



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA



SESTA SEZIONE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



Relazione di Stima



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE



N° 732 / 2022 REG. GEN. ESEC. IMM.



G.E. DOTT.SSA NELLY GAIA MANGIAMELI



C.T.U. dott. agr. Gregorio Cassar Scalia
Piazza Michelangelo Buonarroti, 22
95126 - CATANIA

Tel: 095-552363 / 338-4598811

E-mail: gregcassar@tiscali.it

PEC: g.cassar_scalia@epap.conafpec.it



INDICE:

Premessa.....	pag. 3;
Svolgimento delle operazioni peritali.....	pag. 9;
Dati descrittivi	pag.10;

1) LOTTO 1..abitazione in villa bifamiliare- Tremestieri Etneo (CT)....pag.10:

- 1.1: dati catastali e coerenze; 1.2: dati descrittivi;
- 1.3 provenienza; 1.4. disponibilità dell'immobile;
- 1.5 regolarità edilizia; 1.6 formalità pregiudizievoli.

2) LOTTO 2..abitazione in villa unifamiliare Sant'Agata li Battiati (CT) pag.15:

- 2.1: dati catastali e coerenze; 2.2: dati descrittivi;
- 2.3 provenienza; 2.4. disponibilità dell'immobile;
- 2.5 regolarità edilizia; 2.6 formalità pregiudizievoli.

3) STIMApag.22:

- 3.1: LOTTO 1 (€ 144.500,00).....pag.22;
- 3.2: LOTTO 2 (€ 282.500,00).....pag.24.

4) Prospetto riassuntivo.....pag.25;**5) Elenco allegati.....**pag.26.

- **file separato: prove invio relazione alle parti**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO DISPOSTA DALL'ILL.MO G.E. DOTT.SSA
NELLY GAIA MANGIAMELI PER LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n°
732/2022 Reg. Gen. Esec. Imm.**

PREMESSA

Con decreto del 29.06.2023, notificato il 03.07.2023, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli disponeva Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento in epigrafe nominando esperto stimatore lo scrivente dott. agr. Gregorio Cassar Scalia, con studio in Catania, Piazza Michelangelo Buonarroti n. 22, regolarmente iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali al n. 910 ed all'albo dei Consulenti del Giudice al n. 194, invitandolo a prestare il giuramento di rito entro giorni cinque dalla notifica del decreto di nomina e conferendogli 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**, indicandone il regime

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

i) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica, l'esperto stimatore

specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia

convenzionata e agevolata, indicando: qual è il contenuto della

convenzione (producendola in atti), se ante o post legge c.d. Ferrarini -

Botta, L. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata

trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo

massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad

alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP, etc.); se la convenzione

sia stata oggetto di affrancazione trascritta, ai sensi del comma 49 bis

dell'art. 31 della L. 23 dicembre 1998 n. 448, come da ultimo modificata

dal Decreto Legge 23.10.2018, n.119; l'esperto stimatore determinerà,

altresì, il costo dell'affrancazione dai vincoli, liquidandolo ai sensi del

regolamento di cui al Decreto 28 settembre 2020 n. 151 del Ministero

dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per

la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone

massimo di locazione);

j) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia**

urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli

estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della

costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando,

anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

k) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie 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 degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

l) accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

m) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

n) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**

o) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

p) 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;

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

r) nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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 il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In esecuzione al mandato affidato lo scrivente inviava ai debitori ed al procuratore del creditore procedente formali comunicazioni relative all'inizio delle operazioni peritali, stabilite per i giorni 09.01.2024 e 15.01.2024. In sede di sopralluogo il sottoscritto prospettava ai debitori il fine della procedura esecutiva e della relativa C.T.U. e successivamente, al costante cospetto dei presenti, veniva compiuta una accurata perizia degli immobili oggetto di pignoramento, prendendo appunti su separati fogli ed eseguendo rilievi fotografici e planimetrici.

(Cfr. All. A: verbali di sopralluogo)

Le operazioni peritali venivano completate con diversi accessi per accertamenti e ritiro di atti presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania, presso l'Archivio Notarile Distrettuale, nonché presso gli uffici tecnici

dei comunali di Tremestieri Etneo (CT) e Sant'Agata Li Battiati (CT) al fine di verificare la conformità urbanistico-edilizia degli immobili in esame.

