

DOTT. GEOM. ATTILIO CRISAFULLI

95128 Catania – Via G. D'Annunzio, 33
Part. I.V.A.: 06059050879

e-mail: studiocrisafulli1@virgilio.it
PEC: attilio.crisafulli@geopec.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sezione Sesta Civile
ESECUZIONI IMMOBILIARI

SECONDA RELAZIONE DI STIMA

PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 732/2022

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Esperto Stimatore: dott. geom. Attilio Crisafulli

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Immobiliari

Proc. N. 732/2022

Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli**Esperto Stimatore: **dott. geom. Attilio Crisafulli**RELAZIONE DI STIMA

Indice:

1. Premessa;
2. Mandato;
3. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
4. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza;
5. Conclusioni;
6. Allegati.

1. **PREMESSA**

Con Ordinanza pronunciata in data 27/06/2023, la S.V.I. nominava il sottoscritto **dott. geom. Attilio Crisafulli**, con studio in Catania via G. D'Annunzio n° 33, iscritto al Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Catania al n° 2468, nonché nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n° 1873, quale Esperto Stimatore nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 732/2022** promossa da **FALLIMENTO GEL.AR. SOCIETA' CONSORTILE A R.L.** nei confronti di [REDACTED]; il giorno **29/06/2023**, per mezzo di Posta Elettronica Certificata, il sottoscritto veniva invitato a prestare il giuramento di rito, che avveniva puntualmente il giorno **04/07/2023**; gli è stato conferito l'incarico e fissato il termine di giorni 120 dal giuramento per il deposito della consulenza; **successivamente**, in data 15 e 16/05/2024, sono stati aggiunti ulteriori immobili oltre a quelli già periziati (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima degli ulteriori beni pignorati).

2. 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 patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**,

indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i. 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**;

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^a comma** della **legge n. 47/1985** o dell'**art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali , allegandole in quota;

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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- 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.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Sono state esperite le opportune indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato e sono stati acquisiti, presso i competenti uffici, i relativi documenti; dopo aver tentato un primo contatto con i **Debitori Esecutati**, sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], allo scopo di prospettare l'incarico ricevuto, venivano fissate le date di inizio delle operazioni peritali per i

giorni 09/10/2024, 22/10/2024, 15/11/2024, 20/11/2024 e 25/11/2024 sui luoghi oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, ed esattamente nel territorio del Comune di Catania via Umberto n. 67 e via dell'Atleta n. 4, nel territorio del Comune di San Giovanni La Punta via della Regione n. 188 e via Angelo Musco n. 42 e nel territorio del Comune di Riposto (Torre Archirafi) via Marco Polo n. 37; ciò veniva comunicato tramite PEC ai Procuratori Costituiti per il Creditore Procedente, tramite Raccomandata A/R o telefonicamente ai **Debitori Esecutati**. Giunto sui luoghi il giorno e l'ora stabiliti, gli Esperti Stimatori, **dott. geom. Attilio Crisafulli e dott. Agron. Gregorio Cassar Scalia**, hanno avuto accesso agli immobili pignorati nei giorni e alle ore stabiliti. Prima di procedere alle operazioni di sopralluogo i suddetti Esperti Stimatori ha prospettato ancora una volta l'incarico ricevuto ai presenti; quindi, hanno dato inizio alle operazioni peritali. Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi sono stati effettuati i rilievi delle unità immobiliari e sono state riprese fotografie esterne agli immobili e dei vari ambienti interni (vedi allegato n° 3 verbale di sopralluogo). Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, il sottoscritto dott. geom. Attilio Crisafulli ha proceduto alla redazione della presente Relazione di Stima **solo per gli immobili siti in Catania via dell'Atleta n. 4, in San Giovanni La Punta via Angelo Musco n. 42 e in Riposto (Torre Archirafi) via Marco Polo n. 37** il cui proprietario o comproprietario è il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

4. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA

a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento consistono in:

BENE "A"

- **1/2 INDIVISO di ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posta al piano rialzato, con ingresso da via Marco Polo n. 37;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 46, via Francesco Baracca, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani catastali,

rendita € 232,41, sup. catastale totale mq 141, escluse aree scoperte mq 118;

- **confina** nell'insieme a Nord con disimpegno condominiale, a Sud con proprietà di altra ditta, ad Est con la via Marco Polo e ad Ovest con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti ad esclusione dell'indirizzo: via Francesco Baracca in atti, via Marco Polo n. 37 nella realtà;

BENE "B"

- **1/2 INDIVISO di GARAGE** sito nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posto al piano seminterrato, con ingresso dalla via G. da Verazzano / P.zza A. Vespucci;
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 37, via Francesco Baracca, interno 20, piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 49,06, superficie catastale totale mq 25;
- **confina** a Nord con terrapieno, a Sud con corsia carrabile condominiale, ad Est e ad Ovest con vano scala condominiale;
- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti ad esclusione dell'indirizzo: via Francesco Baracca in atti, via G da Verazzano / P.zza A. Vespucci nella realtà;

BENE "C"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE e CANTINA** site nel territorio del Comune di Catania, posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 30, via dell'Atleta n. 4, piano terra e primo sottostrada, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani catastali, rendita € 560,36, sup. catastale totale mq 164, escluse aree scoperte mq 159;
- **l'Abitazione confina** a Sud a Nord e ad Ovest con area condominiale, a Est con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta;
- **la Cantina confina** a Sud con area condominiale, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Nord con proprietà della stessa ditta;

- I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

BENE "D"

- **GARAGE** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano terra, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 27, via dell'Atleta n. 4, piano terra, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita € 73,44, superficie catastale totale mq 18;
- **confina** a Nord area condominiale, a Sud con proprietà della stessa ditta, ad Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta;

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti;

BENE "E"

- **1/2 INDIVISO di ABITAZIONE in VILLINO, GARAGE e CANTINA** site nel territorio del Comune di San Giovanni la Punta (CT), posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via Angelo Musco n. 42;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 109, sub. 1, via Angelo Musco n. 42, piano terra e primo sottostrada, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 832,79, sup. catastale totale mq 161, escluse aree scoperte mq 153;
- **l'Abitazione confina** da tutti i lati con area scoperta della stessa ditta;
- **il Garage confina** a Nord, a Sud e ad Ovest con area scoperta della stessa ditta, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta;

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b) VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

- Da una verifica effettuata tra le Ordinanze di Sequestro Conservativo, le relative note di trascrizione e i successivi provvedimenti, si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito le quote spettanti al **Debitore Esecutato**, sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED].

c) VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio dott. Andrea Grasso di Giarre** e dagli Atti di Compravendita (vedi allegato n° 9) si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data del 13/02/2023 erano di proprietà:
- **BENE "A" e BENE "B"** per 1/2 indiviso ciascuno del **Debitore Esecutato**, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; gli immobili sono pervenuti:
 - a [REDACTED] per 1/2 per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sapienza del 19.10.1987 trascritto il 29.10.1987 ai numeri 39549/30876; a [REDACTED] pervenne per successione testamentaria in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Den.433229 Volume 88888 trascritta il 10.12.2020 ai numeri 48714/32527)
- **BENE "C" e BENE "D"** per 1/1 in piena proprietà del **Debitore Esecutato**, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; gli immobili sono pervenuti:
 - in parte per successione in morte di [REDACTED] apertasi il 27.9.1977 (Den.147 Volume 295 trascritta l'1.7.1980 ai numeri 24869/21033) ed in parte per successione in morte di [REDACTED] apertasi il 26.10.2001 (Den.21 Volume 3736 trascritta il 25.10.2011 ai numeri 52108/37673); non risultano trascritte accettazioni di eredità.
- **BENE "E"** per 1/2 indiviso ciascuno del **Debitore Esecutato**, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; l'immobile è pervenuto:
 - a [REDACTED] per 1/2 per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Milazzo del 29.3.1978 trascritto il 5.4.1978 ai numeri 11122/9588; a [REDACTED] pervenne per successione testamentaria in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Den.433229 Volume 88888 trascritta il 10.12.2020 ai numeri 48714/32527.

