riportate a seguire.

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 11334 Registro Generale 15950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1153 del 10/03/2011; DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO;
2. TRASCRIZIONE del 29/06/2011 - Registro Particolare 25279 Registro Generale 35480; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 216 del 21/06/2011; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO;
Annotazione n. 2316 del 14/05/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA);
3. TRASCRIZIONE del 04/10/2012 - Registro Particolare 37439 Registro Generale 46413; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3769 del 19/06/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 22641 Registro Generale 30219; Pubblico

ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4163/1 del 03/06/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

5. TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 27349 Registro Generale 36178; Pubblico
ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6301/1 del 01/07/2024; ATTO ESECUTIVO O
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione n. 2, riguardante il sequestro conservativo, convertito in pignoramento, dovrà
essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene.

La trascrizione n. 3, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione
Immobiliare R.G. 743/2012, poi estinta il 05/10/2017.

La trascrizione n. 4, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione
Immobiliare R.G. 401/2021, poi estinta il 13/12/2022.

Infine la trascrizione n. 5, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione
Immobiliare R.G. 542/2024 (avente come creditrice la signora Paola Greco), provvisoriamente riunita
alla presente e poi estinta il 03/12/2025.

Copia della suddetta ispezione ipotecaria è riportata nell'*allegato n. 5*.

Quesito g)

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di
Catania, Comune di Catania come segue.

LOTTO A - bottega			
FOGLIO	8	CATEGORIA	C1
PARTICELLA	1139	CLASSE	3
SUBALTERNO	1	CONSISTENZA	79 mq
INDIRIZZO	Via Umberto s.n., piano terra	SUPERFICIE TOT.	94 mq
INTESTATI	XXXper il diritto di proprietà di 1/1	RENDITA	1.444,32 €

Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 4*).

La planimetria catastale del bene pignorato non è conforme allo stato dei luoghi rilevato al
momento del sopralluogo svolto, a causa di modifiche di distribuzione degli spazi interni.

Si allegano la planimetria catastale (*allegato n. 3*) e la planimetria ottenuta dal rilievo dello stato
di fatto dei luoghi al momento del sopralluogo svolto (*allegato n. 2*), dal cui confronto è possibile
evincere le difformità suddette.

Quesito h)

Trattandosi di un bene immobile sito in un fabbricato ricadente in area urbanizzata non è stato
acquisito il certificato di destinazione urbanistica, ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G. vigente
del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT) il fabbricato ove si trova la bottega ricade in zona

territoriale omogenea "A" e più nello specifico "AL-1" regolamentata dall'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Comune di Fiumefreddo.

Quesito i)

Il fabbricato di cui fa parte la bottega pignorata non rientra nel caso di immobile di edilizia residenziale pubblica e non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

Quesito j)

Il fabbricato ove si trova la bottega pignorata è stato edificato dall'attuale società esecutata XXX a seguito di acquisto della casa per civile abitazione che insisteva sull'attuale particella (ex particella 225), la quale fu demolita per far sorgere l'attuale fabbricato.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione fu rilasciata da parte del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), **Concessione Edilizia n. 30 del 27/09/2006**, relativa alla pratica n. 30/04.

Successivamente fu presentata una variante in corso d'opera, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13/11/2007.

Successivamente fu presentata una ulteriore pratica edilizia n. 54/2014 e fu rilasciato un **Permesso di Costruire del 30/01/2018** per il mantenimento della diversa ubicazione del fabbricato, con modifiche ai prospetti e diversa distribuzione interna dei vani, così come rappresentati nei grafici di progetto presentati.

Infine, con pratica edilizia del 12/02/2018, protocollo n. 0002979 è stata, altresì, presentata Segnalazione Certificata di Agibilità sull'intero fabbricato (compreso anche il sub.1), a firma di tecnico abilitato.

Per la bottega in questione era già stata rilasciata dal Comune di Fiumefreddo autorizzazione di abitabilità in data 13/10/2011.

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto, si evincono le seguenti difformità:

- frazionamento della bottega in questione dal piano interrato, in quanto in progetto i due livelli erano collegati mediante scala interna (con il piano interrato avente destinazione d'uso di deposito a servizio della bottega);
- variazione prospetto nord in quanto in progetto non era presente una finestra prospiciente su porzione condominiale;
- sconfinamento di superficie di circa 3,00 mq a discapito dell'appartamento limitrofo (non oggetto di esecuzione);
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tali difformità non sono presenti istanze di condono, essendo il fabbricato realizzato in epoca successiva rispetto le leggi speciali di condono (Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge 326/2003).

Quesito k)

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, e gli abusi riscontrati non sono nemmeno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

La suddetta pratica edilizia in sanatoria prevede forfettariamente i costi riepilogati a seguire (valutate ai sensi del D.P.R. 380/01 ed a seguito di informazioni desunte dal Comune di Fiumefreddo):

- oblazione, determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte del D.P.R. 380/01, di importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

Considerata l'importanza degli abusi riscontrati, in questa sede si considera l'oblazione di importo massimo, pari a 5.164 euro, che in ogni caso sarà oggetto di valutazione da parte del Comune di Fiumefreddo a seguito di istruttoria della pratica.

- contributo sul costo di costruzione, il quale viene determinato nella misura pari a circa il 6% del costo delle opere abusivamente realizzate (percentuale determinata ai sensi del D.M. del 10/05/1977, come da indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune). Stimando che il costo delle opere abusivamente realizzate sia pari a circa 15.000 euro, si ottiene che il contributo sul costo di costruzione sia pari a circa 900 euro.

- euro 500,00 per diritti di segreteria e imposte per presentazione pratica;
- euro 3.000,00 per la redazione della pratica edilizia di accertamento di conformità a firma di un tecnico abilitato da depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Fiumefreddo di Sicilia;
- euro 500,00 per redazione pratica catastale di aggiornamento planimetrico.

Dunque, i costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità attualmente presenti all'interno della bottega pignorata, ammontano a circa euro 10.000,00.

Si precisa che tale conteggio rappresenta soltanto una stima dei costi da sostenere, i quali saranno oggetto di un calcolo maggiormente accurato da parte del professionista che si occuperà della redazione della pratica di sanatoria, nonché oggetto di valutazione da parte del responsabile del procedimento, a seguito di istruttoria della pratica stessa.

Non è necessario quantificare oneri economici necessari per la demolizione degli abusi, in quanto essi sono sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, come appena descritto.

Si precisa che la difformità riguardante la mancata realizzazione della scala interna di collegamento con il piano interrato sottostante interessa una porzione strutturale (mancata

realizzazione di foro su solaio e scala) e dunque, ciò comporta anche l'ottenimento del parere dell'Ufficio del Genio Civile di Catania, mediante pratica strutturale in sanatoria, previa verifica dei calcoli depositati ed autorizzati in riferimento al P.D.C. del 30/01/2018.

Quesito l)

La bottega oggetto di pignoramento risulta locata al signor Iannino Andrea, in forza di contratto di locazione commerciale stipulato in data 10.01.2019 e registrato all'Agenzia delle Entrate in data 14.1.2019 ai nn. 4663T e rinnovatosi in forza di legge in data 09/01/2025 con scadenza al 09/01/2031 (*allegato n. 6*).

Tuttavia si rileva che il contratto in questione non è stato stipulato dalla società proprietaria eseguita in persona del suo legale rapp.te pro tempore, bensì dal sig. XX in proprio e dunque esso risulta inopponibile alla Procedura Esecutiva.

Quesito m)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una bottega al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n., in una zona non distante dal centro ove sono presenti diverse attività commerciali e servizi.

Alla bottega vi si accede una porta di ingresso a vetri con saracinesca; l'interno è composta da un'ampia sala d'aspetto avente una superficie utile di circa 37,00 mq, da una sala adibita allo svolgimento dell'attività di tatuatore della superficie di circa 16,00 mq, e da una sala di sterilizzazione avente superficie utile di circa 13,00 mq.

