



**Tribunale di Catania**  
**Sezione Sesta Civile**  
**Esecuzioni immobiliari**

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari



**Esecuzione immobiliare n. 62/2022 R.G.E.**

Promossa da Groupama Assicurazioni S.p.A.

contro Debitore Esecutato



**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA  
PROCEDURA ESECUTIVA**



**INDICE**



Pag. 1 di 59



<u>Premessa:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Operazioni peritali:</u>	<u>pag. 3</u>
<u>Risposte ai quesiti del mandato:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Identificazione dei beni pignorati:</u>	<u>pag. 4</u>
<u>Correttezza dei dati riportati nell'atto di</u>	
<u>pignoramento e nella nota di trascrizione:</u>	<u>pag. 11</u>
<u>Verifica della proprietà in capo al debitore:</u>	<u>pag. 11</u>
<u>Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni:</u>	<u>pag. 12</u>
<u>Formalità gravanti sui beni:</u>	<u>pag. 13</u>
<u>Identificazione catastale:</u>	<u>pag. 15</u>
<u>Destinazione urbanistica:</u>	<u>pag. 16</u>
<u>Verifica della conformità urbanistico-edilizia:</u>	<u>pag. 17</u>
<u>Uso attuale degli immobili:</u>	<u>pag. 22</u>
<u>Elementi utili per le operazioni di vendita:</u>	<u>pag. 22</u>
<u>Determinazione del valore di mercato dei beni:</u>	<u>pag. 30</u>
<u>Scheda lotto predisposto per la vendita</u>	<u>pag. 36</u>
<u>Conclusioni</u>	<u>pag. 47</u>
<u>Allegati:</u>	<u>pag. 58</u>



## **PREMESSA**

Il sottoscritto, dott. agr. Giuseppe Di Blasi, con studio in Catania, Via Aloi, 11, in ottemperanza alla nomina di esperto, decretata dal G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari in data 15/04/2024, ha prestato giuramento il giorno 23/04/2024.

I quesiti richiesti dal mandato sono quelli elencati nel Verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento e verranno citati prima di ogni relativa risposta espressa dallo scrivente.

## **OPERAZIONI PERITALI**

Le parti sono state regolarmente convocate con le seguenti modalità: Parte Procedente a mezzo PEC e Parte Esecutata a mezzo Raccomandata a/r. Nel corso del sopralluogo, è stata presente soltanto Parte Esecutata.

Le operazioni peritali sui luoghi hanno avuto inizio, alle ore 14.30 del giorno 14/05/2024, con il sopralluogo espletato sugli immobili ubicati ad Aci Catena (CT), in Via Finocchiarì, n. 115 e sono state ultimate alle ore 17.00.

Gli accertamenti sono continuati presso gli Uffici Tecnici e Urbanistici del Comune di Aci Catena, il Genio Civile, presso Il Catasto e la Conservatoria Immobiliare dell' Agenzia del Territorio di Catania, allo scopo di verificare eventuali difformità o irregolarità rispetto a quanto riscontrato nel corso dei sopralluoghi.



Ciò premesso, con i dati rilevati in loco, con quelli esistenti agli atti ed altri, recepiti presso vari Uffici ed Enti pubblici, si procede a dare risposta ai quesiti contenuti nel mandato.

## **RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

**Risposta al 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;**

Gli immobili pignorati sono stati identificati e, di seguito, se ne descrivono le caratteristiche relativamente ai dati catastali riscontrati, nonché alle risultanze emergenti dai documenti ottenuti dai Pubblici Uffici e dagli accertamenti espletati nei sopralluoghi.

➤ **Immobile al foglio 6 part 600:**

Trattasi di un villino, di consistenza catastale pari a sette vani e mezzo oltre accessori che ha, quali pertinenze esclusive, un locale cantina sito al piano seminterrato, i due balconi ai piani terra e primo che sporgono sul lato nord, il terrazzino con l’adiacente piccola area piantumata a verde prospicienti il lato ovest, l’ampia area esterna di circa 300 m<sup>2</sup>, mattonellata, che perimetra il lotto sui lati nord e nord-est.

L’abitazione risulta censita al N.C.E.U di Aci Catena nel foglio 6 e individuata dalla particella 600.



Il Villino ha consistenza catastale di 7,5 vani e una superficie catastale pari a 191 m<sup>2</sup>, che si riduce a 181 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte. Risulta intestato al Debitore Esecutato.

Dati catastali					
Fg	Part	Categ	Classe	Consistenza	Rendita
6	600	A/7	1	7,5 vani	Euro 581,01

L'ingresso del Villino è posto all'interno di un condominio al quale si accede dalla Via Finocchiarì del Comune di Aci Catena, all'altezza del civico 115; tale ingresso è stato regolamentato da servitù di passaggio, costituita in data 29 gennaio 2007, con relativo obbligo, da parte del fondo dominante, di partecipazione alle spese condominiali. Percorsa la corsia condominiale si arriva al cancello automatico posto a sud, costruito in ferro, a doppia anta, dal quale si accede all'ampia area pertinenziale all'immobile oggetto di pignoramento. Una volta varcato il cancello, sulla destra si trova il vialetto di accesso all'edificio, sul lato ovest, circondato da aiuole piantumate a verde, che porta al piccolo terrazzino, antistante la porta di ingresso al piano terra, e al balcone terrano esposto a nord. La zona appena descritta presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, presente tra gli allegati alla presente relazione; per questa e per le altre difformità, che verranno descritte successivamente, lo scrivente calcolerà gli oneri di ripristino che verranno quindi scomputati dal valore dell'immobile. Proseguendo verso nord, lungo la superficie pertinenziale esterna,



si giunge alla cantina, posta al piano seminterrato, alla quale si accede dal lato nord-est. Sul lato est della cantina, in conformità alla planimetria depositata in Catasto ma, difformemente dallo stato autorizzato, sono state erette, una adiacente all'altra, una tettoia di circa 12 m<sup>2</sup> aperta lungo 3 lati e un'altra di circa 30 m<sup>2</sup> con struttura in legno lamellare e muretti perimetrali in cemento armato con infissi in alluminio e vetro camera. La copertura delle tettoie è a falda inclinata (h<sup>min</sup> 2.50m – h<sup>max</sup> 3m) con tegole in cotto e grondaie in alluminio; al confine tra le due tettoie è stato inoltre realizzato un forno a pietra. Il prospetto est risulta inoltre variato, rispetto allo stato autorizzato, per assenza di una finestrella circolare prevista al piano secondo. La cantina, alla quale si accede attraverso una porta a doppia anta posta sul lato est del lotto, risulta adibita a cucina-soggiorno (costruita in muratura con ante in legno) openspace. La stessa, in conformità alla planimetria depositata, è collegata al piano superiore attraverso una scala in muratura posta nell'angolo sud-ovest: ciò risulta difforme rispetto al progetto approvato nel quale la cantina viene raffigurata indipendente (scollegata dai piani superiori). Ancora, il suo prospetto nord, come rappresentato nella planimetria catastale, presenta una piccola finestra posizionata verso est e a seguire, spostandosi in direzione ovest, un finestrone a 3 ante doppie: quest'ultimo finestrone risulta difforme rispetto agli elaborati di progetto nei quali era rappresentato come finestra uguale all'altra posta più a est. Sul lato nord è stata, inoltre, realizzata una piccola tettoia di circa 3m<sup>2</sup>, non



presente in planimetria e non prevista nel progetto autorizzato. Per ultimo, sul lato ovest della cantina, all'interno del terrapieno, in totale difformità sia dalla planimetria depositata che dagli elaborati di progetto, sono stati realizzati un piccolo disimpegno, un ripostiglio e un bagno.

Al pian terreno si accede regolarmente dalla porta posizionata sul lato ovest dell'edificio. Entrando si trova l'ampio soggiorno che nell'angolo sud-ovest presenta, in conformità alla planimetria depositata in Catasto, la scala che collega il piano con la sottostante cantina e con il sovrastante primo piano. Proseguendo verso est troviamo un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno con vasca e alla stanza da letto, conformemente alla planimetria catastale. L'intero piano è servito da un balcone prospiciente sul lato nord.