Venivano altresì eseguite indagini di mercato presso tecnici ed operatori commerciali esperti del mercato immobiliare delle zone di cui trattasi.

Sulla scorta dei dati tecnici reperiti, limitatamente all'incarico ricevuto, il sottoscritto è in grado di redigere la relazione tecnica che segue.

DATI DESCRITTIVI

I beni oggetto di stima, come indicati in atto di pignoramento, risultano essere:

- 1) *"L'intero della piena proprietà del fabbricato sito in Tremestieri Etneo, Via G. Carducci, 2, appartamento, piano terra in catasto al NCEU, foglio 7 part. 121 sub 3, A2;*
- 2) *la quota di 1/2 dell'usufrutto del fabbricato sito in Sant'Agata Li Battiati, Via G. Verga, 21, villino, P.T. e 1, in catasto al NCEU, foglio 2, part. 528 sub 3, A7".*

Alla luce di quanto sopra esposto, ai fini della vendita, lo scrivente ritiene utile la suddivisione dei sopradetti beni in **n. 2** distinti lotti, di seguito singolarmente descritti:

1) LOTTO 1

APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE UBICATO IN TREMESTIERI ETNEO (CT), VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4.

Trattasi di un appartamento sito al pian terreno di un villa bifamiliare a due elevazioni fuori terra ubicato in zona semicentrale dell'abitato di Tremestieri Etneo (CT), in Via Giovanni Pascoli n. 4 (ex tratto della Via Giosuè Carducci n. 2).

Detta Via Pascoli, traversa della più nota Via Carducci, è ubicata all'interno di un popoloso quartiere residenziale, zona altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsivoglia servizio essenziale.

1.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'appartamento risulta così rubricato al N.C.E.U. del Comune di Tremestieri Etneo:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
7	121	3	A/2	6	4,5 vani	Tot. 88 mq Esc. aree scop. 84 mq	€ 418,33

(Cfr. All. 1/A: LOTTO 1 - documentazione catastale)

Da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, è emersa una perfetta corrispondenza ad eccezione di alcune difformità consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e l'accorpamento del vano scala comune all'unità immobiliare posta al piano superiore.

(Cfr. All. 1/B: LOTTO 1 - elaborato planimetrico CTU)

L'edificio confina nel suo insieme a Nord con particella 409, a Sud con particella 263, ad Est con particelle 370-363, ad Ovest con la Via Giovanni Pascoli, salvi più esatti e migliori confini.

1.2 DATI DESCRITTIVI

Trattasi di un fabbricato risalente ai primi anni '80, realizzato con struttura in muratura e in cemento armato, costituito da due elevazioni fuori terra con copertura a tetto a falde.

Il piano terra in oggetto (sup. lorda complessiva rilevata ca. mq 109; sup. netta ca. mq 95 - h 2,85) è così suddiviso:

- ingresso – soggiorno.....(mq 61);
- vano.....(mq 15);
- cucina.....(mq 12);
- bagno(mq 5);
- antibagno(mq 2).

Si rappresenta che la camera da letto, direttamente comunicante con l'appartamento in esame, è parte integrante di altro subalterno (sub 2) in ditta a terzi estranei alla presente procedura.

Completano l'appartamento un ballatoio di circa mq 25 ed un portico di circa mq 5. L'intero edificio è circondato da una corte comune estesa circa mq 650, in minima parte sistemata a verde.

RIFINITURE

L'appartamento risulta interamente pavimentato con parquet; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato "effetto legno" con vetrocamera, non sono presenti porte interne.

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto di predisposizione d'impianto di riscaldamento.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una buona disposizione, luminosità ed arieggiamento.

(Cfr. All. 1/C: LOTTO 1 - figure esplicative FO-L1 1-19)

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile possono definirsi sufficienti, invero, in alcuni ambienti sono evidenti vistose tracce di umidità ascendente.

