

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione promossa da: LANZONE DUE S.R.L.
(R.G.Es. n. 498/2018)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Lorenzo La Mantia

1. NOMINA DEL CTU

In data 14/05/2024 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli conferisce al sottoscritto arch. Lorenzo La Mantia – n. 1917 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 17/05/2024 si provvede al deposito telematico del giuramento di rito.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i seguenti quesiti:

- 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

creditor 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) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme **in materia urbanistico -**

edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del

provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del

provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità

e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive,

l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono,

precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto

proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà

eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

previste dall'art. 40, 6^ 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 di acquisizione in

proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

k) 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).

l) 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 superfide 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;

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato,

tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della 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;

n) 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

ASTE
GIUDIZIARIE®

o) allegghi 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

p) 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

q) 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'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.



3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto comunica, a mezzo pec inviata in data 21/05/2024 ai procuratori legali del debitore esecutato, del creditore procedente e del creditore intervenuto, la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato per le ore 15:30 del giorno 11/06/2024 presso gli immobili oggetto di pignoramento. In tale sede non è stato possibile l'accesso agli immobili per assenza del debitore. Si è proceduto ad effettuare un rilievo fotografico esterno della palazzina a cui appartengono gli immobili nonché dell'androne condominiale, del corpo scala e del pianerottolo, dopo aver individuato la porta di accesso all'appartamento. In fase di conclusione del sopralluogo si procede lasciando un avviso manoscritto sotto la porta di ingresso con richiesta di contatto utilizzando il retro del modulo delle "avvertenze per il debitore" fornito dal Tribunale di Catania. A seguito di colloquio telefonico intercorso con il procuratore legale del debitore esecutato, si fissa come data per il sopralluogo il giorno 19/06/2024 alle ore 16:00 presso gli immobili oggetto di pignoramento. Sui luoghi sono presenti il debitore esecutato e il suo procuratore legale. Viene consentito regolare accesso ai luoghi, e si procede ai necessari rilievi metrici e fotografici. Si acquisisce copia fotografica del titolo di proprietà. Sono stati infine effettuati gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Territorio e presso i competenti uffici del Comune di Giarre (Ct).

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI (quesito a)

I beni oggetto di esecuzione sono costituiti da un appartamento e da un garage e sono identificati come segue:

A) Appartamento sito nel Comune di Giarre (Ct), Via Sacerdote Angelo Rocca



SNC (ingresso da Via Carlo Sada n. 13), censito al Catasto Fabbricati al foglio 63, part. 393, sub 7, piano 2°, cat. A/2, classe 7^, consist. 4,5 vani, rendita euro 441,57;

B) Garage sito nel Comune di Giarre (Ct), Via Sacerdote Angelo Rocca SNC (ingresso da Via Carlo Sada n. 13), censito al Catasto Fabbricati al foglio 63, part. 393, sub 19, piano S1, cat. C/6, classe 4^, consist. 18 mq, rendita euro 67,85.

5. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE (quesito b)

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

6. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI (quesiti c-d)

La proprietà superficaria dei beni oggetto di pignoramento indicati al paragrafo 4 lettere A) e B) perviene al debitore esecutato in virtù dell'atto di assegnazione a socio di Cooperativa Edilizia ai rogiti del Notaio Patti Filippo di Riposto in data 30/04/2003 rep.n. 225654, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 08/05/2003 ai nn. 17994/13392 da potere della

con sede in alla quale erano pervenuti per edificazione su terreno ceduto in diritto di superficie dal Comune di Giarre, giusta convenzione ai rogiti del Notaio Grasso Gaetano di Giarre in data 26/10/1992 rep.n. 38458, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 17/11/1992 ai nn. 43654/31580.

7. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI (quesito f)

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania, emergono per l'appartamento (foglio 63, p.lla 393, sub. 7) le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Iscrizione in data 01/07/2008 ai nn. 39754/7376 di ipoteca legale a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE rep. 129606/2008 del 12/06/2008 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 60/73 e contro il debitore esecutato;

2. Iscrizione in data 23/06/2009 ai nn. 37630/10015 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

3. Iscrizione in data 13/05/2016 ai nn. 18123/2122 di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, Pubblico ufficiale Patti Filippo rep. 164969/20751 del 10/07/1996. Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n.1126 del 28/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/12/2016 e cancellazione parziale eseguita in data 28/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- Comunicazione n.3398 del 19/07/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/01/2017 e cancellazione parziale eseguita in data 20/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

4. Iscrizione in data 13/05/2016 ai nn. 18124/2123 di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, Pubblico ufficiale Patti Filippo rep. 164968/20750 del 10/07/1996. Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n.1126 del 28/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/12/2016 e cancellazione parziale eseguita in data 28/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)





Comunicazione n.3398 del 19/07/2023 di estinzione parziale



dell'obbligazione avvenuta in data 01/01/2017 e cancellazione parziale eseguita in data 20/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

5.Trascrizione in data 26/06/2018 ai nn. 24821/18546 verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania rep. 4442 del giorno 04/05/2018.

* * * * *

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'Agenzia del territorio di Catania, emergono per il garage (foglio 63, p.lla 393, sub. 19) le seguenti formalità pregiudizievoli:

1.Iscrizione in data 09/10/2007 ai nn. 68219/18566 di ipoteca legale a favore di SERIT SICILIA SPA rep.106626/2007 del giorno 07/09/2007 derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73. Documenti successivi correlati:

- Annotazione n.6411 del 22/04/2020 (Cancellazione totale);

2.Iscrizione in data 01/07/2008 ai nn. 39754/7376 di ipoteca legale a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE rep. 129606/2008 del 12/06/2008 e contro il debitore esecutato, derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73;

3.Iscrizione in data 23/06/2009 ai nn. 37630/10015 di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania rep. 32 del giorno 09/01/2009 a favore di [REDACTED]

4.Iscrizione in data 13/05/2016 ai nn. 18123/2122 di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, Pubblico ufficiale Patti Filippo rep. 164969/20751 del 10/07/1996. Documenti





successivi correlati:



- Comunicazione n.1126 del 28/02/2017 di estinzione parziale

dell'obbligazione avvenuta in data 07/12/2016 e cancellazione parziale eseguita in data 28/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

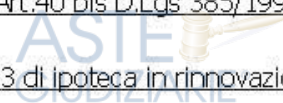


- Comunicazione n.3398 del 19/07/2023 di estinzione parziale

dell'obbligazione avvenuta in data 01/01/2017 e cancellazione parziale eseguita in data 20/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);



5.**Iscrizione** in data 13/05/2016 ai nn. 18124/2123 di ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo condizionato, Pubblico ufficiale Patti Filippo rep. 164968/20750 del 10/07/1996. Documenti successivi correlati:



- Comunicazione n.1126 del 28/02/2017 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 07/12/2016 e cancellazione parziale eseguita in data 28/02/2017 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



- Comunicazione n.3398 del 19/07/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 01/01/2017 e cancellazione parziale eseguita in data 20/07/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);



6.**Trascrizione** in data 26/06/2018 ai nn. 24821/18546 verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Tribunale di Catania rep. 4442 del giorno 04/05/2018.



* * * * *



8. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E REGOLARITA' (quesito g)



8.1 Identificativi catastali

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Giarre come segue:



A) Appartamento sito nel Comune di Giarre (Ct), Via Sacerdote Angelo Rocca

SNC (ingresso da Via Carlo Sada n. 13), censito al Catasto Fabbricati al foglio 63, part. 393, sub 7, piano 2°, cat. A/2, classe 7^, consist. 4,5 vani, rendita euro 441,57;

B) Garage sito nel Comune di Giarre (Ct), Via Sacerdote Angelo Rocca SNC

(ingresso da Via Carlo Sada n. 13), censito al Catasto Fabbricati al foglio 63, part. 393, sub 19, piano S1, cat. C/6, classe 4^, consist. 18 mq, rendita euro 67,85.