Il piano terra presenta diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: il soggiorno e la stanza da letto risultano invertiti nelle loro posizioni ed inoltre allo stato autorizzato la camera da letto era la cucina; allo stato autorizzato, come già detto, il piano terra non era collegato da alcuna scala con la cantina. Il prospetto nord del piano risulta variato rispetto allo stato autorizzato che prevedeva tre finestre ed una porta (allo stato dei luoghi sono presenti tre porte ed una sola finestra). Per ultimo, la scala, negli elaborati di progetto, veniva rappresentata nell'angolo nord-est, mentre, allo stato dei luoghi e in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, si trova posizionata nell'angolo sud-ovest.



Salita la scala si accede al corridoio che, al piano primo, disimpegna tre camere da letto e un bagno, così come rappresentato in planimetria; anche a questo livello si ritrova il balcone che sul lato nord serve l'intero piano. Anche al piano primo si ripropongono diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: la distribuzione degli spazi interni risulta alterata così come il prospetto nord per diverso posizionamento delle aperture (porte e finestra); la scala, inoltre, negli elaborati di progetto, risulta posizionata nell'angolo nord-est. Il prospetto ovest presenta, al piano secondo, una finestra non presente in planimetria e di differente forma e ubicazione rispetto allo stato autorizzato; risulta assente la finestra che, allo stato di progetto, doveva aprirsi sul prospetto est.

L'abitazione confina a nord con le particelle 50 e 228 dello stesso foglio; ad est con la particella 601 appartenente alla stessa ditta; a sud con particelle 149 e 191; ad ovest con la particella 1224.

Il Villino ha un'altezza media dal soffitto di 2,70 m. mentre la cantina di 2,90 m; le tettoie realizzate abusivamente di 2,45 m. (si fa presente che la tettoia chiusa perimetralmente è stata eretta su area vincolata a parcheggio in osservanza dell'articolo 40 della L.R. n. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni). Ha ottime rifiniture interne. La struttura portante di tipo intelaiata è realizzata con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato normale e i solai in latero-cemento. La copertura ha orditura di legno a falde inclinate, coperte da un manto di tegole. I tamponamenti e i divisori interni sono eseguiti con laterizi forati 825x30. Le pareti ed i



soffitti interni sono finiti con intonaco civile, mentre le facciate esterne con intonaco tipo Terranova o simile. Le superfici calpestabili di tutte le parti costruite sono piastrellate in gres. I serramenti esterni, comprensivi di persiane, sono realizzati con profilati di metallo e vetro camera; le porte interne, ad un'anta, sono di legno tamburato. È presente un impianto di riscaldamento centralizzato alimentato dal gas di città: la caldaia è installata al di sotto di una piccola tettoia realizzata, in assenza di autorizzazioni, lungo il prospetto nord del piano cantinato; Un piccolo scaldabagno elettrico è posizionato nella tettoia chiusa posta ad est che funge anche da lavanderia. Gli impianti idrico ed elettrico risultano apparentemente realizzati a norma di legge.

Epoca di edificazione: 2008.

Esposizione: nord.

Condizioni: ottime.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.

➤ Terreno al foglio 6 part 601:

Trattasi di un fazzoletto di terreno agricolo esteso 250 m<sup>2</sup>, al centro del quale è stato realizzato abusivamente un fabbricato di circa 90 m<sup>2</sup>. Risulta censito al N.C.T. di Aci Catena nel foglio 6 e individuato dalla particella 601. Risulta intestato al Debitore Esecutato.



Dati catastali					
Foglio	Part.	Qualità	Superficie	R. Dom.	R. Agr.
6	601	Agrumeto	02 50	€ 14,45	€ 4,71

Il terreno, nato dal frazionamento dell'originaria particella 148 (oggi particelle 600 e 601), è accessibile dall'adiacente particella 600 e delimitato da quest'ultima attraverso un muretto in cemento sormontato da una ringhiera in ferro che termina con un cancello scorrevole anch'esso realizzato in ferro. Dal cancello scorrevole si accede alla prima parte del terreno, quella antistante il fabbricato, estesa circa 100 m<sup>2</sup>. Percorrendo una breve stradella realizzata tramite gettata di cemento, posta centralmente rispetto ai confini del terreno, si arriva all'ingresso del fabbricato abusivo realizzato con struttura in blocchi di pietra lavica e copertura a doppia falda inclinata portata da travi in legno lamellare. La struttura, utilizzata come stalla per cavalli, presenta internamente dei box rudimentali realizzati in legno ed è priva di serramenti ad eccezione di due porte, anch'esse rudimentali, realizzate con tavole di legno inchiodate. Dietro al fabbricato si trova un secondo spezzone del terreno, esteso circa 60 m<sup>2</sup>. L'immobile abusivo non possiede impianto idrico né di riscaldamento; un rudimentale impianto elettrico, passato esternamente, alimenta alcuni neon e faretti a led.

Il terreno incolto, si trova in stato di abbandono.



Confini: a ovest con la particella 600 della stessa ditta, a nord con la particella 228 di terzi, a est con la particella 309 e a sud con la 191, entrambe di proprietà di terze persone.

Epoca di edificazione dell'immobile abusivo: 2013.

Esposizione: nord-ovest.

Condizioni del fabbricato abusivo: buone.

Usò rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso del Debitore Esecutato che lo utilizzava come ricovero per cavalli.

**Risposta al 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;**

Si attesta che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro e che il procedimento ha colpito le quote appartenenti al Debitore Esecutato che è esclusivo proprietario dei beni oggetto della Procedura Esecutiva.

**Risposta al 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 delle denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;**

Gli immobili in esame sono per l'intero di piena ed esclusiva proprietà del Debitore Esecutato che risulta separato con provvedimento del Tribunale di Catania del 19 luglio 2016. Il terreno sul quale il Debitore Esecutato ha edificato l'immobile in oggetto era stato acquistato dallo stesso (atto di compravendita rogito notaio Paolo Saporita di Randazzo in data 2 ottobre 2000 rep. numero 6388, trascritto a Catania il 7 ottobre 2000 ai numeri 24134/32682) che, all'epoca, risultava coniugato in regime legale di separazione dei beni.

**Risposta al quesito "d": accerti l'esatta provenienza dei beni, 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;**

Gli immobili oggetto di Esecuzione Forzata (terreno su cui ha edificato (ex part 148) e che per frazionamento ha dato vita alle particelle 600 e 601) risultano pervenuti al Debitore Esecutato, che ne è divenuto proprietario dell'intero in regime di separazione



legale dei beni, per atto di compravendita del 2/10/2000, Repertorio n. 6388/10386, a rogito del notaio Paolo Saporita, con sede Randazzo (CT), trascritto a Catania il 7/10/2000 ai nn.ri 24134/32682 da potere dei signori Lizzio Santa, Grasso Rosa, Grasso Alfio e Grasso Anna, per il diritto di piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile sito in comune di Aci Catena (CT) censito al NCT fg 6 part 148 nat. T are 8.57.

- Il fabbricato alla particella 600, originato giusta costituzione del 13 giugno 2012, Pratica n. CT0236342 – n° 7290.1/2012, risulta edificato su ente urbano di mq 607 censito allo stesso mappale del N.C.T;

- I mappali 600 e 601 sono stati originati con frazionamento del 5 giugno 2012, Pratica n° CT0225380 – n° 225380.1/2012, dalla particella 148 di m<sup>2</sup> 857.

L'atto di acquisto del terreno, su cui è poi stato edificato, figura tra gli allegati alla relazione.

**Risposta al quesito "e": segnali tempestivamente al giudice, l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare un'eventuale integrazione al creditore precedente;**

L'accertamento è stato ultimato e la documentazione esistente agli atti, oltre a quella prodotta dallo scrivente, è completa ai fini della Procedura Esecutiva.

**Risposta al quesito "f": accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;**



**elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;**

Gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli, da cancellare con il decreto di trasferimento:

**1) Ipoteca giudiziale - iscrizione nn. 4020/40218 del 30 ottobre 2014**, nascente da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania in data 6 ottobre 2014, numero di repertorio 4535/2014, per complessivi € 10.000,00 di cui € 6.795,00 per capitale, **a favore di Groupama Assicurazioni S.p.A** con sede in Roma (RM), codice fiscale 00411140585 e domicilio ipotecario eletto Avv. Francesco Riso - Catania, Via Adrano n. 7, **contro il Debitore Esecutato.**

**2) Trascrizione nn. 4466/5987 del 14 febbraio 2022**, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 19 gennaio 2022, repertorio n. 587, Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte di Appello di Catania, **a favore di Groupama Assicurazioni S.p.A** con sede in Roma (RM), codice fiscale 00411140585, **contro il Debitore Esecutato.**

Gli immobili presentano inoltre le seguenti formalità d'interesse:

- Trascrizione nn. 41096/70534 del 20 ottobre 2007 – Atto unilaterale d'obbligo edilizio, a favore de Comune di Aci Catena e contro il Debitore Esecutato;

- Trascrizione nn. 9237/13773 del 10 marzo 2008 – Concessione edilizia, a favore del Debitore Esecutato e contro il Comune di Aci Catena.