1.3 PROVENIENZA

L'immobile appartiene in proprietà esclusiva alla debitrice Sig.ra C.M. nata a Comiso il 14.02.1954 per essere alla stessa pervenuto in regime di separazione dei beni per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Marco Cannizzo del 17.10.2011, trascritto il giorno 02.11.2011 ai numeri 53109/38435 da potere di Tosto Matteo, nato a Catania il 06.10.1941, al quale pervenne per averlo edificato su terreno acquistato con atto di compravendita ai rogiti del Notaio Vincenzo Astuti del 18.05.1972, trascritto il 26.07.1972 ai numeri 27170/22144. Per completezza d'indagine il sottoscritto ha provveduto a reperire il relativo atto di provenienza che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 1/D: LOTTO 1 - copia atto di provenienza)

1.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 09.01.2024, l'immobile risultava occupato dalla debitrice Sig.ra C.M..

1.5 REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

In ordine alla regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile in oggetto, lo scrivente ha appurato presso il competente Ufficio Tecnico di Tremestieri Etneo, che lo stesso risulta edificato giusta Concessione Edilizia in Sanatoria n. 389/2009 del 26.06.2009, prot. 11521.

(Cfr. All. 1/E: LOTTO 1 - documentazione Sanatoria Edilizia)

Le piante rappresentate nelle tavole di rilievo allegate alla suddetta Concessione Edilizia in Sanatoria risultano conformi alla planimetria catastale. Rispetto al rilievo dello stato dei luoghi è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, la modifica di un prospetto, un ampliamento sul vano scala comune e l'eliminazione di un muro divisorio (da ripristinare)

che divideva l'immobile pignorato da un'altra unità immobiliare.

Si dovrà quindi demolire il muro esterno prospiciente il vano scala, ripristinare la muratura interna del vano scala con la relativa porta d'ingresso, separare le due unità immobiliari con la realizzazione di un tramezzo, chiudere la porta d'ingresso alla camera da letto e riaprirla su un tramezzo all'interno dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, con una spesa pari a complessivi Euro 2.000,00, salve migliori determinazioni in corso d'opera.

Inoltre, la diversa distribuzione degli spazi interni risulta sanabile ai sensi dell'art. 3 comma 2, lettera A, della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00;

Pertanto, le spese necessarie per la regolarizzazione risultano essere:

- | | |
|---|--------------------|
| - sanzione pecuniaria: | € 1.000,00; |
| - relazione di un professionista abilitato: | € 500,00; |
| <u>Totale:</u> | <u>€ 1.500,00;</u> |

La modifica del prospetto risulta sanabile ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00;

Pertanto le spese necessarie per la regolarizzazione risultano essere:

- | | |
|--|--------------------|
| - sanzione pecuniaria | € 516,00; |
| - relazione di un professionista abilitato | € 500,00; |
| <u>Totale:</u> | <u>€ 1.016,00.</u> |

Concludendo, le spese necessarie per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad **Euro 4.516,00**, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

1.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) ordinanza di sequestro conservativo trascritto il 20.12.2018 ai numeri 50142/36874 Tribunale di Catania del 06.12.2018 a favore del "Fallimento Gel Ar" con sede in Catania C.F. 04594080873, e contro C.M. ed altri sopra l'immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori;
- 2) ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 10.04.2019 ai numeri 13840/10229 Tribunale di Catania 18.03.2019 a favore del "Fallimento Gel Ar" con sede in Catania C.F. 04594080873, e contro C.M. ed altri sopra l'immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori. Annotata di sentenza di condanna in data 13.12.2022 ai numeri 56751/6703.

(Cfr. All. 1/F: LOTTO 1 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

2) LOTTO 2

APPARTAMENTO IN VILLA CON ANNESSA CORTE DI PERTINENZA, UBICATO IN SANT'AGATA LI BATTIATI (CT), VIA GIOVANNI VERGA n. 51, int. 3.

Trattasi un appartamento in villa con annessa corte di pertinenza esclusiva e posti auto aperti, facente parte del complesso residenziale denominato "Le Ville del Sole" sito in Sant'Agata Li Battiati, Via Giovanni Verga n. 51 (ex n. 21), int. 3.

