



**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**SESTA SEZIONE CIVILE**  
***Esecuzioni immobiliari***

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**



Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da:

**LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L.  
(TRAMITE MANDATARIA FIRE SPA)**

V/S

**XXXXX** Aste Giudiziarie



Procedura esecutiva immobiliare:

Nr. 465/2022 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

*Dott. Maria Angela Chisari*

Esperto estimatore:

*Dott. Agr. Enrico Mellia*





Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



## **TRIBUNALE CATANIA**

*Sesta sezione civile*

\* \* \*



**Creditore procedente:** LUZZATTI POP NPLS 2022 S.R.L. (TRAMITE  
MANDATARIA FIRE SPA)

**Debitore esecutato:** XXXXXXXX

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa MARIA ANGELA CHISARI

**Proc. esec. nr. 465/2022 R.G.E.**

Con provvedimento del Magistrato, allo scrivente, dott. Agr. Enrico Mellia, è stato conferito il mandato di seguito dettagliatamente riportato:

- “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;
- 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;
- verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

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 expressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo 2 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;

- . 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;
- . 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 precedente;
- . 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;
- . 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;



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- . indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
- . 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;*
- . 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;*



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- . 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'ATTIVITÀ DI ESPERTO MOD. 4/REV).*
- . 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;*
- . 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;***



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- . *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;*
- . *alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- . *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;*
- . *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio Comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota 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*



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

sussiste quando le parti risultanti all'apportamento 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 excessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore precedente.

### **Brevi cenni sulle operazioni peritali**

Lo scrivente, ricevuto l'incarico da parte del G.E., prima di dare corso alle indagini ritenute necessarie per rassegnare un elaborato completo in tutte le sue parti, ha prestato giuramento telematico di rito in data 14/04/2024 (*cfr. allegato 1*). Solo dopo aver accettato formalmente l'incarico, è stata inviata una raccomandata A/R ad entrambi i debitori esecutati per informarli che le operazioni peritali avrebbero avuto inizio in data 24/04/2024, alle ore 15.30, presso il bene sottoposto a pignoramento, sito in Acireale (CT), in via A. Volta n. 32 (*cfr. allegato 2*). Si eseguiva, così, il sopralluogo nella predetta unità immobiliare (*cfr. allegato 3*).

Ciò posto, si rassegna il presente elaborato tecnico-estimativo riguardo al bene immobiliare oggetto di indagine al vaglio della competente Autorità Giudiziaria.

### **Risposte ai quesiti**

quesito a)

Il bene immobiliare oggetto di indagini è una unità immobiliare abitativa ubicata nella periferia Sud di Acireale (CT); e si trova vicina all'antico stabilimento termale della città, ad oggi dismesso, da cui dista, in linea d'aria, soltanto m. 200,00.

L'unità immobiliare si trova in via Alessandro Volta, civico n. 32, strada facilmente raggiungibile, da chi viene da Catania, sia dalla strada statale 114

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

(SS114) – Orientale Sicula – sia dalla via delle “Terme”, da chi proviene dalle zone etnee più interne. Si riporta, di seguito, una immagine ritraente il complesso condominiale ove è ubicato l’immobile, tratta dal noto portale gratuito di Formaps.



Il bene risulta regolarmente censito al catasto fabbricati dell’Agenzia delle Entrate – territorio di Acireale (CT)- al foglio di mappa n. 67 con i dati che appresso dettagliatamente si riportano:

- **particella 320, sub 8**, categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita catastale euro 222,08 (*cfr. allegato 4*).

Nella tabella si riepilogano le risultanze cartolari catastali del fabbricato precedentemente individuato.

INQUADRAMENTO CATASTALE Appartamento							
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq
Acireale	67	320	8	A/3	4	5	Totali: 98 m <sup>2</sup> Totale escluse arie scoperte: 94 m <sup>2</sup> € 222,08



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

L'immobile ricade nel foglio di mappa nr. 67 del Comune di Acireale (CT) (cfr. allegato 5).