**Risposta al 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 per il trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;**

Gli immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata accertata l’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con i dati catastali.

- Immobile al foglio 6 part 600: La planimetria dell’immobile in oggetto risulta essere regolarmente depositata in Catasto anche se, in sede di sopralluogo, sono state rilevate alcune difformità, rispetto allo stato dei luoghi, consistenti nella realizzazione di disimpegno, bagno e ripostiglio all’interno della superficie del terrapieno, nell’assenza in planimetria della finestra presente, al piano primo, sul prospetto ovest, nella co-



struzione, sul lato nord, della piccola tettoia di circa 3m<sup>2</sup>.

- Terreno al foglio 6 part 601: all'interno della superficie di pertinenza è stato edificato, in assenza di autorizzazioni, un fabbricato di circa 90m<sup>2</sup> in blocchi di pietra lavica e copertura in legno; questo veniva utilizzato come ricovero per cavalli.

**Tali difformità sono state riportate dallo scrivente negli elaborati dello stato dei luoghi, allegati alla presente relazione.**

**Risposta al quesito "h":** indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- Immobile al foglio 6 part 600: ricade nella zona B2 (edilizia di completamento) del P.R.G. del Comune di Aci Catena (CT); parte della corte esterna ricade in zona E.
- Terreno al foglio 6 part 601: ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. del Comune di Aci Catena (CT).

La destinazione urbanistica dei beni immobili in oggetto, in osservanza allo strumento urbanistico vigente, è la seguente: edificio residenziale (part 600) e terreno ad uso agricolo (part 601).

**Risposta al 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 l’eventuale difformità;**

Gli accertamenti espletati presso l’Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Aci Catena (CT) e l’esame del Piano Regolatore hanno permesso di accertare per gli immobili oggetto di causa quanto di seguito specificato:

**1) Villino al foglio 6 particella 600:**

Risulta essere stato edificato con Concessione Edilizia n. 3 del 15/02/2008.

In sede di sopralluogo sono però emerse **numerose difformità**, rispetto allo stato autorizzato, che si riassumono di seguito:

**Piano cantinato:**

- Realizzazione di cucina-soggiorno open space;
- Variazione del prospetto nord per aumento superficie finestrata;

- Realizzazione di una piccola tettoia sul lato nord, sotto la quale alloggia la vasca di riserva idrica;
- Realizzazione di collegamento interno al piano superiore tramite scala in muratura posta nell'angolo sud-ovest;
- Realizzazione di bagno, sgabuzzino e disimpegno nel terrapieno reso comunicante con il piano cantinato;
- Realizzazione sul lato est di una tettoia chiusa di circa 30m<sup>2</sup> e di una adiacente, aperta su tre lati, di circa 12m<sup>2</sup>; tra le due è stato realizzato un forno a pietra.

**Piano terra:**

- Variazione del prospetto nord per quantità e distribuzione (in luogo di 3 finestre ed 1 porta si trovano, allo stato di fatto, diversamente collocate, 3 porte ed 1 finestra);
- La scala di collegamento al piano superiore risulta collocata nell'angolo sud-ovest a differenza di quanto si può osservare nel progetto autorizzato dove figura nell'angolo nord-est;
- Si presenta una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto figurante sul progetto autorizzato;
- Il piano terra risulta collegato al piano cantinato tramite scala in muratura posta nell'angolo sud-ovest.

**Piano primo:**

- Variazione del prospetto nord per diversa collocazione di porte e finestra;
- Diversa distribuzione degli spazi interni;
- La scala di collegamento al piano inferiore risulta collocata nell'angolo sud-ovest a differenza di quanto si può osservare nel progetto autorizzato dove figura nell'angolo sud-est;
- Assenza di una finestra sul prospetto est, rispetto a quanto autorizzato, e diversa forma e collocazione della finestra posta sul prospetto ovest.

**2) Terreno al foglio 6 particella 601:**

- All'interno del terreno, esteso circa 250m<sup>2</sup>, è stato realizzato, intorno all'anno 2013, un fabbricato abusivo di circa 90m<sup>2</sup>(circa 250m<sup>3</sup>).

**Per le difformità rilevate in sede di sopralluogo, non risulta presentata alcuna istanza di regolarizzazione.**

**Risposta al quesito "j":** verificati, 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 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 e 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 di Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

**1) Villino al foglio 6 particella 600:**

Come precedentemente affermato il villino è stato edificato con regolare Concessione Edilizia, anche se in sede di sopralluogo sono emerse numerose difformità, rispetto allo stato autorizzato, in parte sanabili ai sensi dell'art 37 del Dpr n. 380/2001 (SCIA in sanatoria), in parte non sanabili e quindi da riportare allo stato autorizzato:

**Opere sanabili:** risultano regolarizzabili tramite SCIA in sanatoria:

- la diversa disposizione delle scale di accesso ai piani;
- il recupero abitativo del piano cantina con regolarizzazione, inoltre, della scala di accesso al piano primo e dei vani ricavati nel terrapieno;
- la piccola tettoia presente sul prospetto nord dell'edificio:



- la diversa distribuzione degli spazi interni ai vari livelli;
- la variazione dei prospetti ovest, nord ed est;

**Opere NON sanabili:** le due tettorie ricavate sul lato est risultano non sanabili, quindi da demolire, poiché ricadenti in zona “E” (verde agricolo), in parte su area vincolata a parcheggio; sul lato sud non rispettano, inoltre, la distanza dai confini di terzi (min 5m).

**2) Terreno al foglio 6 particella 601:** il fabbricato, costruito abusivamente, **dovrà essere demolito** poiché edificato in zona “E”(verde agricolo) e, inoltre, non rispettando la distanza dai confini di terzi.

Per le opere “strutturali” (scale e vani realizzati su terrapieno) dovrà essere richiesto il parere del **Genio Civile** (art. 110 – opere realizzate); per la piccola tettoia e la variazione dei prospetti dovrà essere richiesto, inoltre, nullaosta alla **Soprintendenza ai Beni Culturali**.

#### **Costi di ripristino/regolarizzazione:**

**1) Villino al foglio 6 particella 600:** i costi stimati per il ripristino allo stato autorizzato (costi della SCIA), che verranno in sede di stima decurtati dal valore dell’immobile, comprensivi di calcolo degli oneri concessori, delle sanzioni pari al 12% del costo di costruzione delle opere realizzate in difformità, dei diritti di segreteria dei vari Uffici, delle spese di demolizione e smaltimento delle

opere NON sanabili, oltre alle spese tecniche, sono stati stimati in € 30.000,00.

2) Terreno al foglio 6 particella 601: i costi stimati per la demolizione e lo smaltimento del fabbricato abusivo di circa 250m<sup>3</sup> ammontano a circa € 7.500,00.

Per gli immobili in oggetto, dalle indagini svolte presso i Pubblici Uffici, non risultano emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà.

Risposta al 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;

Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare che gli immobili oggetto della Procedura sono in possesso ed uso del Debitore Esecutato che li abita con il suo nucleo familiare.

Risposta al quesito “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 con-

testo 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, precisare 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.

In risposta al presente quesito, si procede alla descrizione del bene, sottoposto a Esecuzione Forzata, indicando ogni elemento utile ai fini della vendita.

**1) Immobilabile al fg 6 part 600:**

Dati catastali: foglio 6 del Comune di Aci Catena, particella n. 600. Categoria A/7, classe 1. Intestato al Debitore Esecutato. Vani catastali: 7,5; rendita € 581,01.

Superficie catastale pari a 191 m<sup>2</sup>, che si riduce a 181 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Finocchiarì n. 115, Aci Catena (CT)-Piani S1-T-1.

Esposizione: nord.

Confini: a nord con le particelle 50 e 228 dello stesso foglio; ad est con la particella 601 appartenente alla stessa ditta; a sud con particelle 149 e 191; ad ovest con la particella 1224.