8.2 verifica di conformità catastale

Per quanto rilevato sui luoghi, l'appartamento di cui al punto A risulta sostanzialmente conforme alla pianta catastale, fatta eccezione per la presenza di una veranda in corrispondenza del balcone posto sul fronte Est attualmente non indicata nella planimetria catastale. Il garage di cui al punto B risulta conforme alla pianta catastale.

Si rimanda al paragrafo 10 in ordine alle valutazioni sulla regolarizzazione delle difformità catastali.

9. REGOLARITÀ URBANISTICA (quesiti h-i)

Per la verifica della conformità urbanistica sono state eseguite indagini presso i competenti uffici del Comune di Giarre con formale accesso agli atti amministrativi, da cui discende quanto segue.

L'area su cui è stato realizzato l'edificio ricade secondo quanto previsto dalla L.167/1972, in area indicata come lotto "10" all'interno dell'ampliamento "P.F.E.P. Zona Jungo" approvato con Delibera Consiliare n.4 del giorno 02/04/1993.

Il fabbricato è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n.1588 del 15/07/1994 e successiva C.E. in variante n.2019 del giorno 06/09/2011 pratica





n.69/2001; nel fascicolo è stata rinvenuta una richiesta di abitabilità presentata in data 20/09/2001 prot.n. 25115 dal presidente pro-tempore della [REDACTED]

[REDACTED] " ma a tutt'oggi il Certificato di Agibilità risulta non essere stato rilasciato dall'amministrazione comunale.

Nell'appartamento oggetto di procedura è stata realizzata una veranda sul balcone del prospetto Est regolarmente dichiarata con pratica C.I.L.A. n. 402/2021.

In ordine alla verifica di conformità urbanistica si può affermare che, sulla base di quanto rilevato durante il sopralluogo, gli immobili oggetto di pignoramento, appartamento e garage, risultano conformi ai grafici allegati all'ultimo titolo concessorio e alle successive pratiche presentate.

10. DOMANDA DI SANATORIA (quesito j)

Per quanto scritto ai paragrafi precedenti non risulta necessaria la presentazione di pratiche urbanistiche di sanatoria. Sotto il profilo catastale deve essere effettuato l'aggiornamento della pianta con inserimento della rilevata veranda, operazione che comporterà la soppressione dell'attuale subalterno con assegnazione di nuovo. I costi per la regolarizzazione si possono stimare in via sommaria in € 1.000,00 di cui: € 50,00 per tassa catastale e € 950 per competenze tecniche comprensive di oneri fiscali e cassa di previdenza. Oltre tale importo deve essere considerata la sanzione per presentazione tardiva di variazione oltre i due anni dalla data di completamento delle opere effettuata con ravvedimento operoso, sanzione che può variare dai € 172,00 ai € 1.731,20.

11. STATO D'USO DEI BENI (quesito k)

I beni oggetto di pignoramento, appartamento e garage in Giarre (foglio 63 part. 393, subb. 7 e 19), risultano attualmente in uso al debitore esecutato.

