Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.686/2023 R.G.E.

Promossa da [redacted] S.R.L. IN LIQUIDAZIONE

nei confronti di [redacted]

G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa

I N D I C E

1.Premesse……..……..2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti……..……..……..……3
3. Schede Riepilogative……..……..……..……25
4. Elenco Allegati……..……..……..……27

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Antonio Cecchi 38, Catania (CT) - con Decreto di Nomina del 29/08/2025 – veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Cristiana Delfa C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.686/2023 R.G.Es., promossa da [redacted] S.R.L. in Liquidazione nei confronti di [redacted]

Successivamente al deposito del Verbale di Giuramento in data 12/09/2025, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava - a mezzo di raccomandata n.15356944269-1 del 15/09/2025, sulla base di accordi con il custode nominato Avv. Filippo Budello - l'inizio delle operazioni peritali per la data del 24/09/2025 ore 17:30 presso i beni staggiti.

Alla data e all'ora concordata, il CTU si recava presso il locale commerciale sito in Aci Catena, Via Dottore Giovanni Chiarenza 19 (attualmente adibito a supermercato), unitamente al custode nominato; ivi trovava presenti il debitore e l'attuale conduttore dell'immobile, signor [redacted] (*n.q. di legale rappresentante della* [redacted] *Srls"*). La scrivente procedeva regolarmente agli accertamenti di rito sul bene staggito, mediante rilievi metrici e fotografici. Gli accertamenti procedevano presso il terreno sito in Aci Catena, Via Scale Sant'Antonio (pressi civici 47-53), concludendosi alle ore 18:45 (*cfr. Allegato 2*).

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Aci Catena → *Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica del 15/09/2025 prot. 28815.*

Comune di Aci Catena → *Richiesta di accesso agli Atti del 15/09/2025 prot. 28814*

Comune di Catania – Agenzia del Territorio → *Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di Mappa on-line*

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di consulenza tecnica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto richiesto per l'espletamento dell'Incarico di Stima, conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristiana Delfa, **l'esperto risponde ai seguenti quesiti**

a. *acquisire e allegare le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile*

b. *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*

c. *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;*

d. *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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano 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;*

e. *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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass. civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597);*

f. *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;*

g. *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;*

h. *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

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. *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;*

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

m. *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;*

n. *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;*

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

p. *verifichi se gli immobili pignorati siano gravati 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;*

q. *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

r. *accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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).*

s. *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;*

t. *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

u. *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;*

v. *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;*

w. *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;*

x. *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*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

QUESITO A

Si rimanda ai contenuti degli Allegati 7.1, 7.2, 10, 11.

QUESITO B

LOTTO 1

Il lotto di vendita comprende un locale commerciale che ricade nel territorio comunale di Aci Catena, in Via Dottor Giovanni Chiarenza nn.19-19/a (*ex civico 24 in atti*).

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al Foglio 3, Particella 3058, Subalterno 21, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 170 metri quadrati, Superficie Catastale 186 mq, Rendita Catastale Euro 2.783,19 (*cfr. Allegato 7.1*).

Il bene pignorato risulta inserito all'interno di uno stabile plurifamiliare – articolato su cinque livelli fuori terra, ad angolo con Via Alfredo Rampi (*da FO-L1-1 a FO-L1-5*).

Il locale commerciale - attualmente adibito a supermercato – è costituito da un ambiente unico (*da FO-L1-9 a FO-L1-33*) e da due piccoli locali di servizio (bagno e antibagno, *da FO-L1-21 a FO-L1-27*); l'ingresso principale è prospiciente un piazzale, arretrato rispetto alla sede stradale di Via Dottor Giovanni Chiarenza (*da FO-L1-7 a FO-L1-8*), che fa parte del terreno di sedime dell'edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Lo stabile è identificato al N.C.T. al Foglio 3, Mappale 3058, Ente Urbano (*cfr. Allegato 7.1*). Dal punto di vista dei confini, la particella che ospita lo stabile plurifamiliare – e che lo circonda lungo i lati nord, est e sud – confina: ad ovest con altro stabile e sue aree libere, a nord con Via Alfredo Rampi, ad est con Via Dottor Giovanni Chiarenza e a sud con terreni liberi prospicenti Via Zio Martino (*cfr. estratto di mappa in Allegato 7.1 e FO-L1-3*).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopraluogo è emersa coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici catastali ed urbanistici ufficiali. Il bene è generalmente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale, a meno di un disallineamento tra la destinazione concessa dall'U.T.C. nei titoli edilizi (C/3) e quella in visura catastale (C/1). Si rimanda a quanto relazionato ai punti "J" e "K".

LOTTO 2

Il lotto di vendita comprende un terreno che ricade nel territorio comunale di Aci Catena e, più precisamente, in Via Scale Sant'Antonio (*coordinate geografiche: 37.606955, 15.138615 – pressi civico 53*), in una regione a carattere per lo più rurale e a bassa densità edilizia, a nord-ovest del centro storico (*da FO-L2-1 a FO-L2-3*). Il fondo risulta identificato in catasto come segue:

Terreno agricolo – identificato al N.C.T. del Comune di Aci Catena al Foglio 2, Particella 320, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 55 centiare, Reddito Dominicale 0,34 Euro, Reddito Agrario 0,09 Euro (*cfr. Allegato 7.2*).