d)) PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio dott. Andrea Grasso di Giarre** e dagli Atti di Compravendita (vedi allegato n° 9) si evince che:

- Gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data del 12/02/2023 erano di proprietà:
- **BENE "A" e BENE "B"** per 1/2 indiviso ciascuno del **Debitore Esecutato**, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]; gli immobili sono pervenuti:
 - a [REDACTED] per 1/2 per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Sapienza del 19.10.1987 trascritto il 29.10.1987 ai numeri 39549/30876; a [REDACTED] pervenne per successione testamentaria in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Den.433229 Volume 88888 trascritta il 10.12.2020 ai numeri 48714/32527);
 - acquisto di legato trascritto il 12.6.2020 ai numeri 22690/13015); a quest'ultima il 1/2 era pervenuto per il citato atto ai rogiti del Notaio Sapienza del 19.10.1987 trascritto il 29.10.1987 ai numeri 39549/30876;
 - N.B.: con atto ai rogiti del Notaio Paolo Di Giorgi del 10.12.2018 trascritto l'11.12.2018 ai numeri 48607/35854 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] convennero di regolare i loro rapporti col regime di separazione dei beni.
 - Con atto ai rogiti dello stesso Notaio del 10.12.2018 trascritto l'11.12.2018 ai numeri 48608/35855 conferirono detti beni in fondo patrimoniale.
- **BENE "C" e BENE "D"** per 1/1 in piena proprietà del **Debitore Esecutato**, [REDACTED] nato a Piazza Armerina (EN) il 23/06/1946; gli immobili sono pervenuti:
 - in parte per successione in morte di [REDACTED] apertasi il 27.9.1977 (Den.147 Volume 295 trascritta l'1.7.1980 ai numeri 24869/21033) ed in parte per successione in morte di [REDACTED] apertasi il 26.10.2001 (Den.21 Volume 3736 trascritta il 25.10.2011 ai numeri

52108/37673); non risultano trascritte accettazioni di eredità.

- N.B.: con atto ai rogiti del Notaio Paolo Di Giorgi del 10.12.2018 trascritto l'11.12.2018 ai numeri 48608/35855 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] convennero di regolare i loro rapporti col regime di separazione dei beni.
- **BENE "E"** per 1/2 indiviso ciascuno del **Debitore Esecutato**, [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]; l'immobile è pervenuto:
 - a [REDACTED] per 1/2 per atto di compravendita ai rogiti del Notaio Milazzo del 29.3.1978 trascritto il 5.4.1978 ai numeri 11122/9588; a [REDACTED] pervenne per successione testamentaria in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] (Den.433229 Volume 88888 trascritta il 10.12.2020 ai numeri 48714/32527.
 - acquisto di legato trascritto il 12.6.2020 ai numeri 22690/13015); a quest'ultima il 1/2 era pervenuto per il citato atto ai rogiti del Notaio Milazzo del 29.3.1978 trascritto il 5.4.1978 ai numeri 11122/9588;
 - N.B.: con atto ai rogiti del Notaio Paolo Di Giorgi del 10.12.2018 trascritto l'11.12.2018 ai numeri 48607/35854 i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] convennero di regolare i loro rapporti col regime di separazione dei beni.
 - Con atto ai rogiti dello stesso Notaio del 10.12.2018 trascritto l'11.12.2018 ai numeri 48608/35855 conferirono detti beni in fondo patrimoniale.

e) INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dalla Certificazione Notarile prodotta in atti, redatta dal **Notaio dott. Andrea Grasso di Giarre** e dalla documentazione acquisita si è accertato che sui beni pignorati, descritti al punto a), gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **BENE “A” e BENE “B”:**

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** – trascritta il 20/12/2018 ai numeri 50142/36874 Tribunale di Catania del 6/12/2018 a favore del “Fallimento Gel. Ar.” con sede in Catania C.F. 04594080873 contro ██████████ sopra 1/1 in comunione legale dei beni degli immobili in oggetto ed altri beni di altri debitori.
- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** – trascritta il 10/04/2019 ai numeri 13840/10229 Tribunale di Catania del 18/03/2019 a favore del “Fallimento Gel. Ar.” con sede in Catania C.F. 04594080873 contro ██████████ sopra 1/1 in comunione legale dei beni degli immobili in oggetto ed altri beni di altri debitori. Annotata sentenza di condanna in data 13/12/2022 ai numeri 56751/6703.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** – iscritta il 17/08/2022 ai nn. 38338/4520 nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Catania del 27/07/2022 per euro 300.000,00 (capitale euro 18.386.749,80) a favore di Fallimento Consortile Gel. Ar. di Catania contro ██████████ sopra 1/2 degli immobili in oggetto ed altri beni di altri debitori.

- **BENE “C” e BENE “D”:**

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** – trascritta il 20/12/2018 ai numeri 50142/36874 Tribunale di Catania del 6/12/2018 a favore del “Fallimento Gel. Ar.” con sede in Catania C.F. 04594080873 contro ██████████ sopra 1/1 in piena proprietà degli immobili in oggetto ed altri beni di altri debitori.
- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** – trascritta il 10/04/2019 ai numeri 13840/10229 Tribunale di Catania del 18/03/2019 a favore del “Fallimento Gel. Ar.” con sede in Catania C.F. 04594080873 contro ██████████ sopra 1/1 in piena proprietà degli immobili in oggetto ed altri beni di altri debitori. Annotata sentenza di condanna in data 13/12/2022 ai numeri 56751/6703.
- **IPOTECA GIUDIZIALE** – iscritta il 17/08/2022 ai nn. 38338/4520 nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Catania del 27/07/2022 per euro 300.000,00 (capitale euro 18.386.749,80) a favore di Fallimento Consortile

Gel. Ar. di Catania contro [REDACTED] sopra 1/1 in piena proprietà degli immobili in oggetto ed altri beni di altri debitori.

• **BENE “E”:**

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** – trascritta 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 contro [REDACTED] sopra 1/1 in comunione legale dei beni dell’immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori.

- **ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO** – trascritta il 10/04/2019 ai numeri 13840/10229 Tribunale di Catania del 18/03/2019 a favore del “Fallimento Gel. Ar.” con sede in Catania C.F. 04594080873 contro [REDACTED] sopra 1/1 in comunione legale dei beni degli immobili in oggetto ed altri beni di altri debitori. Annotata sentenza di condanna in data 13/12/2022 ai numeri 56751/6703.