Sala d'aspetto e sala per tatuaggi sono prospicienti direttamente su via Umberto I, mentre la sala di sterilizzazione è prospiciente su corsia di ingresso comune alle altre unità immobiliari del fabbricato.

Sul retro completano la bottega un disimpegno che conduce ad un vano adibito a deposito della superficie di circa 13,00 mq, un bagno per i clienti della superficie utile di circa 5,00 mq ed un bagno privato di circa 4,00 mq, aventi entrambi areazione forzata non essendo dotati di areazione naturale.

Fa parte dell'unità immobiliare in oggetto anche l'area esterna posta davanti all'ingresso della bottega di superficie pari a circa 29,00 mq.

Nell'*allegato n. 1* è riportato un elaborato fotografico della bottega pignorata.

Essa risulta censita all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 1, categoria C1 (bottega), classe 3, consistenza 79 mq, rendita 1.444,32 euro, indirizzo catastale via Umberto I s.n., piano terra.

L'intestatario del diritto di proprietà è la società eseguita XXX per l'intera quota.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g) della presente relazione di consulenza.

Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 4*).

Per quanto riguarda i confini del bene, essi sono: a nord con corsia comune di ingresso alle altre unità immobiliari del fabbricato, a sud con altro fabbricato in aderenza con accesso dal civico n. 147 di via Umberto, a ovest con marciapiede su via Umberto I ed a est con altra unità immobiliare al piano terra dello stesso fabbricato e con vano scala.

Sul bene non gravano al momento né spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non risulta costituito un condominio.

L'unità immobiliare, inoltre, presenta le caratteristiche elencate a seguire (vedi foto *allegato n. 1*).

- ✓ porta d'ingresso a vetri e due porte vetrate fisse, tutte prospicienti su via Umberto I;
- ✓ porte interne in legno tamburato;
- ✓ pavimento con mattonelle in gres porcellanato;
- ✓ controsoffitti in sala d'aspetto, sala tatuaggi e sala sterilizzazione con pittura chiara;
- ✓ soffitti nel disimpegno e servizi con pittura chiara;
- ✓ pareti con pitture colorate e unica tinta chiari nei servizi;
- ✓ bagno clienti con wc disabili e lavandino sospeso, con pareti rivestite in maiolica fino h= 220 cm;
- ✓ bagno privato con wc e lavandino, con pareti rivestite in maiolica fino h= 220 cm;
- ✓ impianto idrico ed elettrico sottotraccia, dotati di dichiarazione di conformità.

La bottega, al momento del sopralluogo effettuato, può essere definita in buone condizioni manutentive ed è abitualmente utilizzata dal locatario in quanto adibita ad attività di negozio per tatuaggi.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte il bene pignorato, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono:

ambiente	sup. [mq]	altezza interna [m]
Sala d'aspetto	36,85	3,25
Sala tatuaggi	15,50	3,05
Sala sterilizzazione	12,50	3,25
Disimpegno	4,85	3,50
Deposito	12,70	3,50
Bagno clienti	4,90	3,50
<u>Bagno privato</u>	<u>4,20</u>	3,50
TOT.	91,50	

La bottega sviluppa una superficie complessiva lorda (considerando tutte le tramezzature interne, le tamponature verso l'esterno al 100% e le tamponature in comune con altre unità immobiliari al 50%) pari a **105,50 mq**.

E', altresì, presente un'area esterna posta davanti all'ingresso della bottega di superficie pari a

ASTE GIUDIZIARIE

circa 29,00 mq.

La superficie commerciale della bottega è quindi pari a:

- 100% della superficie lorda: mq 105,50 x 1,00 = mq 105,50 +
- 25% della superficie area esterna (fino a 25 mq): mq 25,00 x 0,25 = mq 6,25 +
- 10% della superficie area esterna (rimanente): mq 4,00 x 0,10 = mq 0,40 =

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE =

mq 112,15

Quesito n)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

- Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni, ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **750 € per metro quadrato** di superficie commerciale, da cui si ottiene:

$$\text{Stima comparativa: } V1 = \text{mq } 112,15 \times \text{€}/\text{mq } 750 \rightarrow V1 = \mathbf{84.112 \text{ €}}$$

- Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

- reddito lordo annuo: € 5.400 (pari ad un canone mensile di € 450,00);
- incidenza spese annue 30%;
- saggio di capitalizzazione 3,50%;

$$\text{Stima per capitalizzazione: } V2 = (5.400 \times 0,70) / 0,035 \rightarrow V2 = \mathbf{108.000 \text{ €}}$$

Avendo le due stime uno scarto, il più probabile valore di mercato è ottenuto con la media aritmetica dei due valori prima individuati, per cui:

$$\text{Valore Mercato (VM)} = (V1+V2)/2 = (84.112 + 108.000) / 2 \rightarrow \text{VM} = \mathbf{96.056 \text{ €}}$$

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%. Pertanto il valore di mercato corretto (VMC), considerando anche i costi stimati da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle difformità presenti (vedi punto k), è pari a:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = (\text{VM} \times 0,85) - 10.000 = \rightarrow \text{VMC} = \mathbf{71.648 \text{ €}}$$

Il valore di mercato corretto, arrotondato al migliaio più prossimo è, dunque, pari a:

----- **72.000 €** -----

Quesito o)

Il bene è unico e pignorato per intero e dunque dovrà essere venduto in un lotto, così definito:

Lotto A: bottega al piano terra, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n..

Essa è costituito da ampia sala d'aspetto, ulteriori tre vani più accessori (disimpegno, due bagni e area esterna antistante l'ingresso).

Il valore di mercato corretto ammonta ad **euro 72.000** (vedi *punto n*).

Quesito p)

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'*allegato n. 1*, la planimetria catastale è costituita dall'*allegato n. 3*; nell'*allegato n. 2* è riportata, invece, la planimetria del bene allo stato attuale.

Quesito q)

Il bene è pignorato per intero, essendo stata aggredita l'intera quota di proprietà in capo alla società esecutata XXX.

La valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato è pari all'intero valore di mercato corretto, e dunque pari a euro **72.000**.

Per il bene in oggetto non è necessario separare quote a favore della procedura.

Quesito r)

Essendo il bene pignorato nella sua interezza, non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura.

3.2. Appartamento, via Umberto I s.n., piano primo (foglio 8, particella 1139, subalterno 3)

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita dal sottoscritto e dall'elaborazione dei rilievi effettuati sul secondo bene oggetto di procedura in sede di sopralluogo, posso così riferire.

Quesito a)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n.; l'appartamento non è ultimato nelle finiture (impianti incompleti, assenza porte interne, pavimentazione, sanitari e rivestimenti nei servizi) e mai abitato dal momento della costruzione del fabbricato.

Esso è costituito (vedi planimetria stato attuale, *allegato n. 8*) da un ampio ingresso su open-space avente una superficie utile di circa 54,00 mq, il quale disimpegna il "vano 1" (6,60 mq), il "vano 2" (14,50 mq), il "vano 3" (15,20 mq), una cucina (9,85 mq), un primo bagno (3,85 mq) ed un secondo bagno (5,90 mq).

E', altresì, presente una secondo accesso all'appartamento dalla scala comune, con un piccolo ingresso disimpegnato (4,00 mq).

Sul prospetto a ovest prospiciente su via Umberto I è presente un ampio balcone terrazzato di

superficie pari a 41,20 mq, accessibile dall'open-space, dal "vano 2" e dal "vano 3"; su prospetto a est, invece, vi è un piccolo balcone interno di superficie pari a 7,55 mq.

L' appartamento risulta censito all' Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 3, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie totale 142 mq, rendita 369,27 euro, indirizzo catastale via Umberto I s.n., piano primo.

L' intestataria del diritto di proprietà è la società eseguita XXX per l' intera quota.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g). Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 10*).

