

TRIBUNALE DI CATANIA

Giudice dott.ssa M. A. Chisari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDURA ESECUTIVA N. 502/14 R.G.E.

Parte I: immobili I1, I2;

Parte II: immobili I3, I4, I5;

Parte III: immobili I6, I7.

Catania, 04/01/2018

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Gaetano Todaro)



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

1. PREMESSA.....	5
2. RELAZIONE.....	8
2.1. 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.	8
2.2. 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.	11
2.3. 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.	11
2.4. 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.	12
2.5. 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.	13
2.6. 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.	14
2.7. 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.	14
2.8. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.	15
2.9. 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.	15
2.10. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.	15
2.11. 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	



STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

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..... 16

2.12. In caso di immobili abusivi, 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. 16

2.13. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 16

2.14. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente. 17

2.15. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli..... 17

2.16. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. 17

2.17. 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. 17

2.18. 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, etc.) 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. 17

2.19. Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)..... 21

2.20. 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. 24

2.21. 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 degli immobili e dei lotti,

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice. 24

2.22. 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. 25

2.23. 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura. 25

2.24. Nel caso siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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. 26

5. ELENCO ALLEGATI.....27

TRIBUNALE DI CATANIA

Giudice dott.ssa M. A. Chisari

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA
N. 502/14 R.G.E.**

Immobili I3, I4 e I5

1. PREMESSA

Con ordinanza del giorno 10/07/2017 il giudice dott.ssa M. A. Chisari nominava C.T.U. nella causa di cui in oggetto il sottoscritto dott. ing. Gaetano Todaro, iscritto con n. 4927 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania.

Il mandato da espletare sottoponeva l'esperto ai seguenti punti:

- 1) 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.
- 2) 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.
- 3) 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.
- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) 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

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

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.

- 8) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.
- 9) 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.
- 10) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.
- 11) 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.
- 12) In caso di immobili abusivi, 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.
- 13) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.
- 14) Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno in opponibili all'acquirente.
- 15) Verifichi se gli immobili pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.
- 16) Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

- 17)** 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.
- 18)** 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, etc.) 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.
- 19)** Determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).
- 20)** 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.
- 21)** 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 degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.
- 22)** 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.
- 23)** Accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.
- 24)** Nel caso siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in

modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

2. RELAZIONE

Successivamente, il C.T.U. fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 31/08/2017 allo scopo di espletare gli opportuni accertamenti relativi agli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, cominciando da quelli siti nel Comune di Aci Catena (CT), Via Croce nn. 13, 15 e 17, per proseguire successivamente con gli altri immobili. Tale sopralluogo non si è potuto svolgere in quanto né il debitore esecutato né alcun suo rappresentante ne hanno consentito l'accesso. Pertanto si stabiliva ulteriore incontro per giorno 15/09/2017 presso gli immobili siti nel Comune di Aci S. Antonio (CT), Via G. Marconi n. 12, per proseguire successivamente con gli altri immobili, anche questo sopralluogo non si è potuto svolgere in quanto non era presente né il debitore esecutato né alcun suo rappresentante. Da successivi contatti telefonici con uno dei comproprietari degli immobili in questione, si sono presi accordi per accedere agli stessi. Le operazioni sono cominciate, in data 19/10/2017, presso gli immobili siti in via G. Marconi n. 12, nel Comune di Aci S. Antonio, per proseguire, in data 25/10/2017, presso gli immobili siti in Via Croce nn. 13-15-17 e concludersi, in data 20/11/2017, presso gli immobili siti in via Olivo S. Mauro nel Comune di Aci Catena, quest'ultimo in presenza del debitore esecutato (**Allegato 1**). Relativamente al mandato conferitomi, si può relazionare come segue.

2.1. 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.

Al fine di poter meglio descrivere i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, nonché offrire immediato riscontro degli elementi maggiormente significativi emersi nel

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro
Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695
Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

corso delle indagini, durante le operazioni peritali il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica (**Allegato 2**) ed ha effettuato un accurato rilievo geometrico diretto dei luoghi e degli immobili in questione (**Allegato 3**). Sono stati inoltre acquisiti i dati catastali degli immobili da stimare, nonché accertati i confini, la proprietà, la provenienza e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore (**Allegato 4**).

IDENTIFICAZIONE DEL BENE – Il C.T.U. ha potuto appurare che gli immobili per cui si procede consistono in una particella contenente due unità immobiliari con pertinenza (immobile I3 e I4) e terreni con strada interpodereale (immobile I5), tutte facenti parte di un unico insediamento sito nel Comune di Aci Catena (CT), frazione San Nicolò, al quale si accede, per entrambi gli immobili, da un ingresso pedonale su Via Oliva San Mauro n. 5/a e un ingresso pedonale su Via Nizzeti n. 182 (foto nn. 1, 2 e 3).