- **IPOTECA GIUDIZIALE** – iscritta il 17/08/2022 ai nn. 38338/4520 nascente da sentenza di condanna del Tribunale di Catania del 27/07/2022 per euro 300.000,00 (capitale euro 18.386.749,80) a favore di Fallimento Consortile Gel. Ar. di Catania contro [REDACTED] sopra 1/2 dell’immobile in oggetto ed altri beni di altri debitori.

g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate (**Catasto Fabbricati**) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che le unità immobiliari indicate al p.to a) della presente relazione, sono regolarmente censite nel Catasto Fabbricati (vedi allegato n° 4):

BENE “A”

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posta al piano rialzato, con ingresso da via Marco Polo n. 37;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 46, via Francesco Baracca, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani catastali, rendita € 232,41, sup. catastale totale mq 141, escluse aree scoperte mq 118;
- E’ stata verificata l’esatta **rispondenza** dei dati specificati nell’Avviso di

Espropriazione Immobiliare ex Art. 498 CPC e nell'Avviso di Pignoramento dei Beni Immobili Indivisi con le risultanze catastali.

- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; è stata infatti rilevata una veranda sul balcone lato Nord e l'ampliamento del balcone lato Est;
- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

BENE "B"

- **GARAGE** sito nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posto al piano seminterrato, con ingresso dalla via G. da Verazzano / P.zza A. Vespucci;
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 37, via Francesco Baracca, interno 20, piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 49,06, superficie catastale totale mq 25;
- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'Avviso di Espropriazione Immobiliare ex Art. 498 CPC e nell'Avviso di Pignoramento dei Beni Immobili Indivisi con le risultanze catastali.

BENE "C"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE e CANTINA** site nel territorio del Comune di Catania, posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 30, via dell'Atleta n. 4, piano terra e primo sottostrada, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani catastali, rendita € 560,36, sup. catastale totale mq 164, escluse aree scoperte mq 159;
- E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'Avviso di Espropriazione Immobiliare ex Art. 498 CPC e nell'Avviso di Pignoramento dei Beni Immobili Indivisi con le risultanze catastali.
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; nell'abitazione è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni ed è stata realizzata una veranda sul balcone lato Nord; nella cantina è stato realizzato un ampliamento

verso Nord.

- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

BENE "D"

- **GARAGE** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano terra, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 27, via dell'Atleta n. 4, piano terra, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita € 73,44, superficie catastale totale mq 18;

E' stata verificata l'esatta **rispondenza** dei dati specificati nell'Avviso di Espropriazione Immobiliare ex Art. 498 CPC e nell'Avviso di Pignoramento dei Beni Immobili Indivisi con le risultanze catastali.

BENE "E"

- **ABITAZIONE in VILLINO, GARAGE e CANTINA** site nel territorio del Comune di San Giovanni la Punta (CT), posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via Angelo Musco n. 42;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 109, sub. 1, via Angelo Musco n. 42, piano terra e primo sottostrada, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 832,79, sup. catastale totale mq 161, escluse aree scoperte mq 153;
- Durante il sopralluogo, il sottoscritto ha accertato la non **corrispondenza** dello stato dei luoghi rispetto alla **Planimetria Catastale**; lungo il confine Nord/Ovest dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione è stata realizzata una copertura a protezione delle vasche di raccolta acqua.
- La planimetria catastale dovrà essere aggiornata.

h) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Nel caso in esame, il certificato di destinazione urbanistica non è necessario; non si tratta di terreni ma di immobili di tipo residenziale.

i) UNITA' ABITATIVA EDIFICATA IN REGIME DI EDILIZIA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Gli immobili pignorati non si trovano in queste condizioni, come si evince dagli atti di compravendita (vedi allegato 9) e dalla Relazione Notarile in atti, redatta dal **Notaio dott. Andrea Grasso di Giarre**.

j) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Da indagini effettuate presso gli Uffici Urbanistici e gli Archivi dei Comuni dove sono ubicati gli immobili pignorati, il sottoscritto ha potuto accertare **per le unità immobiliari oggetto di pignoramento**, quanto segue:

BENE "A" e BENE "B" abitazione e garage

- Il **fabbricato** dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, ultimato nell'anno 1980, risulta assistito da **Licenza Edilizia pratica n. 14195/72 del 09/06/1973, Variante pratica n. 751361 del 25/11/1978, Variante pratica n. 751362 del 22/10/1979** e da **Certificato di Abitabilità pratica n. 75136 del 04/04/1980** (vedi allegato n° 5); le piante rappresentate nelle tavole allegate alla **Variante pratica n. 751362 del 22/10/1979** risultano conformi alle planimetrie catastali, (vedi allegato n° 4) ed al rilievo dello stato dei luoghi (vedi allegato n° 7) tranne che per una veranda realizzata sul balcone lato Nord dell'abitazione (da regolarizzare) e l'ampliamento del balcone lato Est che non ha comportato aumento di volume.
- Urbanisticamente **la veranda** si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16.04.2003; l'onere da pagare è pari a 25,00 € per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, oltre alle spese per la parcella di un professionista abilitato; quindi, le spese per la regolarizzazione risultano:
 - 25,00 €/mq x mq 1,84 (di superficie chiusa) = € 46,00;
 - Relazione di un professionista abilitato € 954,00;Per un totale di **€ 1.000,00**

BENE "C" e BENE "D" abitazione, garage e cantina

- Il **fabbricato** dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, ultimato nell'anno 1953, risulta assistito da **Provvedimento della Giunta Comunale di Catania n. 1386 del 21/11/1952**, (vedi allegato n° 5); le piante rappresentate nelle tavole allegate risultano conformi alle planimetrie catastali, (vedi allegato n° 4) ed al rilievo dello stato dei luoghi (vedi allegato n° 7) tranne che per una veranda realizzata sul

balcone lato Nord dell'abitazione (da regolarizzare) e una diversa distribuzione degli spazi interni dell'abitazione (da regolarizzare); la realizzazione del balcone lato Sud che ha comportato una modifica di prospetto con l'apertura di porte-finestre al posto di finestre, probabilmente sono stati realizzati in fase di costruzione del fabbricato (ante 01/09/1967), cosa usuale a quei tempi, che comunque non hanno comportato un aumento di volume. Nella tavola del progetto approvato si può notare un appunto a penna che, al piano terra lato Nord, specifica che la terrazza è in effetti una camera da letto.

- Urbanisticamente **la veranda** si potrà regolarizzare ai sensi dell'art. 20 della L.R. n.4 del 16.04.2003; l'onere da pagare è pari a 25,00 € per ogni metro quadro di superficie sottoposta a chiusura con struttura precaria, oltre alle spese per la parcella di un professionista abilitato; quindi, le spese per la regolarizzazione risultano:

- 25,00 €/mq x mq 1,84 (di superficie chiusa) =	€ 46,00;
- Relazione di un professionista abilitato	<u>€ 954,00;</u>

Per un totale di **€ 1.000,00**

- 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 a € 1.000,00;

Quindi le spese per la regolarizzazione risultano:

- Sanzione pecuniaria	€ 1.000,00;
- Relazione di un professionista abilitato	<u>€ 500,00;</u>

Per un totale (per ciascun immobile) di **€ 1.500,00**

- La **cantina** non viene rappresentata nelle tavole del progetto su menzionato ma si evince nella planimetria catastale (vedi allegato n° 4), allo stesso livello del garage; in fase di sopralluogo (vedi allegato n° 7) è stato rilevato un ampliamento sul corridoio che separa la cantina dal garage (da ripristinare).