Per quanto riguarda i confini del bene, essi sono: a nord con altro fabbricato in aderenza (civico n. 141 di via Umberto), a sud con altro fabbricato in aderenza (civico n. 147 di via Umberto), a ovest con via Umberto ed a est con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato e con vano scala.

Quesito b)

Il pignoramento del bene deriva da una conversione di sequestro conservativo concesso in data 21/06/2011 in riferimento al Giudizio iscritto al n. r.g. 216/2011 del Tribunale di Catania sez. dist. Di Giarre, oggi n. R.G. 90600216/2011 del Tribunale Civile di Catania, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 29/06/2011, con numero di registro generale 35480 e numero di registro particolare 25279.

La trascrizione del sequestro conservativo riporta l' intero diritto di proprietà del bene in questione in capo alla società eseguita (*unità negoziale 1, immobile n. 2*).

La richiesta di conversione in pignoramento del sequestro conservativo è stata notificata alla società eseguita il 21/05/2019 mediante raccomandata A/R.

E' stata verificata, con esito positivo, la corrispondenza tra nota di trascrizione e sequestro conservativo depositato in atti, per l' immobile in questione.

Quesito c)

La società eseguita è divenuta proprietaria dell' appartamento in oggetto, per aver costruito l' intero fabbricato di cui fa parte, in seguito all' acquisto di una casa per civile abitazione di vecchia costruzione insistente su terreno (ex particella 225) dove oggi sorge il nuovo fabbricato, giusto atto di compravendita del 09/07/2004 ai rogiti del notaio Francesco Giamporcaro, repertorio n. 49.651, raccolta n. 13.599, registrato a Giarre il 20/07/2004 al n. 100006 (vedi *allegato n. 27*).

Quesito d)

La società eseguita è divenuta proprietaria dell' appartamento in oggetto, per aver costruito l' intero fabbricato di cui fa parte, in seguito all' acquisto di una casa per civile abitazione di vecchia costruzione insistente su terreno (ex particella 225) dove oggi sorge il nuovo fabbricato, giusto atto di compravendita del 09/07/2004 ai rogiti del notaio Francesco Giamporcaro, repertorio n. 49651, raccolta n. 13599, registrato a Giarre il 20/07/2004 al n. 100006 (vedi *allegato n. 27*).

Tale atto è il primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento e dunque risulta verificata con esito positivo la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento; a tal proposito è stata, altresì, trascritta accettazione tacita di eredità (trascrizione n. 55971 di registro generale e n. 42405 di registro particolare) da parte dei venditori (signori Maccarone Carmelo, Maccarone Rosario e Messina Venera) in quanto divenuti essi proprietari delle rispettive quote per eredità a seguito della morte del padre Maccarone Angelo fu Rosario.

Copia dell' ispezione ipotecaria è allegata alla presente (*allegato n. 11*).

L'atto di acquisto del debitore è anteriore al ventennio e dunque viene allegato alla presente consulenza (*allegato n. 27*).

Quesito e)

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

Quesito f)

Sul bene pignorato in oggetto è stata eseguita un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le formalità riportate a seguire.

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 11334 Registro Generale 15950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1153 del 10/03/2011; DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO;
2. TRASCRIZIONE del 29/06/2011 - Registro Particolare 25279 Registro Generale 35480; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 216 del 21/06/2011; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; Annotazione n. 2316 del 14/05/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA);
3. TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 22641 Registro Generale 30219; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4163/1 del 03/06/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 27349 Registro Generale 36178; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6301/1 del 01/07/2024; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione n. 2, riguardante il sequestro conservativo, convertito in pignoramento, dovrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene.

La trascrizione n. 3, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 401/2021, poi estinta il 13/12/2022.

Infine la trascrizione n. 4, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 542/2024 (avente come creditrice la signora Paola Greco), provvisoriamente riunita alla presente e poi estinta il 03/12/2025.

Copia della suddetta ispezione ipotecaria è riportata nell'*allegato n. 11*.

Quesito g)

Il bene oggetto di pignoramento risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania come segue.

LOTTO B - appartamento			
FOGLIO	8	CATEGORIA	A3
PARTICELLA	1139	CLASSE	6
SUBALTERNO	3	CONSISTENZA	6,5 vani
INDIRIZZO	Via Umberto s.n., piano 1	SUPERFICIE TOT.	142 mq
INTESTATI	XXXper il diritto di proprietà di 1/1	RENDITA	369,27 €

Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 10*).

Si allegano la planimetria catastale del bene pignorato (*allegato n. 9*), di cui si riscontra una sostanziale conformità alla planimetria ottenuta dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi al momento del sopralluogo svolto (*allegato n. 8*).

Quesito h)

Trattandosi di un bene immobile sito in un fabbricato ricadente in area urbanizzata non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G. vigente del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT) il fabbricato ove si trova la bottega ricade in zona territoriale omogenea "A" e più nello specifico "AL-1" regolamentata dall'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Comune di Fiumefreddo.

Quesito i)

Il fabbricato di cui fa parte la bottega pignorata non rientra nel caso di immobile di edilizia residenziale pubblica e non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

Quesito j)

Il fabbricato ove si trova la bottega pignorata è stato edificato dall'attuale società esecutata XXX a seguito di acquisto della casa per civile abitazione che insisteva sull'attuale particella, la quale fu demolita per far sorgere l'attuale fabbricato.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione fu rilasciata da parte del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), **Concessione Edilizia n. 30 del 27/09/2006**, relativa alla pratica n. 30/04.

Successivamente fu presentata una variante in corso d'opera, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13/11/2007.

Successivamente fu presentata una ulteriore pratica edilizia n. 54/2014 e fu rilasciato un **Permesso di Costruire del 30/01/2018** per il mantenimento della diversa ubicazione del fabbricato, con modifiche ai prospetti e diversa distribuzione interna dei vani, così come rappresentati nei grafici di progetto presentati.

Infine, con pratica edilizia del 12/02/2018, protocollo n. 0002979, è stata altresì presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, a firma di tecnico abilitato.

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto, si evince che l'appartamento in questione risulta avere le seguenti difformità:

- fusione in un unico immobile (quello in questione) di due appartamenti presenti in progetto;
- presenza di un balconcino su prospetto lato est, in una superficie destinata in progetto in parte a vano letto dell'appartamento ed in parte a vano scala condominiale;
- variazione dei prospetti est ed ovest mediante la trasformazione nell'attuale "vano 1" di finestra in porta-finestra e nell'attuale cucina di porta-finestra in finestra;
- diversa distribuzione degli spazi interni;
- diversa ubicazione dei servizi.

Per tali difformità non sono presenti istanze di condono, essendo il fabbricato realizzato in epoca successiva rispetto le leggi speciali di condono (Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge 326/2003).

Quesito k)

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, e gli abusi riscontrati non sono nemmeno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

La suddetta pratica edilizia in sanatoria prevede forfettariamente i costi riepilogati a seguire (valutate ai sensi del D.P.R. 380/01 ed a seguito di informazioni desunte dal Comune di Fiumefreddo):

- oblazione, determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte del D.P.R. 380/01, di importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

Considerata l'importanza degli abusi riscontrati, in questa sede si considera l'oblazione di importo massimo, pari a 5.164 euro, che in ogni caso sarà oggetto di valutazione da parte del Comune di Fiumefreddo a seguito di istruttoria della pratica.

- contributo sul costo di costruzione, il quale viene determinato nella misura pari a circa il 6% del costo delle opere abusivamente realizzate (percentuale determinata ai sensi del D.M. del 10/05/1977, come da indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune). Stimando che il costo delle opere abusivamente realizzate sia pari a circa 15.000 euro, si ottiene che il contributo sul costo di costruzione sia pari a circa 900 euro.