DATI CATASTALI E CONFINI – Per quanto risulta dalla documentazione catastale, gli immobili sono censiti al N.C.E.U. e N.C.T. del Comune di Aci Catena (CT) con i seguenti dati:

DATI CATASTALI / CONFINI – IMMOBILE I3

Locale	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Abitazione	Aci Catena	11	773	1	A/4	4	Vani 4,5	€ 158,04
Indirizzo/Piano	Via Oliva San Mauro, n. 5/a, Aci Catena (CT) / piano terra							
Intestatario/i					Proprietà per			
	DEBITORE ESECUTATO				1/9			
	[REDACTED]				1/9			
	[REDACTED]				1/9			
	[REDACTED]				6/9			
Confini	Nord-est	Particella 772 stessa ditta						
	Nord-ovest	Pertinenza stessa particella						
	Sud-est	Via Fondachello						
	Sud-ovest	Particella 484 stessa ditta						

DATI CATASTALI / CONFINI – IMMOBILE I4

Locale	N.C.E.U.	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Deposito	Aci Catena	11	773	2	C/2	4	120 mq	€ 120,08
Indirizzo/Piano	Via Oliva San Mauro, n. 5/a, Aci Catena (CT) / piano terra							
Intestatario/i					Proprietà per			
	DEBITORE ESECUTATO				1/9			
	[REDACTED]				1/9			
	[REDACTED]				1/9			
	[REDACTED]				6/9			
Confini	Nord	Terreno particella 774, stessa ditta						
	Sud	Pertinenza stessa particella						
	Est	Terreno particella 774, stessa ditta						
	Ovest	Terreno particella 774, stessa ditta						

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro
Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695
Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

DATI CATASTALI / CONFINI - IMMOBILE I5, PART. 772

Locale	N.C.T.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza			Rendita	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	Aci Catena	11	772	-	AGRUMETO	3	-	1	70	€ 8,69	€ 2,72
Indirizzo/ Piano											
Intestatario/ i						Proprietà per					
	DEBITORE ESECUTATO					1/9					
	F. [REDACTED]					1/9					
	F. [REDACTED]					1/9					
	S. [REDACTED]					6/9					
Confini	Nord	Terreno particella 774, stessa ditta									
	Sud	Via Fondachello									
	Est	Via Oliva San Mauro e Via Fondachello									
	Qvest	Particella 773 (sub. 1 e pertinenza) stessa ditta									

DATI CATASTALI / CONFINI - IMMOBILE I5, PART. 774

Locale	N.C.T.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza			Rendita	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	Aci Catena	11	774	-	AGRUMETO	3	-	86	19	€ 440,68	€ 137,99
Indirizzo/Piano											
Intestatario/i					Proprietà per						
	DEBITORE ESECUTATO				1/9						
	F. [REDACTED]				1/9						
	F. [REDACTED]				1/9						
	S. [REDACTED]				6/9						
Confini	Nord	Terreno altra ditta									
	Sud	Particella 485, 484, 773 e 772, stessa ditta									
	Est	Via Oliva San Mauro									
	Ovest	Via Nizzeti									

DATI CATASTALI / CONFINI - IMMOBILE I5, PART. 484

Locale	N.C.T.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza			Rendita	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	Aci Catena	11	484	-	AGRUMETO	3	-	8	30	€ 42,44	€ 13,29
Indirizzo/Piano											
Intestatario/i					Proprietà per						
	DEBITORE ESECUTATO				1/9						
	[REDACTED]				1/9						
	[REDACTED]				1/9						
	[REDACTED]				6/9						
Confini	Nord	Terreno particella 774, stessa ditta									
	Sud	Via Fondachello									
	Est	Particella 773 stessa ditta									
	Ovest	Terreno altra ditta									

DATI CATASTALI / CONFINI - IMMOBILE I5, PART. 485

Locale	N.C.T.	Foglio	Particella	Sub.	Qualità	Classe	Consistenza			Rendita	
							ha	are	ca	Dominicale	Agrario
Terreno	Aci Catena	11	485	-	AGRUMETO	3	-	1	82	€ 9,31	€ 2,91
Indirizzo/ Piano											
Intestatario/i	DEBITORE ESECUTATO					Proprietà per					
						1/9					

	Finocchiaro Sebastiano	1/9
	Sparti Anna	6/9
Confini	Nord	Terreno particella 774, stessa ditta
	Sud	Terreno altra ditta
	Est	Terreno particella 484, stessa ditta
	Ovest	Via Nizzeti

CONFORMITÀ DEI DATI DEL SOPRALLUOGO CON QUELLI IN ATTI – Dall'esame dei dati riportati nelle visure catastali recenti degli immobili in oggetto (**Allegato 4**), lo scrivente C.T.U. ha verificato che gli stessi costituiscono – assieme agli immobili I1, I2, I6 e I7 delle parti I e III – esattamente l'oggetto della presente procedura e che detti dati sono corretti e corrispondenti con quelli agli atti.