* * * * *



**12.1 DESCRIZIONE DEI BENI (quesito I)*****Il contesto territoriale***

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel Comune di Giarre, nella frazione denominata "Altarello", e fanno parte di un edificio denominato "Condominio Pamela", avente accesso dalla Via Carlo Sada n.13. Il fabbricato si colloca in una zona a carattere residenziale che dista circa 1,5 km dal centro di Giarre, circa 2 km dal Porto Turistico di Riposto e circa 350 m dal Viale delle Province (SP 117). La densità edilizia nell'intorno è media, trattandosi di una zona periferica. Il tessuto urbano è costituito, nelle immediate vicinanze, per lo più da edifici residenziali condominiali con 4-5 elevazioni fuori terra, del tipo isolato o in linea. Si rilevano nelle vicinanze anche villette a schiera con 2 elevazioni fuori terra e piano seminterrato. La qualità edilizia è discreta, risulta facile il parcheggio sulle vie pubbliche in prossimità del lotto di pertinenza del fabbricato in quanto strade a bassissimo traffico. Nelle immediate vicinanze (circa 150-200 m in linea d'aria) sono presenti un Ufficio Postale, una pompa di rifornimento e un plesso scolastico nel quale sono presenti sezioni di scuola dell'Infanzia e classi di Scuola Primaria e Secondaria di primo grado; l'edificio dista circa 350 m dalla Chiesa Maria SS. Di Portosalvo e circa 450 m dal Pala Giarre.

L'edificio è stato edificato tra la fine degli anni '90 e i primi anni del 2000 dalla [REDACTED] che ha acquisito dal Comune di Giarre il diritto di superficie. E' composto da quattro elevazioni fuori terra oltre ad un piano interrato in cui si collocano i garages. La struttura portante è in calcestruzzo di cemento armato intelaiato, con solai laterocementizi e rompagni in laterizio. L'edificio esternamente si presenta in buone condizioni fatta eccezione per la presenza di lievi ammaloramenti (macchie scure e dilavamenti) in corrispondenza



dei frontalini dei balconi e del cornicione sommitale. Le facciate sono rifinite ad intonaco, mentre i balconi sono caratterizzati dalla presenza di elementi verticali in calcestruzzo di cemento armato e ringhiere metalliche. Gli infissi sono del tipo in alluminio con schermature solari a persiana sempre di alluminio.

L'accesso al fabbricato avviene sul lato Ovest dell'edificio attraverso un androne condominiale avente caratteristiche architettoniche di tipo contemporaneo con copertura caratterizzata dalla presenza di lucernari. L'androne è composto da un ampio spazio su cui prospettano i "ballatoi" di accesso agli appartamenti (tre per piano), sul fianco sud dell'androne è presente una rampa di scale e in posizione centrale si colloca l'ascensore.

L'appartamento

L'appartamento oggetto di stima è ubicato al piano secondo del fabbricato e confina a Nord con il vano scala e con l'androne comune, a Est, Sud e Ovest con area esterna su spazio comune. Esso possiede una superficie interna (al netto delle pareti perimetrali) pari a circa 96 mq, un'altezza da pavimento a soffitto di circa 2,70 m; è dotato di due balconi, di cui uno chiuso a veranda avente affaccio sul fronte Sud e l'altro sul fronte Est, per una superficie complessiva pari a circa 17,85 mq. L'abitazione è composta da un ingresso, un disimpegno, un ampio soggiorno in comunicazione con la cucina, due camere da letto, un Wc e una lavanderia (vedi ALL.09 - Rilievo dello stato di fatto). L'appartamento, completo in ogni sua parte, risulta in buono stato di conservazione. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo e vetro singolo, con persiane del medesimo materiale poste a filo esterno rispetto allo spessore murario. L'immobile risulta dotato di impianto di riscaldamento, con caldaia a gas e termosifoni. L'impianto elettrico appare coevo all'epoca di realizzazione del



fabbricato ma comunque funzionante ed in buono stato di conservazione. Nel fascicolo depositato presso il comune di Giarre sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e di riscaldamento dell'intero fabbricato; occorre segnalare che le stesse risultano sprovviste di schema grafico di impianto e dei dati identificativi catastali del fabbricato essendone indicato unicamente l'indirizzo senza numero civico.