- euro 500,00 per diritti di segreteria e imposte per presentazione pratica;
- euro 3.000,00 per la redazione della pratica edilizia di accertamento di conformità a firma di un tecnico abilitato da depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Fiumefreddo.

Dunque, i costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità interne, attualmente presenti all'interno dell'appartamento pignorato, ammontano a circa euro 9.500,00.

Si precisa che tale conteggio rappresenta soltanto una stima dei costi da sostenere, i quali saranno oggetto di un calcolo maggiormente accurato da parte del professionista che si occuperà della redazione della pratica di sanatoria, nonché oggetto di valutazione da parte del responsabile del procedimento, a seguito di istruttoria della pratica stessa.

Non è necessario quantificare oneri economici necessari per la demolizione degli abusi, in quanto essi sono sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, come appena descritto.

Si precisa che la difformità riguardante il balconcino interno interessa anche modifiche di porzioni strutturali (realizzazione di balcone a sbalzo) e dunque, ciò comporta anche l'ottenimento del parere dell'Ufficio del Genio Civile di Catania, mediante pratica strutturale in sanatoria, previa verifica dei calcoli depositati ed autorizzati in riferimento al P.D.C. del 30/01/2018.

Inoltre la suddetta regolarizzazione interessa anche la redistribuzione di superfici destinate in progetto a spazi comuni (porzione di vano scala ad oggi destinato ad una porzione di balcone privato).

Quesito l)

L'appartamento oggetto di pignoramento risulta essere nella piena disponibilità della società esecutata ma non è mai stato abitato dal momento della sua realizzazione. Esso, allo stato attuale non è abitabile, in quanto privo di impianti rispondenti, pavimentazione, servizi, porte interne e finiture, e risulta essere in queste condizioni da diversi anni, come si evince dall'elaborato fotografico (*allegato n. 7*).

Quesito m)

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un appartamento al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n., in una zona non distante dal centro ove sono presenti diverse attività commerciali e servizi.

L'appartamento non è ultimato nelle finiture (impianti incompleti, assenza porte interne, pavimentazione, sanitari e rivestimenti nei servizi) e mai abitato dal momento della costruzione del fabbricato.

Esso è costituito da un ampio ingresso su open-space avente una superficie utile di circa 54,00 mq, il quale disimpegna il "vano 1" (6,60 mq), il "vano 2" (14,50 mq), il "vano 3" (15,20 mq), una cucina (9,85 mq), un primo bagno (3,85 mq) ed un secondo bagno (5,90 mq).

E', altresì, presente una secondo accesso all'appartamento dalla scala comune, con un piccolo

ingresso disimpegnato (4,00 mq).

Sul prospetto a ovest prospiciente su via Umberto I è presente un ampio balcone terrazzato di superficie pari a 41,20 mq, accessibile dall'open-space, dal "vano 2" e dal "vano 3"; su prospetto a est, invece, vi è un piccolo balcone interno di superficie pari a 7,55 mq.

Nell'*allegato n. 7* è riportato un elaborato fotografico dell'appartamento pignorato.

Risulta censito all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterno 3, categoria A3 (abitazione di tipo economico), classe 6, consistenza 6,5 vani, superficie totale 142 mq (totale escluse aree scoperte 132 mq), rendita 369,27 euro, indirizzo catastale via Umberto s.n., piano primo.

L'intestataria del diritto di proprietà è la società eseguita XXX per l'intera quota.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g). Copia della visura storica catastale risulta allegata alla presente relazione (*allegato n. 10*).

Per quanto riguarda i confini del bene, essi sono: a nord con altro fabbricato in aderenza (civico n. 141 di via Umberto), a sud con altro fabbricato in aderenza (civico n. 147 di via Umberto), a ovest con via Umberto ed a est con altra unità immobiliare del medesimo fabbricato e con vano scala.

Sul bene non gravano al momento né spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non risulta costituito un condominio.

L'unità immobiliare, inoltre, presenta le caratteristiche elencate a seguire (vedi *allegato n. 7*).

- ✓ porta d'ingresso blindata prefabbricata;
- ✓ assenza di pavimentazione;
- ✓ soffitti e pareti con pittura bianca;
- ✓ assenza di porte interne;
- ✓ infissi esterni in alluminio pre-verniciato bianco con vetro camera e veneziane in PVC (con ante scorrevoli su via Umberto I);
- ✓ radiatori per riscaldamento con impianto privo di caldaia;
- ✓ servizi (bagni e cucina) incompleti, privi di sanitari e finiture;
- ✓ impianto idrico ed elettrico sottotraccia, ma incompleti (privi di dichiarazione di conformità);
- ✓ predisposizione del vano ascensore, privo di ascensore installato.

L'appartamento, al momento del sopralluogo effettuato, può essere definito in mediocri condizioni manutentive, in quanto risulta essere disabitato da sempre e i lavori di completamento sono fermi da anni.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fa parte il bene pignorato, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

Le superfici nette dei singoli ambienti sono:

ambiente	sup. [mq]	altezza interna [m]
Ingresso-salone-open-space	54,00	2,75
Vano 1	6,60	2,75
Vano 2	14,50	2,75
Vano 3	15,20	2,75
Cucina	9,85	2,75
Bagno 1	3,85	2,75
<u>Bagno 2</u>	<u>5,90</u>	<u>2,75</u>
TOT.	109,90	

Il bene sviluppa una superficie complessiva lorda (considerando tutte le tramezzature interne, le tamponature verso l'esterno al 100% e le tamponature in comune con altre unità immobiliari al 50%) pari a **130,80 mq.**

Sono, altresì, presenti un balcone terrazzato prospiciente su via Umberto I di superficie pari a 41,20 mq e un piccolo balcone interno di superficie pari a 7,55 mq.

La superficie commerciale dell'appartamento è quindi pari a:

- 100% della superficie lorda: mq 130,80 x 1,00 = mq 130,80 +
- 25% della superficie dei balconi (fino a 25 mq): mq 25,00 x 0,25 = mq 6,25 +
- 10% della superficie dei balconi (rimanente): mq 23,75 x 0,10 = mq 2,37 =

TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = mq 139,42

Quesito n)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte il valore attuale dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

- Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni (lavori da ultimare), ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **650 € per metro quadrato** di superficie commerciale (valore che tiene conto del fatto che l'appartamento non è ancora rifinito), da cui si ottiene:

Stima comparativa: $V1 = \text{mq } 139,42 \times \text{€}/\text{mq } 650 \rightarrow V1 = \mathbf{90.623 \text{ €}}$

- Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

- reddito lordo annuo: € 4.800 (pari ad un canone mensile di € 400,00);

ASTE
GIUDIZIARIE®

- incidenza spese annue 30%;
- saggio di capitalizzazione 3,50%;

Stima per capitalizzazione: $V2 = (4.800 \times 0,70) / 0,035 \rightarrow V2 = 96.000 \text{ €}$

Avendo le due stime uno scarto, il più probabile valore di mercato è ottenuto con la media aritmetica dei due valori prima individuati, per cui:

Valore Mercato (VM) = $(V1+V2)/2 = (90.623 + 96.000) / 2 \rightarrow VM = 93.311 \text{ €}$

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%. Pertanto il valore di mercato corretto (VMC), considerando anche i costi stimati da sostenere per la regolarizzazione urbanistica delle difformità presenti (vedi punto k), è pari a:

Valore Mercato Corretto = $(VM \times 0,85) - 9.500 = \rightarrow VMC = 69.814 \text{ €}$

Il valore di mercato corretto, arrotondato al migliaio più prossimo è, dunque, pari a:

----- 70.000 € -----

Quesito o)

Il bene è unico e pignorato per intero e dunque dovrà essere venduto in un lotto, così definito:

Lotto B: appartamento **ancora da rifinire** al piano primo, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n..

Esso è costituito da ampio ingresso-soggiorno, tre vani più accessori (due bagni privi di sanitari, vano destinato a cucina e secondo ingresso); sono altresì presenti un ampio balcone terrazzato su via Umberto I ed un piccolo balconcino interno.