Descrizione: il villino è posto all'interno di un condominio al quale si accede dalla Via Finocchiarì del Comune di Aci Catena, all'altezza del civico 115; tale ingresso è stato regolamentato da servitù di passaggio, costituita in data 29 gennaio 2007, con relativo obbligo, da parte del fondo dominante, di partecipazione alle spese condominiali. Percorsa la corsia condominiale si arriva al cancello automatico posto a sud, costruito in ferro, a doppia anta, dal quale si accede all'ampia area pertinenziale all'immobile oggetto di pignoramento. Una volta varcato il cancello, sulla destra si trova il vialetto di accesso all'edificio, sul lato ovest, circondato da aiuole piantumate a verde, che porta al piccolo terrazzino, antistante la porta di ingresso al piano terra, e al balcone terrano esposto a nord. La zona appena descritta presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, presente tra gli allegati alla presente relazione; per questa e per le altre difformità, descritte nell'apposito quesito, lo scrivente ha calcolato gli oneri di ripristino che verranno quindi scomputati dal valore dell'immobile. Proseguendo verso nord, lungo la superficie pertinenziale esterna, si giunge alla cantina, posta al piano seminterrato, alla quale si

accede dal lato nord-est. Sul lato est della cantina, in conformità alla planimetria depositata in Catasto ma, difformemente dallo stato autorizzato, sono state erette, una adiacente all'altra, una tettoia di circa 12 m<sup>2</sup> aperta lungo 3 lati e un'altra di circa 30 m<sup>2</sup>, quest'ultima con struttura in legno lamellare e muretti perimetrali in cemento armato con infissi in alluminio e vetro camera. La copertura delle tettoie è a falda inclinata ( $h^{\min}$  2.50m –  $h^{\max}$  3m) con tegole in cotto e grondaie in alluminio; al confine tra le due tettoie è stato inoltre realizzato un forno a pietra. Il prospetto est risulta inoltre variato, rispetto allo stato autorizzato, per assenza di una finestrella circolare prevista al piano secondo. La cantina, alla quale si accede attraverso una porta a doppia anta posta sul lato est del lotto, risulta adibita a cucina-soggiorno (costruita in muratura con ante in legno) openspace. La stessa, in conformità alla planimetria depositata, è collegata al piano superiore attraverso una scala in muratura posta nell'angolo sud-ovest: ciò risulta difforme rispetto al progetto approvato nel quale la cantina viene raffigurata indipendente (scollegata dai piani superiori). Ancora, il suo prospetto nord, come rappresentato nella planimetria catastale, presenta una piccola finestra posizionata verso est e, a seguire, spostandosi in direzione ovest, un finestrone a 3 ante doppie: quest'ultimo finestrone risulta difforme rispetto agli elaborati di progetto nei quali era rappresentato come finestra uguale all'altra posta più a est. Sul lato nord è stata, inoltre, realizzata una piccola tettoia di circa 3m<sup>2</sup>, non presente in planimetria e non prevista nel



progetto autorizzato. Per ultimo, sul lato ovest della cantina, all'interno del terrapieno, in totale difformità sia dalla planimetria depositata che dagli elaborati di progetto, sono stati realizzati un piccolo disimpegno, un ripostiglio e un bagno.

Al pian terreno si accede regolarmente dalla porta posizionata sul lato ovest dell'edificio. Entrando si trova l'ampio soggiorno che nell'angolo sud-ovest presenta, in conformità alla planimetria depositata in Catasto, la scala che collega il piano con la sottostante cantina e con il sovrastante primo piano. Proseguendo verso est troviamo un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno con vasca e alla stanza da letto, conformemente alla planimetria catastale. L'intero piano è servito da un balcone prospiciente sul lato nord.

Il piano terra presenta diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: il soggiorno e la stanza da letto risultano invertiti nelle loro posizioni ed inoltre allo stato autorizzato la camera da letto era la cucina; allo stato autorizzato, ancora, come già detto, il piano terra non era collegato da alcuna scala con la cantina. Il prospetto nord del piano variato rispetto allo stato autorizzato che prevedeva tre finestre ed una porta (allo stato dei luoghi sono presenti tre porte ed una sola finestra). Per ultimo, la scala, negli elaborati di progetto, veniva rappresentata nell'angolo nord-est, mentre, allo stato dei luoghi e in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, si trova posizionata nell'angolo sud-ovest.



Salita la scala si accede al corridoio che, al piano primo, disimpegna tre camere da letto e un bagno, così come rappresentato in planimetria; anche a questo livello si ritrova il balcone che sul lato nord serve l'intero piano. Al piano primo si ripropongono diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: la distribuzione degli spazi interni risulta alterata così come il prospetto nord per diverso posizionamento delle aperture (porte e finestra); la scala, inoltre, negli elaborati di progetto, risulta posizionata nell'angolo nord-est. Il prospetto ovest presenta, al piano secondo, una finestra di differente forma e ubicazione rispetto allo stato autorizzato, mentre risulta assente la finestra che, allo stato di progetto, doveva aprirsi sul prospetto est.

Il Villino ha un'altezza media dal soffitto di 2,70 m. mentre la cantina di 2,90 m; le tettoie realizzate abusivamente di 2,45 m. (si fa presente che la tettoia chiusa perimetralmente è stata eretta su area vincolata a parcheggio in osservanza dell'articolo 40 della L.R. n. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni). La struttura portante di tipo intelaiata è realizzata con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato normale e i solai in latero-cemento. La copertura ha orditura di legno a falde inclinate, coperte da un manto di tegole. I tamponamenti e i divisori interni sono eseguiti con laterizi forati 825x30. Le pareti ed i soffitti interni sono finiti con intonaco civile, mentre le facciate esterne con intonaco tipo Terranova o simile. Le superfici calpestabili di tutte le parti costruite sono piastrellate in gres. I serramenti esterni, comprensivi



di persiane, sono realizzati con profilati di metallo e vetro camera; le porte interne, ad un'anta, sono di legno tamburato. È presente un impianto di riscaldamento centralizzato alimentato dal gas di città: la caldaia è installata al di sotto di una piccola tettoia realizzata, in assenza di autorizzazioni, lungo il prospetto nord del piano cantinato; Un piccolo scaldabagno elettrico è posizionato nella tettoia chiusa che funge anche da lavanderia. Gli impianti idrico ed elettrico risultano apparentemente realizzati a norma di legge.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è con tetto a falde con tegole.

**La superficie commerciale risulta pari a circa 221,00 m<sup>2</sup> e i coefficienti utilizzati per il calcolo sono di seguito riassunti:**

Destinazione	Superficie	Coefficienti %	Superficie commerciale
Abitazione	191,00 m <sup>2</sup>	1,00	191,00 m <sup>2</sup>
Altre aree scoperte	300 m <sup>2</sup>	0,10	30m <sup>2</sup>
<b>Totale superficie commerciale</b>			<b>221,00 m<sup>2</sup></b>

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato dei luoghi con l'eccezione di alcune difformità evidenziate nell'elaborato del-



lo stato dei luoghi redatto dallo scrivente e figurante tra gli allegati alla presente relazione.

Ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Aci Catena.

Anno di costruzione 2008.

Autorizzazione di Agibilità, abitabilità e conformità: non presenti.

Condizioni: ottime.

Usò rilevato e possesso: l'immobile risulta abitato dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.

## 2) Terreno al fg 6 part 601:

Dati catastali: foglio 6 del Comune di Aci Catena, particella n. 601. Qualità: agrumeto, classe 1. Intestato al Debitore Esecutato. Superficie: 250m<sup>2</sup>; reddito Dominicale: € 14,45; reddito Agrario: € 4,71.

**Superficie Commerciale 250m<sup>2</sup>.**

Ubicazione: Via Finocchiarì n. 115, Aci Catena (CT).

Esposizione: nord-ovest.

Confini: a ovest con la particella 600 della stessa ditta, a nord con la particella 228 di terzi, a est con la particella 309 e a sud con la 191, entrambe di proprietà di terze persone.