Il garage

Il garage si trova al piano scantinato dell'edificio condominiale ed è il primo sulla destra che si raggiunge percorrendo la scivola condominiale posta sul fronte nord; al piano seminterrato si può giungere anche con l'ascensore. Esso confina a Nord con un terrapieno, a Ovest con garage di proprietà di terzi, a Sud e ad Est con corsia condominiale. Il garage ha pianta rettangolare e superficie totale pari a circa 18 mq. E' dotato di saracinesca avvolgibile motorizzata in metallo zincato. Le pareti sono rifinite ad intonaco liscio e tinteggiate.

* * * *

In ordine alla verifica della eventuale posizione debitoria nei confronti del condominio, il sottoscritto ha fatto formale richiesta scritta all'Amministratore di condominio pro-tempore il quale ha rilasciato due certificazioni con indicazione delle quote da pagare a saldo (vedi allegato n.11). In base a quanto comunicato dall'amministratore di condominio pro-tempore, l'appartamento ha millesimi di proprietà di cui alle tabelle generali pari a 86,77, mentre il garage ha millesimi di proprietà di cui alla tabella garage pari a 83,36.

12.2 CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI (quesito m)

Ai fini della stima di cui al successivo paragrafo, si provvede al calcolo della "superficie commerciale" dell'immobile secondo la norma UNI 10750 ovvero:





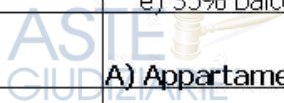
a) 100% delle superfici calpestabili,

b) 100% delle pareti divisorie interne,

c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punti a) e b),

d) 25% di balconi e terrazze scoperti,

e) 35% balconi e terrazze coperti.



A) Appartamento

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 119,07 e la superficie di cui al punto c pari a mq 13,97 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b), si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 119,07 + \text{mq } 11,90 = 130,97 \text{ mq}$$

è presente un balcone di superficie pari a mq 9,10, da cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 35% di quella effettiva:

$$\text{mq } 9,10 \times 0,35 = \text{mq } 3,18$$

da cui si ottiene una superficie commerciale dell'immobile calcolata ai sensi della norma UNI 10750 pari a:

$$\text{mq } 130,97 + \text{mq } 3,18 = \text{mq } 134 \text{ (in cifra tonda)}$$

B) Garage

Risultando per il garage la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 20,79 e la superficie di cui al punto c pari a mq 2,79 (ovvero maggiore del 10% della somma di a+b), si ottiene la superficie dell'immobile dall'espressione $a+b+(10\% (a+b))$

$$\text{mq } 20,79 + \text{mq } 2,07 = \text{mq } 23 \text{ (in cifra tonda)}$$

13. STIMA DEI BENI (quesito m)





La stima dei beni viene effettuata utilizzando un metodo indiretto ovvero il criterio del "valore di mercato". Tale criterio è stato calcolato con due distinti procedimenti:

- Sintetico con valutazione ponderata a partire dalle rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- Comparazione diretta con i beni simili (ferme le ipotesi suddette) o assimilabili presenti nello stesso mercato di riferimento.



L'appartamento

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{A1})

Stando alla classificazione di riferimento dell'OMI l'immobile in argomento ricade nella zona D5 Periferica/Frazione Altarello, microzona n.4. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2023. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo civile aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 530 e € 790 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo considerare il valore prossimo al maggiore tra i due indicati vale a dire € 750 al mq.

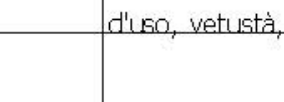
In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{A1} = \text{mq } 134 \times 750 \text{ €/mq} = € 100.500,00$$



VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{A2})

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso simili, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare



operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 975 al mq.
da cui risulta:

$$V_{A2} = \text{mq } 134 \times 975 \text{ €/mq} = € 130.650,00$$

Valore di mercato dell'appartamento (V_A).