L'immobile, è un appartamento ubicato al terzo piano con ascensore di un complesso condominiale, costituito, nello stato di fatto, da 5 vani più accessori, e cioè da un ingresso/soggiorno; un disimpegno che dà accesso al bagno con servizi igienici, alle camere da letto ed alla cucina.

Il bene, come riportato nell'atto di compravendita del 29.11.2012 Rep. n. 6705 Racc. n. 4854, confina nell'insieme *con appartamento del piano di proprietà Amato, con area su via Alessandro Volta, con area su casa di Flamingo* (cfr. allegato 6).

### **Difformità riscontrate**

Lo stato di fatto dell’immobile non è conforme né alla planimetria depositata presso il Sister dell’Agenzia delle Entrate né al progetto assentito dal Comune con Prot. n° 192/UT - Pratica n° 1873 del 18/07/1963 (*cfr. allegato 7-8*).

Le difformità rilevate consistono:

- nella diversa distribuzione degli spazi interni avuta attraverso la demolizione e ricostruzione di tramezzature;

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- 
- nella realizzazione di una veranda (*struttura precaria facilmente amovibile ai sensi dell'art 9 della L.R. 37/1985*).

Gli allegati nr. **9-10-11** facenti parte del presente elaborato individuano graficamente le opere realizzate in difformità.

b)

**I dati dell'immobile**, riportati nella nota di trascrizione del 22/06/2022 (trascritta in data 15/07/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn. di reg. gen. 31912 e 24192 reg. part. ), **sono corretti: il pignoramento ha interessato la unità immobiliare** (individuata al quesito a)) **di proprietà, rispettivamente per la quota ½ ciascuno, dei sig.ri XXXXXX; e** precisamente l'immobile censito al foglio di mappa n. 67 individuato con la particella n. 320, sub. 8.

c)

Il lotto pignorato è pervenuto ai debitori esecutati, **sig.ri XXXXXX, rispettivamente per la quota ½ ciascuno, con atto di compravendita del 05/12/2012 - Registro Particolare 49809 Registro Generale 61175 Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 6705/4854 del 29/11/2012.**

d)

#### **Prospetto sinottico di provenienza del bene oggetto di pignoramento**

Nel ventennio, si rilevano le seguenti provenienze:

*"Agli esecutati, la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno, dell'immobile skito in Acireale Foglio 67 Particella 320 Sub. 8, è pervenuta per atto di compravendita del 29/11/2012 Numero di repertorio 6705/4854 Notaio XXXXXX Sede ACIREALE (CT) trascritto il 05/12/2012 mm. 61175/49809 da potere di XXXXXX Nato il 27/10/1964 a ACIREALE (CT) Codice fiscale XXXXXX; mentre XXXXXX Nato il 27/10/1964 a ACIREALE (CT) Codice fiscale XXXXXX la quota pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile Acireale Foglio 67 Particella 320 Sub. 8 è pervenuta*



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

*per atto di compravendita del 06/07/1989 Notaio XXXXXX Sede ACI CATENA (CT)*

*Repertorio n. 24597, Registrazione n. 1891 in data 21/07/1989, Voltura n. 15855.1/1989, trascritto il 27/07/1989 nn. 25841/20319 da potere di XXXXXX nata il 15/09/1222 ad ACIREALE (CT) Codice fiscale XXXXXX”.*

e)



La documentazione, prodotta e pervenuta agli atti, è completa di tutte le parti ed informazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

f)

L'ispezione ipocatastale, effettuata a video in data 28/04/2024, ha permesso di rilevare le iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli che di seguito si riportano :

Debitore: XXXXXX (cfr. allegato 12)

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2012 - Registro Particolare 49809 Registro Generale 61175 Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 6705/4854 del 29/11/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in ACIREALE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2012 - Registro Particolare 5064 Registro Generale 61176

Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 6706/4855 del 29/11/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in ACIREALE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 24192 Registro Generale 31912

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 6246 del 22/06/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI

Immobili siti in ACIREALE(CT)