- Costi per la realizzazione del muro con la relativa porta di accesso, per il ripristino del corridoio, (a corpo) **€ 1.500,00**

BENE “E” abitazione, garage e cantina

- Il **fabbricato** dove sono ubicate le unità immobiliari pignorate, ultimato negli anni '80, risulta assistito da **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 30/2013 del 11/09/2013, pratica n. 1044** (vedi allegato n° 5); le piante rappresentate nelle tavole allegate risultano conformi alle planimetrie catastali, (vedi allegato n° 4) ed al rilievo dello stato dei luoghi (vedi allegato n° 7); lungo il confine Nord/Ovest dell'area scoperta di pertinenza dell'abitazione è stata realizzata una copertura a protezione delle vasche di raccolta acqua, presente nelle tavole allegate alla **Concessione Edilizia in Sanatoria** ma non rappresentata nella planimetria catastale.

k) VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento non si trovano nelle condizioni previste dai suddetti articoli.

l) STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dai sopralluoghi effettuati si è accertato che i beni pignorati “A”, “B”; ed “E” risultano attualmente **occupati dall'esecutato sig. Seggio Franco Venanzio nato a Piazza Armerina (EN) il 23/06/1946**; i beni pignorati “A” e “B” sono concessi in locazione con regolare contratto del 11/08/2020 (vedi allegato n° 5) registrato il 13/08/2020, per un periodo di tre anni + due rinnovabile; il canone annuo di locazione è stato convenuto in € 7.200,00 annui (dodici rate da € 600,00 ciascuna).

m) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione dell'immobile, verrà determinata tenendo conto delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria; sarà data quindi dalla somma della **Superficie Lorda** calcolata come somma della superficie utile dei vani

principali, degli accessori diretti e delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (considerando il 50% della superficie dei muri perimetrali in comune), della **superficie dei balconi, terrazze** e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali; la **superficie dell'area scoperta** o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie dell'unità immobiliare e del 2 per cento per superfici eccedenti detto limite; della superficie dei **vani accessori** a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani suddetti, del 25 per cento qualora non comunicanti; La superficie dei **locali** principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi **altezza utile inferiore a 1,50 m**, non rientra nel computo della superficie commerciale.

BENE "A" e BENE "B" abitazione e garage

- Gli immobili fanno parte di un fabbricato realizzato con strutture portanti in cemento armato, tamponamenti e tramezzi in mattoni forati; è composto da n° 2 elevazioni fuori terra ed una seminterrata (vedi foto n°1 allegato n°8); l'accesso al complesso edilizio avviene dalla via Marco Polo al civico 37, Riposto (CT);
- Il **Fabbricato** è stato ultimato nell'anno 1980; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato a Torre Archirafi, frazione del Comune di Riposto;
- Al **fabbricato**, dove sono ubicati gli immobili in oggetto, si accede attraverso un area condominiale; tramite un portoncino in metallo, con adiacente la pulsantiera citofonica, si accede all'androne condominiale in cui è ubicata la scala che serve le abitazioni ed i garages, tra cui il **BENE "A"** al piano rialzato ed il **BENE "B"** al piano seminterrato;
- Gli **ambienti comuni** (androne e scale) ed i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**.

BENE "A"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posta al piano rialzato, con ingresso da via Marco Polo n. 37;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 46, via Francesco Baracca, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani catastali, rendita € 232,41, sup. catastale totale mq 141, escluse aree scoperte mq 118;
- **confina** nell'insieme a Nord con disimpegno condominiale, a Sud con proprietà di altra ditta, ad Est con la via Marco Polo e ad Ovest con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta;
- **All'ABITAZIONE** si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano rialzato;
- Dalla porta d'accesso all'immobile si accede ad un **disimpegno** di mq 8,10 (vedi foto n° 2, allegato n°8) che serve i restanti ambienti dell'abitazione;
- Una **camera da letto (1)** di mq 20,09 (vedi foto n° 3, allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (lato Sud) di mq 50,00 (vedi foto n° 9, allegato n°8);
- un **ampio soggiorno-pranzo** di mq 33,92 (vedi foto n° 4 allegato n°8) aero-illuminato da due porte-finestre che si affacciano sul un **balcone (1)** (a Est) (vedi foto n°8 allegato n°8) e sul un **balcone (2)** (a Sud) (vedi foto n°9 all. n°8);
- Una ulteriore **camera da letto (2)** di mq 16,85 (vedi foto n° 5, allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (lato Est) (vedi foto n° 8, allegato n°8);
- un **bagno** di mq 5,10 (vedi foto n° 6 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul un **balcone (3)** (a Nord) (vedi foto n°10 allegato n°8);
- la **cucina** di mq 12,45 (vedi foto n° 7, allegato n°8) aero-illuminata da una porta-finestra che si affaccia sul **balcone** (lato Nord) (vedi foto n° 10, allegato n°8);
- una **piccola veranda** di mq 1,84 è stata realizzata sul balcone (lato Nord);
- due **scale** collegano il balcone con il **giardino** di mq 140,00 (vedi foto n° 11 e 12 allegato n°8);

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con piastrelle in monocottura smaltata in tutta l'abitazione;
- **pareti tinteggiate**; **nel bagno e nella cucina** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- l'**impianto elettrico** è sottotraccia;
- l'**impianto idraulico** è di tipo incassato;
- non è presente l'**impianto di riscaldamento**;
- **le porte interne** sono in legno; **gli infissi esterni** sono in metallo con avvolgibili in plastica e cancelletti in ferro;
- la **superficie utile** è di circa mq 94,41, la **superficie lorda** è di circa mq 112,00, la **superficie dei balconi** è di circa mq 50,00, la **superficie della piccola veranda** è di circa mq 1,84, la **superficie del giardino** di pertinenza è di circa mq 140,00.
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano buone.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Totale	112,00
0,30	Superficie Balconi mq 50,00	
0,10	mq (25,00 x 0,30) + (50,00 – 25,00) x 0,10	10,00
0,10	Superficie Giardino mq 140,00	
0,02	mq (112,00 x 0,10) + (140,00 – 112,00) x 0,02	11,76
0,60	Superficie Veranda mq 1,84	1,10
	TOTALE	134,86

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 135,00**.

BENE "B"

- **GARAGE** sito nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posto al piano seminterrato, con ingresso dalla via G. da Verazzano / P.zza A. Vespucci;

- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 37, via Francesco Baracca, interno 20, piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 49,06, superficie catastale totale mq 25;
- **confina** a Nord con terrapieno, a Sud con corsia carrabile condominiale, ad Est e ad Ovest con vano scala condominiale;
- l'accesso al **garage** (vedi foto n°14 allegato n°8) avviene dalla corsia condominiale carrabile (vedi foto n°13 allegato n°8) a cui si accede da un cancello metallico con ingresso dalla via G. da Verazzano / P.zza A. Vespucci;
- **L'altezza utile interna** è di **m 2,45**.
- La **superficie utile** è di circa mq 23,52; la **superficie lorda** è di circa mq 26,00;
- **Materiali:**
- **pavimento** realizzato con piastrelle di monocottura;
- **pareti** intonacate;
- **soffitto** intonacato;
- **l'impianto elettrico** è fuori-traccia;
- **la serranda d'ingresso** basculante è in lamiera di acciaio;
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **mediocri**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Totale	26,00
	TOTALE	26,00

La Superficie **Commerciale** risulta **mq 26,00**.

BENE "C" e BENE "D" abitazione, cantina e garage

- Gli immobili fanno parte di un fabbricato realizzato con strutture portanti in cemento armato, tamponamenti e tramezzi in mattoni forati; è composto da n° 5 elevazioni fuori terra (vedi foto n°16 allegato n°8); l'accesso al complesso edilizio avviene dalla via dell'Atleta al civico 4, Catania (vedi foto n°15 allegato n°8);
- Il **Fabbricato** è stato ultimato nell'anno 1953; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato nel popoloso quartiere "Cibali" del Comune di Catania;

- Al **fabbricato**, dove sono ubicati gli immobili in oggetto, si accede attraverso un area condominiale; tramite un portoncino in metallo e vetri, con adiacente la pulsantiera citofonica, si accede all'androne condominiale in cui è ubicata la scala che serve le abitazioni, tra cui il **BENE "A"** al piano rialzato;

Gli **ambienti comuni** (androne e scale) ed i **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione **discreto**.

