

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.512/2022

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI

PROCEDENTE:



CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia®

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

N.4 Appartamenti siti in Aci Castello

N.1 Locale commerciale sito in Aci Castello

N.1 Deposito (adibito a locale commerciale) sito in Aci Castello

N.2 Appartamenti siti in San Giovanni La Punta

N.1 Villa sita in San Gregorio di Catania

N.1 Garage sito in San Gregorio di Catania

N.1 Lotto di terreno sito in San Gregorio di Catania

N.1 Complesso artigianale con capannoni e corpo uffici, oltre n.1 appartamento per il custode

Localizzazione

Aci Castello, Catania, San Gregorio di Catania,
San Giovanni la Punta (CT)

Procedura N.512/2022

██████████ contro
Debitore esecutato

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari

Sezione esecuzioni Immobiliari

C.T.U.

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia
Tel. 3405674922
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

File:

512_2022_PT_A

Deposito:

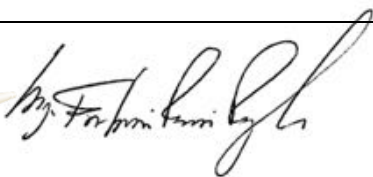
Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

28 Novembre 2024

Timbro

Firma



Indice

Premessa	2
Operazioni peritali.....	4
Parte I – Identificazione e descrizione dei beni	5
1. Dati identificativi degli immobili	5
1.1 <i>Dati catastali</i>	5
1.2 <i>Confini</i>	7
2. Proprietà dei beni pignorati.....	9
2.1 <i>Correttezza dati Pignoramento</i>	9
2.2 <i>Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio.....</i>	9
3. Aspetti tecnico amministrativi	12
3.1 <i>Documentazione Immobile.....</i>	12
3.2 <i>Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli</i>	12
3.3 <i>Conformità dati catastali</i>	14
3.4 <i>Destinazione urbanistica</i>	15
3.5 <i>Regolarità urbanistica.....</i>	16
3.6 <i>Vincoli ed oneri</i>	19
3.7 <i>Disponibilità dei beni</i>	21
4. Descrizione immobile	22
4.1 <i>Descrizione sintetica degli immobili</i>	22
4.2 <i>Consistenza commerciale</i>	40
4.2.1 <i>Criteri di misurazione della consistenza.....</i>	40
4.2.2 <i>Consistenza superficie commerciale</i>	41
Parte II – Processo di valutazione degli immobili	43
5. Scopo della stima.....	44
6. Criterio e metodologia estimativa.....	44
7. Determinazione del giudizio di stima.....	45
7.1 <i>Procedimento sintetico comparativo</i>	45
7.1.1 <i>Appartamenti – immobile n.1-2-3-6 siti in Aci Castello</i>	45
7.1.2 <i>Bottega e Sala da ballo – immobile n.4-5.....</i>	49
7.1.3 <i>Appartamenti– immobile n.7-8.....</i>	51
7.1.4 <i>Villa e garage – immobile n.9-10</i>	53
7.1.5 <i>Terreno – immobile n.11</i>	54
7.1.6 <i>Capannone e servizi – immobile n.12-13.....</i>	55
8 Formulazione del giudizio di stima	56
9 Considerazioni e piano di vendita	57
10 Rilievo fotografico.....	67
Conclusioni.....	68

Premessa

In esito al decreto di nomina datato 2 Maggio 2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 5 Maggio 2024, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

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, indicando ne 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. 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 trovano, 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 alloro adeguamento;

m. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

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 frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. 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;

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;

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 spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, unitamente al custode delegato Avv. Orazio Torrisi, ha concordato con le parti l'inizio delle operazioni peritali, per giorno 19 Giugno 2024 presso gli immobili pignorati siti in Aci Castello (CT).

Il giorno stabilito, sui luoghi, erano presenti un rappresentante della società debitrice, ed il custode nominato, con cui è stato possibile visionare gli immobili siti in Via Nazario Sauro n. 69, censiti al foglio 8 part 856 subb 10-11-8-1-21; alle ore 11:00 circa, il sottoscritto ha continuato le operazioni peritali negli immobili siti in Catania (CT), Via dello Strettoio 1, censiti al foglio 31 part.713 sub 2-5; successivamente sono stati concordate altre date per gli immobili residui, ed in particolare giorno:

- 3 Luglio ore 9:00, per l'immobile sito in S.G. La Punta (CT), Via Balatelle 18, censito al foglio 12 part.1 sub 172; successivamente ci si è spostati in San Gregorio di Catania (CT), sugli immobili censiti al foglio 2 part.134 sub 1-2
- 3 Luglio ore 14:30, per l'immobile sito in Aci Castello (CT), Viale Cristoforo Colombo, censito al foglio 8 part.856 sub 13
- 23 Luglio ore 9:00, per l'immobile sito in S.G. La Punta, Via Balatelle 24, censito al foglio 12 part.1 sub 171
- 08 Ottobre ore 09:00, per l'immobile sito in Aci Castello (CT), Viale Cristoforo Colombo, censito al foglio 8 part.856 sub 21 (parte rimanente non visibile nei precedenti sopralluoghi).

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminati i sopralluoghi, venivano chiusi i verbali di sopralluogo (*allegato n.2*).

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

Quesito 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;

1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Con il pignoramento immobiliare promosso da “[REDACTED]” del 25/07/2022, trascritto in data 09/08/2022 ai nn. 36940/28048, il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i beni di seguito elencati (allegato n.3):

1-APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO 69, ACI CASTELLO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Appartamento
Dati Catastali: Foglio: 8 Particella: 856 sub 10

2-APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO 69, ACI CASTELLO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Appartamento
Dati Catastali: Foglio: 8 Particella: 856 sub 11

3-APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO 69, ACI CASTELLO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Appartamento
Dati Catastali: Foglio: 8 Particella: 856 sub 8

4-BOTTEGA

Indirizzo: VIA NAZARIO SAURO 71, ACI CASTELLO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C1) Bottega
Dati Catastali: Foglio: 8 Particella: 856 sub 1

5-DEPOSITO

Indirizzo: LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 15, ACI CASTELLO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C2) Deposito
Dati Catastali: Foglio: 8 Particella: 856 sub 21

6-APPARTAMENTO

Indirizzo: LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO 15, ACI CASTELLO
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Appartamento
Dati Catastali: Foglio: 8 Particella: 856 sub 13

7-APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA BALATELLE 18, S.G.LA PUNTA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Appartamento
Dati Catastali: Foglio: 12 Particella: 1 sub 171

8-APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA BALATELLE 18, S.G.LA PUNTA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A2) Appartamento
Dati Catastali: Foglio: 12 Particella: 1 sub 172

9-VILLA SINGOLA

Indirizzo: VIA UMBERTO 11, SAN GREGORIO DI CATANIA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (A4) Appartamento
Dati Catastali: Foglio: 2 Particella: 134 sub 1

10- GARAGE

Indirizzo: VIA UMBERTO 13, SAN GREGORIO DI CATANIA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: (C6) Garage
Dati Catastali: Foglio: 2 Particella: 134 sub 2

11- TERRENO

Indirizzo: VIA UMBERTO 13, SAN GREGORIO DI CATANIA
Tipo Catasto: TERRENI
Classe/Tipologia: Terreno
Dati Catastali: Foglio: 2 Particella: 1022 sub

12- FABBRICATO INDUSTRIALE

Indirizzo: VIA DELLO STRETTOIO 3, CATANIA
Tipo Catasto: Urbano

Classe/Tipologia: Fabbricato industriale (D8)
Dati Catastali: Foglio: 31 Particella: 713 sub 5

13- APPARTAMENTO

Indirizzo: VIA DELLO STRETTOIO 1, CATANIA
Tipo Catasto: Urbano
Classe/Tipologia: APPARTAMENTO (A3)
Dati Catastali: Foglio: 31 Particella: 713 sub 2

1.2 Confini

L'immobile n.1, confina:

- a *nord* con altro sub;
- ad *est* con lungomare cristoforo colombo;
- ad *ovest* con altro sub;
- a *sud* con via nazario sauro.

L'immobile n.2, confina:

- a *nord* con cortile interno;
- ad *est* con vano scala ed altro sub;
- ad *ovest* con altro sub;
- a *sud* con via nazario sauro.

L'immobile n.3, confina:

- a *nord* con cortile interno;
- ad *est* con vano scala ed altro sub;
- ad *ovest* con altro sub;
- a *sud* con via nazario sauro.

L'immobile n.4, confina:

- a *nord* con corte interna;
- ad *est* con lungomare cristoforo colombo;
- ad *ovest* con altro sub;
- a *sud* con altro sub e via nazario sauro.

L'immobile n.5, confina:

- a *nord* con intercapedine;
- ad *est* con lungomare cristoforo colombo;
- ad *ovest* con altra particella;
- a *sud* con via nazario sauro.

L'immobile n.6, confina:

- a *nord* con intercapedine;
- ad *est* con vano scala;
- ad *ovest* con altro sub;
- a *sud* con via cortile interno.

L'immobile n.7, confina:

- a *nord* con altro sub;
- ad *est* con altro sub;
- ad *ovest* con cortile comune;
- a *sud con* cortile comune.

L'immobile n.8, confina:

- a *nord* con altro sub;
- ad *est* con cortile comune;
- ad *ovest* con cortile comune ed altro sub;
- a *sud con* altro sub.

L'immobile n.9, confina:

- a *nord* con part.1023;
- ad *est* con part.136;
- ad *ovest* con part.129, 132, 682, 1024;
- a *sud con* part.1024, sub 2 e via umberto.

L'immobile n.10, confina:

- a *nord* con terrapieno;
- ad *est* con terrapieno;
- ad *ovest* con terrapieno;
- a *sud con* via umberto.

L'immobile n.11, confina:

- a *nord* con part.2071;
- ad *est* con part.1290;
- ad *ovest* con part.2054;
- a *sud con* part.1023.

L'immobile n.12, confina:

- a *nord* con part.706,1103;
- ad *est* con via dello strettoio;
- ad *ovest* con via plaia;
- a *sud con* via dello strettoio.

L'immobile n.13, confina:

- a *nord* con part.706,1103;
- ad *est* con via dello strettoio;
- ad *ovest* con via plaia;
- a *sud con* via dello strettoio.

2. Proprietà dei beni pignorati

2.1 Correttezza dati Pignoramento

Quesito 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;

I dati relativi agli immobili pignorati **sono corretti**.

2.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

Quesito 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;

Quesito 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;

Come risulta dalla relazione notarile a firma del Notaio Giulia Barbagallo del 09/08/2022, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto (*allegato n.4*), e dagli atti di compravendita reperiti (*allegato n.6*), risulta:

[REDACTED] proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) Foglio 12 Particella 1 Subalterno 171 (EX SUB.169 EX 191/ 108) Natura A2 Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA

[REDACTED] na proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in SAN GIOVANNI LA PUNTA (CT) Foglio 12 Particella 1 Subalterno 172 (EX SUB.169 EX 191/108) Natura A2 Consistenza 2,5 vani Indirizzo VIA BALATELLE n. 18 Piano T

[REDACTED] piena proprietà 2/3 [REDACTED] S.a.s. piena proprietà 1/3 su appartamento di tipo popolare in SAN GREGORIO DI CATANIA (CT) Foglio 13 Particella 134 Subalterno 1 Natura A4 Consistenza 16 vani Indirizzo VIA UMBERTO n. 11 Piano T

* [REDACTED] a proprietà 2/3 [REDACTED] S.a.s. piena proprietà 1/3 su autorimessa o rimessa in S. [REDACTED] CATANIA (CT) Foglio 13 Particella 134 Subalterno 2 Natura C6 Consistenza 19 metri quadri Indirizzo VIA UMBERTO n. 13 Piano T

[REDACTED] ena proprietà 2/3 [REDACTED] piena proprietà 1/3 su Terreno in SAN [REDACTED] CATANIA (CT) Foglio 2 Particella 1022 di area 14 ca 10

[REDACTED] a proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ACI CASTELLO (CT) Foglio 8 Particella 850 Subalterno 10 (EX PARTICELLA 713/10) Natura A2 Consistenza 6,5 vani Indirizzo VIA NAZARIO SAURO n. 69

* [REDACTED] na proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ACI CASTELLO (CT) Foglio 8 Particella 850 Subalterno 10 (EX PARTICELLA 713/8) Natura A2 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA NAZARIO SAURO n. 69

[REDACTED] ena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ACI CASTELLO (CT) Foglio 8 Particella 850 Subalterno 10 (EX PARTICELLA 713/11) Natura A2 Consistenza 5 vani Indirizzo VIA NAZARIO SAURO n. 69

[REDACTED] piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo civile in ACI CASTELLO (CT) Foglio 8 Particella 850 Subalterno 10 (EX PARTICELLA 713/13) Natura A2 Consistenza 5 vani Indirizzo LUNGOMARE C.COLOMBO n. 15

[REDACTED] piena proprietà 7/16 su magazzino e locali di deposito in ACI CASTELLO (CT) Foglio 8 Particella 850 Subalterno 10 (EX PARTICELLA 713/21 EX SUBB.18-19-20) Natura C2 Consistenza 482 metri quadri Indirizzo VIA C.COLOMBO n. 15 Piano S1

* [REDACTED] piena proprietà 7/16 su negozio e bottega in ACI CASTELLO (CT) Foglio 8 Particella 850 Subalterno 10 (EX PARTICELLA 713/1) Natura C1 Consistenza 299 metri quadri Indirizzo VIA NAZARIO SAURO n. 71 Piano T

[REDACTED] ena proprietà 1/1 su fabbricato commerciale in CATANIA Foglio 31 Particella 713/108

[REDACTED] ena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in CATANIA Foglio 31 Particella 713 Subalterno 2 Natura A3 Consistenza 4,5 vani

ASTE GIUDIZIARIE

dell'intero in piena proprietà dell'immobile San Giovanni La Punta foglio 12 particella 1 sub
entificata da Foglio 12 Particella 191 Subalterno 108 è pervenuta per atto di compravendita del
06/12/2012 Numero di re
62070/50604 da potere di

ASTE GIUDIZIARIE

L.L. la quota intera di piena proprietà e' pervenuta per atto di esecuzione del
ne beni del fallimento del 11/05/2011 Numero di repertorio 3061 emesso da
TRIBUNALE DI CATANIA S. L. CATANIA trascritto ai nn.41698/29655 del 03/08/2011 cont
Nato
Codice fisc

N.B.: dal 1.1.1978 non si rilevano ulteriori provenienze.