Per ciò che attiene le planimetrie catastali, relativamente agli immobili I3 e I4, acquisite presso l'ufficio tecnico competente, queste sono risultate generalmente conformi con quanto direttamente rilevato al sopralluogo. Per quanto concerne i terreni relativi all'immobile I5 anche questi risultano generalmente conformi con i dati riportati nelle visure e nell'estratto di mappa.

In merito all'estratto di mappa catastale, il sottoscritto ha potuto verificare il corretto inserimento in mappa degli immobili I3 e I4 e dei terreni I5 oggetto del presente provvedimento.

2.2. 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.

Stante quanto osservato al superiore paragrafo 2.1., dall'esame della documentazione agli atti il C.T.U. ha potuto accertare la correttezza e la corrispondenza fra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 29/03/2014 dei beni e quelli della relativa nota di trascrizione del 28/05/2014 nn. 20164-15195.

Infine, è stato verificato che il presente pignoramento ha effettivamente colpito quote spettanti al debitore esecutato.

2.3. 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.

Dall'esame della certificazione notarile redatta in data 22/09/2014 dalla dott. Paolo Saporita (notaio in Acireale) ed ancora alla data di aggiornamento delle certificazioni catastali effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 4), gli immobili (I3, I4 e I5) risultano intestati al debitore esecutato per la quota di 1/9.

Dall'atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione del 06/06/2011, repertorio 540/9990, trascritto il 15/10/

2012 ai nn. 48608/39185, il debitore ha acquisito la quota di 1/9 per ciascun immobile.

2.4. 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.

1. Dalla certificazione notarile riportata agli atti, redatta dalla dott. Paolo Saporita (notaio in Acireale) nonché dagli accertamenti presso i competenti Registri Immobiliari, si evince che per gli immobili I3, I4 e I5 oggetto dell'esecuzione per cui si procede, risultano trascritte la piena proprietà:

con:

a seguito di:

trascritto a:

a favore di:

da potere di:

2. La particella 774 e il fabbricato nord della particella 773 (sub. 2), pervennero a

[REDACTED] mediante:

con:

a seguito di:

a favore di:

da potere di:

Si precisa che nell'atto figurano le ex particelle 22 e 23 che, a seguito di variazione e frazionamento catastale, hanno generato le attuali particelle 774 e 773-sub. 2.

3. Le particelle 484, 485, 772 e il fabbricato sud della 773 (sub. 1), pervennero a

[REDACTED] mediante:

con:

a seguito di:

a favore di:

da potere di:

Si precisa che nell'atto figurano le ex particelle 135, 136 e 22 che, a seguito di variazione e frazionamento catastale, hanno generato le attuali particelle 484, 485, 772 e 773-sub. 1.

Dalla documentazione presentata e come riportato nel certificato notarile, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di registrazione del pignoramento è verificata.

2.5. 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.

Ritenuta sufficiente la documentazione prodotta, il C.T.U. non ritiene necessario segnalare alcuna impossibilità nel procedere alla stesura della presente perizia tecnica.

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per detto adeguamento è approssimativamente stimabile in euro 500,00 (cinquecento/00 euro) – somma della quale si terrà conto in sede di stima

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

Gli immobili I3, I4 e I5 per cui si procede hanno rispettivamente destinazione residenziale, non residenziale e agricola; secondo il vigente P.R.G. essi ricadono gran parte in zona territoriale omogenea F1 e in piccola parte in area a viabilità, come da allegato certificato di destinazione urbanistica (Allegato 4).

2.9. 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.

In merito alla conformità degli immobili I3 e I4 alle vigenti norme urbanistico-edilizie, il C.T.U. ha potuto constatare che:

Immobile I3 → l'immobile risulta di antica costruzione, ovvero antecedente il primo settembre 1967, e all'epoca per esso non era richiesto alcun titolo autorizzativo;

Immobile I4 → gli ambienti “magazzino” e “pollaio” risultano di antica costruzione, ovvero antecedenti il primo settembre 1967, e all'epoca per essi non era richiesto alcun titolo autorizzativo; in merito al “ripostiglio” e alla “legnaia”, a seguito delle ricerche effettuate presso gli Uffici Tecnici competenti, non è stato riscontrato il rilascio di alcun titolo autorizzativo e pertanto risultano abusivi.

2.10. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la

presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

Per gli abusi dell'immobile I4 non è possibile presentare alcuna istanza di sanatoria.

2.11. 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.