Descrizione: Il terreno, nato dal frazionamento dell'originaria particella 148 (oggi particelle 600 e 601), è accessibile dall'adiacente particella 600 e delimitato da quest'ultima attraverso un muretto in cemento sormontato da una ringhiera in ferro che termina con



un cancello scorrevole anch'esso realizzato in ferro. Dal cancello scorrevole si accede alla prima parte del terreno, quella antistante il fabbricato, estesa circa 100 m<sup>2</sup>. Percorrendo una breve stradella realizzata tramite gettata di cemento, posta centralmente rispetto ai confini del terreno, si arriva all'ingresso del fabbricato abusivo realizzato con struttura in blocchi di pietra lavica e copertura a doppia falda inclinata portata da travi in legno lamellare. La struttura, utilizzata come stalla per cavalli, presenta internamente dei box rudimentali realizzati in legno ed è priva di serramenti ad eccezione di due porte, anch'esse rudimentali, realizzate con tavole di legno inchiodate. Dietro al fabbricato si trova un secondo spezzone del terreno, esteso circa 60 m<sup>2</sup>. L'immobile abusivo non possiede impianto idrico né di riscaldamento; un rudimentale impianto elettrico, passato esternamente, alimenta alcuni neon e faretto a led.

Il terreno incolto, si trova in stato di abbandono.

Epoca di edificazione dell'immobile abusivo: 2013.

Esposizione: nord-ovest.

Condizioni del fabbricato abusivo: discrete.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso del Debitore Esecutato che lo utilizzava come ricovero per cavalli.

**Risposta al quesito "m": determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì**



della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 e il 20% del valore stimato;

La presente valutazione degli immobili è basata sull'aspetto economico del più probabile valore agli attuali prezzi di mercato, cioè sul giusto prezzo che, a giudizio dei periti, si realizzerebbe in una libera compravendita per tale immobile al momento attuale.

Lo scrivente è giunto al più probabile valore di mercato nel modo seguente:

È stata adottata, in una prima fase, una stima sintetica comparativa, dopo avere espletato indagini riguardanti compravendite d'immobili comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i loro caratteri intrinseci ed estrinseci, confrontando tali risultati con le quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio.

È stata fatta anche la stima di detti beni per capitalizzazione del reddito, da essi ritraibile annualmente, allo scopo di mediare i risultati così ottenuti con quelli derivanti dalla stima sintetica per comparazione precedentemente eseguita.

### **1) Villino al fg 6 part 600:**

#### Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 221m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 1.000,00

**Valore abitazione:** € 1.000,00 × 221m<sup>2</sup> = € 221.000,00.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

Rn (canone annuo) = € 800,00 × 12 mesi = € 9.600,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione:  $V^{\circ} = Rn/r$

**Valore dell'abitazione:** € 9.600,00/0.04 = € 240.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media:  $(221.000,00 + 240.000,00)/2 = € 230.500,00$ .

**Valore di mercato dell'abitazione = € 230.500,00.**

Decurtazioni: in sede di sopralluogo sono state rilevate alcune difformità, sopra descritte, il cui costo di regolarizzazione/ripristino viene stimato in circa € 30.000,00 che si detraggono dal valore calcolato dell'immobile.

**Valore di mercato dell'abitazione = € 230.500,00 - € 30.000,00 = € 200.500,00.**

**2) Terreno agricolo (con fabbricato abusivo) al fg 6 part 601:**

Stima con metodo sintetico per comparazione

- Superficie commerciale: 250m<sup>2</sup>
- Valore al metro quadro: € 100,00

**Valore terreno:** € 100,00 × 250m<sup>2</sup> = € 25.000,00.

Stima con metodo analitico per capitalizzazione del canone di locazione:

$R_n$  (canone annuo) = € 100,00 × 12 mesi = € 1.200,00

Utilizzando un tasso di capitalizzazione del 4,0%, si procede alla stima del valore dell'immobile

Valore dell'abitazione:  $V^\circ = R_n/r$

**Valore del terreno:** € 1.200,00/0.04 = € 30.000,00

Il più probabile prezzo di mercato si ottiene dalla seguente media:  $(25.000,00 + 30.000,00)/2 = € 27.500,00$ .

**Valore di mercato del terreno = € 27.500,00.**

Decurtazioni: in sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un fabbricato di circa 90m<sup>2</sup>(circa 250m<sup>3</sup>), realizzato in assenza di autorizzazioni, per il quale si stima in € 7.500,00 il costo di demolizione e smaltimento.

**Valore di mercato del terreno = € 27.500,00- € 7.500,00 = € 20.000,00.**

In considerazione di tale assenza di garanzia, si procede riducendo del 20% il prezzo di mercato stimato per gl'immobili oggetto di causa:

- **Valore ridotto del Villino: € 200.500,00 - 20% = € 160.400,00**, che approssimato al migliaio prossimo è pari ad **€ 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00)**;

- Valore ridotto del terreno (con fabbricato abusivo):  
€ 20.000,00 - 20% = € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila/00).

**Risposta al quesito “n”: indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spieganone 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;**

Il terreno agricolo alla particella 601 è di modeste dimensioni e per tal motivo la sua appetibilità sul mercato, come bene singolo, è scarsa o nulla. Inoltre, trattandosi di fondo intercluso, per essere raggiunto necessita di passaggio da proprietà di terzi: per i motivi appena elencati oltre che per la funzionalità che potrebbe avere il terreno come spazio al servizio del villino alla particella 600, lo scrivente ritiene che la vendita in unico lotto sia la soluzione più idonea, massimizzante l’appetibilità sul mercato.

**Risposta al quesito “o”: allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le “indicazioni” di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;**

La documentazione richiesta è stata prodotta e figura tra gli allegati.

**Risposta al quesito “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;**

I beni oggetto del pignoramento appartengono esclusivamente al Debitore Esecutato.

**Risposta al quesito “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 dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente 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 tenere conto del concetto legale di “*incomoda di-***



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

Per i beni in oggetto, non occorre predisporre nessun progetto di divisione appartenendo, esclusivamente al **Debitore Esecuto**.

**SCHEDE LOTTO PREDISPOSTO PER LA VENDITA**

Lotto n°	Descrizione	Valore stimato
Unico	<p><b>Villino part. 600 + terreno agricolo part. 601 (con fabbricato abusivo)</b></p> <p><b><u>Villino alla part. 600:</u></b></p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio 6 del Comune di Aci Catena, particella n. 600. Categoria A/7, classe 1. Intestato al Debitore Esecutato. Vani catastali: 7,5; rendita € 581,01.</p> <p>Superficie catastale pari a 191 m<sup>2</sup>, che</p>	€ 176.000,00

	<p>si riduce a 181 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.</p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Finocchiarì n. 115, Aci Catena (CT)-Piani S1-T-1.</p> <p><u>Esposizione:</u> nord.</p> <p><u>Confini:</u> a nord con le particelle 50 e 228 dello stesso foglio; ad est con la particella 601 appartenente alla stessa ditta; a sud con particelle 149 e 191; ad ovest con la particella 1224.</p> <p><b>Superficie Commerciale pari a 221m<sup>2</sup>.</b></p> <p><u>Descrizione:</u> il villino è posto all'interno di un condominio al quale si accede dalla Via Finocchiarì del Comune di Aci Catena, all'altezza del civico 115; tale ingresso è stato regolamentato da servitù di passaggio, costituita in data 29 gennaio 2007, con relativo obbligo, da parte del fondo dominante, di partecipazione alle spese condominiali. Percorsa la corsia condominiale si arriva al cancello automatico posto a sud, costruito in ferro, a doppia anta, dal quale si accede all'ampia area pertinenziale all'immobile oggetto di pignora-</p>	
--	---	--



mento. Una volta varcato il cancello, sulla destra si trova il vialetto di accesso all'edificio, sul lato ovest, circondato da aiuole piantumate a verde, che porta al piccolo terrazzino, antistante la porta di ingresso al piano terra, e al balcone terrano esposto a nord. La zona appena descritta presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, presente tra gli allegati alla presente relazione; per questa e per le altre difformità, descritte nell'apposito quesito, lo scrivente ha calcolato gli oneri di ripristino che sono stati poi scomputati dal valore dell'immobile. Proseguendo verso nord, lungo la superficie pertinenziale esterna, si giunge alla cantina, posta al piano seminterrato, alla quale si accede dal lato nord-est. Sul lato est della cantina, in conformità alla planimetria depositata in Catasto ma, difformemente dallo stato autorizzato, sono state erette, una adiacente all'altra, una tettoia di circa 12 m<sup>2</sup> aperta lungo 3 lati e un'altra di circa 30 m<sup>2</sup>, quest'ultima