ASTE GIUDIZIARIE

quota pari a 1/3 di piena proprietà è pervenuta per atto di compravendita del
DO GIUSEPPE S. L. CATANIA trascritto il 27/07/2001 nn.
27822/20782 da potere

ASTE GIUDIZIARIE

piena proprietà', è pervenuta per atto di compravendita del 26/01/1984
RA' ACHILLE trascritto il 06/02/1984 nn. 6467/5431 da potere di

* quota di 1/3 di piena proprietà', era così' pervenuta.

-compravendita del 26/01/1984 Numero di repertorio 34161/8133 Notaio MUSCARA' ACHILLE trascritto il 06/02/1984
nn. 6467/5431

-per la quota di 1/30 di nuda proprietà e 2/30 di piena proprietà', per successione in morte d
Ramacco il 27.3.1888 deceduto a Catania il 26.4.1967 den.n.33 vol.1346 UR.Catania trascritta il 29.1.1969 nn.3554/2713 e

successiva integrazione den.n.25 vol.1461 UR. di Catania trascritta il 10.2.1971 nn.5291/4355.

- NB: Accettazione tacita d'eredità trascritta in data 08/09/2022 ai nn.31063/40434

-compravendita del 4.7.1968 notaio V.Astu di Catania trascritto l'8.8.1968 nn.26699/21994

quota pari a 7/16 di piena proprietà degli immobili Aci Castello Foglio 8
Particella 713 Sub. 11 Particella 713 Sub. 13 è pervenuta per atto di compravendita del 17/07/2001 Numero di re

l'intero in piena proprietà degli immobili Aci Castello Foglio 8
a 713 Sub. 11 Particella 713 Sub. 13 è pervenuta per atto di
compravendita del 17/07/2001 Numero di re

quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Catania Foglio 31 Particella
710 Subalterno 1, Catania Foglio 31 Particella 713 Sub. 2 è pervenuta per
atto di compravendita del 26/11/2004 Numero di repertorio 64890/40213 da potere d
1/2004 nn. 64890/40213 da potere d
Codice fiscale

* A quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per atto
di co - Registro Particolare 16439 Registro Generale 20891 trascritto il 30/05/1989 Pubblico
ufficiale NOT. LICCIARDELLO Sede CATANIA (CT) Registrazione n.
in data 19/06/1989 da potere d P.A. CON SEDE IN

3. Aspetti tecnico amministrativi

3.1 Documentazione Immobile

Quesito 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;*

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva
alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli
atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra
citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione
della perizia.

3.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Quesito 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;*

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

ISCRIZIONE NN. 3409/358 del 29/01/2016 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 26/01/2016 Numero di repertorio 13866/2020

Sede PALERMO

fiscale

Grava su Catania Foglio 31 Particella 710 Subalterno 1 graffate Foglio 31 Particella 713 Subalterno 3, Catania Foglio 31 Particella 713 Sub. 2

->Immobili n.12-13

ISCRIZIONE NN. 9133/1004 del 04/03/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/02/2021

A favore

N.B. A margine risultano:

->Immobili n.1-2-3

* IPOTECA GIUDIZIALE NN. 22048/2461 DEL 17/05/2021 derivante da decreto ingiuntivo del 10/02/2021 emesso da TRIBUNALE DI CATANIA Sede CATANIA Numero di repertorio 13866/2020

ISCRIZIONE NN. 22048/2461 del 17/05/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/02/2021

A favore

co

ca

Gr

In rettifica alla formalità del 04/03/2021 NN. 9133/1004 ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo

->Immobili n.6

ISCRIZIONE NN. 25407/2874 del 03/06/2021 nascente da IPOTECA VOLONTARIA del 18/05/2021 Numero di repertorio 13866/2020

A favore

contro

capitale € 21

Grava su Sa

Foglio 2 Particella 757 Foglio 2 Particella 758, San Gregorio Di Catania foglio 2 particella 134 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 2 Particella 134 Foglio 2 Particella 757 Foglio 2 Particella 758, San Gregorio Di Catania Foglio 2 Particella 1022

->Immobili n.9-10-11

ed ulteriori non pignorati

ISCRIZIONE NN. 33576/3836 del 20/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 10/11/2020

A favore

CATANIA

Codice f

->Immobili n.1-2-3-4-5-

6-7-8-9-10-11

Grava su San Giovanni La Punta Foglio 12 Particella 1 Sub. 171 Particella 1 Sub. 172, San Gregorio Di Catania Foglio 2 Particella 134 Sub. 1 Particella 134 Sub. 2, San Gregorio Di Catania Foglio 2 Particella 1022, Catania Foglio 31 Particella 713 Sub. 5 Particella 713 Sub. 2, Aci Castello Foglio 8 Particella 856 Sub. 10 Particella 856 Sub. 8 Particella 856 Sub. 11 Particella 856 Sub. 13, Aci Castello Foglio 8 Particella 856 Sub. 21 Particella 856 Sub. 1

TRASCRIZIONE NN. 36940/28048 del 09/08/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/07/2022 Numero di repertorio 7265 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Sede CATANIA

A favore

Sede

MILANO

Codice fiscale

12084290969 (Richiedente: STUDIO LEGALE GAS)

->intero compendio

Particella 1 Sub. 171 Particella 1 Sub. 172, San Gregorio Di Catania Foglio 2 Particella 134 Sub. 1 Particella 134 Sub. 2, San Gregorio Di Catania Foglio 2 Particella 1022, Aci Castello Foglio 8 Particella 856 Sub. 10 Particella 856 Sub. 8 Particella 856 Sub. 11 Particella 856 Sub. 13, Aci Castello Foglio 8 Particella 856 Sub. 21 Particella 856 Sub. 1, Catania Foglio 31 Particella 713 Sub. 5 Particella 713 Sub. 2

3.3 Conformità dati catastali

Quesito 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;

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha verificato il riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia si evidenziano diverse difformità.

Nello specifico:

- a) L'immobile n.1, presenta diversa distribuzione degli spazi interni
- b) L'immobile n.2, presenta una porta-finestra trasformata in finestra (bagno), oltre alla chiusura di parte del balcone lato Nord con struttura precaria
- c) L'immobile n.3, presenta una porta-finestra trasformata in finestra (bagno), oltre alla chiusura di parte del balcone lato Nord con struttura precaria
- d) L'immobile n.4, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla chiusura di parte del terrazzino lato Est con struttura precaria
- e) L'immobile n.5, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, oltre al frazionamento in due unità immobiliari, una (deposito) accessibile da scala interna dell'immobile n.4 e da cortile esterno, l'altra (sala da ballo) accessibile solo dal civico 15 di Lungomare Cristoforo Colombo e dal cortile interno;
- f) L'immobile n.9, presenta una modesta diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di un ripostiglio
- g) L'immobile n.11 (terreno), presenta parte di una piscina interrata al suo interno, nel confine lato Sud-Ovest
- h) L'immobile n.12, al piano seminterrato, presenta una modesta diversa distribuzione degli spazi interni

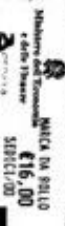
3.4 Destinazione urbanistica

Quesito h

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente

Per ciò che riguarda gli immobili in oggetto, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica per l'immobile n.11, ed in particolare:


COMUNE DI SAN GREGORIO DI CATANIA
CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA
Piazza G. Marconi, 11 - Codice Fiscale: 93006870872 - tel. 095/7219111 - FAX 095/7212342
pec: comune.sangregorio.ct@anutelpec.it
AREA URBANISTICA S.U.A.P. E S.U.E.
Prot. n. 48989 del 18 SET. 2024
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DELL'AREA

Vista l'istanza prot. n. 18758 del 16 settembre 2024, presentata dall'ing. Puglisi Fabrizio Rosario, nato a Catania il 12 dicembre 1990, residente in Mascalucia, via Dei Gelsomini n. 3, nella qualità di CTU incaricato per la procedura esecutiva immobiliare n. 512/2022;

Visto il D. Dir. n. 232 dell'8 marzo 2004 dell'A.R.T.A. che ha approvato il P.R.G. (in G.U.R.S. n. 18 del 23 aprile 2004), già adottato con deliberazione del Commissario ad Acta n° 1 del 16/05/2002;

Dato atto che il predetto strumento urbanistico generale è, in atto, in regime di decadenza di vincoli, giusta l'art. 9 del D.P.R. 327/2001, recepito in Sicilia dalla L.R. 12/2011 e precedentemente a quest'ultima dalla L.R. 7/2002;

Visti l'art.30 del D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, già art. 18, terzo comma, della legge 28 febbraio 1985, n.47, e l'art. 3 della L.R. n. 17/94 e ss.mm.ii.;

Vista la L.R. n. 23/98 del 7 settembre 1998 che recepisce nella Regione Siciliana le norme della legge 15 maggio 1997, n. 127;

Visto il Decreto Sindacale n. 2 del 26 gennaio 2024, di nomina del Responsabile dell'Area;

CERTIFICA

che l'area ubicata in questo Comune - distinta in:

Catasto Terreni	Partita //
Foglio 2	Mappale 1022

ha la seguente destinazione urbanistica:

Z.T.O. "A1", meglio definita Nucleo originario con valenza ambientale: Centro Storico e agglomerato storico di Cerza; inoltre, parte del mappale in parola, ricade in zona interessata da dislocazioni strutturali. Crep asismico - DS1 e, pertanto, valgono le prescrizioni di inedificabilità assoluta quale che sia la destinazione d'uso indicata nelle Tavole di Piano per le porzioni di territorio interessate dalle prescrizioni stesse.

Vincoli specifici per strumenti urbanistici di attuazione: nessuno

Altri vincoli e prescrizioni: Sismico/Paesistico/Limitazioni relative agli ostacoli e pericoli per la navigazione aerea, giusta il D. Dirigenziale n.013/IOP/MV del 19.12.2011 dell'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC).

La presente certificazione si rilascia in carta resa legale.

Il Responsabile dell'Area
Ing. Antonio Di Rosa



Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della P.A. o ai privati gestori di pubblici servizi (art. 40, co. 2 D.P.R. 445/2000, come modificato dall'art. 15 della L. 183/2011)

\\10.0.0.27\Urbanistica\DESTINAZIONE URBANISTICA\Anno_2024\Dotzellino_A1_dal.doc
L'Impiegato incaricato: Sig.ra Nunzia Sardo

3.5 Regolarità urbanistica

Quesito 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;

Quesito 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

Immobili siti in Aci Castello (1-2-3-4-5-6)

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Castello (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5-6, è stato edificato in virtù di progetto approvato 12/01/1959 e successiva variante in sanatoria del 04/09/1961, con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1961.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- a) L'immobile n.1, presenta diversa distribuzione degli spazi interni
- b) L'immobile n.2, presenta una porta-finestra trasformata in finestra (bagno), oltre alla chiusura di parte del balcone lato Nord con struttura precaria
- c) L'immobile n.3, presenta una porta-finestra trasformata in finestra (bagno), oltre alla chiusura di parte del balcone lato Nord con struttura precaria
- d) L'immobile n.4, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla chiusura di parte del terrazzino lato Est con struttura precaria
- e) L'immobile n.5, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, oltre al frazionamento in due unità immobiliari, una (deposito) accessibile da scala interna dell'immobile n.4 e da cortile esterno, l'altra (sala) accessibile solo dal civico 15 di Lungomare Cristoforo Colombo e dal cortile interno; per tale unità immobiliare è stata inoltre reperita una richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 prot.8690 del 29/04/1986, per ampliamento superficie su cortile esterno e per cambio di destinazione d'uso, ancora in itinere.