Il valore di mercato corretto ammonta ad **euro 70.000** (vedi punto n).

Quesito p)

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'*allegato n. 7*, la planimetria catastale è costituita dall'*allegato n. 9*; nell'*allegato n. 8* è riportata, invece, la planimetria del bene allo stato attuale.

Quesito q)

Il bene è pignorato per intero, essendo stata aggredita l'intera quota di proprietà in capo alla società esecutata XXX.

La valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato è pari all'intero valore di mercato corretto, e dunque pari a euro **70.000**.

Per il bene in oggetto non è necessario separare quote a favore della procedura.

Quesito r)

Essendo il bene pignorato nella sua interezza, non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura.

3.3. Box auto, via Umberto I s.n., piano primo sottostrada (foglio 8, particella 1139, subalterni

16-17-18)

Sulla base della documentazione in atti, di quella successivamente acquisita dal sottoscritto e dall'elaborazione dei rilievi effettuati sui tre beni oggetto di procedura in sede di sopralluogo, posso così riferire.

Quesito a)

I beni oggetto di pignoramento consistono in tre box auto al piano primo sottostrada (interrato), facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n..

Alla corsia garage che ospita i tre box auto si accede da un ingresso carrabile su via Umberto I, percorrendo una ripida discesa che conduce al piano primo sottostrada.

Tutti e tre i box si trovano nella porzione a est del fabbricato; in particolare, il primo che si incontra accedendo dalla corsia garage è il box auto identificato con il sub. 16, costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a 25,50 mq.

Successivamente vi è il box auto identificato con il sub. 17, costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a 22,50 mq ed infine vi è il box auto identificato con il sub. 18, costituito anch'esso da un unico ambiente avente superficie utile pari a 36,90 mq.

Essi risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterni 16-17 e 18, categoria C6 (garage, box auto), classe 3, consistenza rispettivamente 25 mq, 22 mq e 36 mq, rendite rispettivamente 63,27 euro, 55,67 euro e 91,10 euro; indirizzo catastale via Umberto I s.n., piano primo sottostrada.

L' intestataria del diritto di proprietà è la società eseguita XXX per l'intera quota.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g). Copia delle visure storiche catastali dei tre beni risultano allegate alla presente relazione (*allegati n. 15, 20 e 25*).

Per quanto riguarda i confini dei tre beni, essi sono:

- box sub. 16: a nord con box auto sub. 17, a sud con altro fabbricato in aderenza (civico n. 147 di via Umberto I), a ovest con terrapieno ed a est con corsia garage;
- box sub. 17: nord con box auto sub. 18, a sud con box auto sub. 16, a ovest con terrapieno ed a est con corsia garage;
- box sub. 18: nord con fabbricato in aderenza (civico n. 141 di via Umberto I), a sud con box auto sub. 17 e corsia garage, a ovest con terrapieno ed a est con corsia garage e rampa di accesso.

Quesito b)

Il pignoramento del bene deriva da una conversione di sequestro conservativo concesso in data 21/06/2011 in riferimento al Giudizio iscritto al n. r.g. 216/2011 del Tribunale di Catania sez. dist. Di Giarre, oggi n. R.G. 90600216/2011 del Tribunale Civile di Catania, trascritto presso la conservatoria

dei registri immobiliari di Catania il 29/06/2011, con numero di registro generale 35480 e numero di registro particolare 25279.

La trascrizione del sequestro conservativo riporta l'intero diritto di proprietà del bene in questione in capo alla società esecutata (*unità negoziale 1, immobili n. 3,4 e 5*).

La richiesta di conversione in pignoramento del sequestro conservativo è stata notificata alla società esecutata il 21/05/2019 mediante raccomandata A/R.

E' stata verificata, con esito positivo, la corrispondenza tra nota di trascrizione e sequestro conservativo depositato in atti, per l'immobile in questione.

Quesito c)

La società esecutata è divenuta proprietaria dell' appartamento in oggetto, per aver costruito l'intero fabbricato di cui fa parte, in seguito all' acquisto di una casa per civile abitazione di vecchia costruzione insistente su terreno (ex particella 225) dove oggi sorge il nuovo fabbricato, giusto atto di compravendita del 09/07/2004 ai rogiti del notaio Francesco Giamporcaro, repertorio n. 49.651, raccolta n. 13.599, registrato a Giarre il 20/07/2004 al n. 100006 (vedi *allegato n. 27*).

Quesito d)

La società esecutata è divenuta proprietaria dell'appartamento in oggetto, per aver costruito l'intero fabbricato di cui fa parte, in seguito all' acquisto di una casa per civile abitazione di vecchia costruzione insistente su terreno dove oggi sorge il nuovo fabbricato, giusto atto di compravendita del 09/07/2004 ai rogiti del notaio Francesco Giamporcaro, repertorio n. 49651, raccolta n. 13599, registrato a Giarre il 20/07/2004 al n. 100006 (vedi *allegato n. 27*).

Tale atto è il primo atto di acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento e dunque risulta verificata con esito positivo la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento; a tal proposito è stata, altresì, trascritta accettazione tacita di eredità (trascrizione n. 55971 di registro generale e n. 42405 di registro particolare) da parte dei venditori (signori Maccarone Carmelo, Maccarone Rosario e Messina Venera) in quanto divenuti essi proprietari delle rispettive quote per eredità a seguito della morte del padre Maccarone Angelo fu Rosario.

Copia delle ispezioni ipotecarie sono allegate alla presente (*allegati n. 16, 21 e 26*).

L'atto di acquisto del debitore è anteriore al ventennio e dunque viene allegato alla presente consulenza (*allegato n. 27*).

Quesito e)

La documentazione prodotta ed acquisita è risultata essere completa ed è stato possibile espletare in maniera esauriente il mandato.

Quesito f)

Su ognuno dei beni pignorati in oggetto è stata eseguita un'ispezione ipotecaria dalla quale si evincono le formalità riportate a seguire.

Box sub. 16:

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 11334 Registro Generale 15950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1153 del 10/03/2011; DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO;
2. TRASCRIZIONE del 29/06/2011 - Registro Particolare 25279 Registro Generale 35480; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 216 del 21/06/2011; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; annotazione n. 2316 del 14/05/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA);
3. TRASCRIZIONE del 04/10/2012 - Registro Particolare 37439 Registro Generale 46413; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3769 del 19/06/2012; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 22641 Registro Generale 30219; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4163/1 del 03/06/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
5. TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 27349 Registro Generale 36178; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6301/1 del 01/07/2024; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione n. 2, riguardante il sequestro conservativo, convertito in pignoramento, dovrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene.

La trascrizione n. 3, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 743/2012, poi estinta il 05/10/2017.

La trascrizione n. 4, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 401/2021, poi estinta il 13/12/2022.

Infine la trascrizione n. 5, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 542/2024 (avente come creditrice la signora Paola Greco), provvisoriamente riunita alla presente e poi estinta il 03/12/2025.

Box sub. 17:

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 11334 Registro Generale 15950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1153 del 10/03/2011; DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO;
2. TRASCRIZIONE del 29/06/2011 - Registro Particolare 25279 Registro Generale 35480; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 216 del 21/06/2011; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; annotazione n. 2316 del 14/05/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA);
3. TRASCRIZIONE del 04/10/2012 - Registro Particolare 37439 Registro Generale 46413; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3769 del 19/06/2012; ATTO ESECUTIVO O

CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

4. TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 22641 Registro Generale 30219; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4163/1 del 03/06/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
5. TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 27349 Registro Generale 36178; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6301/1 del 01/07/2024; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione n. 2, riguardante il sequestro conservativo, convertito in pignoramento, dovrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene.

La trascrizione n. 3, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 743/2012, poi estinta il 05/10/2017.