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato
in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima
esposti in precedenza da cui:

$$V_A = (V_{A1} + V_{A2})/2 = (€ 100.500,00 + € 130.650,00)/2 = € 115.575,00$$

Detraendo i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale calcolati al
precedente paragrafo 10 pari ad € 2.731,20 si ottiene il valore dell'immobile:

$$€ 115.575,00 - € 2.731,20 = € 112.843,80$$

* * * * *

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi
del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per
l'appartamento in cifra tonda il valore di:

Valore = € 96.000,00 (novantaseimila/00) in cifra tonda

Il Garage

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO (V_{B1})

Stando alla classificazione di riferimento dell'OMI l'immobile in argomento
ricade nella zona D5 Periferica/Frazione Altarello, microzona n.4. L'ultima
rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle
Entrate per tale zona risale al II semestre del 2023. Stando ai dati pubblicati il
valore di mercato per box aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 420
e € 630 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona
in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile si ritiene congruo



considerare il valore prossimo al maggiore tra i due indicati vale a dire € 600 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{B1} = \text{mq } 23 \times 600 \text{ €/mq} = \text{€ } 13.800,00$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA (V_{B2})

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso similari, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale presso gli operatori del settore immobiliare operanti nella zona. Dai dati acquisiti discende un valore di mercato di € 860 al mq. da cui risulta:

$$V_{B2} = \text{mq } 23 \times 860 \text{ €/mq} = \text{€ } 19.780,00$$

Valore di mercato del garage (V_B).

Il più probabile valore di mercato del garage, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_B = (V_{B1} + V_{B2})/2 = (\text{€ } 13.800,00 + \text{€ } 19.780,00)/2 = \text{€ } 16.790,00$$

tale valore va ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "m" del mandato) si ottiene così per l'appartamento in cifra tonda il valore di:

Valore = € 14.300,00 (quattordicimilatrecento/00) in cifra tonda

14. PIANO DI VENDITA (Quesito n)

Sarà possibile mettere all'asta gli immobili oggetto di pignoramento in un unico lotto. Piena proprietà dell'appartamento sito in Giarre (Ct), Via Sacerdote Angelo Rocca snc (Ingresso da Via Carlo Sada n.13) – censito al N.C.E.U. foglio 63 part. 393, sub 7, piano 2°, cat. A/2, classe 7[^], consist. 4,5 vani, rendita euro



441,57, e del **garage** sito in Giarre (Ct), Via Sacerdote Angelo Rocca snc (ingresso da Via Carlo Sada n.13) – censito al N.C.E.U. foglio 63 part. 393, sub 19, piano S1, cat. C/6, classe 4[^], consist. 18 mq, rendita euro 67,85

Valore di mercato = € 110.300,00 (centodiecimilatrecento/00)

15. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (Quesito o)

Si produce all'allegato 03 la documentazione fotografica.

16. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento. A seguito del deposito della relazione si provvederà al deposito della dichiarazione inerente l'avvenuta trasmissione dell'elaborato peritale alle parti.

Aci Castello, 29/07/2024

Il C.T.U.

Arch. Lorenzo La Mantia

ALLEGATI:

All. 01 - Dati del debitore esecutato;

All. 02 - Verbali di sopralluogo;

All. 03 – Documentazione fotografica;

All. 04 – Estratto di mappa fg 63 – p.lla 393;

All. 05 – Pianta catastale appartamento fg 63 – p.lla 393 – sub 7;

All. 06 – Visura storica appartamento fg.63 – p.lla .393 – sub 7;

All. 07 – Pianta catastale garage fg 63 – p.lla 393 – sub 19;

All. 08 – Visura storica garage fg.63 – p.lla .393 – sub 19;



ASTE
GIUDIZIARIE®

All. 09 – Rilievo dello stato di fatto appartamento fg 63 – p.lla 393 – sub 7;

ASTE
GIUDIZIARIE®

All. 10 – Rilievo dello stato di fatto garage fg 63 – p.lla 393 – sub 19;

All. 11 – Posizione debitoria verso il condominio;

All. 12 – Titolo di proprietà;

ASTE
GIUDIZIARIE®

All. 13 – Elenco delle formalità;

All. 14 – Documentazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®