Nello specifico,

- le modifiche relative al punto a), sono regolarizzabili tramite CILA tardiva, prevedendo costi per circa € 2.000,00;
- le modifiche del punto b), sono regolarizzabili tramite SCIA tardiva, stimando costi per circa € 2.500,00, prevedendo la richiesta di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza di Catania;
- le modifiche relative al punto c), sono regolarizzabili tramite SCIA tardiva, stimando costi per circa € 2.500,00, prevedendo la richiesta di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza di Catania;
- le modifiche relative al punto d), sono regolarizzabili tramite CILA tardiva, prevedendo costi per circa € 2.500,00, prevedendo la richiesta di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza di Catania;
- le modifiche relative al punto e), prevedono il completamento della sanatoria ancora in itinere, con costi stimati per circa, 1.500,00 € come oblazioni e oneri concessori, oltre € 2.000,00 per onorario tecnico, con costi totali per circa **3.500,00 €**; successivamente, sarà possibile depositare CILA tardiva per frazionare le due unità così come allo stato attuale, prevedendo costi per ulteriori **€ 2.000,00**.

Immobili siti in san Giovanni La Punta (CT) (7-8)

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di San Giovanni la Punta (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.7 ed 8, risulta edificato in virtù di licenza edilizia del 31/08/1968 e successive varianti del 1971; successivamente, per l'originario sub 169 da cui sono derivati gli immobili n.7 e n.8, è stata richiesta ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria n.84/2012, ai sensi della L.724/94.

Dal confronto con gli elaborati progettuali della sanatoria, si riscontra pertanto il frazionamento dell'unità immobiliare in due distinti appartamenti, con diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di alcune finestre, trasformate in porta-finestra. Per tali modifiche, sarà necessario procedere con il deposito di SCIA tardiva, stimando costi per circa **€ 3.000,00**.

Immobili siti in San Gregorio Di Catania (9-10-11)

Dall'analisi della documentazione catastale e dallo stato dei luoghi, emerge che il fabbricato, di vecchia edificazione, risulta edificato in data antecedente al 1941.

L'immobile n.9, presenta una modesta diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di un modesto ripostiglio, per cui sarà possibile presentare CILA tardiva, con costi stimati per circa € **2.000,00**.

L'immobile n.11, rappresentato da un lotto di terreno, presenta al suo interno, parte di una piscina interrata; quest'ultima, con maggiore superficie ricadente nella particella 1023, non sottoposta a pignoramento; per la regolarizzazione in oggetto, sarà opportuno concordare con l'altra ditta la regolarizzazione in oggetto, stimando costi non inferiori a 10.000,00 € (calcoli al Genio Civile, SCIA tardiva e n.o Soprintendenza), sebbene risulterà di difficile attuazione il suo reale utilizzo promiscuo, visto quanto evidenziato sopra.

Immobili siti in Catania (12-13)

Dall'analisi della documentazione agli atti presso l'archivio del comune di Catania (CT), il fabbricato risulta edificato con provvedimento n.122 del 18/02/1963 prog.786. Successivamente, come da analisi della cronologica catastale, si è verificata una parziale demolizione (1989) del capannone originario, con costruzione di altro fabbricato (anni 2004), più ampio, ed una tettoia.

Per tale pratica non è stato reperito alcun documento presso l'archivio del Comune di Catania, pertanto sono da considerare non regolari.

Tuttavia, sentito uno dei tecnici del Comune di Catania, e valutata la zona di PRG in cui ricade il lotto, zona Artigianale, in cui gli unici vincoli edificatori riguardano la distanza dal confine e l'altezza massima raggiungibile, considerato che stessi vengono rispettati anche dal nuovo fabbricato, sarà possibile presentare permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 d.p.r. 380/2001, pagando il contributo di costruzione in misura doppia; sarà necessario integrare la documentazione con l'avvenuto calcolo strutturale depositato al genio civile.

Per la pratica di regolarizzazione, si stimano costi non inferiori ai **50.000,00 €**.



Immagine 1 – Vista sul capannone ampliato

3.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

Tuttavia, per gli immobili n.9 ed 11, si evidenziano delle criticità ed in particolare:

- L'accesso all'immobile n.9, avviene da Corso Umberto n.11, cui segue la corte pertinenziale su particella 134; tuttavia, si evidenzia che, tramite la scivola di accesso che porta al fabbricato, è possibile accedere, sulla sinistra, a un fabbricato con relativa corte, identificato dalle particelle 682,132, 133, 1024; si specifica che quest'ultime particelle non sono oggetto della presente procedura e che sono intestate ad altra ditta, tuttavia, si evidenzia come le stesse presentino unico accesso dal civico n.11, ovvero dalla particella 134; nei titoli di provenienza non si reperiscono trascrizioni di servitù di passaggio a favore delle particelle citate, ma sarà bene tenere conto di tale criticità in fase di vendita;
- Analogo discorso, è valido per la particella 1023, posta a Nord della villa, adibita a giardino con tettoia e piscina, ma intestata ad altra ditta; bisognerà stipulare apposite servitù di passaggio per consentire l'accesso alla particella suddetta (non pignorata), tramite la particella 134 (pignorata);
- L'accesso all'immobile n.11, ovvero la particella di terreno n.1022, può avvenire unicamente passando attraverso la particella 1023, quest'ultima intestata ad altra ditta e non inclusa nella procedura; dall'analisi dei titoli di provenienza, non si rilevano trascrizioni di servitù di passaggio a favore della particella 1022, pertanto, per l'accesso alla stessa, sarà necessario stipularne una apposita.

Si specifica inoltre che, sebbene non inclusa nella presente procedura, la particella 1023 risulta essere corte pertinenziale dell'immobile n.9 (part 134 sub 1), in cui ha sede anche una piscina interrata, in parte ricadente sulla stessa particella, ed in parte ricadente sulla particella 1022 (immobile 11).



Figura 1 – Sovrapposizione catastale con le particelle oggetto della procedura, in rosso, e quelle non incluse, in blu



Figura 2 – Servitù di passaggio da definire: **azzurro** (per accesso a beni di altra ditta); **rosso** (per accesso a beni di altra ditta); **giallo** (per accesso al terreno oggetto di pignoramento attraverso lotto di altra ditta)

3.7 Disponibilità dei beni

Quesito 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.

E' stato possibile accedere a tutti gli immobili, come da verbale di sopralluogo, tramite delegati del debitore esecutato.

Si specifica che tutti gli immobili risultano occupati, e nello specifico:

- L'immobile 1 risulta locato a terzi con contratto registrato il 26/08/2010, di durata 4 anni con tacito rinnovo, con scadenza il 31/08/2026; canone annuo pari ad € 7.800,00

- L'immobile 2 risulta locato a terzi con contratto registrato il 07/03/2013, di durata 4 anni con tacito rinnovo, con scadenza il 31/03/2025; canone annuo pari ad € 5.400,00
- L'immobile 3 risulta locato a terzi con contratto registrato il 03/04/2009, di durata 4 anni con tacito rinnovo, con scadenza il 31/03/2025; canone annuo pari ad € 6.600,00
- L'immobile 4 e parte del n.5 risulta locato a terzi con contratto sottoscritto il 09/03/2020, di durata 6 anni con tacito rinnovo, con scadenza il 08/03/2026; canone annuo pari ad € 42.000,00 fino alla scadenza, successivamente € 48.000,00.
- L'immobile 5, in gran parte, risulta occupato dagli altri comproprietari
- L'immobile 6 risulta locato a terzi con contratto registrato il 21/06/2021, di durata 18 mesi senza tacito rinnovo, con scadenza il 30/11/2022; canone annuo pari ad € 6.240,00
- L'immobile 7 risulta locato a terzi con contratto registrato il 15/02/2024, di durata 12 mesi senza tacito rinnovo, con prossima scadenza il 31/01/2025; canone annuo pari ad € 6.000,00
- L'immobile 8 risulta locato a terzi con decorrenza il 10/01/2017, di durata 12 mesi con tacito rinnovo, con prossima scadenza il 09/01/2025; canone annuo pari ad € 4.920,00
- L'immobile 9-10-11 risulta occupato dai una dei debitori esecutati;
- L'immobile 12-13 risulta locato a terzi con contratto sottoscritto il 11/05/2021, di durata 6 anni con tacito rinnovo, con prossima scadenza il 31/05/2027; canone annuo pari ad € 60.000,00;

4. Descrizione immobile

Quesito 1

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;

4.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale immobili n.1-2-3-4-5-6

I beni oggetto di pignoramento, risultano ubicato nella zona centrale del Comune di Aci

Castello (CT), precisamente ad angolo tra Lungomare Cristoforo Colombo e Via Nazario Sauro.

La zona è caratterizzata in prevalenza da tessuto urbano residenziale/turistico/commerciale, con diversi complessi nelle vicinanze.

La zona risulta di facile accesso, con media disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Ottima la posizione, con affaccio sulla caratteristica scogliera e sul Castello Normanno.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale ma facilmente raggiungibili; numerose le attività commerciali nei pressi degli immobili.

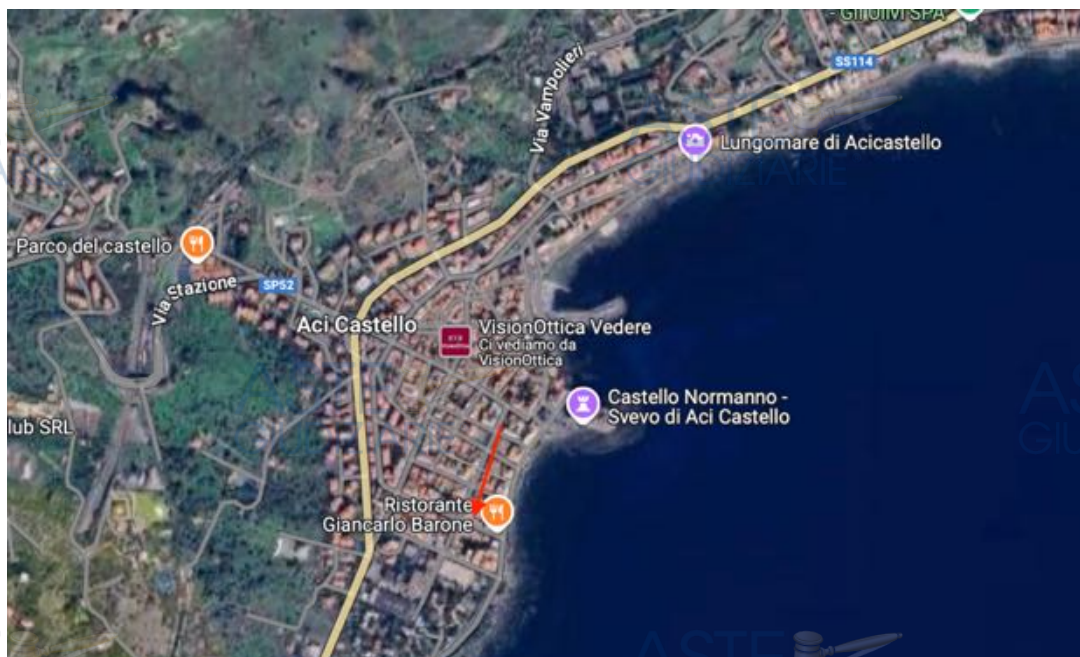


Figura 3 – Inquadramento territoriale immobili 1-2-3-4-5-6

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto, è costituito da una palazzina condominiale a 4 elevazioni fuori terra, oltre un piano seminterrato.

Esternamente, il fabbricato è rifinito con tonachina color grigio chiaro e parti rivestito in pietra giallo chiaro.

- Struttura

La realizzazione dell'edificio è avvenuta nel 59-61, pertanto **con criteri non antisismici**, con struttura portante in cls armato.

Le tramezzature sono realizzate in forati.

- Distribuzione e finitura interna/esterna immobile 1

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano terzo, da vano scala condominiale (in cattive condizioni di manutenzione) su Via Nazario Sauro; l'immobile è così composto:

- Ingresso, con superficie di circa 3,40 mq, pavimentazione con mattonelle in segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Cucina, con superficie di circa 14,60 mq, pavimentazione con mattonelle in segato di marmo color marrone/beige e vinaccio, pareti rifinite con pittura color bianco e nocciola; zona cottura rivestita con mattonelle color beige; dalla cucina si accede ad un balcone con superficie di circa 9,40 mq;
- Vano, con superficie di circa 14,80 mq, pavimentazione con mattonelle in segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro; da tale vano si accede ad un balcone con superficie di circa 8,60 mq;
- Disimpegno, con superficie di circa 4,70 mq, pavimentazione con mattonelle in segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Ripostiglio, con superficie di circa 2,60 mq, pavimentazione con mattonelle in segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Bagno, con servizi e piatto doccia, superficie di circa 6,30 mq, pavimentazione e pareti con mattonelle in gres color marrone chiaro e beige, pareti rifinite con pittura color grigio; presenti tracce di infiltrazioni dal piano superiore e di condensa;
- Lavanderia, con superficie di circa 1,20 mq, pavimentazione con mattonelle in segato di marmo color vinaccio, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Soggiorno, con superficie di circa 28,40 mq, pavimentazione con mattonelle in segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro e borgogna; da tale

vano di accede ad un ampio **balcone, con superficie di circa 17,20 mq, con vista mare e sul Castello Normanno;**

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in buono stato; medie le condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi interni sono in legno laccati color bianco, in medio stato, alcuni dei quali con parti in vetro; gli infissi esterni sono in alluminio color panna, in buono stato, dotati di tapparelle color marrone.