La trascrizione n. 4, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 401/2021, poi estinta il 13/12/2022.

Infine la trascrizione n. 5, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 542/2024 (avente come creditrice la signora Paola Greco), provvisoriamente riunita alla presente e poi estinta il 03/12/2025.

Box sub. 18:

1. TRASCRIZIONE del 25/03/2011 - Registro Particolare 11334 Registro Generale 15950 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1153 del 10/03/2011; DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE DI CONTRATTO;
2. TRASCRIZIONE del 29/06/2011 - Registro Particolare 25279 Registro Generale 35480; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 216 del 21/06/2011; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO; annotazione n. 2316 del 14/05/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA);
3. TRASCRIZIONE del 01/07/2021 - Registro Particolare 22641 Registro Generale 30219; Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4163/1 del 03/06/2021; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
4. TRASCRIZIONE del 19/07/2024 - Registro Particolare 27349 Registro Generale 36178; Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6301/1 del 01/07/2024; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione n. 2, riguardante il sequestro conservativo, convertito in pignoramento, dovrà essere cancellata a seguito del decreto di trasferimento del bene.

La trascrizione n. 3, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 401/2021, poi estinta il 13/12/2022.

Infine la trascrizione n. 4, riguardante un verbale di pignoramento ha generato l'Esecuzione Immobiliare R.G. 542/2024 (avente come creditrice la signora Paola Greco) provvisoriamente riunita

alla presente e poi estinta il 03/12/2025.

Copia della suddette ispezioni ipotecarie sono riportate negli *allegati n. 16, 21 e 26*.

Quesito g)

I beni oggetto di pignoramento risultano tutti censiti all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Catania come segue.

LOTTO C – box auto			
FOGLIO	8	CATEGORIA	C6
PARTICELLA	1139	CLASSE	3
SUBALTERNO	16	CONSISTENZA	25 mq
INDIRIZZO	Via Umberto s.n., piano S1	SUPERFICIE TOT.	30 mq
INTESTATI	XXXper il diritto di proprietà di 1/1	RENDITA	63,27 €

LOTTO D – box auto			
FOGLIO	8	CATEGORIA	C6
PARTICELLA	1139	CLASSE	3
SUBALTERNO	17	CONSISTENZA	22 mq
INDIRIZZO	Via Umberto s.n., piano S1	SUPERFICIE TOT.	26 mq
INTESTATI	XXXper il diritto di proprietà di 1/1	RENDITA	55,67 €

LOTTO E – box auto			
FOGLIO	8	CATEGORIA	C6
PARTICELLA	1139	CLASSE	3
SUBALTERNO	18	CONSISTENZA	36 mq
INDIRIZZO	Via Umberto s.n., piano S1	SUPERFICIE TOTALE	43 mq
INTESTATI	XXXper il diritto di proprietà di 1/1	RENDITA	91,10 €

Copia delle visure storiche catastali risultano allegate alla presente relazione (*allegati n. 15, 20 e 25*).

Si allegano le planimetrie catastali dei beni pignorati (*allegati n. 14, 19 e 24*), di cui si riscontra una sostanziale conformità alla planimetria ottenuta dal rilievo dello stato di fatto dei luoghi al momento del sopralluogo svolto (*allegati n. 13, 18 e 23*).

Quesito h)

Trattandosi di un bene immobile sito in un fabbricato ricadente in area urbanizzata non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica, ma è stato tuttavia accertato che nel P.R.G. vigente del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT) il fabbricato ove si trova la bottega ricade in zona territoriale omogenea "A" e più nello specifico "AL-1" regolamentata dall'articolo 30 delle Norme di Attuazione del Comune di Fiumefreddo.

Quesito i)

Il fabbricato di cui fanno parte i box auto pignorati non rientra nel caso di immobile di edilizia residenziale pubblica e non è stato edificato in regime di edilizia convenzionata e agevolata.

Quesito j)

Il fabbricato ove si trovano i box pignorati è stato edificato dall'attuale società esecutata XXX a seguito di acquisto della casa per civile abitazione che insisteva sull'attuale particella, la quale fu demolita per far sorgere l'attuale fabbricato.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione fu rilasciata da parte del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), **Concessione Edilizia n. 30 del 27/09/2006**, relativa alla pratica n. 30/04.

Successivamente fu presentata una variante in corso d'opera, approvata dalla Commissione Edilizia nella seduta del 13/11/2007.

Successivamente fu presentata una ulteriore pratica edilizia n. 54/2014 e fu rilasciato un **Permesso di Costruire del 30/01/2018** per il mantenimento della diversa ubicazione del fabbricato, con modifiche ai prospetti e diversa distribuzione interna dei vani, così come rappresentati nei grafici di progetto presentati.

Infine, con pratica edilizia del 12/02/2018, protocollo n. 0002979, è stata altresì presentata Segnalazione Certificata di Agibilità, a firma di tecnico abilitato.

Dal confronto tra la planimetria di progetto relativa al P.D.C. del 30/01/2018 (pratica n. 54/2014), e quella ricostruita dal sottoscritto a seguito di rilievo planimetrico durante il sopralluogo svolto, si evince che l'intero piano primo sottostrada ove si trovano i tre box pignorati risulta avere le seguenti difformità:

- cambio di destinazione d'uso da deposito/magazzino a box auto;
- presenza di compartimentazioni interne che individuano i tre box auto come allo stato attuale, (a differenza di quanto presente in progetto in cui l'ambiente è unico, inglobando i box auto sub. n. 16 e 17 e parte dell'attuale corsia garage);
- assenza di collegamento con la bottega soprastante in quanto non è stata realizzata la scala interna di collegamento tra le due unità;
- ampliamento volumetrico interrato, sfruttando porzione di terrapieno, ove è stato realizzato il box auto sub. 18.

Per tali difformità non sono presenti istanze di condono, essendo il fabbricato realizzato in epoca

successiva rispetto le leggi speciali di condono (Legge n. 47/1985, Legge n. 724/1994 e Legge 326/2003).

Quesito k)

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 comma 5 del D.P.R. 380/01, e gli abusi riscontrati non sono nemmeno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.

Per le difformità riscontrate, rientranti nella casistica di interventi edilizi realizzati in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), ma conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione sia al momento della presentazione della segnalazione, è possibile procedere con accertamento di conformità ai sensi dell'articolo 36-bis del D.P.R. 380/2001.

La suddetta pratica edilizia in sanatoria prevede forfettariamente i costi riepilogati a seguire (valutate ai sensi del D.P.R. 380/01 ed a seguito di informazioni desunte dal Comune di Fiumefreddo):

- oblazione, determinata ai sensi dell'art. 36-bis, comma 5, lettera b), seconda parte del D.P.R. 380/01, di importo non inferiore a 516 euro e non superiore a 5.164 euro.

Considerata l'importanza degli abusi riscontrati, in questa sede si considera l'oblazione di importo massimo, pari a 5.164 euro, che in ogni caso sarà oggetto di valutazione da parte del Comune di Fiumefreddo di Sicilia a seguito di istruttoria della pratica;

- contributo sul costo di costruzione, il quale viene determinato nella misura pari a circa il 6% del costo delle opere abusivamente realizzate (percentuale determinata ai sensi del D.M. del 10/05/1977 come da indicazioni dell'ufficio tecnico del Comune). Stimando che il costo delle opere abusivamente realizzate sia pari a circa 15.000 euro, si ottiene che il contributo sul costo di costruzione sia pari a circa 900 euro.
- euro 500,00 per diritti di segreteria e imposte per presentazione pratica;
- euro 3.000,00 per la redazione della pratica edilizia di accertamento di conformità a firma di un tecnico abilitato da depositare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Fiumefreddo.

Dunque, i costi complessivi da sostenere per la regolarizzazione delle difformità, attualmente presenti al piano primo sottostrada ove sono presenti i box auto pignorati, ammontano a circa euro 9.500,00 (anche procedendo alla presentazione della suddetta pratica edilizia per singolo box auto).