	<p>con struttura in legno lamellare e muretti perimetrali in cemento armato con infissi in alluminio e vetro camera. La copertura delle tettoie è a falda inclinata (<math>h^{\min}</math> 2.50m – <math>h^{\max}</math> 3m) con tegole in cotto e grondaie in alluminio; al confine tra le due tettoie è stato inoltre realizzato un forno a pietra. <u>Il prospetto est risulta inoltre variato, rispetto allo stato autorizzato, per assenza di una finestra circolare prevista al piano secondo.</u> La cantina, alla quale si accede attraverso una porta a doppia anta posta sul lato est del lotto, risulta adibita a cucina-soggiorno (costruita in muratura con ante in legno) openspace. La stessa, in conformità alla planimetria depositata, è collegata al piano superiore attraverso una scala in muratura posta nell'angolo sud-ovest: <u>ciò risulta difforme rispetto al progetto approvato nel quale la cantina viene raffigurata indipendente (scollegata dai piani superiori).</u> Ancora, il suo prospetto nord, come rappresentato nella planimetria catasta-</p>	
--	---	--



le, presenta una piccola finestra posizionata verso est e, a seguire, spostandosi in direzione ovest, un finestrone a 3 ante doppie: quest'ultimo finestrone risulta difforme rispetto agli elaborati di progetto nei quali era rappresentato come finestra uguale all'altra posta più a est. Sul lato nord è stata, inoltre, realizzata una piccola tettoia di circa 3m<sup>2</sup>, non presente in planimetria e non prevista nel progetto autorizzato. Per ultimo, sul lato ovest della cantina, all'interno del terrapieno, in totale difformità sia dalla planimetria depositata che dagli elaborati di progetto, sono stati realizzati un piccolo disimpegno, un ripostiglio e un bagno.

Al pian terreno si accede regolarmente dalla porta posizionata sul lato ovest dell'edificio. Entrando si trova l'ampio soggiorno che nell'angolo sud-ovest presenta, in conformità alla planimetria depositata in Catasto, la scala che collega il piano con la sottostante cantina e con il sovrastante primo pia-



	<p>no. Proseguendo verso est troviamo un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno con vasca e alla stanza da letto, conformemente alla planimetria catastale. L'intero piano è servito da un balcone prospiciente sul lato nord.</p> <p><u>Il piano terra presenta diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: il soggiorno e la stanza da letto risultano invertiti nelle loro posizioni ed inoltre allo stato autorizzato la camera da letto era la cucina; allo stato autorizzato, ancora, come già detto, il piano terra non era collegato da alcuna scala con la cantina. Il prospetto nord del piano risulta variato rispetto allo stato autorizzato che prevedeva tre finestre ed una porta (allo stato dei luoghi sono presenti tre porte ed una sola finestra). Per ultimo, la scala, negli elaborati di progetto, veniva rappresentata nell'angolo nord-est, mentre, allo stato dei luoghi e in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, si trova posizionata nell'angolo sud-ovest.</u></p>	
--	---	--



	<p>Salita la scala si accede al corridoio che, al piano primo, disimpegna tre camere da letto e un bagno, così come rappresentato in planimetria; anche a questo livello si ritrova il balcone che sul lato nord serve l'intero piano. Al piano primo si ripropongono diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: <u>la distribuzione degli spazi interni risulta alterata così come il prospetto nord per diverso posizionamento delle aperture (porte e finestra); la scala, inoltre, negli elaborati di progetto, risulta posizionata nell'angolo nord-est.</u></p> <p><u>Il prospetto ovest presenta, al piano secondo, una finestra di differente forma e ubicazione rispetto allo stato autorizzato, mentre risulta assente la finestra che, allo stato di progetto, doveva aprirsi sul prospetto est.</u></p> <p>Il Villino ha un'altezza media dal soffitto di 2,70 m. mentre la cantina di 2,90 m; le tettoie realizzate abusivamente di 2,45 m. (si fa presente che la tettoia chiusa perimetralmente è stata</p>	
--	---	--



eretta su area vincolata a parcheggio in osservanza dell'articolo 40 della L.R. n. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni). La struttura portante di tipo intelaiata è realizzata con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato normale e i solai in latero-cemento. La copertura ha orditura di legno a falde inclinate, coperte da un manto di tegole. I tamponamenti e i divisori interni sono eseguiti con laterizi forati 825x30. Le pareti ed i soffitti interni sono finiti con intonaco civile, mentre le facciate esterne con intonaco tipo Terranova o simile. Le superfici calpestabili di tutte le parti costruite sono piastrellate in gres. I serramenti esterni, comprensivi di persiane, sono realizzati con profilati di metallo e vetro camera; le porte interne, ad un'anta, sono di legno tamburato. È presente un impianto di riscaldamento centralizzato alimentato dal gas di città: la caldaia è installata al di sotto di una piccola tettoia realizzata, in assenza di autorizzazioni, lungo il



	<p>prospetto nord del piano cantinato; Un piccolo scaldabagno elettrico è posizionato nella tettoia chiusa che funge anche da lavanderia. Gli impianti idrico ed elettrico risultano apparentemente realizzati a norma di legge.</p> <p><u>Caratteristiche strutturali:</u> realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è con tetto a falde con tegole.</p> <p>L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato dei luoghi con l'eccezione di alcune difformità evidenziate nell'elaborato dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente e figurante tra gli allegati alla presente relazione.</p> <p>Ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Aci Catena (la corte esterna ricade, in parte, in zona E (verde agricolo)).</p> <p><u>Anno di costruzione</u> 2008.</p> <p><u>Autorizzazione di Agibilità, abitabilità e conformità:</u> non presenti.</p>	
--	---	--



	<p><u>Condizioni:</u> ottime.</p> <p><u>Uso rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta abitato dal Debitore Esecutato e dal suo nucleo familiare.</p> <p><b><u>Terreno agricolo alla part. 601:</u></b></p> <p><u>Dati catastali:</u> foglio 6 del Comune di Aci Catena, particella n. 601. Qualità: agrumeto, classe 1. Intestato al Debitore Esecutato. Superficie: 250m<sup>2</sup>; reddito Dominicale: € 14,45; reddito Agrario: € 4,71.</p> <p><b>Superficie Commerciale 250m<sup>2</sup>.</b></p> <p><u>Ubicazione:</u> Via Finocchiarì n. 115, Aci Catena (CT).</p> <p><u>Esposizione:</u> nord-ovest.</p> <p><u>Confini:</u> a ovest con la particella 600 della stessa ditta, a nord con la particella 228 di terzi, a est con la particella 309 e a sud con la 191, entrambe di proprietà di terze persone.</p> <p><u>Descrizione:</u> Il terreno, nato dal frazionamento dell'originaria particella 148 (oggi particelle 600 e 601), è accessibile dall'adiacente particella 600 e deli-</p>	
--	---	--



mitato da quest'ultima attraverso un muretto in cemento sormontato da una ringhiera in ferro che termina con un cancello scorrevole anch'esso realizzato in ferro. Dal cancello scorrevole si accede alla prima parte del terreno, quella antistante il fabbricato, estesa circa 100 m<sup>2</sup>. Percorrendo una breve stradella realizzata tramite gettata di cemento, posta centralmente rispetto ai confini del terreno, si arriva all'ingresso del fabbricato abusivo realizzato con struttura in blocchi di pietra lavica e copertura a doppia falda inclinata portata da travi in legno lamellare. La struttura, utilizzata come stalla per cavalli, presenta internamente dei box rudimentali realizzati in legno ed è priva di serramenti ad eccezione di due porte, anch'esse rudimentali, realizzate con tavole di legno inchiodate. Dietro al fabbricato si trova un secondo spezzone del terreno, esteso circa 60 m<sup>2</sup>. L'immobile abusivo non possiede impianto idrico né di riscaldamento; un rudimentale impianto elettri-

	<p>co, passato esternamente, alimenta alcuni neon e faretti a led.</p> <p>Il terreno incolto, si trova in stato di abbandono.</p> <p><u>Epoca di edificazione dell'immobile abusivo:</u> 2013.</p> <p><u>Esposizione:</u> nord-ovest.</p> <p><u>Condizioni del fabbricato abusivo:</u> buone.</p> <p><u>Usò rilevato e possesso:</u> l'immobile risulta in possesso del Debitore Esecutato che lo utilizzava come ricovero per cavalli.</p>	
--	---	--