L'immobile, ubicato in area periferica dell'abitato di Sant'Agata Li Battiati, è posto in una tranquilla zona residenziale altresì caratterizzata dalla prossimità a qualsiasi servizio essenziale.

2.1 DATI CATASTALI E COERENZE

L'unità immobiliare, risalente ai primi anni 2000, risulta così censita al N.C.E.U. del Comune di Sant'Agata Li Battiati:

Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
2	528	3	A/7	4	15,5 vani	Tot. 404 mq Esc. aree scop. 348 mq	€ 2.201,40

(Cfr. All. 2/A: LOTTO 2 - documentazione catastale)

Confinante nel suo insieme a Nord con particella 833, a Sud con viale condominiale, ad Est con le particelle 529 e 835, ad Ovest con la particella 527, salvi più esatti e migliori confini.

N.B.: da un confronto tra quanto raffigurato sulle planimetrie catastali reperite presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse notevoli difformità consistenti nell'ampliamento del piano seminterrato e del piano terra.

Tali difformità, di cui ampiamente si argomenterà al paragrafo 2.5, sono state dallo scrivente graficamente descritte ed evidenziate in rosso negli elaborati planimetrici che si allegano alla presente.

(Cfr. All. 2/B1, B2, B3: LOTTO 2 - elaborati planimetrici CTU)

2.2 DATI DESCRITTIVI

L'immobile, avente sviluppo planimetrico su tre livelli fuori terra, risulta così suddiviso:

PIANO SEMINTERRATO sup. netta tot. mq 302 circa (sup. lorda ca. mq 202; sup. netta ca. mq 173 - h m 2,95 + sup. lorda abuso ca. mq 151; sup. netta abuso ca. mq 129):

- ingresso - salone.....(mq 95);
- disimpegno "1".....(mq 4);
- disimpegno "2".....(mq 8);
- ripostiglio "1".....(mq 9);
- ripostiglio "2".....(mq 5);
- ripostiglio "3".....(mq 2);
- antibagno.....(mq 3);
- bagno "1".....(mq 4);
- bagno "2".....(mq 4);
- lavanderia.....(mq 5);
- dispensa.....(mq 8);
- cucina.....(mq 26);
- Sup. ampliamento (salone, studio, palestra, cantina, area degustazione)..(mq 129).

Completano il piano un portico (mq 25) ed un giardino a livello (ca. mq 961).

PIAN TERRENO sup. netta tot. mq 119 circa (sup. lorda ca. mq 82; sup. netta ca.

mq 59 - h. m 2,75 + sup. lorda abuso ca. mq 67; sup. netta abuso ca. mq 60):

- disimpegno.....(mq 3);
- vano "1".....(mq 15);
- letto "1".....(mq 15);
- studio.....(mq 12);
- bagno "1".....(mq 10);
- bagno "2".....(mq 4).
- Sup. ampliamento (soggiorno).....(mq 60).

Annessi al piano in esame si trovano un portico (ca. mq 16), una tettoia/copertura posti auto (ca. mq 87) ed una corte a livello (sup. tot. ca. mq

610), in parte sistemata a verde ed in parte pavimentata.

PIANO PRIMO (sup. lorda mq 72; sup. netta mq 51 - h m 2.70):

- disimpegno.....(mq 3);
- camera da letto "1".....(mq 20);
- camera da letto "2".....(mq 18);
- bagno "1".....(mq 5);
- bagno "2".....(mq 5).

Completano il piano un ballatoio (ca. mq 6) ed un panoramico terrazzo (ca. mq 67).

RIFINITURE

L'abitazione risulta interamente pavimentata con parquet; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati con pittura del tipo "ducotone"; le pareti della zona notte sono rivestite con carta da parati. Gli infissi esterni sono stati realizzati in alluminio anodizzato bianco con vetrocamera; le porte interne sono in legno tamburato laccato color bianco.

Dal punto di vista funzionale si rileva che tutti gli ambienti presentano una ottima disposizione, luminosità ed arieggiamento.

L'immobile, dotato di regolari impianti elettrici ed idrici sottotraccia, è provvisto di ascensore interno nonché d'impianto di riscaldamento autonomo con gas metano allacciato alla rete pubblica.