Si precisa che tale conteggio rappresenta soltanto una stima dei costi da sostenere, i quali saranno oggetto di un calcolo maggiormente accurato da parte del professionista che si occuperà della redazione della pratica di sanatoria, nonché oggetto di valutazione da parte del responsabile del procedimento, a seguito di istruttoria della pratica stessa.

Non è necessario quantificare oneri economici necessari per la demolizione degli abusi, in quanto essi sono sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001, come appena descritto.

Si precisa che le difformità riguardanti la mancata realizzazione della scala interna di collegamento con il piano terra soprastante, nonché l'aumento volumetrico interrato che ha originato il sub. 18, interessano porzioni strutturali (mancata realizzazione di foro su solaio e scala) e dunque, ciò comporta anche l'ottenimento del parere dell'Ufficio del Genio Civile di Catania, mediante pratica strutturale in sanatoria, previa verifica dei calcoli depositati ed autorizzati in riferimento al P.D.C. del 30/01/2018.

Inoltre la suddetta regolarizzazione interessa anche la redistribuzione di superfici destinate in progetto a spazi privati (deposito a servizio della bottega al piano terra), oggi destinati a spazi comuni (corsia garage di accesso ai box presenti al piano primo sottostrada).

Quesito l)

I box auto oggetto di pignoramento risultano essere nella piena disponibilità della società esecutata ed, allo stato attuale, non sono né utilizzati né locati e si presentano sgomberi a meno della ridotta presenza di materiale da cantiere, come si evince dagli elaborati fotografici (*allegati n. 12, 17 e 22*).

Quesito m)

I beni oggetto di pignoramento consistono in tre box auto al piano primo sottostrada, facenti parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I s.n., in una zona non distante dal centro ove sono presenti diverse attività commerciali e servizi.

Alla corsia garage che ospita i tre box auto si accede da un ingresso carrabile su via Umberto I, percorrendo una ripida discesa che conduce al piano primo sottostrada.

Tutti e tre i box si trovano nella porzione a est del fabbricato; in particolare, il primo che si incontra accedendo dalla corsia garage è il box auto identificato con il sub. 16, costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a 25,50 mq.

Successivamente vi è il box auto identificato con il sub. 17, costituito da un unico ambiente avente superficie utile pari a 22,50 mq ed infine vi è il box auto identificato con il sub. 18, costituito anch'esso da un unico ambiente avente superficie utile pari a 36,90 mq.

Essi risultano censiti all'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Catania, Comune di Fiumefreddo di Sicilia, foglio n. 8, particella 1139, subalterni 16-17 e 18, categoria C6 (garage, box auto), classe 3, consistenza rispettivamente 25 mq, 22 mq e 36 mq, rendite rispettivamente 63,27 euro, 55,67euro e 91,10 euro; indirizzo catastale via Umberto s.n., piano primo sottostrada.

L' intestataria del diritto di proprietà è la società esecutata XXX per l'intera quota.

Ulteriori dettagli in merito ai dati catastali sono riportati in forma tabellare nella risposta al quesito g). Copia delle visure storiche catastali risultano allegata alla presente relazione (*allegati n. 15, 20 e 25*).

Per quanto riguarda i confini dei tre beni, essi sono:

- box sub. 16: a nord con box auto sub. 17, a sud con altro fabbricato in aderenza (civico n. 147

di via Umberto I), a ovest con terrapieno ed a est con corsia garage;

- box sub. 17: nord con box auto sub. 18, a sud con box auto sub. 16, a ovest con terrapieno ed a est con corsia garage;
- box sub. 18: nord con fabbricato in aderenza (civico n. 141 di via Umberto I), a sud con box auto sub. 17 e corsia garage, a ovest con terrapieno ed a est con corsia garage e rampa di accesso.

Sui beni non gravano al momento né spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie già deliberate, né eventuali spese condominiali non pagate, in quanto non risulta costituito un condominio.

Le unità immobiliari, inoltre, presentano le caratteristiche elencate a seguire (vedi *allegati n. 12, 17 e 22*).

- ✓ Saracinesca basculante di accesso;
- ✓ Pavimentazione con mattonelle in klinker o similari, con battiscopa;
- ✓ soffitti e pareti con rasatura fine bianca;
- ✓ presenza di apertura a soffitto nei box identificati con i sub. 16 e 17, per dare luce all'ambiente;
- ✓ impianto elettrico esterno per illuminazione box (privo di dichiarazione di conformità);
- ✓ presenza di servitù di impianti provenienti dalle unità soprastanti nel box identificato con il sub. 18.

I box auto, al momento del sopralluogo effettuato, possono essere definiti in mediocri condizioni di uso e manutenzione, in quanto si è riscontrato al loro interno la forte presenza di umidità di risalita sulle pareti, in particolar modo per quella posta ad ovest, a diretto contatto con il terrapieno. Tale situazione risulta essere maggiormente accentuata nel box identificato con il sub. 18.

Le condizioni esterne generali dell'intero corpo di fabbrica, di cui fanno parte i beni pignorati, sono da considerarsi in un buono stato di manutenzione.

Le superfici nette (calpestabili) dei singoli box sono:

ambiente	sup. [mq]	altezza interna [m]
box sub. 16	25,50	2,70
box sub. 17	22,50	2,70
box sub. 18	36,90	2,70

Essi sviluppano una superficie complessiva lorda (considerando le tamponature verso l'esterno al 100% e le tamponature in comune con altre unità al 50%) pari a:

ambiente	sup. [mq]
box sub. 16	28,95
box sub. 17	25,40
box sub. 18	41,65

La superficie commerciale dei singoli box è quindi pari a:

- box sub. 16 → 100% della superficie lorda: $\text{mq } 28,95 \times 1,00 = \text{mq } 28,95$;
- box sub. 17 → 100% della superficie lorda: $\text{mq } 25,40 \times 1,00 = \text{mq } 25,40$;
- box sub. 18 → 100% della superficie lorda: $\text{mq } 41,65 \times 1,00 = \text{mq } 41,65$.

Quesito n)

Valutazione e modalità di stima. Sulla base di quanto riferito ai punti precedenti e delle condizioni prima descritte il valore attuale delle unità immobiliari in oggetto verrà determinato secondo due distinti criteri di stima: stima sintetico comparativa e stima per capitalizzazione del reddito, individuando poi il valore finale nella media aritmetica.

- Stima sintetico comparativa – sulla base della mia personale conoscenza del mercato immobiliare, dalle ulteriori informazioni assunte da operatori economici del settore edilizio che operano nella zona, e tenute in viva considerazione caratteristiche, condizioni (lavori da ultimare), ubicazione ecc. ed operando le dovute comparazioni, si ritiene equo assegnare un valore di **650 € per metro quadrato** di superficie commerciale, da cui si ottiene:

Stima comparativa:

box sub. 16: $V1 = \text{mq } 28,95 \times \text{€}/\text{mq } 650 \rightarrow V1 = \mathbf{18.817 \text{ €}}$

box sub. 17: $V1 = \text{mq } 25,40 \times \text{€}/\text{mq } 650 \rightarrow V1 = \mathbf{16.510 \text{ €}}$

box sub. 18: $V1 = \text{mq } 41,65 \times \text{€}/\text{mq } 650 \rightarrow V1 = \mathbf{27.072 \text{ €}}$

- Stima per capitalizzazione del reddito - Il valore dell'immobile si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto annuo, ottenuto da quello lordo al quale devono essere detratte le spese di gestione (canoni, manutenzione, tasse ecc.).