**CONCLUSIONI:**

In esito al mandato ricevuto dalla S.V. III.ma, il sottoscritto tecnico riassume di seguito, in maniera schematica, i dati salienti della consulenza:

- a) Identificazione dei beni pignorati: L'immobile oggetto di esproprio è stato identificato e, nella verifica della conformità dei dati rilevati, durante il sopralluogo, con quelli emergenti dai certificati in atti ed esistenti presso i pubblici uffici, sono state rilevate diverse difformità regolarizzabili, alcune tramite SCIA, altre tramite ripristino allo stato autorizzato.



b) Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione sono corrispondenti tra loro.

c) Verifica della proprietà in capo ai debitori: Gli immobili in esame sono per l'intero di piena ed esclusiva proprietà del Debitore Esecutato.

d) Provenienza dei beni e continuità delle trascrizioni: gli immobili oggetto di Esecuzione Forzata (terreno su cui ha edificato (ex part 148) e che per frazionamento ha dato vita alle particelle 600 e 601) risultano pervenuti al Debitore Esecutato, che ne è divenuto proprietario dell'intero in regime di separazione legale dei beni, per atto di compravendita del 2/10/2000, Repertorio n. 6388/10386, a rogito del notaio Paolo Saporita, con sede Randazzo (CT), trascritto a Catania il 7/10/2000 ai nn.ri 24134/32682 da potere dei signori Lizzio Santa, Grasso Rosa, Grasso Alfio e Grasso Anna, per il diritto di piena proprietà, tra gli altri, sull'immobile sito in comune di Aci Catena (CT) censito al NCT fg 6 part 148 nat. T are 8.57.

- Il fabbricato alla particella 600, originato giusta costituzione del 13 giugno 2012, Pratica n. CT0236342 – n° 7290.1/2012, risulta edificato su ente urbano di mq 607 censito allo stesso mappale del N.C.T;

- I mappali 600 e 601 sono stati originati con frazionamento del 5 giugno 2012, Pratica n° CT0225380 – n° 225380.1/2012, dalla particella 148 di m<sup>2</sup> 857.

Il titolo di possesso del terreno figura tra gli allegati.

e) Documentazione: completa ai fini della procedura esecutiva.

f) Formalità gravanti sui beni: nel ventennio anteriore alla data di pignoramento: gli immobili in esame sono stati oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Ipoteca giudiziale - iscrizione nn. 4020/40218 del 30 ottobre 2014**, nascente da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania in data 6 ottobre 2014, numero di repertorio 4535/2014, per complessivi € 10.000,00 di cui € 6.795,00 per capitale, **a favore di Groupama Assicurazioni S.p.A** con sede in Roma (RM), codice fiscale 00411140585 e domicilio ipotecario eletto Avv. Francesco Riso - Catania, Via Adrano n. 7, **contro il Debitore Esecutato**.
- **Trascrizione nn. 4466/5987 del 14 febbraio 2022**, nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 19 gennaio 2022, repertorio n. 587, Atto giudiziario dell'UNEP presso la Corte di Appello di Catania, **a favore di Groupama Assicurazioni S.p.A** con sede in Roma (RM), codice fiscale 00411140585, **contro il Debitore Esecutato**.

g) Identificazione catastale: Gli immobili sono stati identificati catastalmente ed è stata accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali.

Le planimetrie risultano essere regolarmente depositate (villino) in Catasto anche se, in sede di sopralluogo, sono state riscontrate difformità riportate dallo scrivente negli elaborati dello stato dei luoghi (particolare planimetria villino e planimetria del fabbricato abusivo), allegati alla presente relazione.

h) Destinazione urbanistica dei beni:

- Immobile al foglio 6 part 600: ricade nella zona B2 (edilizia di completamento) del P.R.G. del Comune di Aci Catena (CT).
- Terreno al foglio 6 part 601: ricade in zona E (verde agricolo) del P.R.G. del Comune di Aci Catena (CT).

La destinazione urbanistica dei beni immobili in oggetto, in osservanza allo strumento urbanistico vigente, è la seguente: edificio residenziale (part 600) e terreno ad uso agricolo (part 601).

i) Conformità alle norme urbanistiche vigenti: gli accertamenti espletati presso l'Ufficio Tecnico Urbanistico del Comune di Aci Catena e l'esame del Piano Regolatore hanno permesso di accertare per l'immobile alla particella 600 la costruzione giusta Concessione Edilizia n. 3 del 15/02/2008, mentre per il fabbricato ricadente sulla particella 601 lo stato di abusività; per le difformità rilevate sul villino, in parte sanabili tramite SCIA e in parte da ripristinare (demolizione delle due tettoie nord-est), sono stati quantificati i costi di ripristino e quindi decurtati dal valore di stima dell'immobile; per il fabbricato abusivo è stato

calcolato il costo di demolizione e smaltimento poi decurtato dal valore di stima del terreno.

j) Possibilità di condono: l'immobile alla particella 600, costruito con regolare autorizzazione, presenta difformità regolarizzabili, ad eccezione delle due tettoie sul fronte nord-est, tramite art 37 del DPR 380/2001 (SCIA in sanatoria); per il fabbricato abusivo sulla particella 601 non vi sono possibilità di condono.

k) Usò attuale degli immobili: Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di accertare che gli immobili oggetto della Procedura sono in possesso ed uso del Debitore Esecutato che li abita con il suo nucleo familiare.

l) Elementi utili per le operazioni di vendita:

**LOTTO UNICO: VILLINO + TERRENO AGRICOLO CON FABBRICATO ABUSIVO.**

**Villino alla part. 600:**

Dati catastali: foglio 6 del Comune di Aci Catena, particella n. 600. Categoria A/7, classe 1. Intestato al Debitore Esecutato. Vani catastali: 7,5; rendita € 581,01.

Superficie catastale pari a 191 m<sup>2</sup>, che si riduce a 181 m<sup>2</sup> escludendo le aree scoperte.

Ubicazione: Via Finocchiarì n. 115, Aci Catena (CT)-Piani S1-T-1.

Esposizione: nord.

Confini: a nord con le particelle 50 e 228 dello stesso foglio; ad est con la particella 601 appartenente alla stessa ditta; a sud con particelle 149 e 191; ad ovest con la particella 1224.

**Superficie Commerciale pari a 221m<sup>2</sup>.**

Descrizione: il villino è posto all'interno di un condominio al quale si accede dalla Via Finocchiarì del Comune di Acì Catena, all'altezza del civico 115; tale ingresso è stato regolamentato da servitù di passaggio, costituita in data 29 gennaio 2007, con relativo obbligo, da parte del fondo dominante, di partecipazione alle spese condominiali. Percorsa la corsia condominiale si arriva al cancello automatico posto a sud, costruito in ferro, a doppia anta, dal quale si accede all'ampia area pertinenziale all'immobile oggetto di pignoramento. Una volta varcato il cancello, sulla destra si trova il vialetto di accesso all'edificio, sul lato ovest, circondato da aiuole piantumate a verde, che porta al piccolo terrazzino, antistante la porta di ingresso al piano terra, e al balcone terrano esposto a nord. La zona appena descritta presenta alcune difformità rispetto al progetto autorizzato, presente tra gli allegati alla presente relazione; per questa e per le altre difformità, descritte nell'apposito quesito, lo scrivente calcolerà gli oneri di ripristino che verranno quindi scomputati dal valore dell'immobile. Proseguendo verso nord, lungo la superficie pertinenziale esterna, si giunge alla cantina, posta al piano seminterrato, alla quale si accede dal lato nord-est. Sul lato est della cantina, in conformità alla planimetria depositata in Catasto ma, difformemente dallo stato



autorizzato, sono state erette, una adiacente all'altra, una tettoia di circa 12 m<sup>2</sup> aperta lungo 3 lati e un'altra di circa 30 m<sup>2</sup>, quest'ultima con struttura in legno lamellare e muretti perimetrali in cemento armato con infissi in alluminio e vetro camera. La copertura delle tettoie è a falda inclinata ( $h^{\min}$  2.50m –  $h^{\max}$  3m) con tegole in cotto e grondaie in alluminio; al confine tra le due tettoie è stato inoltre realizzato un forno a pietra. Il prospetto est risulta inoltre variato, rispetto allo stato autorizzato, per assenza di una finestrella circolare prevista al piano secondo. La cantina, alla quale si accede attraverso una porta a doppia anta posta sul lato est del lotto, risulta adibita a cucina-soggiorno (costruita in muratura con ante in legno) openspace. La stessa, in conformità alla planimetria depositata, è collegata al piano superiore attraverso una scala in muratura posta nell'angolo sud-ovest: ciò risulta difforme rispetto al progetto approvato nel quale la cantina viene raffigurata indipendente (scollegata dai piani superiori). Ancora, il suo prospetto nord, come rappresentato nella planimetria catastale, presenta una piccola finestra posizionata verso est e, a seguire, spostandosi in direzione ovest, un finestrone a 3 ante doppie: quest'ultimo finestrone risulta difforme rispetto agli elaborati di progetto nei quali era rappresentato come finestra uguale all'altra posta più a est. Sul lato nord è stata, inoltre, realizzata una piccola tettoia di circa 3m<sup>2</sup>, non presente in planimetria e non prevista nel progetto autorizzato. Per ultimo, sul lato ovest della cantina, all'interno del terrapieno, in totale difformità sia dalla planimetria



depositata che dagli elaborati di progetto, sono stati realizzati un piccolo disimpegno, un ripostiglio e un bagno.