Debitore: XXXXXX (cfr. allegato 13)

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- 
- 1) *TRASCRIZIONE A FAVORE del 05/12/2012 - Registro Particolare 49809 Registro Generale 61175 Pubblico ufficiale XXXXXX Repertorio 6705/4854 del 29/11/2012  
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA  
Immobili siti in ACIREALE(CT)*
  - 2) *ISCRIZIONE CONTRO del 05/12/2012 - Registro Particolare 5064 Registro Generale 61176  
Pubblico ufficiale ZXXXXXXX Repertorio 6706/4855 del 29/11/2012  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Immobili siti in ACIREALE(CT)*
  - 3) *TRASCRIZIONE CONTRO del 15/07/2022 - Registro Particolare 24192 Registro Generale 31912  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 6246 del 22/06/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in ACIREALE(CT)*

Il pignoramento ha interessato l'unità negoziale nr. 1 della nota di trascrizione di trascrizione del 22/06/2022 (trascritta in data 15/07/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn. di reg. gen. 31912 e 24192 reg. part.).

g)

I dati catastali dell'unità immobiliare, riportati nella nota di trascrizione, corrispondono con quelli delle visure.

**Difformità planimetriche**

In sede di sopralluogo sono emerse delle difformità planimetriche già graficamente individuate al punto a).

h)

È stato possibile identificare la Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) ove ricade l'immobile pignorato attraverso la consultazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Acireale, che si trova disponibile sul sito ufficiale del

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Comune. Dalla consultazione del P.R.G. - ADOTTATO CON DELIBERA COMMISSARIALE N. 461 DEL 15/09/2000 – è emerso che l’immobile ricade nella tavola nr. 27 “ACIREALE SUD S. CATERINA”, in zona “D1 per insediamenti produttivi artigianali”, come da immagine di seguito allegata.



	C7 Z.T.O. di espansione a edifici isolati o villini
	C8 Z.T.O. di espansione per impianti turistici alberghieri
	C9 Z.T.O. di espansione per l’edilizia stagionale
	D1 Z.T.O. per insediamenti produttivi artigianali
	D2 Z.T.O. per insediamenti produttivi industriali

#### ART. 10-ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D1»

Nella zona territoriale omogenea D<sub>1</sub> – Artigianale- è consentita la costruzione di laboratori artigianali in genere e relativi depositi, autofficine, piccolo commercio e relativo magazzino, mattatoi e/o centro carni, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, eccetto quelli adibiti ad alloggio custode e/o artigiani, uffici e simili. L’edificazione è consentita previa formazione ed approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, intervento edilizio diretto o di piani di insediamenti produttivi. In tali piani è d’obbligo destinare ad uso collettivo una superficie non inferiore al 15% dell’area di intervento

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

---

rispettivamente per: 3% attrezzature collettive, 5% parcheggio pubblico, 7% verde attrezzato.

Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

1. indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.40 mq/mq;
2. tipologia edilizia isolata o a schiera;
3. lotto minimo non inferiore a mq. 500;
4. distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml. 5.00;
5. arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml. 5.00;
6. altezza massima non superiore a ml. 11.00;
7. il parcheggio interno al lotto di pertinenza deve avere una estensione minima di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzioni, con un minimo di 15 mq. x addetto;
8. il 30% della sup. coperta è riservato al commercio del prodotto;
9. agli esercizi artigianali e commerciali di servizio, in zona B, è concesso un aumento della superficie coperta del 30% della superficie esistente, ai fini di un miglioramento dell'abitabilità e funzionalità dei locali di esercizio, escluse le attività rumorose o inquinanti, nei limiti delle altezze realizzate. Tale aumento è subordinato al rispetto degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
10. in sede di redazione di p.p. possono essere prescritte ulteriori norme.

i)