(Cfr. Ali. 2/C: LOTTO 2 - figure esplicative FO-L2 1-51)

STATO CONSERVATIVO

Le generali condizioni di manutenzione e conservazione dell'abitazione e dell'intero complesso edilizio possono definirsi ottime.

2.3 PROVENIENZA

L'immobile in esame risulta appartenere al debitore Sig. C.F.D., nato a Catania il 02.04.1962 per la quota di 1/2 di usufrutto nonché ai Sigg.ri A.V.A. nata a Catania il 13.06.1965 per la quota di 1/2 di usufrutto; C.G. nato a Catania il 16.07.1998 per la quota di 1/2 di nuda proprietà; C.S. nata a Catania il 21.10.1995 per la quota di 1/2 di nuda proprietà; agli stessi pervenuto per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Carmela Lo Giudice del 14.12.2002 trascritto il 19.12.2002 ai numeri 47793/35505.

In ossequio al mandato affidato, trattandosi di immobili pervenuti al debitore in data anteriore al ventennio, il sottoscritto ha provveduto a reperire il relativo atto di compravendita che si allega in copia alla presente.

(Cfr. All. 2/D: LOTTO 2 - copia atto di provenienza)

2.4 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

All'atto del sopralluogo, compiuto dallo scrivente in data 11.01.2024, l'immobile risultava abitato dal debitore e dai suoi familiari.

2.5 REGOLARITA' EDILIZIA

In merito agli accertamenti inerenti la conformità urbanistica-edilizia del cespite in esame, lo scrivente ha appurato presso il competente Ufficio Tecnico del Comune di Sant'Agata Li Battiati, che l'immobile è stato edificato giusta Concessione Edilizia n.873/1999, pratica n. 2441, n. prot. 24297 del 12.10.1999 e successiva variante n.873/V/2002, prot. n. 11134 del 21.05.2002, con Pratica di Condono Edilizio n. 1082, n. prot. 25196, del 10.12.2004, ad oggi non conclusa.

Si specifica che all'interno della suddetta "domanda di sanatoria" non è presente il rilievo dell'abuso, pertanto il preposto Ufficio non è in grado di

determinare l'importo della sanzione. Tuttavia, le somme pagate a titolo di oblazione e per oneri concessori, le cui ricevute sono allegate alla pratica di Condono Edilizio, risultano di importo di gran lunga maggiore rispetto a quello autodeterminato.

N.B.: Più in particolare, da un confronto tra quanto raffigurato sulla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio e da quanto rilevato in sede di sopralluogo mediante i rilievi eseguiti con l'ausilio di apposita strumentazione laser, sono emerse notevoli difformità rispetto alla Concessione Edilizia, variante in corso d'opera 873/V, consistenti in un ampliamento al piano seminterrato (in sanatoria), nella chiusura di un portico al piano terreno (da ripristinare), nella modifica dei prospetti, nella diversa distribuzione degli spazi interni e nella realizzazione di un ballatoio non previsto al piano primo (da ripristinare).

Pertanto, i presumibili costi per la rimozione della chiusura del portico al piano terra e per la rimozione del ballatoio si possono quantificare (a corpo) in € 5.000,00, salve migliori determinazioni in corso d'opera;

Inoltre, la diversa distribuzione degli spazi interni risulta sanabile ai sensi dell'art. 3, comma 2, lettera A, della L.R. 16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari ad € 1.000,00.

Pertanto, le spese necessarie per la regolarizzazione risultano essere:

- sanzione pecuniaria: € 1.000,00 +
- relazione di un professionista abilitato: € 500,00 =

Totale: € 1.500,00;

La modifica del prospetto risulta sanabile ai sensi dell'art. 10 della L.R.

16/2016, pagando una sanzione pecuniaria pari ad € 516,00;

Pertanto, le spese necessarie per la regolarizzazione risultano essere:

- sanzione pecuniaria	€ 516,00 +
- relazione di un professionista abilitato	€ 500,00 =
<u>Totale:</u>	<u>€ 1.016,00.</u>

Concludendo, le spese necessarie per il ripristino e la regolarizzazione urbanistica ammontano complessivamente ad **Euro 7.516,00**, salve migliori quantificazioni in corso d'opera.