Per gli abusi dell'immobile I4 non è possibile presentare alcuna istanza di sanatoria.

2.12. In caso di immobili abusivi, 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.

In merito alle opere abusive non sanabili di cui sopra, l'importo complessivamente occorrente per la loro demolizione è approssimativamente stimabile in euro 500,00 (cinquecento/00 euro) – somma della quale si terrà conto in sede di stima.

2.13. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

In base agli accertamenti effettuati presso il competente Ufficio del Territorio di Catania, il sottoscritto C.T.U. ha potuto appurare l'assenza di formalità a carico dell'acquirente.

Il CTU ha verificato l'assenza di ogni vincolo o onere di natura condominiale; non risultano inoltre vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli immobili o connessi con il suo carattere storico-artistico.

2.14. Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

In riferimento ai beni, risultano non opponibili all'acquirente le formalità di cui al punto 2.6.

2.15. Verifichi se gli immobili pignorati siano gravanti da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello, uso civico o affrancazioni; il diritto di proprietà del debitore non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

2.16. Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Le spese fisse ordinarie di gestione degli immobili sono quelle relative alle tassazioni ordinarie (I.M.U., T.A.S.I., T.A.R.I. etc.) e alle necessità primarie (luce, acqua, gas).

I merito ai procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati, il solo in corso è quello riguardante la procedura esecutiva in oggetto.

2.17. 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.

Al sopralluogo del 20/11/2017 è emerso che l'immobile I3 risulta occupato dal debitore esecutato.

2.18. 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, etc.) 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.

IMMOBILI I3 e I4

TIPOLOGIA – Gli immobili I3 e I4 sono costituiti da due corpi di fabbrica aventi stessa particella (773) e diversi subalterni (sub. 1 e 2) con destinazione d'uso differenti. Il sub. 1 è un fabbricato “singolo terrano”, ovvero unità indipendente non adiacente ad altre unità e ad un solo piano fuori terra, destinato ad abitazione, mentre il sub. 2 è un fabbricato “singolo terrano” costituito da ambienti accessori (magazzino, pollaio, tettoia e legnaia) di supporto all'attività agricola. I due fabbricati sono tra di loro frontistanti e si affacciano su una pertinenza, hanno una struttura portante in muratura e le coperture sono a falde (foto nn. 4, 5, 6, 13, 14, 15 e 16).

CONTESTO – Il contesto ove sono inseriti gli immobili è residenziale/periferico, nella fattispecie caratterizzato dalla notevole densità edilizia tipica delle aree residenziali a ridosso del tessuto urbano centrale. Il tipo edilizio più ricorrente in questa zona è rappresentato da complessi edilizi a più elevazioni aggregati fra loro attorno a spazi interni di uso comune, e ville indipendenti con annessi giardini.

Per quanto riguarda gli affacci rispetto al contesto circostante, gli immobili volgono i prospetti principali sulla pertinenza della particella 773 e gli altri prospetti sono rivolti sui terreni costituenti l'immobile I5 e soltanto I3 presenta il prospetto sud sulla via Fondachello.

In merito ai servizi nelle immediate vicinanze del luogo ove sorgono gli immobili, la zona è alquanto fornita di supermercati ma non di altre attività terziarie le quali sono presenti lungo le arterie di via Nizzeti.

I collegamenti stradali minori a servizio dell'area di riferimento sono efficienti e in buono stato manutentivo, risultando agevole il raggiungimento dei centri abitati più prossimi come San Nicolò, Aci San Filippo e Ficarazzi; lontani invece risultano le arterie statali e i nodi autostradali.

SUPERFICI/VANI/DESTINAZIONE D'USO – L'immobile I3 (identificato con il sub. 1 della particella 773) ha una superficie totale coperta di circa 96,00 mq, per complessivi 70,12 mq netti, un'altezza media (da soffitto a pavimento) variabile tra 3,35 m e 3,00 m, ad eccezione di 2,17 m per il bagno. Esso è così composto: soggiorno-pranzo (25,70 mq, **foto n. 7**), vano 1 (15,05 mq, **foto n. 8**), vano 2 (10,43 mq, **foto n. 9**), cucina (14,44 mq, **foto nn. 10 e 11**), bagno (4,50 mq, **foto n. 12**).

L'immobile I4 (identificato con il sub. 2 della particella 773) ha una superficie totale coperta di circa 119,31 mq, per complessivi 93,48 mq netti, un'altezza media (da soffitto a pavimento) di 4,20 m per il magazzino, di 3,15 m per il pollaio, di 2,30 m per la legnaia e 2,35 m per il ripostiglio. Esso è così composto: magazzino (47,23 mq, **foto nn. 17, 18**), pollaio (24,08 mq, **foto nn. 19 e 20**), legnaia (5,32 mq, **foto n. 22**) e ripostiglio (16,85 mq, **foto n. 21**).