Area utile totale pari a circa 76,00 mq.

- Distribuzione e finitura interna/esterna immobile 2

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano terzo, da vano scala condominiale (in cattive condizioni di manutenzione) su Via Nazario Sauro; l'immobile è così composto:

- Ingresso, con superficie di circa 3,60 mq, pavimentazione con laminato di color chiaro, pareti rifinite con pittura color celeste;
- Vano, con superficie di circa 14,90 mq, pavimentazione con laminato di color chiaro, pareti rifinite con pittura color bianco e grigio;
- Cucina, con superficie di circa 8,50 mq, pavimentazione con laminato di color chiaro, pareti rifinite con pittura color bianco e zona cottura rivestita con mattonelle color bianco; da tale vano si accede ad un balcone con superficie di circa 12,10 mq, in cattive condizioni di manutenzione, in cui è presente una veranda che occupa circa 5,00 mq;
- Disimpegno, con superficie di circa 3,50 mq, pavimentazione con laminato di color chiaro, pareti rifinite con pittura color celeste, da riprendere in più parti;
- Bagno, con servizi e piatto doccia, superficie di circa 3,90 mq, pavimentazione con mattonelle in gres color marrone, pareti rifinite con pittura color bianco e mattonelle color bianco;
- Vano, con superficie di circa 11,40 mq, pavimentazione con laminato di color chiaro, pareti rifinite con pittura color bianco e grigio;
- Vano, con superficie di circa 15,00 mq, pavimentazione con laminato di color chiaro, pareti rifinite con pittura color bianco e rosa; da tale vano si accede ad un balcone con superficie di circa 8,60 mq, da cui vede parzialmente il lungomare;

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in medio stato; medie le condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi interni sono in legno laccati color bianco, in medio stato, alcuni dei quali con parti in vetro; gli infissi esterni sono in alluminio color panna, in buono stato, dotati di tapparelle color marrone.

Area utile totale pari a circa 60,80 mq.

- Distribuzione e finitura interna/esterna immobile 3

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano secondo, da vano scala condominiale (in cattive condizioni di manutenzione) su Via Nazario Sauro; l'immobile è così composto:

- Ingresso, con superficie di circa 3,60 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Vano, con superficie di circa 14,90 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color beige;
- Cucina, con superficie di circa 8,50 mq, pavimentazione con segato di marmo color vinaccio, pareti rifinite con pittura color bianco e zona cottura rivestita con mattonelle color panna; da tale vano si accede ad un balcone con superficie di circa 12,10 mq, in cattive condizioni di manutenzione, in cui è presente una veranda che occupa circa 5,90 mq;
- Disimpegno, con superficie di circa 3,50 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color beige;
- Bagno, con servizi e piatto doccia, superficie di circa 3,90 mq, pavimentazione con mattonelle in gres color marrone, pareti rifinite con pittura color bianco e mattonelle color bianco;
- Vano, con superficie di circa 11,40 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color beige;
- Vano, con superficie di circa 15,00 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color beige; da tale vano si accede ad un balcone con superficie di circa 8,60 mq, da cui vede parzialmente il lungomare;

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in medio stato; medie le condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi interni sono in legno laccati color bianco, in medio stato, alcuni dei quali con parti in vetro; gli infissi esterni sono in alluminio color panna, in buono stato, dotati di tapparelle color marrone.

Area utile totale pari a circa 60,80 mq.

Distribuzione e finitura interna/esterna immobile 4

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano terra, da Via Nazario Sauro; l'immobile, con destinazione commerciale, è così composto:

- Ingresso, con superficie di circa 13,70 mq, pavimentazione con gres porcellanato color nocciola, pareti rifinite con pittura color bianco e controsoffitto in cartongesso;
- Sala, con superficie di circa 190,00 mq, pavimentazione con gres porcellanato color nocciola, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro e marrone con controsoffitto in cartongesso; da

tale ambiente, è possibile raggiungere il terrazzino esterno con superficie di circa 61,00 mq, con vista sul lungomare, chiuso con struttura precaria;

- Anti bagno, con superficie di circa 8,50 mq, pavimentazione con gres porcellanato color nocciola, pareti rifinite con pittura color bianco e rivestite con mattonelle color verde acqua; da tale ambiente si accede a due bagni, con superficie di circa 3,10 mq, uno dotato di aerazione forzata e l'altro di una finestra;
- Disimpegno, con superficie di circa 16,30 mq, pavimentazione con gres porcellanato color nocciola, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Area forno, con superficie di circa 18,20 mq, pavimentazione con gres porcellanato color nocciola, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro e zona cottura rivestita con mattonelle beige e mattoncini in cotto;
- Antibagno, con superficie di circa 5,00 mq, pavimentazione in gres color rosa, pareti rifinite con pittura color bianco e rivestite con mattonelle color panna e marrone; da tale ambiente si accede a due disimpegni, con superficie di circa 2,50 mq ed 1,80 mq, a due bagni di 2,80 mq ed 1,60 mq, dotati di finestra, e ad un vano scala interno che porta al piano seminterrato;
- Cucina, con superficie di circa 51,00 mq, pavimentazione mattonelle in gres color grigio, pareti rifinite con pittura color bianco; zone cottura rivestite con mattonelle color bianco;
- NB: il piano seminterrato, sebbene collega da scala interna all'immobile suddetto, risulta distinto in altro sub (21, immobile n.5), che si descriverà di seguito.

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in medio stato; medie le condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi interni sono in legno color grigio chiaro, nella sala, ed in legno color mogano nella zona disimpegno; l'accesso alla cucina è dotato di porta antipanico; gli infissi esterni sono in alluminio color grigio, in buono stato, con ampie vetrate.

Area utile totale pari a circa 317,60 mq.

Distribuzione e finitura interna/esterna immobile 5

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano seminterrato, da Via Nazario Sauro, da vano scala interno con l'immobile n.4, come descritto sopra, e da Via Lungomare Cristoforo Colombo, per la parte indipendente adibita a locale/sala da ballo; l'immobile, con destinazione catastale a deposito, è così composto:

Dall'immobile n.4, tramite scale interne, si accede a:

- Disimpegno, con superficie di circa 6,50 mq, pavimentazione con gres porcellanato color grigio, pareti rifinite con pittura color bianco;

- Bagno, con superficie di circa 2,50 mq, dotato di servizio e piatto doccia e aerazione forzata, pavimentazione con gres porcellanato color grigio, pareti rifinite con mattonelle color bianco;
- Deposito, con superficie di circa 20,30 mq, pavimentazione con gres porcellanato color grigio, pareti rifinite con pittura color sabbia e rosa;
- Deposito, con superficie di circa 56,00 mq, pavimentazione con gres porcellanato color grigio, pareti rifinite con pittura color bianco; in tale ambiente, la parte sud risulta occupata da una cella frigorifera, rendendo inaccessibile il passaggio originario con la restante parte del sub in oggetto (sub 21); si specifica inoltre che, l'area occupata dalla cella frigorifera, con copertura in amianto, risulta edificata in assenza di titolo edilizio ed è oggetto di domanda di concessione in sanatoria ancora in itinere;

Non sono presenti impianti tecnologici particolari, se non la cella frigorifera in uso al ristorante del piano sopra; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in medio stato; medie le condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi esterni sono in ferro color grigio, in medio stato.

Area utile totale, zona Nord-Ovest, pari a circa 85,30 mq.

Da Via Lungomare Cristoforo Colombo n.15, è possibile accedere alla restante parte dell'immobile (sub 21), tramite scale interne, costituito da:

- Ripostiglio, con superficie di circa 14,80 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color giallo, in pessime condizioni manutentive
- Sala, con superficie di circa 330,00 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color giallo e nero, in pessime condizioni manutentive, con tubazioni di scarico condominiale a vista;
- Deposito, con superficie di circa 5,00 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color bianco, in pessime condizioni manutentive
- Disimpegno, con superficie di circa 5,70 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color giallo, in pessime condizioni manutentive
- Ripostiglio, con superficie di circa 1,40 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color bianco, in pessime condizioni manutentive
- Antibagno, con superficie di circa 2,10 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con mattonelle color verde acqua, in pessime condizioni manutentive; da tale ambiente si accede ad un bagno di circa 1,20 mq, con servizi e finestra e pareti rivestite con mattonelle color bianco;

- Antibagno, con superficie di circa 3,00 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con mattonelle color verde acqua, in pessime condizioni manutentive; da tale ambiente si accede ad un bagno di circa 2,90 mq, con servizi e finestra e pareti rivestite con mattonelle color bianco;
- Deposito, con superficie di circa 2,40 mq, con pareti rivestite con mattonelle color bianco, in pessime condizioni manutentive;
- Ripostiglio, con superficie di circa 15,50 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color grigio scuro, in pessime condizioni manutentive
- Ripostiglio, con superficie di circa 9,00 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color grigio scuro, in pessime condizioni manutentive
- Disimpegno, con superficie di circa 4,20 mq, pavimentazione industriale/cemento color grigio, pareti rifinite con pittura color bianco, in pessime condizioni manutentive; in tale zona è presente una porta di collegamento interno, murata, con la zona Nord-Ovest accessibile dal ristorante al piano terra;

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in pessimo stato, da riprendere per intero; pessime le condizioni di manutenzione generali, con tracce di infiltrazioni d'acqua e risalita umida.

Gli infissi esterni sono in ferro color grigio, in cattivo stato di manutenzione.

Distribuzione e finitura interna/esterna immobile 6

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano primo, da vano scala condominiale su Via Lungomare Cristoforo Colombo; l'immobile è così composto:

- Ingresso, con superficie di circa 3,50 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Disimpegno, con superficie di circa 5,80 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco; da tale ambiente si accede ad un balcone con superficie di circa 16,70 mq, con scorcio laterale sul lungomare;
- Vano, con superficie di circa 11,50 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco; da tale vano si accede ad un balcone con superficie di circa 10,00 mq;
- Vano, con superficie di circa 10,50 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco;

- Vano, con superficie di circa 13,00 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone/beige, pareti rifinite con pittura color bianco;
- Cucina, con superficie di circa 4,10 mq, pavimentazione con segato di marmo color marrone, pareti rifinite con pittura color bianco e zona cottura rivestita da mattonelle color panna;
- Bagno, con superficie di circa 3,90 mq, con servizi, piatto doccia e finestra, con pavimento e pareti rivestite con mattonelle color petrolio chiaro e soffitto rivestito con listelli in legno;

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in medio stato; medie le condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi interni sono in legno laccati color bianco, in medio stato, alcuni dei quali con parti in vetro; gli infissi esterni sono in legno color panna, in medio stato, dotati di tapparelle color marrone.

Area utile totale pari a circa 52,30 mq.

Inquadramento territoriale immobili n.7-8

I beni oggetto di pignoramento, risultano ubicati nella zona Sud del Comune di San Giovanni La Punta (CT), precisamente su Via Balatelle n.18, residence denominato Collina delle Rose.

La zona è caratterizzata in prevalenza da tessuto urbano residenziale, con diversi complessi nelle vicinanze.

La zona risulta di facile accesso, con media disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Buona la posizione.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale ma facilmente raggiungibili; numerose le attività commerciali nei pressi degli immobili.