Lo scrivente, al fine di accertare la regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, e cioè verificare se vi fosse corrispondenza tra lo stato di fatto del bene in questione e i progetti assentiti dal Comune, ha proceduto ad effettuare, tramite pec, una richiesta di accesso agli atti (*legge 241/90 art. 22 e s.m.i.*). È, così, stato possibile prendere visione e copia degli elaborati grafici dell'intero complesso condominiale e del titolo edilizio rilasciato dal Comune in data antecedente al 1967, e riscontrate le difformità edilizie esistenti e consistenti, come già riferito al punto a):

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- nella diversa distribuzione degli spazi interni avuta attraverso la demolizione e ricostruzione di tramezzature;
- nella realizzazione di una veranda (*struttura precaria facilmente amovibile ai sensi dell'art 9 della L.R. 37/1985*).

**Ciò detto, si tratta di irregolarità urbanistiche immobiliari, ad oggi, comunque, sanabili previa predisposizione di pratiche edilizie agli Uffici Tecnici comunali competenti in materia, e delle quali si dirà nel dettaglio in seguito.**

j)

La rilevazione dello stato di fatto dell’immobile durante il sopralluogo ed il successivo raffronto con la planimetria catastale, nonché con il progetto al Comune, ha messo alla luce alcune difformità planimetriche, già descritte nei precedenti punti del mandato. Si tratta di modiche che hanno determinato una **diversa distribuzione dei locali interni**, difformità, comunque, sanabili attraverso la presentazione al Comune di una **CILA in sanatoria** “*art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall’art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana*”, pagando i costi della sanzione, e gli altri oneri occorrenti e consistenti nel pagamento dei diritti di segreteria e delle spese per il professionista incaricato alla predisposizione della documentazione e per l’aggiornamento catastale (DOCFA).

Premesso quanto sopra, i costi, necessari da sostenere per sanare tali difformità presso gli Enti Comunali preposti, ammontano a complessivi euro 2.912,20, in cifra tonda **euro 3.000,00**.

Inoltre, è stato accertato che le spese condominiali pendenti ancora non saldate ammontano ad euro complessivi **792,47 (cfr. allegato 14)**.

k)

L’immobile pignorato era occupato, alla data del sopralluogo, soltanto dal sig. XXXXXXXX che lo occupa stabilmente; ma non da XXXXXXXX che vive altrove.

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

---

D

In linea generale, è possibile sostenere che il valore di mercato di un immobile è direttamente correlato ad aspetti qualitativi e quantitativi del bene oggetto di stima. Si tratta di elementi direttamente valutabili dall'estimatore che consentono di pervenire a valori di mercato congrui per il bene da stimare rispetto ad immobili, ricadenti nello stesso segmento di mercato, aventi simili caratteristiche a quello preso in esame. Le caratteristiche del bene in questione cui fare riferimento si distinguono in **intrinseche ed estrinseche**, ed in particolare:

- le caratteristiche intrinseche fanno riferimento alla superficie, alla tipologia edilizia e costruttiva, ai materiali utilizzati, alla luminosità, all'esposizione, alla qualità delle finiture e degli impianti ecc..
- le caratteristiche estrinseche fanno riferimento alla zona urbanistica in cui il bene ricade, alle sue caratteristiche, alla destinazione edilizia, alla presenza o meno di servizi, ecc..

Nel dettaglio:

L'immobile pignorato è un appartamento di cinque vani catastali (1 ampio soggiorno – 1 bagno con servizi igienici – 2 camere dal letto – 1 cucina abitabile) ubicato al terzo piano con ascensore di un complesso condominiale sito nella zona Sud periferica di Acireale – ex zona “Terme di Santa Venera”, facilmente raggiungibile da Catania percorrendo la strada statale 114 (SS114 - orientale sicula). Si tratta di una zona, definita **“ACIREALE SUD S. CATERINA”** nella tav. 27, individuata come zona **“D1 – di insediamenti produttivi per l'artigianato”** che, sebbene di periferia, gode di tutti i servizi primari e non alla persona come ad esempio: supermercati, panifici, bar e laboratori, auto officine, istituti bancari di credito facilmente raggiungibili, anche, senza l'ausilio di autovetture. È questa una zona dove si rinviene una spiccata antropizzazione ed urbanizzazione caratterizzata da numerosi complessi edilizi, costituiti da più elevazioni fuori terra, utilizzati sia a fini residenziali sia ad uso commerciale, realizzati in diverse epoche.