ANNO DI COSTRUZIONE/STATO DI CONSERVAZIONE – Dalle verifiche effettuate, il C.T.U. ha potuto appurare che gli immobili sono stati realizzati antecedentemente il primo settembre 1967, ad eccezione delle opere abusive da demolire.

Immobile I3 → Buone risultano le condizioni globali di conservazione dell'abitazione, ad eccezione di alcune tracce di umidità sul soffitto del vano 1. Le pareti del pranzo-soggiorno e dei vani 1 e 2 sono intonacate e tinteggiate in ducotone; il bagno è rivestito in piastrelle di maiolica. In cucina le pareti sono intonacate in ducotone ad eccezione della parete ove è posizionato il lavello; è presente, inoltre, un forno a pietra rivestito in mattoni pieni in cotto. Tutti i soffitti dei vani sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi interni sono in legno taburato a semplice disegno geometrico; quelli esterni sono in legno e vetro semplice, con schermature a battente. I pavimenti interni sono in cotto. Relativamente agli impianti di cui l'immobile I3 è dotato – ovvero elettrico, sotto traccia, e idrico-sanitario – essi si presentano in buone



condizioni manutentive e funzionanti. Dal punto di vista igienico-sanitario, infine, è stato riscontrato che l'illuminazione, la ventilazione naturale e la salubrità dell'aria di ciascun ambiente risultano adeguate, mentre l'altezza media del "bagno" non rispetta i limiti minimi di legge.

Immobile I4 → Si tratta di locali (deposito attrezzi, magazzino, etc.) di supporto all'attività agricola; gli ambienti del magazzino e pollaio presentano pareti intonacate senza tinteggiatura e tetto costituente l'intradosso ligneo delle falde di copertura. Gli accessi sono indipendenti e avvengono direttamente dalla pertinenza esterna mediante infisso in legno per il magazzino e grata metallica per il pollaio. Il ripostiglio e la legnaia presentano le pareti esterne addossate al corpo di fabbrica principale e sono costituite da blocchi di cemento. Tutti i locali hanno accesso dall'esterno e non sono chiusi da infissi, tranne il magazzino. Il magazzino, il ripostiglio e la legnaia si trovano in buone condizioni manutentive, mentre il pollaio si presenta in scadente condizioni. Non esistono impianti di alcun genere.

La pertinenza che separa i due immobili I3 e I4 è in parte pavimentata e nella zona centrale (non pavimentata) è collocato un pozzo utilizzato come riserva idrica per il fondo annesso e come approvvigionamento domestico (200,00 mq circa).

IMMOBILE I5

TIPOLOGIA – Le particelle 774, 772 e 484 sono dei terreni coltivati prevalentemente ad agrumi con alcuni alberi da frutto, la particella 485 costituisce la stradella interpodere in terra battuta che dal civico n. 182 della Via Nizzeti conduce fino alla particella 773, fiancheggiando la particella 774.

CONTESTO – Vedi immobili I3 e I4.

SUPERFICI/VANI/DESTINAZIONE D'USO – L'immobile I5 presenta, per le rispettive particelle, le seguenti superfici catastali:

- part. 772, di 170 mq (**foto n. 26**), ov'è presente anche un percorso pedonale che dalla particella 773 conduce alla Via Oliva San Mauro;
- part. 774, di 8619 mq (**foto nn. 24 e 25**), costituente la superficie maggiore del fondo, coltivata nella parte centrale ad ortaggi;

- part. 484, di 830 mq (foto n. 6);
- part. 485, di 182 mq (foto n. 23).

I terreni si presentano per alcuni tratti in cattivo stato di manutenzione, con vegetazione infestante, mentre per altri tratti lo stato colturale è migliore. L'appezzamento è adeguatamente recintato per quasi tutto il perimetro esterno, ad eccezione del tratto di confine con la particella 21 (vd. foto 25); la recinzione trovasi in buono stato, ad eccezione di alcuni tratti su Via Nizzeti. Gli accessi ai terreni sono entrambi dotati di cancelli in metallo ma quello relativo all'accesso carrabile (da Via Nizzeti) è in cattive condizioni.

Il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, per gli immobili I3 e I4, è 0,8468 e la superficie commerciale complessiva è 205,66 mq.

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

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – Dalle misurazioni effettuate durante il rilievo metrico è stata determinata la *consistenza reale* dei beni in stima, ovvero, per i fabbricati, le superfici coperte risultanti dalla somma dei metri quadrati occupati da essi e dalle relative pertinenze e/o accessori, ivi compreso il 100% delle murature interne e il 100% delle murature perimetrali esterne fino a uno spessore massimo di 50 cm, nonché il 50% delle murature confinanti fino a uno spessore massimo di 25 cm (Allegato 3).