BENE "C"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE e CANTINA** site nel territorio del Comune di Catania, posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 30, via dell'Atleta n. 4, piano terra e primo sottostrada, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani catastali, rendita € 560,36, sup. catastale totale mq 164, escluse aree scoperte mq 159;
- **l'Abitazione confina** a Sud a Nord e ad Ovest con area condominiale, a Est con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta;
- **All'ABITAZIONE** si accede dal pianerottolo condominiale posto al piano rialzato (vedi foto n° 7, allegato n°8);
- Dalla porta d'accesso all'immobile si accede ad un ampio **disimpegno** di mq 20,00 (vedi foto n° 18, allegato n°8) che serve i restanti ambienti dell'abitazione;
- un **ampio soggiorno-pranzo** di mq 28,35 (vedi foto n° 19 allegato n°8) aero-illuminato da due porte-finestre che si affacciano sul un **balcone (1)** di mq 4,30 (a Sud) (vedi foto n°26 allegato n°8);
- Una **camera da letto** di mq 17,13 (vedi foto n° 20, allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sull'**area condominiale** (lato Sud);
- Un **piccolo vano (1)** di mq 7,88 (vedi foto n° 21, allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'**area condominiale** (lato Ovest);
- un **bagno** di mq 7,00 (vedi foto n° 22 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'**area condominiale** (lato Ovest);

- un **vano (2)** di mq 19,00 (vedi foto n° 23, allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'**area condominiale** (lato Nord);
- la **cucina** di mq 19,70 (vedi foto n° 24 allegato n°8) aero-illuminata da due porte-finestre che si affacciano: una sul **balcone (2)** di mq 5,50 (a Nord) (vedi foto n°27 allegato n°8) e l'altra su una **piccola veranda** di mq 3,60 realizzata sul balcone (lato Nord);
- un **vano (3)** di mq 10,80 (vedi foto n° 25, allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sul **balcone (2)** (lato Nord);
- la **cantina di pertinenza** al piano seminterrato, attualmente di mq 8,71, dopo il ripristino di mq 6,34, (vedi foto n° 28 e 29, allegato n°8) è aero-illuminata da una piccola finestra che si affaccia sull'**area condominiale** (lato Sud);

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con piastrelle in monocottura smaltata o graniglia di marmo in tutta l'abitazione;
- **pareti** tinteggiate; **nel bagno e nella cucina** le pareti sono in parte rivestite con maioliche;
- i **soffitti** sono intonacati e tinteggiati;
- l'**impianto elettrico** è sottotraccia;
- l'**impianto idraulico** è di tipo incassato;
- è presente l'**impianto di riscaldamento**;
- **le porte interne** sono in legno, alcune con vetri; **gli infissi esterni** sono in legno con avvolgibili in plastica;
- la **superficie utile** è di circa mq 129,86, la **superficie lorda** è di circa mq 158,00, la **superficie dei balconi** è di circa mq 9,80, la **superficie della piccola veranda** è di circa mq 3,60; la **superficie della cantina di pertinenza**, dopo il ripristino, è di circa mq 6,34.
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano mediocri.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Abitazione	158,00
0,30	Superficie Balconi mq 9,80	2,94
0,25	Superficie Cantina mq 6,34	1,59
0,60	Superficie Veranda mq 3,60	2,16
	TOTALE	164,69

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 165,00**.

BENE "D"

- **GARAGE** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano terra, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 27, via dell'Atleta n. 4, piano terra, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita € 73,44, superficie catastale totale mq 18;
- **confina** a Nord area condominiale, a Sud con proprietà della stessa ditta, ad Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta;
- l'accesso al **garage** (vedi foto n°31 allegato n°8) avviene dall'area condominiale carrabile (lato Nord) (vedi foto n°30 allegato n°8) a cui si accede da un cancello metallico con ingresso dalla via dell'Atleta n. 4;
- **L'altezza utile interna** è di **m 2,15**.
- La **superficie utile** è di circa mq 18,38; la **superficie lorda** è di circa mq 22,00;
- **Materiali:**
- **pavimento** realizzato con piastrelle in cemento;
- **pareti** intonacate;
- **soffitto** intonacato;
- **l'impianto elettrico** è fuori-traccia;
- **la porta a due ante di accesso** è in lamiera di acciaio;
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano **mediocri**.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Totale	22,00
	TOTALE	22,00

La Superficie **Commerciale risulta mq 22,00.**

BENE "E"

- **ABITAZIONE in VILLINO, GARAGE e CANTINA** site nel territorio del Comune di San Giovanni la Punta (CT), posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via Angelo Musco n. 42;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 109, sub. 1, via Angelo Musco n. 42, piano terra e primo sottostrada, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 832,79, sup. catastale totale mq 161, escluse aree scoperte mq 153;
- **l'Abitazione confina** da tutti i lati con area scoperta della stessa ditta;
- **il Garage confina** a Nord, a Sud e ad Ovest con area scoperta della stessa ditta, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta;
- **L'abitazione in villino**, con sottostante cantina, è stata realizzata con strutture portanti in muratura, pilastri in legno, tamponamenti esterni in legno e mattoni, tramezzi interni in legno; la copertura è stata realizzata con orditura in legno e tegole alla marsigliese; il villino è composto da n° 1 elevazione fuori terra ed una piccola cantina interrata (vedi foto n°33 allegato n°8); il **garage**, al piano terra, è stato realizzato con struttura portante in mattoni di c.l.s. vibro compressi e copertura in eternit; l'accesso al lotto di terreno avviene dalla via Angelo Musco al civico 42, San Giovanni La Punta (CT) (vedi foto n°32 allegato n°8);
- Il **Fabbricato** è stato realizzato negli anni '80; nelle vicinanze sono presenti negozi, supermercati, scuole ed altri servizi in quanto è ubicato nell'immediata periferia del Comune di San Giovanni La Punta (CT);
- I **prospetti** esterni si presentano in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.
- L'accesso all'abitazione avviene da un **disimpegno (1)** di mq 5,40 (vedi foto n° 34, allegato n°8);

- Da quest'ultimo si accede ad un **ampio soggiorno-pranzo** di mq 37,00 (vedi foto n° 35 e 36 allegato n°8) aero-illuminato da due finestre che si affacciano sull'area scoperta di pertinenza;
- Un **disimpegno (2)** di mq 10,50 (vedi foto n° 37, allegato n°8) serve i rimanenti ambienti dell'abitazione;
- Una **camera da letto (1)** di mq 13,70 (vedi foto n° 38, allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sull'area scoperta di pertinenza;
- un **bagno (1)** di mq 4,90 (vedi foto n° 39 allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'area scoperta di pertinenza;
- Una **camera da letto (2)** di mq 16,31 (vedi foto n° 40, allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sull'area scoperta di pertinenza;
- Una **camera da letto (3)** di mq 12,38 (vedi foto n° 41, allegato n°8) aero-illuminata da una finestra che si affaccia sull'area scoperta di pertinenza;
- la **cucina** di mq 24,00 (vedi foto n° 42 e 43 allegato n°8) aero-illuminata da due finestre ed una porta-finestra che si affacciano sull'area scoperta di pertinenza;
- da quest'ultima si accede ad un ulteriore **bagno (2)** di mq 6,66 (vedi foto n° 44, allegato n°8) aero-illuminato da una finestra che si affaccia sull'area scoperta di pertinenza;
- un'**ampia tettoia** di mq 25,00 (vedi foto n° 45, allegato n°8) si trova sul lato Nord-Ovest della villetta;
- alla **cantina di pertinenza** di mq 6,72, al piano seminterrato, (vedi foto n° 47 allegato n°8) si accede per mezzo di una scala in muratura (vedi foto n° 46 allegato n°8);
- al **garage di pertinenza** di mq 30,00 (vedi foto n° 49 allegato n°8) si accede dall'area scoperta pavimentata.
- Una **piccola tettoia** di mq 4,50 (vedi foto n° 48 allegato n°8) è stata realizzata lungo il confine Nord-Ovest, a protezione delle vasche di raccolta acqua;