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Tutto ciò premesso, ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell’immobile oggetto di stima, occorre ancora fornire dell’immobile informazioni inerenti alle condizioni riscontrate al momento del sopralluogo, che fanno riferimento:

- al buon grado di finimento;
- al mediocre stato di conservazione e manutenzione;
- alla pavimentazione realizzata con mattonelle in gress porcellanato;
- agli infissi esterni in alluminio con doppio vetro ma senza taglio termico;
- all’impianto di raffrescamento e riscaldamento esistente e funzionante;
- alla presenza di qualche crepa, presumibilmente **non** strutturali.

#### LA SUPERFICIE CONVENZIONALE -COMMERCIALE

La superficie commerciale (*D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138 allegato C*) è calcolata sommando la superficie abitativa **londa** calpestabile, espressa in metri quadri, alle superfici delle pertinenze ed accessori, omogeneizzate con specifici coefficienti. La superficie commerciale è la risultante della superficie omogeneizzata **dei vani principali e degli accessori direttamente comunicanti e non comunicanti con il primo**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; e della superficie omogeneizzata **delle pertinenze esclusive di ornamento** (*balconi, terrazze, giardino ecc.*) e **di servizio** (*cantine, box ecc.*).

L’unità immobile oggetto di indagine ha una **Superficie Commerciale complessiva pari a mq 98,00.**

*punto m)*

Tenuto conto di quanto sin qui riferito, si procede, in questo capitolo, alla quantificazione del valore di mercato che il bene esaminato potrebbe avere in una libera contrattazione tra un compratore ed un venditore, in un dato mercato ed in un dato momento storico, utilizzando un procedimento logico estimativo



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

basato su indagini di natura tecnico – economica nel rispetto del principio dell’ordinarietà e della rilevanza.

Il **principio dell’ordinarietà** prevede che il tecnico, per effettuare una stima (in questo caso di **Valore di Mercato**), deve trovarsi in condizioni ordinarie medie, cioè normali, tali da consentire la ricostruzione del procedimento logico estimativo svolto, pervenendo, così, ad un risultato oggettivo, non quindi certamente condizionato da elementi discrezionali e soggettivi.

Il **principio della rilevanza** consente al tecnico di assumere come rilevanti e discriminanti quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore di un bene.

Altro aspetto da tenere in debita fa riferimento alla **suscettività**: propensione di un qualsivoglia bene a modificare la sua destinazione d’uso. Tale aspetto, però, è strettamente legato a considerazioni meramente reddituali, poiché è chiaro che la modifica dovrebbe apportare un cospicuo aumento del reddito rispetto alla destinazione d’uso precedente.

Numerosi sono, pertanto, i fattori che, ai fini dell’analisi economico-estimativa, consentono al tecnico estimatore di svolgere una attenta comparazione tra l’immobile oggetto di stima e quelli presenti nel segmento mercato analizzato, aventi analoghe caratteristiche a quello preso in esame, da valutare.

Un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell’offerta;
- forma di mercato;
- filter;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Ciò detto, si è deciso, per stimare il valore del bene, di utilizzare la **metodologia estimativa sintetica**, basata sulla comparazione diretta tra immobili aventi analoghe caratteristiche in comune, ritenendola quella più corretta ed appropriata a dove i beni oggetto di stima ricadono.

Il processo di “*Due Diligence*” ha permesso di appurare ed apprendere il valore monetario unitario immobiliare, **pari ad euro 1.000,00**, riferito alla zona urbanistica oggetto di indagine. Si tratta di un valore di mercato medio, verificato attraverso l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate e vari siti ed agenzie operanti nel settore immobiliare, suscettibile ancora, di correzione mediante alcuni coefficienti in grado di uniformare e conformare il singolo bene oggetto di stima alle condizioni di manutenzione e conservazione riscontrate al momento del sopralluogo.