Note le superfici (coperte), è stato possibile determinare la *consistenza commerciale* dell'immobile quale somma di tali superfici, corrette tramite opportune percentuali riguardanti l'incidenza e l'importanza di ciascuna superficie rispetto all'insieme.

E precisamente:

CONSISTENZA REALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI IN STIMA (I3, I4 E I5)

Immobile	Locale/Ambito		Superfici coperte (mq)	Coefficienti di differenziazione	Superfici commerciali (mq)
I3 e I4	Sr	Abitazione (sub 1)	96,00	100%	96,00
		Locali accessori (sub 2)	119,31	50%	59,66
	Snr	Pertinenza	200,00	25%	50,00
		TOTALE	415,31		205,66

Immobile	Locale/Ambito		Superfici coperte (mq)	Coefficienti di differenziazione	Superfici commerciali (mq)
I5	Terreno	part. 484	830,00	100%	830,00
		part. 485	182,00	100%	182,00
		part. 772	170,00	100%	170,00
		part. 774	8.619,00	100%	8.619,00
		TOTALE	9.801,00		9.801,00

VALORE MEDIO AL MQ PER IMMOBILI SIMILI A QUELLI IN STIMA – Tenendo conto:

- dell'ubicazione dei beni (I3, I4 e I5) nel Comune di Aci Catena (CT), in zona semi-centrale della frazione di San Nicolò;
- della tipologia e del periodo di realizzazione degli immobili I3 e I4 in stima;
- dello stato di conservazione di I3, I4 e I5;
- che lo scrivente ha effettuato indagini sulle quotazioni di mercato medie unitarie della zona di riferimento;
- della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto;
- della personale esperienza in materia;
- è stata assunta una quotazione di mercato media unitaria (€/mq), per costruzioni "simili" (per età, qualità e stato) a quelle in stima, pari a **800,00 €/mq per I3 e I4 e 5,00 €/mq per I5**.

METODO DI STIMA E COEFFICIENTI CORRETTIVI – Nel caso specifico, il metodo con cui è stata condotta la stima è quello della cosiddetta *stima mista*. Si è voluta, quindi, offrire la possibilità di stimare i beni in esame mettendo in rapporto le valutazioni scaturite dalla *procedura comparativa* (A), con il risultato derivante da un *procedimento indiretto* attraverso il valore locativo unitario (B). Avendo a questo punto a disposizione i due risultati (stima A e stima B), il più probabile valore di mercato degli immobile in oggetto è stato ottenuto mediando le valutazioni calcolate attraverso i due procedimenti. Tramite l'uso di opportuni coefficienti correttivi, inoltre, è stato tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni da valutare.

STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE

Dott. Ing. Gaetano Todaro

Via Tripoli, 151 - 95021 Aci Castello (CT) Tel. 349-3535695

Pec: gaetano.todaro@ingpec.eu

Nel seguito sono stati riportati i coefficienti correttivi presi in considerazione per il caso specifico, con i relativi intervalli di variabilità, e le tabelle relative al calcolo dei valori di mercato secondo i due procedimenti sopra detti.

TABELLA DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI

<i>Coefficiente</i>	<i>Intervallo di variabilità</i>	<i>Descrizione sintetica</i>
K ₁ → Tipologia edificio	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K ₁ riguarda la tipologia dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto (intensivo, non intensivo, ecc.).
K ₂ → Stato conservativo edificio	0,95 ÷ 1,05	Il coeff. K ₂ riguarda lo stato manutentivo dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto (buono, medio, scadente, ecc.).
K ₃ → Stato conservativo immobile	0,90 ÷ 1,10	Il coeff. K ₃ riguarda lo stato conservativo dell'immobile in oggetto (da ristrutturare parzialmente o totalmente, abitabile non ristrutturato, ecc.).
K ₄ → Spazi condominiali	1,00 ÷ 1,05	Il coeff. K ₄ riguarda la presenza/assenza di spazi condominiali relativi all'immobile in oggetto.
K ₅ → Appartamento portiere	1,00 ÷ 1,03	Il coeff. K ₅ riguarda la presenza/assenza del servizio di guardiania dell'edificio condominiale ove è inserito l'immobile in oggetto.
K ₆ → Posto auto	0,60 ÷ 1,50	Il coeff. K ₆ riguarda la presenza di un posto-auto all'interno del condomino ove è ubicato l'immobile in oggetto, tenuto conto della presenza/assenza di un box-auto e della maggiore o minore possibilità di parcheggio della zona.
K ₇ → Piano	0,70 ÷ 1,20	Il coeff. K ₇ riguarda il piano ove è collocato l'immobile in oggetto (interrato, seminterrato, terra, rialzato, primo, ..., attico).
K ₈ → Altezza soffitti	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K ₈ riguarda l'altezza dei soffitti dell'immobile in oggetto (misurata dall'estradosso del pavimento all'intradosso del soffitto).
K ₉ → Esposizione	0,93 ÷ 1,00	Il coeff. K ₉ riguarda l'esposizione dell'immobile in oggetto, in termini di maggiore o minore soleggiamento.
K ₁₀ → Affacci	0,95 ÷ 1,00	Il coeff. K ₁₀ riguarda gli affacci di cui è dotato l'immobile in oggetto (un lato, due lati, tre lati, ecc.).
K ₁₁ → Vista	0,95 ÷ 1,10	Il coeff. K ₁₁ riguarda la vista di cui gode l'immobile in oggetto (ostacolata, libera, panoramica, ecc.).
N.B. Per gli immobili non facenti parte di edifici condominiali, i relativi coefficienti assumeranno il valore 1 oppure saranno riferiti alle caratteristiche dell'immobile in oggetto piuttosto che a quelle del condominio.		