Materiali:

- **pavimenti** realizzati con piastrelle in monocottura smaltata in tutta l'abitazione, nella cantina e nel garage;
- **pareti tinteggiate; nei bagni e nella cucina** le pareti sono in parte rivestite

con maioliche;

- nell'abitazione i **soffitti** sono in legno;
- nell'abitazione l'**impianto elettrico** è sottotraccia;
- nell'abitazione l'**impianto idraulico** è di tipo incassato;
- nell'abitazione è presente l'**impianto di riscaldamento**;
- nell'abitazione le **porte interne** sono in legno, alcune con vetri; **gli infissi esterni** sono in legno, alcuni protetti da cancelletti in ferro altri da persiane;
- la **superficie utile dell'abitazione** è di circa mq 130,85, la **superficie lorda** è di circa mq 158,00, la **superficie delle tettoie** è di circa mq 29,50, la **superficie lorda della piccola cantina** è di circa mq 9,00; la **superficie lorda del garage** di pertinenza è di circa mq 35,00; la **superficie del terreno di pertinenza** è di circa mq 480,00.
- Complessivamente le **condizioni manutentive** dell'unità immobiliare risultano discrete.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE		
Coeff.	DESCRIZIONE	mq
1,00	Superficie Lorda Abitazione	158,00
0,40	Superficie Tettoia mq 29,50	11,80
0,10 0,02	Superficie Terreno di Pertinenza mq 480,00 mq (158,00 x 0,10) + (480,00 – 158,00) x 0,02	22,24
0,25	Superficie lorda Cantina mq 9,00	2,25
0,25	Superficie lorda Garage mq 35,00	8,75
	TOTALE	203,04

La **Superficie Commerciale** si arrotonda in **mq 203,00**.

n) VALORE DEGLI IMMOBILI

Premesso quanto riportato nella parte descrittiva degli immobili, il sottoscritto passa ora a determinarne il valore di mercato attuale. Si adatteranno i seguenti criteri di stima: sintetica comparativa e per capitalizzazione del reddito.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Stima basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo. Non avendo trovato idonei comparabili, un supporto per il calcolo del valore di mercato degli immobili è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Catania. I valori dell'OMI si riferiscono al periodo corrispondente al primo semestre dell'anno 2024: per il BENE "A" ed il BENE "B" alla zona E1 del **Comune di Riposto (CT)**; per il BENE "C" ed il BENE "D" alla zona C2 del **Comune di Catania**; per il BENE "E" alla zona D3 del **Comune di Sal Giovanni La Punta (CT)**. Inoltre, gli immobili sono stati valutati tenendo conto dei valori medi rilevati mediante indagine di mercato, ottenuti da operatori economici del settore edilizio, da agenzie immobiliari nella zona e da annunci immobiliari online. La banca dati delle quotazioni immobiliari riporta, per la zona E1 del **Comune di Riposto (CT)**, un valore di mercato oscillante tra 790 - 1100 €/mq di superficie lorda per abitazioni civili in stato conservativo normale e oscillante tra 630 - 920 €/mq di superficie lorda per box auto in stato conservativo normale; i valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore oscillante tra 800 - 1.000 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato e oscillante tra 700 - 800 €/mq di superficie lorda per i box auto. Per la zona C2 del **Comune di Catania**, un valore di mercato oscillante tra 950 - 1400 €/mq di superficie lorda per abitazioni civili in stato conservativo normale e oscillante tra 1300 - 1900 €/mq di superficie lorda per box auto in stato conservativo normale; i valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore oscillante tra 1000 - 1.200 €/mq di superficie lorda per le abitazioni civili con caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato e oscillante tra 1300 - 1500 €/mq di superficie lorda per i box auto. Per la zona D3 del **Comune di San Giovanni La Punta (CT)**, un valore di mercato oscillante tra 900 - 1350 €/mq di superficie lorda per villini in stato conservativo normale; i valori rilevati mediante indagine di mercato hanno portato ad un valore oscillante tra 1000 - 1.200 €/mq di superficie lorda per villini con caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato.

Si ritiene equo quindi assegnare i seguenti **valori per metro quadrato di**

Superficie Commerciale:

- **BENE "A" - Abitazione - € 900,00/mq;**
- **BENE "B" – Garage - € 750,00/mq;**
- **BENE "C" - Abitazione - € 1.100,00/mq;**
- **BENE "D" – Garage - € 1.400,00/mq;**
- **BENE "E" – Villino - € 1.100,00/mq;**

Si fa presente, infine, che nella valutazione si è tenuto conto delle modalità di vendita del bene (**Asta Giudiziaria**), della vetustà degli immobili, della loro ubicazione sul territorio, delle rifiniture all'interno ed all'esterno, del loro stato di conservazione e manutenzione.

Pertanto, dalla stima così condotta si determinano i seguenti valori di mercato:

BENE "A" - ABITAZIONE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 135,00 x 900,00 €/mq = **€ 121.500,00**

BENE "B" - GARAGE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 26,00 x 750,00 €/mq = **€ 19.500,00**

BENE "C" - ABITAZIONE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 165,00 x 1.100,00 €/mq = **€ 181.500,00**

BENE "D" - GARAGE

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =
mq 22,00 x 1.400,00 €/mq = **€ 30.800,00**

BENE "E" - VILLINO

V (valore bene pignorato):

Superficie Commerciale x prezzo medio unitario di mercato =

mq 203,00 x 1.100,00 €/mq = **€ 223.300,00**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

La stima analitica conduce al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che conducono al reddito netto; la successiva capitalizzazione, previa attenta ed oculata ricerca del tasso di capitalizzazione che, in questo caso,

si assume pari al **3,50%** o **4%**, porta al **Valore di Mercato**.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità immobiliare in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (**R**) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dove è ubicata l'unità immobiliare considerata;
- determinazione delle spese medie annue (**S**);
- scelta del tasso di capitalizzazione (**r**);
- capitalizzazione del reddito netto medio (rapporto tra il reddito netto ed il tasso di capitalizzazione);

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

BENE "A"

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili rilevato nella zona, con il supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è di circa €/mq 3,90 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,90 x mq 135,00 = **€ 526,50** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 526,50 x 12 mesi = **€ 6.318,00**.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

- BENE "A" – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

– Reddito annuo lordo **R = € 526,50 x 12 = € 6.318,00**

- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	1.579,50
- Reddito annuo netto	$Rn = R - S =$	€	4.378,50
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	135.385,71

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, è:

$$V = € \quad \mathbf{125.000,00}$$

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto alle tavole allegate al Titolo Abilitativo Edilizio:

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € **125.000,00**

SPESE:

- Costi per regolarizzare la veranda -€ 1.000,00

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € **124.000,00**

(Euro centoventiquattromila/00)

BENE "B"

L'affitto medio per uso box auto di unità immobiliari simili rilevato nella zona, con il supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è di circa €/mq 3,50 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 3,50 x mq 26,00 = € **91,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 91,00 x 12 mesi = € **1.092,00**.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitto ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **4,00%** si ottiene:

- BENE "B" - BOX AUTO

- Reddito annuo lordo	$R = € 91,00 \times 12 =$	€	1.092,00
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	273,00
- Reddito annuo netto	$Rn = R - S =$	€	819,00
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,040$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	20.475,00

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, è:

	V = €	20.000,00
VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	€	20.000,00
(Euro ventimila/00).		