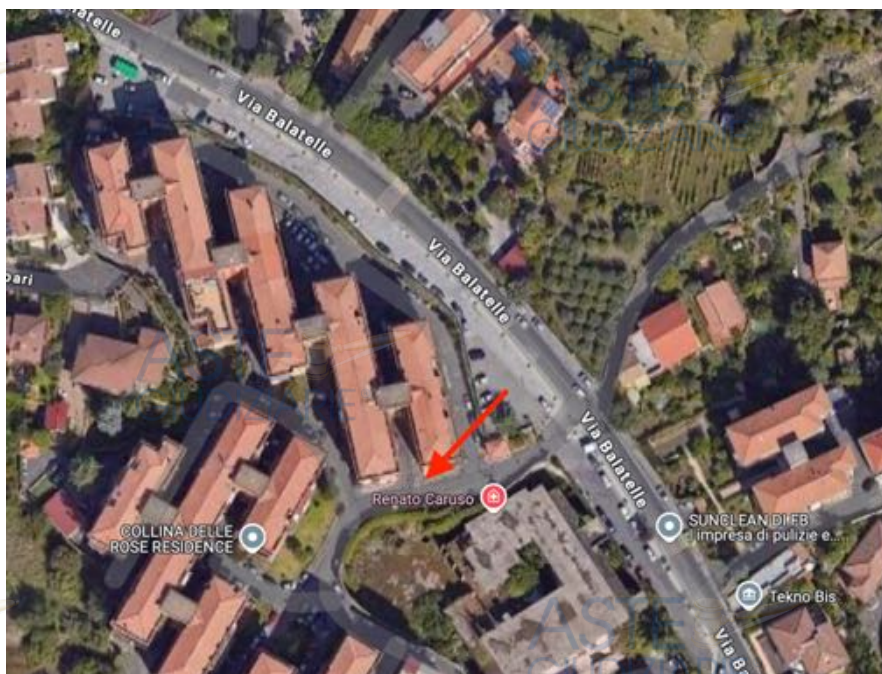
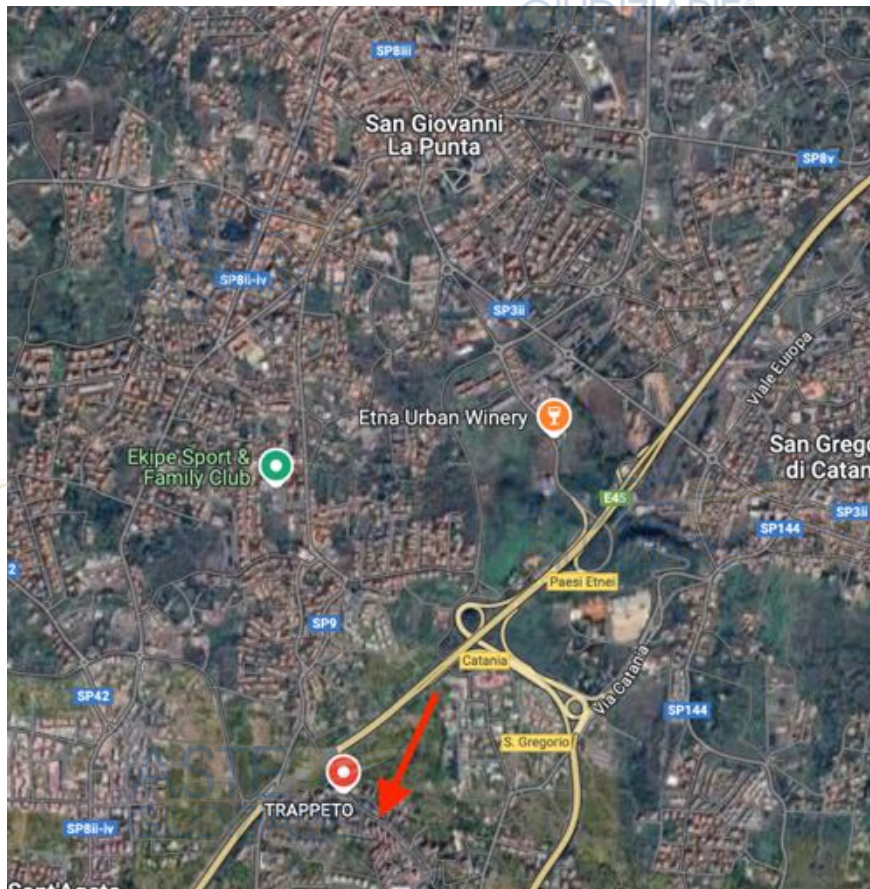


Figura 4 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili, è rappresentato da una palazzina a cinque piani fuori terra.

Esternamente, il fabbricato è rifinito con tonachina color marrone e panna, in buono stato.

E' presente l'illuminazione esterna con applique poste sulle pareti perimetrali.

- Struttura

La realizzazione dell'edificio è avvenuta nei primi anni '70, pertanto **con criteri non antisismici**, con struttura portante in cls armato.

Le tramezzature sono realizzate in forati.

- Distribuzione e finitura interna immobile 7

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano terra, da corsia condominiale, tramite diversi gradini; l'immobile, con destinazione d'uso abitativo, presenta un vano adibito a cucina/pranzo, con superficie di circa 23,10 mq, pavimentato a tappeto con mattonelle in gres color panna, con pareti rifinite con pittura color grigio chiaro; da quest'ultima zona è possibile accedere:

- ad un bagno, di circa 5,00 mq, con servizi, piatto doccia e finestra, pavimenti e pareti rifinite rivestite con mattonelle color nocciola;
- ad un vano, di circa 13,00 mq, con pareti rifinite con pittura color grigio chiaro;

L'area utile totale ammonta a circa 41,10 mq; l'altezza utile è pari a 2,85 m.

Gli infissi interni sono in legno color mogano; gli infissi esterni sono in pvc color legno, dotati di tapparelle ed inferriate.

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, sotto traccia, si presentano in buono stato; buone le condizioni di manutenzione generali.

Distribuzione e finitura interna immobile 8

E' possibile accedere all'immobile, posto al piano terra, da corsia condominiale, tramite diversi gradini; l'immobile, con destinazione d'uso abitativo, presenta un vano adibito a cucina/pranzo, con superficie di circa 22,00 mq, pavimentato a tappeto con mattonelle in gres color panna, con pareti rifinite con pittura color grigio chiaro; da quest'ultima zona è possibile accedere:

- ad un disimpegno, di circa 2,60 mq, con pareti rifinite con pittura color grigio chiaro;
- ad un bagno, di circa 5,80 mq, con servizi, piatto doccia e finestra, pavimenti e pareti rifinite rivestite con mattonelle color nocciola;
- ad un vano, di circa 13,70 mq, con pareti rifinite con pittura color grigio chiaro;

L'area utile totale ammonta a circa 44,10 mq; l'altezza utile è pari a 2,85 m.

Gli infissi interni sono in legno color mogano; gli infissi esterni sono in alluminio color legno, dotati di tapparelle ed inferriate.

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, sotto traccia, si presentano in buono stato; medie le condizioni di manutenzione generali, con crepe in corrispondenza dei pilastri, da ripristinare.

Inquadramento territoriale immobili n.9-10-11

I beni oggetto di pignoramento, risultano ubicati nella zona Ovest del Comune di San Gregorio di Catania (CT), precisamente in Via Umberto 11-13. La zona è caratterizzata in prevalenza da tessuto urbano residenziale, con diversi complessi, anche storici, di natura condominiale e singoli.

La zona risulta di facile accesso, con bassa disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali e dal centro del comune. Buona la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici sono a distanza pedonale, come le numerose attività commerciali limitrofe.

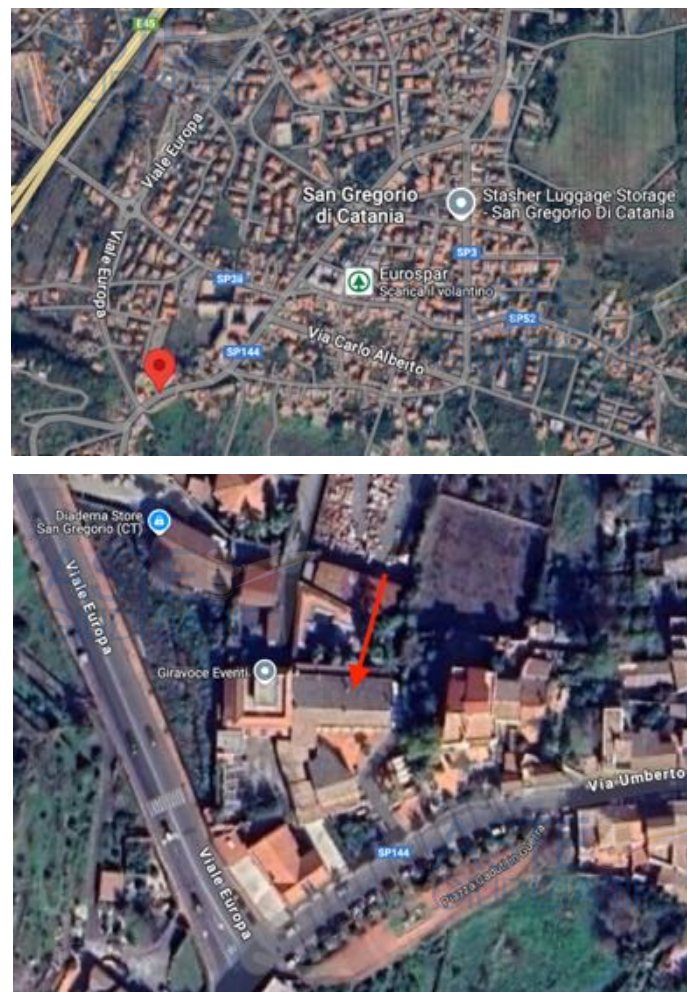


Figura 5 – Inquadramento territoriale immobili



Descrizione degli immobili

Il lotto in oggetto, è costituito da una villa con corte esclusiva, un garage, con accesso da strada, ed un lotto di terreno, accessibile unicamente da altra particella, non oggetto di pignoramento.

Esternamente, i fabbricati sono rifiniti con tonachina color giallo, in medio stato; di particolare pregio gli imbotti degli infissi esterni, con elementi in marmo e decorazioni floreali in pietra.

E' presente l'illuminazione esterna con applique poste sulle pareti perimetrali.

La corte, risulta in parte pavimentata con mattonelle in cotto, ed in parte asfaltata, per una superficie totale di circa 521,00 mq.



- Struttura

La realizzazione dell'edificio è precedente agli anni 40', pertanto **con criteri non antisismici**, con struttura portante in muratura.

Le tramezzature sono realizzate in gran parte in muratura.



- Distribuzione e finitura interna immobile n.9

E' possibile accedere alla villa, posta al piano terra, dalla corsia di accesso, indicata come corte esclusiva, ma che di fatto permette l'accesso anche ad altri immobili, intestati ad altra ditta e non inclusi nella procedura esecutiva.

L'immobile, con destinazione d'uso residenziale, presenta:

- Ingresso, con superficie di circa 28,00 mq, pavimentazione in cotto e pietra lavica, pareti rifinite con pittura color crema;
- Ripostiglio, con superficie di circa 1,40 mq, pavimentazione in cotto e pietra lavica, pareti rifinite con pittura color crema;
- Salone, con superficie di circa 98,50 mq, pavimentazione in cotto e pietra lavica, pareti rifinite con pittura color crema; in tale vano è presente un imponente camino in muratura, e il soffitto risulta spiovente con travi in legno a vista;
- Disimpegno, con superficie di circa 16,50 mq, pavimentazione in parquet, pareti rifinite con pittura color crema;
- Vano, con superficie di circa 20,50 mq, pavimentazione in parquet, pareti e soffitto rifiniti con pittura color giallo;



- Vano, con superficie di circa 20,50 mq, pavimentazione in parquet, pareti rifinite con pittura color crema;
- Bagno, con superficie di circa 8,20 mq, con servizi, vasca e finestra, con pavimento e pareti rivestite con marmo bianco e pittura color carta da zucchero;
- Bagno, con superficie di circa 3,00 mq, con servizi, piatto doccia e finestra, con pavimento e pareti rivestite con mattonelle color bianco e blu;
- Vano, con superficie di circa 17,50 mq, pavimentazione in parquet, pareti rifinite con pittura color crema;
- Disimpegno, con superficie di circa 2,30 mq, pavimentazione in parquet, pareti rifinite con pittura color crema;
- Bagno, con superficie di circa 2,70 mq, con servizi, con pavimento e pareti rivestite con mattonelle marmo bianco e carta da parati color verde acqua;
- Cucina, con superficie di circa 23,00 mq, pavimentazione in cotto, pareti rifinite con pittura color tortora;
- Lavanderia, con superficie di circa 2,60 mq, pavimentazione e pareti rifinite con mattonelle color mattone;
- Vano, con superficie di circa 16,00 mq, pavimentazione in parquet, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro

Non sono presenti impianti tecnologici particolari; gli impianti elettrico ed idraulico, si presentano in buono stato; buone le condizioni di manutenzione generali.

Gli infissi interni sono in legno laccati color panna, in buono stato; gli infissi esterni sono in alluminio color bianco, in buono stato, dotati di oscuranti ed inferriate.

Area utile totale pari a circa 260,70 mq.

L'altezza utile è variabile da 2,70 m (bagno) a 6,10 m (salone)

- Distribuzione e finitura interna immobile n.10

E' possibile accedere all'immobile n.10, posto al terra, da accesso carrabile su Via Umberto n.13 e tramite porta d'accesso su corte dell'immobile n.9.

L'immobile, con destinazione d'uso garage, presenta un varco di accesso di circa 2,40 m, con altezza 2,85 m; la superficie utile è di circa 18,40 mq, pavimentato con mattonelle color grigio, con

pareti e soffitto rifiniti con tonachina color bianco, in cattivo stato di manutenzione, per infiltrazioni d'acqua dalla terrazza superiore e per risalita umida.

L'altezza utile è pari a circa 2,85 m.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.11

L'accesso all'immobile n.11, può avvenire, unicamente, attraversando la particella n.1023, intestata ad altra ditta e non oggetto del presente procedimento. Non risultano reperate servitù di passaggio, per lo scopo.