Sulla base delle considerazioni prima fatte, i parametri da prendere in considerazione sono:

- reddito lordo annuo: € 42 €/mq (pari ad un canone mensile di 3,50 €/mq);
- incidenza spese annue 15%;
- saggio di capitalizzazione 4,00%;

Stima per capitalizzazione:

box sub. 16: $V2 = (42 \text{ €/mq} \times 28,95 \text{ mq} \times 0,85) / 0,04 \rightarrow V2 = \mathbf{25.837 \text{ €}}$;

box sub. 17: $V2 = (42 \text{ €/mq} \times 25,40 \text{ mq} \times 0,85) / 0,04 \rightarrow V2 = \mathbf{22.669 \text{ €}}$;

box sub. 18: $V2 = (42 \text{ €/mq} \times 41,65 \text{ mq} \times 0,85) / 0,04 \rightarrow V2 = \mathbf{37.172 \text{ €}}$

Avendo le due tipologie di stima per ognuno dei singoli box auto uno scarto, il più probabile valore di mercato è ottenuto con la media aritmetica dei due valori prima individuati, per cui:

box sub. 16: Valore Mercato (VM) = $(V1+V2)/2 = (18.817 + 25.837) / 2 \rightarrow \mathbf{VM = 22.327 \text{ €}}$

box sub. 17: Valore Mercato (VM) = $(V1+V2)/2 = (16.510 + 22.669) / 2 \rightarrow \mathbf{VM = 19.589 \text{ €}}$

box sub. 18: Valore Mercato (VM) = $(V1+V2)/2 = (22.072 + 37.172) / 2 \rightarrow \mathbf{VM = 29.622 \text{ €}}$

Come previsto dal quesito per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza

di garanzia da vizi del bene, il valore prima stimato viene ridotto del 15%. Pertanto il valore di mercato corretto (VMC), considerando anche i costi stimati da sostenere per la regolarizzazione urbanistica (vedi punto *k*), è pari a:

box sub. 16: Valore Mercato Corretto = (VM x 0,85) – 9.500 = → VMC = 9.478 €

box sub. 17: Valore Mercato Corretto = (VM x 0,85) – 9.500 = → VMC = 7.151 €

box sub. 18: Valore Mercato Corretto = (VM x 0,85) – 9.500 = → VMC = 15.679 €

Il valore di mercato corretto, arrotondato al centinaio più prossimo è, dunque, pari a:

----- **box sub. 16: 9.500 €** -----

----- **box sub. 17: 7.200 €** -----

----- **box sub. 18: 15.700 €** -----

Quesito o)

I beni dovranno essere venduti in singoli lotto, così definiti:

Lotto C: box auto della superficie calpestabile di 25,50 mq al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), via Umberto I s.n.

Il valore di mercato corretto ammonta ad **euro 9.500** (vedi *punto n*).

Lotto D: box auto della superficie calpestabile di 22,50 mq al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), via Umberto I s.n.

Il valore di mercato corretto ammonta ad **euro 7.200** (vedi *punto n*).

Lotto E: box auto della superficie calpestabile di 36,90 mq al piano primo sottostrada, facente parte di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e struttura portante in cemento armato, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), via Umberto I s.n.

Il valore di mercato corretto ammonta ad **euro 15.700** (vedi *punto n*).

Quesito p)

La richiesta documentazione fotografica, per singolo box auto, è costituita dagli *allegati n. 12, 17 e 22*, le planimetrie catastali sono costituite dagli *allegati n. 14, 19 e 24*; negli *allegati n. 13, 18 e 23* sono riportate, invece, le planimetrie dei singoli box allo stato attuale.

Quesito q)

I beni sono pignorati per intero, essendo stata aggredita l'intera quota di proprietà in capo alla società esecutata XXX.

La valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato è pari all'intero valore di mercato corretto, e dunque pari a euro 9.500 per il box sub. 16, 7.200 euro per il box sub. 17 e 15.700 euro per il box sub. 18.

Per i beni in oggetto non è necessario separare quote a favore della procedura.

Quesito r)

ASTE
GIUDIZIARIE

Essendo i beni in oggetto pignorati nella loro interezza, non è necessario predisporre un progetto di divisione in natura.

ASTE
GIUDIZIARIE

4. RIEPILOGO STIME

A seguire si riporta una tabella riepilogativa dei lotti stimati.

LOTTO	IMMOBILE	SUPER. COMM.	QUOTA PIGNORATA	VALORE DI STIMA	VALORE DI STIMA CORRETTO E ARROTONDATO
A	Bottega sita a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I, piano terra, riportata in catasto al Fg 8, p.lla 1139, sub. 1.	105,50mq	1/1 ad XXX	€ 96.056,00	€ 72.000,00
B	Appartamento ancora da rifinire costituito da open-space di 54 mq, tre vani, doppio bagno (incompleti) e vano da adibire a cucina, sito a Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I, piano primo, riportato in catasto al Fg 8, p.lla 1139, sub. 3.	139,42 mq	1/1 ad XXX.	€ 93.311,00	€ 70.000,00
C	Box auto di 25,50 mq, sito Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I, piano S1, riportato in catasto al Fg 8, p.lla 1139, sub. 16.	28,95 mq	1/1 ad XXX	€ 22.327,00	€ 9.500,00
D	Box auto di 22,50 mq, sito Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I, piano S1, riportato in catasto al	25,40 mq	1/1 ad XXX	€ 19.589,00	€ 7.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE



	Fg 8, p.lla 1139, sub. 17.				
E	Box auto di 36,90 mq, sito Fiumefreddo di Sicilia (CT), in via Umberto I, piano S1, riportato in catasto al Fg 8, p.lla 1139, sub. 18.	41,65 mq	1/1 ad XXX	€ 29.622,00	€ 15.700,00

5. ELENCO ALLEGATI

Lotto A: Bottega, via Umberto I s.n., Fiumefreddo di Sicilia (CT), piano terra (sub. 1)

1. Elaborato fotografico;
2. Planimetria allo stato attuale;
3. Planimetria catastale;
4. Visura storica catastale;
5. Ispezione ipotecaria;
6. Contratto di locazione;

Lotto B: Appartamento, via Umberto I s.n., Fiumefreddo di Sicilia (CT), piano primo (sub. 3)

7. Elaborato fotografico;
8. Planimetria allo stato attuale;
9. Planimetria catastale;
10. Visura storica catastale;
11. Ispezione ipotecaria;

Lotto C: Box auto, via Umberto I s.n., Fiumefreddo di Sicilia (CT), piano primo sottostrada (sub. 16)

12. Elaborato fotografico;
13. Planimetria allo stato attuale;
14. Planimetria catastale;
15. Visura storica catastale;
16. Ispezione ipotecaria;

Lotto D: Box auto, via Umberto I s.n., Fiumefreddo di Sicilia (CT), piano primo sottostrada (sub. 17)

17. Elaborato fotografico;
18. Planimetria allo stato attuale;
19. Planimetria catastale;

ASTE GIUDIZIARIE®
20. Visura storica catastale;
21. Ispezione ipotecaria;

ASTE GIUDIZIARIE®

**Lotto E: Box auto, via Umberto I s.n., Fiumefreddo di Sicilia (CT), piano primo sottostrada
(sub. 18)**

22. Elaborato fotografico;
23. Planimetria allo stato attuale;
24. Planimetria catastale;
25. Visura storica catastale;
26. Ispezione ipotecaria;

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Altri allegati comuni a tutti i lotti

27. Titolo di proprietà;
28. Documentazione urbanistica;
29. Comunicazioni alle parti;
30. Verbali dei sopralluoghi svolti;
31. Relazione di stima in versione privacy;
32. Ricevute di avvenuta consegna relazione alle parti.

ASTE GIUDIZIARIE®

Con quanto riferito ritengo di avere assolto all'incarico affidatomi e di avere operato con serietà e scrupolo professionale.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Rassegno, pertanto, la presente relazione di stima all'Autorità committente ringraziandola per la fiducia concessa, e restando a disposizione per eventuali chiarimenti e collaborazioni future.

Catania, 28/01/2026

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
L'Esperto Stimatore
Ing. Vincenzo Sanginisi

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