IMMOBILI I3 e I4

A) Stima diretta

Tipologia	S. comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Coefficienti correttivi											Coefficiente globale	Valore (€)
			K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11		
Abitazione, locali accessori e pertinenza	205,66	800,00	1,00	0,97	0,97	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	0,8468	139.323,96
TOTALE	205,66														139.323,96

B) Stima per capitalizzazione del reddito

Tipologia	S. comm. (mq)	Coefficiente globale	Loc. unit. (€/mq)	Loc. mensile (€)	R. annuo lordo (€)	R. annuo netto (€)	Tasso di interesse	Valore (€)
Abitazione, locali accessori e pertinenza	205,66	0,8468	3,00	522,46	6.269,58	4.075,23	3,90%	104.492,97
TOTALE	205,66							104.492,97

Valore medio (€)	121.908,46
-------------------------	-------------------

IMMOBILI I5

A) Stima diretta

Tipologia	S. comm. (mq)	Prezzo unit. (€/mq)	Coefficienti correttivi											Coefficiente globale	Valore (€)
			K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	K8	K9	K10	K11		
Terreni	9.801,00	5,10													49.985,10
TOTALE	9.801,00														49.985,10

VALORE DI MERCATO PIÙ PROBABILE DEGLI IMMOBILI IN STIMA – Stante quanto sopra descritto ed osservato, nonché tenuto conto dei calcoli elaborati e delle decurtazioni previste, a conclusione della presente stima si dichiara che:

- il più probabile valore di mercato degli immobili I3 e I4, fabbricati ubicati nel Comune di Aci Catena (CT), Via Oliva San Mauro n. 5/a, identificati al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 11, particella 773, subalterni 1, 2 e pertinenza, rispettivamente per il sub. 1 categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita 158,04 €, piano terra, sub 2 categoria C/2, classe 4, consistenza 93 mq, rendita 128,08 €, è in cifra tonda pari a €. **121.000,00 (euro centoventunomila/00)**.
- il più probabile valore di mercato dell'immobile I5, terreni ubicati nel Comune di Aci Catena (CT), con accesso carrabile da Via Nizzeti n. 182, identificati al N.C.T. di detto Comune al foglio 11, rispettivamente particella 484, agrumeto classe 3, superficie 830 are, reddito dominicale euro 42,44, reddito agrario euro 13,29, particella 485, agrumeto classe 3, superficie 182 are, reddito dominicale euro 9,31, reddito agrario euro 2,91, particella 772, agrumeto classe 3, superficie 170 are, reddito dominicale euro 8,69, reddito agrario euro 2,72 e particella 774, agrumeto classe 3, superficie 8.619 are, reddito dominicale euro 440,68, reddito agrario euro 137,99, è in cifra tonda di €. **50.000,00 (euro cinquantamila/00)**.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili in oggetto, della loro ubicazione e delle reciproche relazioni funzionali, è ragionevole approntare la vendita in un **UNICO LOTTO** del valore complessivo di €. **171.000,00 (euro centosettantunomila/00)**.

2.20. 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.

Tale considerazione è stata già argomentata al punto precedente.