Trattasi di lotto di terreno, ampio catastalmente circa 1.410,00 mq, asfaltato ed adibito a campo da tennis, in disuso; si specifica che su parte della particella del terreno in oggetto, ricade una piscina interrata, non catastata; la restante parte della piscina, ricade sulla particella non oggetto del pignoramento, come scritto sopra.

Inquadramento territoriale immobili n.12-13

I beni oggetto di pignoramento, risultano ubicati nella zona Sud del Comune di Catania (CT), precisamente in Via dello Strettoio n.1. La zona è caratterizzata in prevalenza da tessuto urbano commerciale/terziario, con diversi complessi, anche storici.

La zona risulta di facile accesso, con bassa disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali strategiche e dal centro del comune. Scarsa la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, ma facilmente raggiungibili; numerose le attività commerciali limitrofe.

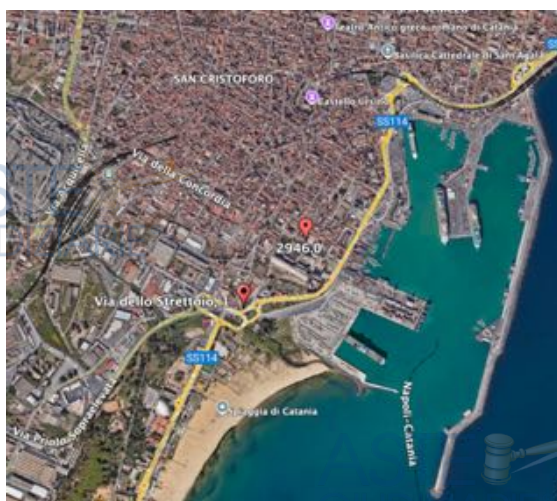




Figura 7 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

Il lotto in oggetto, è costituito da un capannone, due tettoie, un corpo uffici, oltre a corte di pertinenza.

Esternamente, il corpo ufficio è rifinito con mattonelle color giallo chiaro, in cattivo stato di manutenzione; la facciata del capannone presenta mattoncini in cotto e lamiera color grigio e bordeaux.

E' presente l'illuminazione esterna con pali della luce posti sul piazzale interno.

Il piazzale risulta asfaltato, per una superficie totale di circa 5.520,00 mq.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.12

L'immobile n.12, è costituito dal corpo uffici, piano seminterrato, terra e primo, da un capannone e da due tettoie.

Il piano seminterrato è costituito da:

- Deposito, con superficie di circa 143,00 mq, pavimentazione in cemento, pareti rifinite con pittura color bianco, in cattivo stato di manutenzione;
- Deposito, con superficie di circa 34,00 mq, pavimentazione in cemento, pareti rifinite con pittura color bianco, in cattivo stato di manutenzione;
- Deposito, con superficie di circa 26,50 mq, pavimentazione in cemento, pareti rifinite con pittura color bianco, in cattivo stato di manutenzione;

Altezza utile pari a 3,00 m.

Il piano terra è costituito da:

- Vano, con superficie di circa 90,00 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione;
- Disimpegno, con superficie di circa 15,40 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione;
- Vano, con superficie di circa 28,90 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione;
- Cucina, con superficie di circa 15,00 mq, pavimentazione in laminato, pareti rifinite con pittura color giallo, in medio stato di manutenzione;
- Deposito, con superficie di circa 10,20 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione;
- Vano, con superficie di circa 16,40 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in cattivo stato di manutenzione, con infiltrazioni meteoriche visibili sulla parete esterna;
- Disimpegno, con superficie di circa 7,50 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione;
- Antibagno, con superficie di circa 3,60 mq, pavimentazione con mattonelle color grigio, pareti rifinite con mattonelle color bianco, in medio stato di manutenzione; da tale vano si accede a due bagni, con superficie di circa 2,20 mq e 3,40 mq, dotati di servizio e finestra;
- Antibagno, con superficie di circa 6,40 mq, pavimentazione con mattonelle color rosso, pareti rifinite con mattonelle color bianco, in medio stato di manutenzione; da tale vano si accede ad un bagno, con superficie di circa 4,00 mq, dotato di servizio, piatto doccia e finestra; è presente inoltre un ripostiglio di circa 1,80 mq;

Nella zona Ovest, dall'esterno, si accede inoltre a:

- Disimpegno, con superficie di circa 9,50 mq, pavimentazione con mattonelle color grigio chiaro, pareti rifinite con pittura color bianco, in cattivo stato di manutenzione;
- Antibagno, con superficie di circa 6,80 mq, pavimentazione con mattonelle color grigio chiaro, pareti rifinite con mattonelle color bianco, in cattivo stato di manutenzione; da tale ambiente si accede a tre bagni, con superficie di circa 1,80 mq ciascuno;
- Ripostiglio, con superficie di circa 7,30 mq, pavimentazione con mattonelle color grigio chiaro, pareti rifinite con pittura color bianco, in cattivo stato di manutenzione;
- Vano, con superficie di circa 15,20 mq, non accessibile;

E' inoltre presente, fisicamente e catastalmente, un'area più ad Ovest, per circa 14,00 mq, non accessibile, che, secondo informazioni assunte in loco, risulta adibita a cabina elettrica.

Infissi interni in legno color mogano chiaro; infissi esterni in legno color mogano scuro, dotati di tapparelle ed inferriate; altezza utile pari a 3,00 m.

Il piano primo è costituito da:

- Disimpegno, con superficie di circa 19,30 mq, pavimentazione in laminato, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione;
- Antibagno, con superficie di circa 6,10 mq, pavimentazione con mattonelle color grigio chiaro, pareti rifinite con mattonelle color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione; da tale vano si accede ad un bagno di circa 4,40 mq, con servizio e finestra;
- Ufficio, con superficie di circa 16,80 mq, pavimentazione in laminato, pareti rifinite con pittura color bianco, in medio stato di manutenzione;
- Ufficio, con superficie di circa 28,30 mq, pavimentazione in laminato, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro ed azzurro, in medio stato di manutenzione;
- Ufficio, con superficie di circa 61,00 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in cattivo stato di manutenzione, con infiltrazioni meteoriche presenti;

Infissi interni in legno color mogano chiaro; infissi esterni in legno color mogano scuro, dotati di tapparelle ed inferriate; altezza utile pari a 3,00 m.

Il capannone, con struttura in ferro e copertura con lamiera grecata, presenta unico ampio ambiente pari a circa 1.730,00 mq; l'altezza è variabile da 11,30 m a 13,00 m.

La tettoia più grande e di realizzazione più recente, presenta struttura con elementi prefabbricati in c.a. e copertura con onduline curve in fibro cemento; l'area utile è pari a circa 1.960,00 mq, con altezza utile pari a 8,70 m.

La tettoia più piccola, presenta struttura in ferro e termocopertura piana; l'area utile è pari a circa 456,00 mq, con altezza utile variabile da 5,80 m a 6,90 m.

- Distribuzione e finitura interna immobile n.13

Al piano primo dello stesso corpo uffici, si accede all'immobile n.13, destinato a civile abitazione (alloggio custode), che è costituito da:

- Disimpegno, con superficie di circa 18,20 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige chiaro, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in medio stato di manutenzione;

- Bagno, con superficie di circa 4,20 mq, servizi, vasca e finestra, pavimentazione in segato di marmo color beige, pareti rivestite con mattonelle color bianco, in medio stato di manutenzione;
- Cucina, con superficie di circa 8,60 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige chiaro, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, angolo cottura rivestito con mattonelle color bianco, in cattivo stato di manutenzione;
- Vano, con superficie di circa 12,30 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige chiaro, pareti rifinite con pittura color rosa, in cattivo stato di manutenzione;
- Vano, con superficie di circa 8,50 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige chiaro, pareti rifinite con pittura color grigio chiaro, in cattivo stato di manutenzione;
- Vano, con superficie di circa 17,20 mq, pavimentazione in segato di marmo color beige chiaro, pareti rifinite con pittura color rosa, in cattivo stato di manutenzione;

Infissi interni in legno color nocciola, in cattivo stato; infissi esterni in legno color mogano scuro, dotati di tapparelle, in pessimo stato; altezza utile pari a 3,00 m. Completa la dotazione dell'immobile, una terrazza a livello di circa 73,00 mq, da riprendere per intero, in quanto causa di infiltrazioni meteoriche al piano sottostante.

4.2 Consistenza commerciale

4.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;

- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazze e similari ed aree scoperte di pertinenza in misura del 30% per superfici minori di 25 mq; in misura del 10% l'eccedenza.
- La superficie della corte in misura del 10% per residenziali; in misura del 1% per altre categorie.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

4.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate, in parte, attraverso le misurazioni dirette in loco.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.1 - Appartamento	Superficie interna lorda	94	1	94	Medie
	Balconi	35,3	0.3<25mq 0.1>25mq	8,53	Buone
	Totale	129,3		102,53	
Totale Superficie Commerciale				103,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.2 Appartamento	Superficie interna lorda	79	1	79	Medie
	Balconi	19,8	0.3<25mq 0.1>25mq	5,94	Discrete
	Totale	98,8		84,94	
Totale Superficie Commerciale				85,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.3 - Appartamento	Superficie interna lorda	79	1	79	Medie
	Balconi	19,8	0.3<25mq 0.1>25mq	5,94	Discrete
	Totale	98,8		84,94	
Totale Superficie Commerciale				85,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.4 - Ristorante	Superficie interna lorda	370	1	370	Buone
	Terrazza	71	0.3<25mq 0.1>25mq	12,1	Buone
	Totale	441		382,1	
Totale Superficie Commerciale				382,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.5 - Deposito/sala	Superficie interna lorda da progetto (sala e servizi)	466	1	466	Scarse
	Superficie deposito (in uso al ristorante sopra)	110	0,5	55	Medie
	Cortile	64	0.3<25mq 0.1>25mq	11,4	medie
	Totale	530		477,4	
Totale Superficie Commerciale				477,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.6 - Appartamento	Superficie interna lorda	72	1	72	Medie
	Balconi	27	0.3<25mq 0.1>25mq	7,7	medie
	Totale	99		79,7	
Totale Superficie Commerciale				80,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.7 - Appartamento	Superficie interna lorda	48	1	48	Buone
	Totale	48		48	
	Totale Superficie Commerciale			48,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEF F.	SUP.COMM E. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.8 - Appartamen to	Superficie interna lorda	53	1	53	Medie
	Totale	53		53	
	Totale Superficie Commerciale			53,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.9-10 Villa e garage	Superficie lorda totale	383,00	1	383,00	Buone
	Garage	24	0,5	12	Scarse
	Corte	540	0,1	54	Buone
	Totale	947,00		449,00	
	Totale Superficie Commerciale			449	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMM E. m ²	COND.MANUTENTIVE
Immobile n.12-13 Capannone e servizi	Superficie lorda totale uffici e depositi	478,00	1	478,00	Discrete
	Abitazione custode e piano seminterrato	317	0,5	158,5	Scarse
	Piazzale	5520	0,01	55,2	Buone
	Capannone e tettoie	4218	1	4218	Buone
	Totale	10533,00		4909,70	
	Totale Superficie Commerciale			4910	

Parte II – Processo di valutazione degli immobili

Quesito m

Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in

maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

5. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

6. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal *"più probabile valore di mercato"* da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimativa indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del *"confronto"* con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

7. Determinazione del giudizio di stima

7.1 Procedimento sintetico comparativo

7.1.1 Appartamenti – immobile n.1-2-3-6 siti in Aci Castello

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 4 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (appartamento), si ricava il valore unitario medio di 1.600,00 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$V_a = \text{da } 1400 \text{ €/m}^2 \text{ a } 2000 \text{ €/m}^2$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{1600 + 1400 + 2000}{3} = 1667,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di	$K_z =$	1,15

strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a		
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità. Kc1 Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente Kc2. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici medio stato, possono essere trasposti in un coefficiente pari a Kc3.	K _{C1} =	0,95
	K _{C2} =	1
	K _{C3} =	1
Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a Kf	K _F =	1
Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:	K _T =	1
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetria che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	K _{URB} =	1
Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a	K _A =	1
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85 , L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - planimetria da regolarizzare si applicherà un coefficiente pari a:	K _{GIUR} =	0,95

Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose, alle infiltrazioni di umidità. Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, con amianto da rimuovere, sembra equo considerare un coefficiente pari a:	$K_{CM}=$	1
Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	$K_{TC}=$	1
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	K_{glob}	
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob}=$	1,038

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.2-3-6		
Comparazione di parametri zionali	$K_z =$	1,10
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{c1}=$	1,00
Di finitura:	$K_{c2}=$	1,00
Impiantistico:	$K_{c3}=$	1,00
Comparazione di parametri funzionali	$K_f=$	1,00
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_t=$	1,00
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{urb}=$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_a=$	1,00
Comparazione del parametro giuridico planimetria da regolarizzare	$K_{giur}=$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{cm}=$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{tc}=$	1,00
$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$	$K_{glob}=$	0,993