Si avrà pertanto:

**Lotto 1- Appartamento sito in Acireale in Via A. Volta n. 32-p.la nr. 320, sub. 8 F. 67**

Stima analitica diretta per comparazione di immobili simili						
Descrizione	Particella nr.	Sub.	Superficie catastale complessiva mq	Valore unitario per unità di superficie €/mq	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Valore complessivo stimato €
LOTTO 1	320	8	98,00	€ 1000,00	0,80	€ 78.400,00

**Determinazione del valore della quota, pari ad 1/2 dei debitori esecutati, sig.ri**

**XXXXXX**, detratte le spese per la regolarizzazione, quelle per il ripristino delle difformità planimetriche rilevate al momento del sopralluogo, e le spese condominiali insolute:

**VALORE STIMATO= € 78.400,00**

**SPESE (REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITÀ (€ 3.000,00)+ SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE 792,47)= € 3.792,47**

**VALORE CORRETTO (€ 78.400,00-€ 3.792,47)= € 74.607,53**

In conclusione, si decurta dal valore complessivo stimato la percentuale del **15%** per l’assenza di garanzia per vizi.

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Descrizione immobile	Valore di mercato	Valore della percentuale del 15%	Valore stimato
LOTTO 1	€ 74.607,53	€ 11.191,13	€ 63.416,40

Il valore complessivo stimato dell'unità immobiliare pari a 63.416,40 ed arrotondato a **63.400,00** dovrà essere ripartito in quota parte ai debitori esecutati.

Si avrà pertanto:

- **VALORE QUOTA DI ½ DEL SIG. XXXXXX= € 31.700,00**
- **VALORE QUOTA DI ½ DELLA SIG.RA XXXXXX= € 31.700,00**

n)

Sulla scorta delle indagini espletate, lo scrivente, accertato che si tratta di un appartamento avente una individuazione esclusiva e determinata non solo catastale ma anche urbanistica, consiglia la vendita dell'unità immobiliare in un unico lotto.

o)

Alla presente relazione si allega idonea documentazione fotografica (*cfr. allegato 15*).

p)

Il procedimento esecutivo interessa l'immobile dei sig.ri XXXXXX, entrambi proprietari (½ ciascuno) del bene pignorato.

Si tratta, come più volte riferito, di un unico bene, singolarmente individuato, sia a livello catastale sia a livello urbanistico, ed unicamente concepito; e per questo non divisibile. Le superiori argomentazioni inducono lo scrivente a non ritenere possibile la comoda visibilità del bene e, quindi, a ribadire che la vendita dell'intero lotto in un'unica soluzione sia quella più congeniale ed

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**adeguata al caso in esame, salvo diversa determinazione del G.E.; e ciò, anche tenuto conto dei potenziali costi necessari alla divisione del lotto che certamente arrecherebbero un considerevole deprezzamento degli stessi sul mercato immobiliare.**

q)

**Il procedimento interessa solo ed esclusivamente le quote dei sig.r. XXXXXX, entrambi proprietari di una quota, pari a ½, dal valore di euro € 31.700,00.**

**VALORE COMPLESSIVO IMMOBILIARE= € 63.400,00**

**VALORE QUOTA DI ½ DEL SIG. XXXXXX= € 31.700,00**

**VALORE QUOTA DI ½ DELLA SIG.RA XXXXXX= € 31.700,00**

Tanto si rassegna per l'incarico affidato.

Acireale, 25/05/2024

**Allegati:**

1-giuramento; 2-raccomandata a/r; 3-primo verbale di accesso; 4-visura; 5-foglio di mappa; 6-atto di compravendita; 7-planimetria sister; 8-Nulla Osta esecuzione dei lavori 18\_07\_1963; 9- stato di fatto; 10- rilievo del lotto; 11-difformità; 12-13-ispezioni ipocatastali; 14- Pec Amministratore del Condominio; 15- Allegato fotografico.