2.6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene in oggetto grava la seguente formalità pregiudizievole:

- ordinanza di sequestro conservativo trascritta il 26.3.2019 ai numeri 11432/8414 Tribunale di Catania 18.3.2019, a favore del "Fallimento Gel Ar" con sede in Catania C.F 04594080873, e contro il debitore Sig. C.F.D. ed altri, sopra la quota di 1/2 del diritto di usufrutto dell'immobile in oggetto.

Annotata di sentenza di condanna in data 13.12.2022 ai numeri 56750/6702.

N.B. Detto immobile è stato conferito in fondo patrimoniale per il diritto di usufrutto dai Sigg.ri C.F.D. e A.V. con atto ai rogiti del Notaio Carmela Lo Giudice del 14.12.2002 trascritto il 28.12.2002 ai numeri 49062/36403.

(Cfr. All. 2/E: LOTTO 2 - ispezioni ipotecarie aggiornate)

3. STIMA

Trattandosi di valutazioni di beni finalizzate alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento alle condizioni rilevate ed ai valori attuali. La stima sintetica-comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale che i beni oggetto di stima potrebbero spuntare sul mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita. Dal punto di vista teorico questo concetto è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di prezzi" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, gli immobili da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi. Tale condizione teorica è stata soddisfatta grazie alle analisi di mercato svolte attraverso la disamina dei più accreditati borsini immobiliari sia dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I. - Secondo Semestre 2023), nonché mediante la consultazione di tecnici e sulla scorta della propria esperienza professionale maturata nell'ambito estimativo.

3.1. LOTTO 1

**APPARTAMENTO IN VILLA BIFAMILIARE UBICATO IN TREMESTIERI ETNEO (CT),
VIA GIOVANNI PASCOLI n. 4, pian terreno.**

(N.C.E.U. Tremestieri Etneo: fg. 7, p.lla 121, sub 3, Cat. A/2)

Le analisi di mercato condotte su beni simili e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili analoghi per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, oscillano tra €/mq 1.100,00 ed

ASTE GIUDIZIARIE®
€/mq 1.650,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le pertinenze, le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto congruo attribuire allo stesso un valore unitario a corpo pari ad €/mq 1.300,00.

Pertanto, considerata l'effettiva superficie complessiva rilevata dell'immobile (ca. mq 109) ed applicando i coefficienti di ragguaglio alle superfici pertinenziali rilevate (ballatoio: sup. tot. mq 25; portico: mq 5), il più probabile valore di mercato dell'immobile sarà pari a complessivi EURO 147.550,00, come da seguente calcolo:

$$V_{\text{appartamento}} = [\text{€/mq } 1.300,00 \times (\text{mq } 109 \times 1 + \text{mq } 30 \times 0,15)] = \text{€ } 147.550,00.$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per il ripristino dell'immobile alle originarie condizioni e per la regolarizzazione urbanistica (Cfr. paragrafo 1.5), per cui si avrà:

$$V_{\text{appartamento}}: \text{€ } 147.550,00 - \text{spese ripristino e regolarizzazione urb. € } 4.516,00 = \text{€ } 143.034,00.$$

In ossequio al punto "N" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro** 114.500,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

$$\text{Valore Mercato Corretto} = \text{VM} \times 0,80 \quad \text{VMC} = 143.034,00 \times 0,80 = \text{€ } 114.427,20$$

3.2 LOTTO 2

APPARTAMENTO IN VILLA UNIFAMILIARE CON CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA ED ANNESSI POSTI AUTO, UBICATO IN SANT'AGATA LI BATTIATI (CT), VIA GIOVANNI VERGA n. 51, int. 3.

(N.C.E.U. Sant'Agata Li Battiati: fg. 2, p.lla 528, sub 3, Cat. A/7);

Le indagini di mercato condotte su beni analoghi e relative a transazioni recenti hanno evidenziato che i prezzi a metro quadrato per immobili simili per ubicazione, epoca e tipologia costruttiva, sono compresi tra €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.950,00.