BENE "C"

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili rilevato nella zona, con il supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è di circa €/mq 4,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 4,00 x mq 165,00 = € **660,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 660,00 x 12 mesi = € **7.920,00**, che risulta congruo rispetto al canone di locazione concordato in data 11/08/2020 (vedi allegato n° 6).

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

- BENE "C" – ABITAZIONE DI TIPO CIVILE E CANTINA

– Reddito annuo lordo	R = € 660,00 x 12 =	€	7.920,00
– Spese medie annue	S = 25% x R =	€	1.980,00
– Reddito annuo netto	Rn = R – S =	€	5.940,00
– Tasso di capitalizzazione	r = 0,035		
– Valore di mercato	V = (R - S) / r =	€	169.714,29

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, è:

V = € 175.000,00

Il valore finale dell'immobile verrà calcolato decurtando le spese necessarie a regolarizzare le opere realizzate in difformità rispetto alle tavole di rilievo allegata al Titolo Abilitativo Edilizio:

VALORE CALCOLATO DELL'UNITA' IMMOBILIARE: € 175.000,00

SPESE:

- Costi per regolarizzare la veranda	- €	1.000,00
--------------------------------------	------------	-----------------

- Costi per regolarizzare la diversa distrib. degli spazi interni	- €	1.500,00
- Costi per regolarizzare la cantina	- €	<u>1.500,00</u>
VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	€	171.000,00

(Euro centosettantunomila/00)

BENE "D"

L'affitto medio per uso box auto di unità immobiliari simili rilevato nella zona, con il supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è di circa €/mq 6,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 6,00 x mq 22,00 = **€ 132,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 132,00 x 12 mesi = **€ 1.584,00**, che risulta congruo rispetto al canone di locazione concordato in data 11/08/2020 (vedi allegato n° 6).

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **4,00%** si ottiene:

- BENE "D" – BOX AUTO

- Reddito annuo lordo	R = € 132,00 x 12 =	€	1.584,00
- Spese medie annue	S = 25% x R =	€	396,00
- Reddito annuo netto	Rn = R - S =	€	1.188,00
- Tasso di capitalizzazione	r = 0,040		
- Valore di mercato	V = (R - S) / r =	€	29.700,00

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, è:

$$V = \text{€ } 30.000,00$$

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE	€	30.000,00
--	----------	------------------

(Euro trentamila/00).

BENE "E"

L'affitto medio per uso residenziale di unità immobiliari simili rilevato nella zona, con il supporto dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è di circa €/mq 4,00 mensili che corrispondono ad un affitto mensile: €/mq 4,00 x mq 203,00 = **€ 812,00** mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo: € 812,00 x 12 mesi = **€**

9.744,00.

Stimando complessivamente nel **25%** le **spese annue** relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfiti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il **3,50%** si ottiene:

- BENE "E" – ABITAZIONE IN VILLINO, CANTINA E GARAGE

- Reddito annuo lordo	$R = € 812,00 \times 12 =$	€	9.744,00
- Spese medie annue	$S = 25\% \times R =$	€	2.436,00
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€	7.308,00
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$		
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€	208.800,00

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, è:

$V = € \quad \mathbf{215.000,00}$

VALORE FINALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE € **215.000,00**

(Euro duecentoquindicimila/00)

RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

Applicando una **riduzione del prezzo di mercato** nella misura del 15% e del 20% per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, si ha:

- **BENE "A" – ABITAZIONE CIVILE:** € 124.000 x 0,85 = € 105.400,00

Arrotondato (€ centocinquemila/00) € **105.000,00**

- **BENE "B" – GARAGE:** € 20.000 x 0,85 = € **17.000,00**

(€ diciassettemila/00)

- **BENE "C" – ABITAZIONE CIVILE e CANTINA:** € 171.000 x 0,80 = € 136.800,00

Arrotondato (€ centotrentasettemila/00) € **137.000,00**

- **BENE "D" – GARAGE:** € 30.000 x 0,80 = € **24.000,00**

(€ ventiquattromila/00)

- **BENE "E" – VILLINO, GARAGE e CANTINA:** € 215.000 x 0,85 = € 182.750,00

Arrotondato (€ centottantatremila/00) € **183.000,00**

o) LOTTI E PIANI DI VENDITA

Vista la tipologia delle unità immobiliari, si ritiene di dover effettuare la vendita in tre lotti separati, secondo il seguente piano di vendita:

LOTTO 1**BENE "A"**

- **1/2 INDIVISO di ABITAZIONE DI TIPO CIVILE** sita nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posta al piano rialzato, con ingresso da via Marco Polo n. 37;
- **censita in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 46, via Francesco Baracca, piano terra, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani catastali, rendita € 232,41, sup. catastale totale mq 141, escluse aree scoperte mq 118;
- **confina** nell'insieme a Nord con disimpegno condominiale, a Sud con proprietà di altra ditta, ad Est con la via Marco Polo e ad Ovest con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta;
- la **superficie utile** è di circa mq 94,41, la **superficie lorda** è di circa mq 112,00, la **superficie dei balconi** è di circa mq 50,00, la **superficie della piccola veranda** è di circa mq 1,84, la **superficie del giardino** di pertinenza è di circa mq 140,00, la **superficie commerciale** è di circa mq 135,00.

VALORE DI MERCATO € 124.000,00 (€ centoventiquattromila/00)

VALORE RIDOTTO € 105.000,00 (€ centocinquemila/00)

VALORE DI MERCATO, 1/2 DI PROPRIETA' € 124.000,00/2 = € 62.000,00

VALORE RIDOTTO, 1/2 DI PROPRIETA' € 105.000,00/2 = € 52.500,00

che si arrotonda in **€ 52.000,00** (€ cinquantaduemila/00)

BENE "B"

- **1/2 INDIVISO di GARAGE** sito nel territorio del Comune di Riposto (frazione Torre Archirafi) (CT), posto al piano seminterrato, con ingresso dalla via G da Verazzano / P.zza A. Vespucci;
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 6 part. 698, sub. 37, via Francesco Baracca, interno 20, piano primo sottostrada, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita € 49,06, superficie catastale totale mq 25;

- **confina** a Nord con terrapieno, a Sud con corsia carrabile condominiale, ad Est e ad Ovest con vano scala condominiale;
- la **superficie utile** è di circa mq 23,52, la **superficie lorda** è di circa mq 26,00, la **superficie commerciale** è di circa mq 26,00.