Al pian terreno si accede regolarmente dalla porta posizionata sul lato ovest dell'edificio. Entrando si trova l'ampio soggiorno che nell'angolo sud-ovest presenta, in conformità alla planimetria depositata in Catasto, la scala che collega il piano con la sottostante cantina e con il sovrastante primo piano. Proseguendo verso est troviamo un piccolo disimpegno dal quale si accede al bagno con vasca e alla stanza da letto, conformemente alla planimetria catastale. L'intero piano è servito da un balcone prospiciente sul lato nord.

Il piano terra presenta diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: il soggiorno e la stanza da letto risultano invertiti nelle loro posizioni ed inoltre allo stato autorizzato la camera da letto era la cucina; allo stato autorizzato, ancora, come già detto, il piano terra non era collegato da alcuna scala con la cantina. Il prospetto nord del piano risulta variato rispetto allo stato autorizzato che prevedeva tre finestre ed una porta (allo stato dei luoghi sono presenti tre porte ed una sola finestra). Per ultimo, la scala, negli elaborati di progetto, veniva rappresentata nell'angolo nord-est, mentre, allo stato dei luoghi e in conformità a quanto rappresentato nella planimetria catastale, si trova posizionata nell'angolo sud-ovest.

Salita la scala si accede al corridoio che, al piano primo, disimpegna tre camere da letto e un bagno, così come rappresentato in



planimetria; anche a questo livello si ritrova il balcone che sul lato nord serve l'intero piano. Al piano primo si ripropongono diverse difformità rispetto allo stato autorizzato: la distribuzione degli spazi interni risulta alterata così come il prospetto nord per diverso posizionamento delle aperture (porte e finestra); la scala, inoltre, negli elaborati di progetto, risulta posizionata nell'angolo nord-est. Il prospetto ovest presenta, al piano secondo, una finestra di differente forma e ubicazione rispetto allo stato autorizzato, mentre risulta assente la finestra che, allo stato di progetto, doveva aprirsi sul prospetto est.

Il Villino ha un'altezza media dal soffitto di 2,70 m. mentre la cantina di 2,90 m; le tettoie realizzate abusivamente di 2,45 m. (si fa presente che la tettoia chiusa perimetralmente è stata eretta su area vincolata a parcheggio in osservanza dell'articolo 40 della L.R. n. 19/72 e successive modifiche ed integrazioni). La struttura portante di tipo intelaiata è realizzata con fondazioni, pilastri e travi in cemento armato normale e i solai in latero-cemento. La copertura ha orditura di legno a falde inclinate, coperte da un manto di tegole. I tamponamenti e i divisori interni sono eseguiti con laterizi forati 825x30. Le pareti ed i soffitti interni sono finiti con intonaco civile, mentre le facciate esterne con intonaco tipo Terranova o simile. Le superfici calpestabili di tutte le parti costruite sono piastrellate in gres. I serramenti esterni, comprensivi di persiane, sono realizzati con profilati di metallo e vetro camera; le porte interne, ad un'anta, sono di legno tamburato. È presente



un impianto di riscaldamento centralizzato alimentato dal gas di città: la caldaia è installata al di sotto di una piccola tettoria realizzata, in assenza di autorizzazioni, lungo il prospetto nord del piano cantinato; Un piccolo scaldabagno elettrico è posizionato nella tettoia chiusa che funge anche da lavanderia. Gli impianti idrico ed elettrico risultano apparentemente realizzati a norma di legge.

Caratteristiche strutturali: realizzato con struttura in cemento armato e tamponamenti con laterizi. La copertura della palazzina è con tetto a falde con tegole.

L'immobile a livello catastale è regolarmente censito, con planimetria depositata conforme allo stato dei luoghi con l'eccezione di alcune difformità evidenziate nell'elaborato dello stato dei luoghi redatto dallo scrivente e figurante tra gli allegati alla presente relazione.

Ricade nella zona B2 del P.R.G. del Comune di Aci Catena.

Anno di costruzione 2008.

Autorizzazione di Agibilità, abitabilità e conformità: non presenti.

Valore stimato = € 160.000,00 (diconsi euro centosessantamila/00).

**Terreno agricolo alla part. 601:**

Dati catastali: foglio 6 del Comune di Aci Catena, particella n. 601. Qualità: agrumeto, classe 1. Intestato al Debitore Esecutato. Superficie: 250m<sup>2</sup>; reddito Dominicale: € 14,45; reddito Agrario: € 4,71.

**Superficie Commerciale 250m<sup>2</sup>.**

Ubicazione: Via Finocchiarì n. 115, Aci Catena (CT).

Esposizione: nord-ovest.

Confini: a ovest con la particella 600 della stessa ditta, a nord con la particella 228 di terzi, a est con la particella 309 e a sud con la 191, entrambe di proprietà di terze persone.

Descrizione: Il terreno, nato dal frazionamento dell'originaria particella 148 (oggi particelle 600 e 601), è accessibile dall'adiacente particella 600 e delimitato da quest'ultima attraverso un muretto in cemento sormontato da una ringhiera in ferro che termina con un cancello scorrevole anch'esso realizzato in ferro. Dal cancello scorrevole si accede alla prima parte del terreno, quella antistante il fabbricato, estesa circa 100 m<sup>2</sup>. Percorrendo una breve stradella realizzata tramite gettata di cemento, posta centralmente rispetto ai confini del terreno, si arriva all'ingresso del fabbricato abusivo realizzato con struttura in blocchi di pietra lavica e copertura a doppia falda inclinata portata da travi in legno lamellare. La struttura, utilizzata come stalla per cavalli, presenta internamente dei box rudimentali realizzati in legno ed è priva di serramenti ad eccezione di due porte, anch'esse rudimentali, realizzate con tavole di legno inchiodate. Dietro al fabbricato si trova un secondo spezzone del terreno, esteso circa 60 m<sup>2</sup>. L'immobile abusivo non possiede impianto idrico né di riscaldamento; un rudimentale impianto elettrico, passato esternamente, alimenta alcuni neon e faretto a led.



Il terreno incolto, si trova in stato di abbandono.

Epoca di edificazione dell'immobile abusivo: 2013.

Esposizione: nord-ovest.

Condizioni del fabbricato abusivo: buone.

Uso rilevato e possesso: l'immobile risulta in possesso del Debitore Esecutato che lo utilizzava come ricovero per cavalli.

Valore stimato = € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila/00).

**VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO (VILLINO + TERRENO AGRICOLO) = € 176.000,00 (diconsi euro centosettantaseimila/00).**

Il sottoscritto C.T.U. con la presente relazione ritiene di aver espletato il mandato ricevuto e rimane a disposizione della S.V.

Ill.ma per eventuali chiarimenti e precisazioni.

#### ALLEGATI

Fanno parte integrante della presente relazione di consulenza tecnica i seguenti elaborati:

- A. Verbale di inizio operazioni peritali.
- B. Documentazione fotografica.
- C. Atto di proprietà dell'immobile.
- D. Planimetria catastali.
- E. Elaborati dello stato dei luoghi.
- F. Progetti e concessioni autorizzatorie.





G.Visure catastali storiche.

H.Visure ipotecarie aggiornate.



Catania lì, 30 dicembre 2024

Il CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Dott. Giuseppe Di Blasi)