L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=1,038$ per l'immobile 1, e 0,993 per gli immobili 2,3,6, per cui si ha:

Valore medio unitario imm 1 €/m ²	Valore medio ponderato imm 1 €/m ²
1667,00	1730,00
Valore medio unitario imm 2-3-6 €/m ²	Valore medio ponderato imm 2-3-6 €/m ²
1667,00	1655,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale} = 1730,00 \text{ €/m}^2 \times 103,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 178.190,00 \text{ (imm.1)}$$

$$V_{finale} = 16550,00 \text{ €/m}^2 \times 85,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 140.675,00 \text{ (imm.2)}$$

$$V_{finale} = 1655,00 \text{ €/m}^2 \times 85,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 140.675,00 \text{ (imm.3)}$$

$$V_{finale} = 1655,00 \text{ €/m}^2 \times 80,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 132.400,00 \text{ (imm.6)}$$



7.1.2 Bottega e Sala da ballo – immobile n.4-5

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 5 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (bottega), si ricava il valore unitario medio di 1520,00 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$V_a = \text{da } 1200 \text{ €/m}^2 \text{ a } 2000 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{1520 + 1200 + 2000}{3} = 1573,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} =$ valore medio ponderato

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.4		
Comparazione di parametri zonali	$K_Z =$	1,15
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,00
Impiantistico:	$K_{C3} =$	1,00
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,05
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico da regolarizzare	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	1
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_Z * K_{C1} * K_{C2} * K_{C3} * K_F * K_T * K_{urb} * K_A * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} =$ 1,147

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE 5		
Comparazione di parametri zonali	$K_Z =$	1,05
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	0,95
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,0
Impiantistico:	$K_{C3} =$	0,95
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,05
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico da regolarizzare	$K_{GIUR} =$	0,9
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,90
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0

$$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_r * K_l * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{lc}$$

$$K_{glob} = 0,766$$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=1,147$ per l'immobile n.4, e 0,766 per l'immobile n.5, per cui si ha:

Valore medio unitario imm 4 €/m ²	Valore medio ponderato imm 4 €/m ²
1573,00	1804,00
Valore medio unitario imm 5 €/m ²	Valore medio ponderato imm 5 €/m ²
1573,00	1204,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale} = 1804,00 \text{ €/m}^2 \times 382,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 689.128,00 \text{ (imm.4)}$$

$$V_{finale} = 1204,00 \text{ €/m}^2 \times 477,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 574.308,00 \text{ (imm.4)}$$

7.1.3 Appartamenti– immobile n.7-8

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 7 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (appartamenti), si ricava il valore unitario medio di 1057,00 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$V_a = \text{da } 500 \text{ €/m}^2 \text{ a } 700 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{1057 + 800 + 1200}{3} = 1019,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$$

$$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$$

$$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$$

con

Kglob = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.7		
Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,00
Impiantistico:	$K_{C3} =$	1,0
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	1,00
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_Z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} = 0,950$

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.8		
Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,0
Impiantistico:	$K_{C3} =$	1,00
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,00
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,0
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_Z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} = 0,903$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob} = 0,950$ per l'immobile n.7 e $0,903$ per l'immobile n.8, per cui si ha:

Valore medio unitario imm 7 €/m ²	Valore medio ponderato imm 7 €/m ²
1019,00	968,00

Valore medio unitario imm 8 €/m ²	Valore medio ponderato imm 8 €/m ²
1019,00	920,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale,} = 968,00 \text{ €/m}^2 \times 48,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 46.464,00 \text{ (imm.7)}$$

$$V_{finale,} = 920,00 \text{ €/m}^2 \times 53,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 48.760,00 \text{ (imm.8)}$$

7.1.4 Villa e garage – immobile n.9-10

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 2 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (garage), si ricava il valore unitario medio di 1150,00 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$V_a = \text{da } 500 \text{ €/m}^2 \text{ a } 700 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{1150 + 1000 + 1700}{3} = 1283,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$$

$$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$$

$$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$$

con

Kglob = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.9-10		
Comparazione di parametri zonali	K _Z =	1,0
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	K _{C1} =	1,0
Di finitura:	K _{C2} =	1,1

Impiantistico:	$K_{C3}=$	1,0
Comparazione di parametri funzionali	$K_F=$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T=$	1,1
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB}=$	1
Comparazione di parametri architettonici	$K_A=$	1,00
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR}=$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM}=$	1,0
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC}=$	1,0
$K_{glob}=K_z*K_{c1}*K_{c2}*K_{c3}*K_f*K_t*K_{urb}*K_a*K_{giur}*K_{cm}*K_{tc}$	$K_{glob}=$	1,097

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=1,097$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
1283,00	1408,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale} = 1408,00 \text{ €/m}^2 \times 31,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 632.192,00 \text{ (imm.9-10)}$$

7.1.5 Terreno – immobile n.11

Si analizza lo stesso separatamente dagli immobili n.9-10 in quanto, attualmente, non possedendo servitù di passaggio da parte di altra ditta non eseguita, non risulta pertinenziale al resto degli immobili; presenta inoltre, sulla dividente con altra ditta, parte di piscina interrata, da regolarizzare; per tali criticità, si ritiene opportuna la vendita in lotto separato dagli immobili 9-10, o l'esclusione dalla vendita, visto anche il valore irrisorio rispetto il compendio.

Considerando che lo stesso ricade in centro storico, non suscettibile di edificazione e/o modifiche sensibili, confrontando il mercato attuale e lo stato dei luoghi (attualmente adibito a campo da tennis ed in parte occupato da piscina interrata sulla condividente con altra ditta), si ritiene congruo attribuire un valore pari a 5€/mq.

Pertanto, il valore dell'immobile sarà: $5 \times 1410 = \text{€ } 7.050,00$ (**imm.11**)

7.1.6 Capannone e servizi – immobile n.12-13

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato” (capannone), si ricava il valore unitario medio di 350,00 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$V_a = \text{da } 300 \text{ €/m}^2 \text{ a } 600 \text{ €/m}^2$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{350 + 300 + 600}{3} = 417,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE N.12-13		
Comparazione di parametri zonali	$K_Z =$	1,0
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:	$K_{C2} =$	0,95
Impiantistico:	$K_{C3} =$	0,95
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,05
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,9
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0

$$K_{glob} = K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_r * K_l * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{ic}$$

$$K_{glob} = 0,810$$

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=0,810$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
417,00	338,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V_{finale} = 338,00 \text{ €/m}^2 \times 4910,00 \text{ m}^2 = \text{€ 1.659.580,00 (imm.12-13)}$$

8 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella e, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per "assenza di garanzia per vizi", si effettua una riduzione nel valore determinato, in misura del **20%**; da tali valori ottenuti, si detraggono anche le spese di regolarizzazione quantificate nei paragrafi precedenti; in ultimo, si determina il valore della quota pignorata. Pertanto il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, considerando anche la quota pignorata, sarà:

Quadro riassuntivo di stima							
Lotto	Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (- 20%)	Valore finale	Quota pignorata	Valore quota pignorata

1	1- Appartamento	€ 178.190,00	€ 2.000,00	€ 35.238,00	€ 141.000,00	1 / 1	€ 141.000,00
2	2- Appartamento	€ 140.675,00	€ 2.500,00	€ 27.635,00	€ 110.500,00	1 / 1	€ 110.500,00
3	3- Appartamento	€ 140.675,00	€ 2.500,00	€ 27.635,00	€ 110.500,00	1 / 1	€ 110.500,00
4	4- Bottega	€ 689.128,00	€ 2.500,00	€ 137.326,00	€ 549.300,00	7 / 16	€ 240.300,00
5	5- Deposito (uso sala e deposito)	€ 574.308,00	€ 5.500,00	€ 113.762,00	€ 455.000,00	7 / 16	€ 199.000,00
6	6- Appartamento	€ 132.400,00	€ 0,00	€ 26.480,00	€ 105.900,00	1 / 1	€ 105.900,00
7	7- Appartamento	€ 46.464,00	€ 1.500,00	€ 8.993,00	€ 36.000,00	1 / 1	€ 36.000,00
8	8- Appartamento	€ 48.760,00	€ 1.500,00	€ 9.452,00	€ 37.800,00	1 / 1	€ 37.800,00
9	9- Villa	€ 563.200,00	€ 2.000,00	€ 112.240,00	€ 449.000,00	1 / 1	€ 449.000,00
	10- Garage						
10	11- Terreno	€ 7.050,00		€ 1.410,00	€ 5.600,00	1 / 1	€ 5.600,00
11	12- Capannone e servizi	€ 1.659.580,00	€ 50.000,00	€ 321.916,00	€ 1.288.000,00	1 / 1	€ 1.288.000,00
	13- App.custode				0		

9 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

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.

Quesito x

Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota 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 spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Quesito w

Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nel caso in esame trattasi di beni indivisi, pignorati per l'intero, esclusi gli immobili n.4-5 che risultano pignorati per la quota di 7/16.

Per questi ultimi, tuttavia,

- viste le caratteristiche e lo stato di manutenzione, in buono stato l'immobile 4 ed in pessimo stato l'immobile 5,
- considerato che l'immobile n.5 ha ancora una domanda di condono edilizio, da concludere, riguardante un abuso volumetrico ed un cambio di destinazione d'uso;
- considerato che sono presenti ulteriori incongruenze, da sanare successivamente a conclusione dall'istanza di condono, riguardante una diversa distribuzione degli spazi interni ed il frazionamento in due unità (immobile n.5)
- considerato, pertanto, che i lotti composti ai fini di un eventuale divisione, non sarebbero omogenei

non si ritiene applicabile il concetto di legale di comoda divisibilità.

Tuttavia, si espongono le due possibili alternative per un eventuale divisione, considerando:

Valore immobile n.4 (ristorante)= 549.300,00€ Valore immobile n.5 (sala da ballo)= 455.000,00€

1) Alternativa 1

- Attribuzione dell'immobile n.5, per intero, al debitore esecutato, e dell'immobile n.4, per le rispettive quote, ai due comproprietari.
- In tale configurazione, stante il valore della quota pignorata relativa ai due immobili, pari a 439.000,00 €, si otterrebbe un credito, a favore della procedura, da ricevere dai due comproprietari, pari a circa 15.000,00 €

2) Alternativa 2

- Attribuzione dell'immobile n.4, per intero, al debitore esecutato, e dell'immobile n.5, per le rispettive quote, ai due comproprietari.

- In tale configurazione, stante il valore della quota pignorata relativa ai due immobili, pari a 439.000,00 €, si otterrebbe un debito, a sfavore della procedura, da versare ai due comproprietari, pari a circa 110.000,00 €

Si rimanda pertanto la decisione ultima al creditore procedente ed al G.E. M.A.Chisari.

Per quanto riguarda i restanti immobili, si prevede pertanto la vendita in lotti separati, ad esclusione degli immobili n.9-10, (villa e garage), per garantire migliore appetibilità, e degli immobili n.12-13, in quanto l'immobile n.13 risulta ubicato nello stesso fabbricato della zona uffici, essendo alloggio destinato al custode.

Per ciò che riguarda l'immobile n.11, viste le difficoltà evidenziate nei paragrafi precedenti in merito alla possibilità di accesso allo stesso, si prevede la "vendita" in lotto separato rispetto la villa (imm 9) ed il garage (imm.10), al fine di rendere lo stesso indipendente dalla vendita degli immobili 9 e 10.

Lotto 1 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) Via Nazario Sauro n.69, zona centrale. Ottimo il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano terzo, è composto da un vano, un salone, una cucina, un bagno, una lavanderia, un ripostiglio, un disimpegno, un ingresso, oltre due balconi.

La superficie commerciale è pari a 103,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Castello (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5-6, è stato edificato in virtù di progetto approvato 12/01/1959 e successiva variante in sanatoria del 04/09/1961, con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1961.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- a) L'immobile n.1, presenta diversa distribuzione degli spazi interni

Nello specifico,

- le modifiche relative al punto a), sono regolarizzabili tramite CILA tardiva, prevedendo costi per circa € 2.000,00;

Valore a base d'asta del lotto 1 – Appartamento

$V_{finale} = € 141.000,00$ (diconsi euro centoquarantunomila/00)

Lotto 2 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) Via Nazario Sauro n.69, zona centrale. Ottimo il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano terzo, è composto da tre vani, una cucina, un bagno, una veranda, un disimpegno, un ingresso, oltre due balconi.

La superficie commerciale è pari a 85,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Castello (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5-6, è stato edificato in virtù di progetto approvato 12/01/1959 e successiva variante in sanatoria del 04/09/1961, con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1961.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- b) L'immobile n.2, presenta una porta-finestra trasformata in finestra (bagno), oltre alla chiusura di parte del balcone lato Nord con struttura precaria
- le modifiche del punto b), sono regolarizzabili tramite SCIA tardiva, stimando costi per circa € 2.500,00, prevedendo la richiesta di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza di Catania;

Valore a base d'asta del lotto 2 – Appartamento

$V_{finale} = € 110.500,00$ (diconsi euro centodiecimilacinquecento/00)

Lotto 3 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) Via Nazario Sauro n.69, zona centrale. Ottimo il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano secondo, è composto da tre vani, una cucina, un bagno, una veranda, un disimpegno, un ingresso, oltre due balconi.