2.21. 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

degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Tenuto conto di quanto sopra, il lotto di vendita n. 2 può essere così riassunto:

DESCRIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

<p>Descrizione</p> <p>Lotto n. 2</p>	<p>Abitazione e fabbricato agricolo con annessi terreni (immobili I3, I4 e I5), ubicati nel Comune di Aci Catena (CT), Via Oliva San Mauro n. 5/a e Via Nizzeti n. 182, identificati al N.C.E.U. di detto Comune al foglio 11:</p> <ul style="list-style-type: none"> • particella 773, subalterni 1, 2 e 3, rispettivamente per il sub. 1 categoria A/4, classe 4, vani 4,5, rendita 158,04 €, piano terra, sub. 2 categoria C/2, classe 4, consistenza 93 mq, rendita 128,08 €, e sub. 3 pertinenza; • particella 484, agrumeto classe 3, superficie 830 are, reddito dominicale € 42,44, reddito agrario € 13,29; • particella 485, agrumeto classe 3, superficie 182 are, reddito dominicale € 9,31, reddito agrario € 2,91; • particella 772, agrumeto classe 3, superficie 170 are, reddito dominicale € 8,69, reddito agrario € 2,72; • particella 774, agrumeto classe 3, superficie 8.619 are, reddito dominicale € 440,68, reddito agrario € 137,99. <p><u>I3 è un fabbricato</u> “singolo terrano” destinato ad abitazione, con una superficie totale coperta di circa 96,00 mq, per complessivi 70,12 mq netti, un'altezza media prevalente (da soffitto a pavimento) di 3,35 m, così composto: soggiorno-pranzo (25,70 mq), vano 1 (15,05 mq), vano 2 (10,43 mq), cucina (14,44 mq), bagno (4,50 mq). Buone risultano le condizioni globali di conservazione dell'abitazione. Gli impianti presenti (elettrico e idrico-sanitario) sono in buone condizioni manutentive e funzionanti.</p> <p><u>I4 è un fabbricato</u> “singolo terrano” a servizio dell'attività agricola, frontistante I3 e in affaccio su una corte comune, con una superficie totale coperta di circa 119,31 mq, per complessivi 93,48 mq netti, così composto: magazzino (47,23 mq), pollaio (24,08 mq), legnaia (5,32 mq) e ripostiglio (16,85 mq). Il magazzino, il ripostiglio e la legnaia sono in buone condizioni manutentive mentre il pollaio si presenta in scadenti condizioni. Non esistono impianti di alcun genere.</p> <p>La pertinenza che separa i due immobili I3 e I4 presenta un pozzo utilizzato come riserva idrica per il fondo annesso e come approvvigionamento domestico.</p> <p><u>I5 è costituito da terreni</u> all'interno dei quali sono ubicati gli immobili I3 e I4. Detti terreni si presentano per alcuni tratti in cattivo stato di manutenzione, con vegetazione infestante, mentre per altri tratti lo stato culturale è migliore. L'appezzamento è adeguatamente recintato per quasi tutto il perimetro esterno, ad eccezione del tratto di confine con la particella 21; la recinzione trovasi in buono stato, ad eccezione di alcuni tratti su Via Nizzeti.</p> <p>Il contesto ove sono inseriti tutti gli immobili è residenziale/periferico, nella fattispecie caratterizzato dalla notevole densità edilizia tipica delle aree residenziali a ridosso del tessuto urbano centrale.</p> <p>In merito ai servizi nelle immediate vicinanze del luogo ove sorgono gli immobili, la zona è alquanto fornita di supermercati ma non di altre attività terziarie le quali sono presenti lungo le arterie di via Nizzeti.</p> <p>I collegamenti stradali minori a servizio dell'area di riferimento sono efficienti e in buono stato manutentivo, risultando agevoli i raggiungimenti dei centri abitati più prossimi come San Nicolò, Aci San Filippo e Ficarazzi, invece lontani risultano i nodi autostradali.</p>
--	--

2.22. 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.

Durante il sopralluogo effettuato, il sottoscritto C.T.U. ha acquisito una dettagliata documentazione fotografica degli ambienti interni degli immobili in questione, come riportato in **Allegato 2**. Le planimetrie catastali dei fabbricati e l'estratto di mappa dei terreni in oggetto sono state acquisite e riportate in **Allegato 4**.

2.23. 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

Nel caso in esame, come evincibile da quanto osservato in precedenza, la quota di pertinenza del debitore esecutato è pari a 1/9 dell'intero; pertanto, relativamente al lotto n. 2, la quota spettante al debitore esecutato ammonta a **€. 19.000,00 (euro diciannovemila/00)**. In merito alle maggiori difficoltà di vendita di quote indivise, si rimanda al paragrafo 2.24. della parte III.

Gli immobili, così come si presentano, non sono comodamente divisibili.

2.24. Nel caso siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'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.

Essendo presenti più beni pignorati in quota, per la predisposizione del progetto di divisione si rimanda al paragrafo 2.24. della parte III.

* * * * *



Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarLa della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

Aci Castello, 04/01/2018



IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(dott. ing. Gaetano Todaro)



5. ELENCO ALLEGATI

- Allegato 1 Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2 Documentazione fotografica acquisita dal C.T.U.
- Allegato 3 Rilievo del bene oggetto della procedura.
- Allegato 4 Documentazione catastale, ipotecaria e urbanistica.