Tenendo conto della modalità di vendita (**asta giudiziaria**), considerate le pertinenze, le citate caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, lo scrivente ha ritenuto equo attribuire allo stesso un valore unitario, a corpo, pari ad €/mq 1.800,00.

Considerata dunque l'effettiva superficie rilevata dell'appartamento (ca. mq 493) ed applicando i coefficienti di ragguglio alle superfici pertinentziali rilevate (ballatoi, terrazzo, portici: sup. tot. ca. mq 114; corte-giardino ca. mq 1.658), il più probabile valore di mercato del Lotto in esame sarà pari a complessivi **EURO 1.216.620,00**, come da seguente calcolo:

$$V \text{ immobile} = [\text{€/mq } 1.800 \times (\text{mq } 493 \times 1 + \text{mq } 114 \times 0,15 + \text{mq } 1.658 \times 0,10)] = \text{€ } \underline{1.216.620,00}$$

Alla suddetta somma andranno detratti gli importi necessari per il ripristino dell'immobile alle originarie condizioni e per la regolarizzazione urbanistica (Cfr. paragrafo 2.5), per cui si avrà:

$$V \text{ immobile: } \text{€ } 1.216.620,00 - \text{spese ripristino e regolarizzazione urb. } \text{€ } 7.516,00 = \text{€ } \underline{1.209.104,00}$$

Essendo il debitore usufruttuario dell'immobile in ragione di $\frac{1}{2}$, il valore attuale della quota del relativo diritto è pari ad **Euro 332.503,60**.

In ossequio al punto "N" del mandato conferito dall'Ill.mo G.E., dovendo applicare la "riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato", nel caso di specie si ritiene congruo indicare un abbattimento del 20%.

Alla luce di quanto sopra esposto, il valore finale viene dunque indicato in **Euro**

282.500,00 in cifra tonda, come da seguente esposizione:

Valore Mercato Corretto = VMx0.85 _ VMC = 332.503,60 x 0,85 = € 282.628,06

4) PROSPETTO RIASSUNTIVO

LOTTO 1: (pag. 10) appartamento in villa bifamiliare (sup. lorda mq 109 circa) composto da n. 3 vani ed accessori e corte comune, ubicato in Tremestieri Etneo (CT), Via Giovanni Pascoli n. 4; distinto al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 7, p.IIa 121, sub 3, Cat. A/2.

- **EURO 114.500,00**

LOTTO 2: (pag. 15) Quota pari ad ½ del diritto di usufrutto su appartamento in villa unifamiliare (sup. lorda mq 493 circa) composto da n. 11 ampi vani più accessori, posti auto e corte/giardino di pertinenza esclusiva (ca. mq 1.658) ubicato in Sant'Agata Li Battiati (CT), complesso residenziale "Le Ville del Sole", Via Giovanni Verga n. 51, int. 3; censito al N.C.E.U. del suddetto Comune al fg. 2, p.IIa 528, sub 3, Cat. A/7.

- **EURO 282.500,00**

Il valore globale dei beni stimati è pari ad Euro 1.352.138,00.

Il valore globale dei beni stimati in quota è pari ad Euro 397.000,00.

Ritenendo di aver svolto il mandato ricevuto, lo scrivente ringrazia la S.V.

Ill.ma per la fiducia accordata, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Catania, 02 Maggio 2024

Con osservanza

l'esperto
Gregorio Cassar Scalia

Si allegano:

A) Verbali di sopralluogo.

1) LOTTO 1:

- 1/a: documentazione catastale;
- 1/b: elaborati planimetrici CTU;
- 1/c: figure esplicative FO L1 1-19;
- 1/d: copia atto di provenienza;
- 1/e: documentazione Sanatoria Edilizia;
- 1/f: ispezioni ipotecarie aggiornate.

2) LOTTO 2:

- 2/a: documentazione catastale;
- 2/b: elaborati planimetrici CTU;
- 2/c: figure esplicative FO L2 1-51;
- 2/d: copia atto di provenienza;
- 2/e: documentazione Sanatoria Edilizia
- 2/e: ispezioni ipotecarie aggiornate.

3) Generalità del debitore esecutato.

4) Istanza di liquidazione CTU.

- **File separato: prove invio relazione alle parti**