La superficie commerciale è pari a 85,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Castello (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5-6, è stato edificato in virtù di progetto approvato 12/01/1959 e successiva variante in sanatoria del 04/09/1961, con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1961.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- c) L'immobile n.2, presenta una porta-finestra trasformata in finestra (bagno), oltre alla chiusura di parte del balcone lato Nord con struttura precaria
- le modifiche del punto c), sono regolarizzabili tramite SCIA tardiva, stimando costi per circa € 2.500,00, prevedendo la richiesta di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza di Catania;

Valore a base d'asta del lotto 3 – Appartamento

$V_{finale} = € 110.500,00$ (diconsi euro centodiecimilacinquecento/00)

Lotto 4 – Locale commerciale:

Proprietà, per la quota di 7/16, di un locale commerciale, ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) Via Lungomare Cristoforo Colombo, zona centrale. Ottimo il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Il locale commerciale, posto al piano terra, è composto da sala da pranzo, diversi bagni, zona forno, disimpegno, cucina e veranda esterna.

La superficie commerciale è pari a 382,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Castello (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5-6, è stato edificato in virtù di progetto approvato 12/01/1959 e successiva variante in sanatoria del 04/09/1961, con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1961.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- d) L'immobile n.4, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, oltre alla chiusura di parte del terrazzino lato Est con struttura precaria
- le modifiche relative al punto d), sono regolarizzabili tramite CILA tardiva, prevedendo costi per circa € 2.500,00, prevedendo la richiesta di compatibilità paesaggistica presso la Soprintendenza di Catania;

Valore a base d'asta del lotto 4 – Locale commerciale – quota pari a 7/16

$V_{finale} = € 240.300,00$ (diconsi euro duecentoquarantamilatrecento/00)

Lotto 5 – Deposito (adibito a sala da ballo):

Proprietà, per la quota di 7/16, di un locale deposito, adibito a sala da ballo, ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) Via Lungomare Cristoforo Colombo, zona centrale. Ottimo il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il locale, posto al piano seminterrato, è composto da un ampio ambiente oltre ripostigli e bagni di servizio.

La superficie commerciale è pari a 477,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Castello (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5-6, è stato edificato in virtù di progetto approvato 12/01/1959 e successiva variante in sanatoria del 04/09/1961, con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1961.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, emergono diverse incongruenze:

- e) L'immobile n.5, presenta diversa distribuzione degli spazi interni, oltre al frazionamento in due unità immobiliari, una (deposito) accessibile da scala interna dell'immobile n.4 e da cortile esterno, l'altra (sala) accessibile solo dal civico 15 di Lungomare Cristoforo Colombo e dal cortile interno; per tale unità immobiliare è stata inoltre reperita una richiesta di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.47/85 prot.8690 del 29/04/1986, per ampliamento superficie su cortile esterno e per cambio di destinazione d'uso, ancora in itinere.
- le modifiche relative al punto e), prevedono il completamento della sanatoria ancora in itinere, con costi stimati per circa, 1.500,00 € come oblazioni e oneri concessori, oltre € 2.000,00 per onorario tecnico, con costi totali per circa **3.500,00 €**; successivamente, sarà possibile depositare CILA tardiva per frazionare le due unità così come allo stato attuale, prevedendo costi per ulteriori **€ 2.000,00**.

Valore a base d'asta del lotto 5 – Deposito ad uso commerciale – quota pari a 7/16

$V_{finale} = € 199.000,00$ (diconsi euro centonovantanovemila/00)

Lotto 6 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di Aci Castello (CT) Via Lungomare Cristoforo Colombo n.15, zona centrale. Ottimo il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano primo, è composto da tre vani, una cucina, un bagno, un disimpegno, un ingresso, oltre due balconi.

La superficie commerciale è pari a 80,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato, ma con diverse incongruenze.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di Aci Castello (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.1-2-3-4-5-6, è stato edificato in virtù di progetto approvato 12/01/1959 e successiva variante in sanatoria del 04/09/1961, con autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/09/1961.

Da confronto tra gli elaborati grafici agli atti, e lo stato di fatto, non emergono incongruenze.

Valore a base d'asta del lotto 6 – Appartamento

$V_{finale} = € 105.900,00$ (diconsi euro centocinquenevecento/00)

Lotto 7 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) Via Balatelle n.18, zona periferica. Buono il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano terra, è composto da un vano, una cucina/soggiorno ed un bagno.

La superficie commerciale è pari a 48,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di San Giovanni la Punta (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.7 ed 8, risulta edificato in virtù di licenza edilizia del 31/08/1968 e successive varianti del 1971; successivamente, per l'originario sub 169 da cui sono derivati gli immobili n.7 e n.8, è stata richiesta ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria n.84/2012, ai sensi della L.724/94.

Dal confronto con gli elaborati progettuali della sanatoria, si riscontra pertanto il frazionamento dell'unità immobiliare in due distinti appartamenti, con diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di alcune finestre, trasformate in porta-finestra. Per tali modifiche, sarà necessario procedere con il deposito di SCIA tardiva, stimando costi per circa € 3.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 7 – Appartamento

$V_{finale} = € 36.000,00$ (diconsi euro trentaseimila/00)



Lotto 8 - Appartamento:

Piena proprietà di un appartamento, ubicato nel Comune di San Giovanni La Punta (CT) Via Balatelle n.18, zona periferica. Buono il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali. L'appartamento, posto al piano terra, è composto da un vano, una cucina/soggiorno, un disimpegno ed un bagno.

La superficie commerciale è pari a 55,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso il comune di San Giovanni la Punta (CT), il fabbricato di cui fanno parte gli immobili n.7 ed 8, risulta edificato in virtù di licenza edilizia del 31/08/1968 e successive varianti del 1971; successivamente, per l'originario sub 169 da cui sono derivati gli immobili n.7 e n.8, è stata richiesta ed ottenuta concessione edilizia in sanatoria n.84/2012, ai sensi della L.724/94.

Dal confronto con gli elaborati progettuali della sanatoria, si riscontra pertanto il frazionamento dell'unità immobiliare in due distinti appartamenti, con diversa distribuzione degli spazi interni e modifica di alcune finestre, trasformate in porta-finestra. Per tali modifiche, sarà necessario procedere con il deposito di SCIA tardiva, stimando costi per circa € **3.000,00**.

Valore a base d'asta del lotto 8 – Appartamento

$V_{finale} = € 37.800,00$ (diconsi euro trentasettemilaottocento/00)



Lotto 9 – Villa e garage

Piena proprietà di una villa storica con garage, ubicati nel Comune di San Gregorio di Catania (CT) Via Umberto n.11-13, zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

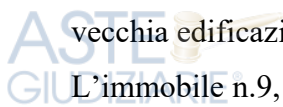
La villa, posta al piano terra, è composta da un ingresso, un ripostiglio, due disimpegni, 4 vani, ampio salone, tre bagni, una lavanderia, oltre corte pertinenziale e garage.

La superficie commerciale è pari a 400,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi della documentazione catastale e dallo stato dei luoghi, emerge che il fabbricato, di vecchia edificazione, risulta edificato in data antecedente al 1941.

L'immobile n.9, presenta una modesta diversa distribuzione degli spazi interni per la presenza di un modesto ripostiglio, per cui sarà possibile presentare CILA tardiva, con costi stimati per circa € **2.000,00**.



Valore a base d'asta del lotto 9 – Villa e garage

$V_{finale} = € 449.000,00$ (diconsi euro quattrocentoquarantanovemila/00)

Lotto 10 – Terreno

Piena proprietà di un terreno, ubicato nel Comune di San Gregorio di Catania (CT) Via Umberto n.11-13, zona periferica ma a ridosso del centro. Buono il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il terreno, come esposto nei paragrafi precedenti, non presenta accesso indipendente da strada, ma sarebbe raggiungibile solo attraversando una particella di terreno, non pignorata, e di cui non si possiede servitù di passaggio.

Inoltre, lo stesso, presenta al suo interno parte di una piscina interrata; quest'ultima, con maggiore superficie ricadente nella particella 1023, non sottoposta a pignoramento; per la regolarizzazione in oggetto, sarà opportuno concordare con l'altra ditta la regolarizzazione in oggetto, stimando costi non inferiori a 10.000,00 € (calcoli al Genio Civile, SCIA tardiva e n.o Soprintendenza), sebbene risulterà di difficile attuazione il suo reale utilizzo promiscuo, visto quanto evidenziato sopra.

La superficie commerciale è pari a 1.400,00 m².

Valore a base d'asta del lotto 10 – Terreno

$V_{finale} = € 5.600,00$ (diconsi euro cinquemilaseicento/00)

Lotto 11 – Capannone e servizi, oltre appartamento custode

Piena proprietà di un complesso artigianale, ubicato nel Comune di Catania (CT) Via dello Strettoio n.1-3, zona periferica ma strategica. Medio il contesto e ottimo collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il capannone, posto al piano terra, si compone di un area più antica ed una più recente; il corpo uffici si compone di un piano seminterrato, adibito a sgombero, un piano terra, con uffici e servizi, ed un piano primo, composto dall'appartamento del custode, dotata di terrazza, ed un ulteriore aree uffici con servizi.

La superficie commerciale è pari a 4910,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi della documentazione agli atti presso l'archivio del comune di Catania (CT), il fabbricato risulta edificato con provvedimento n.122 del 18/02/1963 prog.786.

Successivamente, come da analisi della cronologica catastale, si è verificata una parziale demolizione (1989) del capannone originario, con costruzione di altro fabbricato (anni 2004), più ampio, ed una tettoia.

Per tale pratica non è stato reperito alcun documento presso l'archivio del Comune di Catania, pertanto sono da considerare non regolari.

Tuttavia, sentito uno dei tecnici del Comune di Catania, e valutata la zona di PRG in cui ricade il lotto, zona Artigianale, in cui gli unici vincoli edificatori riguardano la distanza dal confine e l'altezza massima raggiungibile, considerato che stessi vengono rispettati anche dal nuovo fabbricato, sarà possibile presentare permesso di costruire in sanatoria, ai sensi dell'art.36 d.p.r. 380/2001, pagando il contributo di costruzione in misura doppia; sarà necessario integrare la documentazione con l'avvenuto calcolo strutturale depositato al genio civile.

Per la pratica di regolarizzazione, si stimano costi non inferiori ai **50.000,00 €**.



Immagine 2 – Vista sul capannone ampliato

Valore a base d'asta del lotto 11 – Capannone e servizi, oltre appartamento custode

$V_{finale} = € 1.288.000,00$ (diconsi euro unmilione duecentoottantottomila/00)



10 Rilievo fotografico

Quesito v

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.



Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.



Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che, con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Quadro riassuntivo di stima							
Lotto	Immobile	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (- 20%)	Valore finale	Quota pignorata	Valore quota pignorata
1	1- Appartamento	€ 178.190,00	€ 2.000,00	€ 35.238,00	€ 141.000,00	1 / 1	€ 141.000,00
2	2- Appartamento	€ 140.675,00	€ 2.500,00	€ 27.635,00	€ 110.500,00	1 / 1	€ 110.500,00
3	3- Appartamento	€ 140.675,00	€ 2.500,00	€ 27.635,00	€ 110.500,00	1 / 1	€ 110.500,00
4	4- Bottega	€ 689.128,00	€ 2.500,00	€ 137.326,00	€ 549.300,00	7 / 16	€ 240.300,00
5	5- Deposito (uso sala e deposito)	€ 574.308,00	€ 5.500,00	€ 113.762,00	€ 455.000,00	7 / 16	€ 199.000,00
6	6- Appartamento	€ 132.400,00	€ 0,00	€ 26.480,00	€ 105.900,00	1 / 1	€ 105.900,00
7	7- Appartamento	€ 46.464,00	€ 1.500,00	€ 8.993,00	€ 36.000,00	1 / 1	€ 36.000,00
8	8- Appartamento	€ 48.760,00	€ 1.500,00	€ 9.452,00	€ 37.800,00	1 / 1	€ 37.800,00
9	9- Villa	€ 563.200,00	€ 2.000,00	€ 112.240,00	€ 449.000,00	1 / 1	€ 449.000,00
	10- Garage						
10	11- Terreno	€ 7.050,00		€ 1.410,00	€ 5.600,00	1 / 1	€ 5.600,00
11	12- Capannone e servizi	€ 1.659.580,00	€ 50.000,00	€ 321.916,00	€ 1.288.000,00	1 / 1	€ 1.288.000,00
	13- App.custode						



Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa M.A.Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.



Catania, 28 Novembre 2024.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi



La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione urbanistica.
6. Titoli di provenienza e contratti di locazione.
7. Planimetrie degli immobili, stato di fatto.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.