VALORE DI MERCATO € 20.000,00 (€ ventimila/00)

VALORE RIDOTTO € 17.000,00 (€ diciassettemila/00)

VALORE DI MERCATO, 1/2 DI PROPRIETA' € 20.000,00/2 = € 10.000,00

VALORE RIDOTTO, 1/2 DI PROPRIETA' € 17.000,00/2 = € 8.500,00

che si arrotonda in **€ 8.000,00** (€ ottomila/00)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO: € 124.000,00 + € 20.000,00 = € 144.000,00
(€ centoquarantaquattromila/00)

VALORE RIDOTTO DEL LOTTO: € 105.000,00 + € 17.000,00 = € 122.000,00
(€ centoventiduemila/00)

VALORE DI MERCATO 1/2 DI PROPRIETA': € 144.000,00/2 = € 72.000,00
(€ settantaduemila/00)

VALORE RIDOTTO 1/2 DI PROPRIETA': € 122.000,00/2 = € 61.000,00
(€ sessantunomila/00)

LOTTO 2

BENE "C"

- **ABITAZIONE DI TIPO CIVILE e CANTINA** site nel territorio del Comune di Catania, posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 30, via dell'Atleta n. 4, piano terra e primo sottostrada, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani catastali, rendita € 560,36, sup. catastale totale mq 164, escluse aree scoperte mq 159;
- **l'Abitazione confina** a Sud a Nord e ad Ovest con area condominiale, a Est con vano scala condominiale e proprietà di altra ditta;
- **la Cantina confina** a Sud con area condominiale, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta, a Nord con proprietà della stessa ditta;

- La **superficie utile** è di circa mq 129,86; la **superficie lorda** è di circa mq 158,00; la **superficie dei balconi** è di circa mq 9,80; la superficie della veranda è di circa mq 3,60; la **superficie della cantina** è di circa mq 6,34; la **superficie commerciale** è di circa mq 165,00.

VALORE DI MERCATO € 171.000,00 (€ centosettantunomila/00)

VALORE RIDOTTO € 137.000,00 (€ centotrentasettemila/00)

BENE "D"

- **GARAGE** sito nel territorio del Comune di Catania, posto al piano terra, con ingresso da via dell'Atleta n. 4;
- **censito in Catasto Fabbricati** al foglio 22 part. 72, sub. 27, via dell'Atleta n. 4, piano terra, categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita € 73,44, superficie catastale totale mq 18;
- **confina** a Nord area condominiale, a Sud con proprietà della stessa ditta, ad Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta;
- la **superficie utile** è di circa mq 18,38, la **superficie lorda** è di circa mq 22,00, la **superficie commerciale** è di circa mq 22,00.

VALORE DI MERCATO € 30.000,00 (€ trentamila/00)

VALORE RIDOTTO € 24.000,00 (€ ventiquattromila/00)

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO: € 171.000,00 + € 30.000,00 = € 201.000,00
(€ duecentounomila/00)

VALORE RIDOTTO DEL LOTTO: € 137.000,00 + € 24.000,00 = € 161.000,00
(€ centosessantunomila/00)

LOTTO 3

BENE "E"

- **1/2 INDIVISO di ABITAZIONE in VILLINO, GARAGE e CANTINA** site nel territorio del Comune di San Giovanni la Punta (CT), posta al piano rialzato e seminterrato, con ingresso da via Angelo Musco n. 42;
- **censite in Catasto Fabbricati** al foglio 4 part. 109, sub. 1, via Angelo Musco n. 42, piano terra e primo sottostrada, categoria A/7, classe 3, consistenza 7,5 vani catastali, rendita € 832,79, sup. catastale totale mq 161, escluse aree scoperte mq 153;

- l'**Abitazione confina** da tutti i lati con area scoperta della stessa ditta;
- il **Garage confina** a Nord, a Sud e ad Ovest con area scoperta della stessa ditta, a Est e ad Ovest con proprietà di altra ditta;
- la **superficie utile dell'abitazione** è di circa mq 130,85, la **superficie lorda** è di circa mq 158,00, la **superficie delle tettoie** è di circa mq 29,50, la **superficie lorda della piccola cantina** è di circa mq 9,00; la **superficie lorda del garage** di pertinenza è di circa mq 35,00; la **superficie del terreno di pertinenza** è di circa mq 480,00; la **superficie commerciale** è di circa mq 203,00.

VALORE DI MERCATO € 215.000,00 (€ duecentoquindicimila/00)

VALORE RIDOTTO € 183.000,00 (€ centottantatremila/00)

VALORE DI MERCATO, 1/2 DI PROPRIETA' € 215.000,00/2 = € 107.500,00

che si arrotonda in **€ 107.000,00** (€ centosettemila/00)

VALORE RIDOTTO, 1/2 DI PROPRIETA' € 183.000,00/2 = € 91.500,00

che si arrotonda in **€ 91.000,00** (€ novantunomila/00)

p) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna dei beni pignorati è costituita dall'allegato n° 8; le planimetrie catastali delle abitazioni sono incluse nell'allegato n° 4.

q) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Nel caso in esame si tratta di n. 3 beni indivisi (BENE "A", BENE "B" e BENE "E") e due in piena proprietà (BENE "C" e BENE "D"); le quote di pertinenza del Debitore Esecutato risultano:

BENE "A"

VALORE DI MERCATO, 1/2 DI PROPRIETA' € 124.000,00/2 = € 62.000,00

VALORE RIDOTTO, 1/2 DI PROPRIETA' € 105.000,00/2 = € 52.500,00

che si arrotonda in **€ 52.000,00** (€ cinquantaduemila/00)

BENE "B"

VALORE DI MERCATO, 1/2 DI PROPRIETA' € 20.000,00/2 = € 10.000,00

VALORE RIDOTTO, 1/2 DI PROPRIETA' € 17.000,00/2 = € 8.500,00

che si arrotonda in € **8.000,00** (€ ottomila/00)

BENE "E"

VALORE DI MERCATO, 1/2 DI PROPRIETA' € 215.000,00/2 = € 107.500,00

che si arrotonda in € **107.000,00** (€ centosettemila/00)

VALORE RIDOTTO, 1/2 DI PROPRIETA' € 183.000,00/2 = € 91.500,00

che si arrotonda in € **91.000,00** (€ novantunomila/00)

I suddetti beni **non risultano comodamente divisibili** in quote.

r) NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

Nel caso in esame sono presenti n. 2 beni indivisi ed uno in piena proprietà; i beni indivisi **non risultano comodamente divisibili**; volendo dividere gli immobili si andrebbe necessariamente incontro a notevoli spese che comporterebbero la demolizione e la realizzazione di tramezzi, il rifacimento delle pavimentazioni, la tinteggiatura, la realizzazione di nuovi impianti separati, nuovi bagni e cucine, ecc.

5. CONCLUSIONI

Con quanto sopra esposto il sottoscritto Esperto Stimatore ritiene di aver assolto il mandato ricevuto; nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordata il sottoscritto rimane comunque a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 01/04/2025

L'Esperto Stimatore
(dott. geom. Attilio Crisafulli)

6. ALLEGATI:

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati; allegato n° 1
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale,
Interrogazione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare; allegato n° 2
- Verbale di Sopralluogo; allegato n° 3
- Planimetrie e Visure Catastali; allegato n° 4
- Documentazione Urbanistica; allegato n° 5
- Contratto di Locazione del BENE "C" e del BENE "D"; allegato n° 6
- Planimetrie del rilievo dello stato dei luoghi; allegato n° 7
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche; allegato n° 8
- Atti di Compravendita; allegato n° 9
- Attestazioni di consegna della relazione al debitore Esecutato
e al creditore procedente; allegato n° 10
- Distinta delle Competenze; allegato n° 11