Il terreno staggito risulta nei fatti ricompreso – senza soluzione di continuità – all'interno degli spazi esterni di pertinenza ad una villa (non oggetto di procedura esecutiva) catastalmente individuata al foglio 2, particella 318 (*cfr. Allegato 7.2 e Allegato 8.2*). Pertanto, il bene può essere raggiunto o mediante un varco su strada – privo di numerazione civica, accanto il civico 51 (*FO-L2-6*) - o transidando attraverso le aree esterne della menzionata villa (*da FO-L2-12 a FO-L2-18*).

Non esistono delimitazioni fisiche nette tra la particella di terreno in capo al debitore ed i terreni in altra proprietà: il fondo pignorato, in generale, si presenta all'interno di una più ampia area privatizzata ed in capo anche ad altre ditte (*FO-L2-44*).

I confini tra il fondo pignorato e le altre particelle limitrofe sono solo in minima parte evidenziati da muretti a secco, salti di quota e, in generale, da un'antica saia (*FO-L2-26, FO-L2-36*) e, per la restante parte, la particella è connessa senza soluzione di continuità ai terreni circostanti (*FO-L2-23, FO-L2-29*). La porzione finale del fondo, a nord-ovest, è separata dalla limitrofa particella 166 mediante un cancello (*FO-L2-38*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopraluogo è emersa generale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici nell'estratto di mappa catastale (*cfr. Allegato 7.2 e Allegato 8.2*).

QUESITO C

Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore. In particolare, per ciascun cepiste, la quota in capo a [redacted] è pari ad 1/1 - come anche riportato nella Relazione Notarile in atti.

Si rileva generale correttezza e congruenza tra i dati riportati dell'atto di Pignoramento e della relativa Nota di Trascrizione.

QUESITO D

LOTTO 1

Dai contenuti della Relazione Notarile e dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà dell'immobile componente il lotto di vendita - per una quota pari ad 1/1 – risulta in capo al debitore [redacted] - nato ad [redacted] codice fiscale [redacted] L'esecutato ha acquisito la quota di piena proprietà sul bene ai sensi di Atto di Compravendita del 14/12/1983 ai rogiti del Notaio Rosario Sapienza, regolarmente trascritto (*cfr. Punto "E"*).

LOTTO 2

La proprietà dell'immobile componente il lotto di vendita - per una quota pari ad 1/1 – risulta in capo al debitore [redacted] - nato ad [redacted] codice fiscale [redacted] L'esecutato ha acquisito la quota di piena proprietà sul bene ai sensi di Atto di Compravendita del 04/10/1996 ai rogiti del Notaio Giovanni Vacirca, regolarmente trascritto (*cfr. Punto "E"*).

QUESITO E

LOTTO 1

In virtù di Atto di Compravendita del 14/12/1983 ai rogiti del Notaio Rosario Sapienza, rep. n.3760, registrato in data 22/12/1983 al n.4314 trascritto in data 07/01/1984 ai nn. 1469/1187 – il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

debitore ha acquisito pieno diritto di proprietà, da potere del signor [redacted] nato ad [redacted]

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni al ventennio.

LOTTO 2

La proprietà dell'immobile componente il lotto di vendita - per una quota pari ad 1/1 – risulta in capo al debitore. L'esecutato ha acquisito la quota di piena proprietà sul bene ai sensi di Atto di Compravendita del 04/10/1996 ai rogiti del Notaio Giovanni Vacirca, rep. n.11695, racc. n.3819, trascritto in data 11/10/1996 ai nn.31660/24516, da potere della signora [redacted], nata a [redacted] il [redacted]

QUESITO F

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa.

QUESITO G

Come si desume dalla documentazione notarile in atti, i cui contenuti sono stati confermati dall'Ispezione Ipotecaria effettuata dalla scrivente (*cfr. Allegato 10*), sui beni oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:

1. Ipoteca legale iscritta il 03/06/2005 ai nn. 37294/12313, a favore della MONTEPASCHI SERIT SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI, con sede in Catania, contro il signor [redacted] nato ad [redacted] gravante su:

- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE DEPOSITO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 3, PARTICELLA 3058, SUBALTERNO 21;**
- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 320** (*e su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva*).

2. Ipoteca legale iscritta il 26/10/2007 ai nn. 71908/19386, a favore della SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Catania, contro il signor [redacted] nato ad [redacted] gravante su:

- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 320** (*e su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Ipoteca legale iscritta il 05/11/2010 ai nn. 59031/12748, a favore della SE.RI.T. SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI, con sede in Catania, contro il signor [redacted], gravante su:

- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE DEPOSITO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 3, PARTICELLA 3058, SUBALTERNO 21;**
- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 320** (*e su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva*).

4. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 14/11/2011, Tribunale di Catania, iscritta il 29/11/2011 ai nn. 57887/8274, a favore del BANCO POPOLARE SOC. COOP., con sede in Verona contro il signor [redacted] gravante su:

- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE DEPOSITO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 3, PARTICELLA 3058, SUBALTERNO 21;**
- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 320** (*e su altri immobili non oggetto della presente procedura esecutiva*).

5. Pignoramento notificato il 24/05/2012, trascritto il 28/05/2012 ai nn. 26989/22147, a favore della SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, con sede in Catania, contro il signor [redacted] gravante su:

- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE DEPOSITO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 3, PARTICELLA 3058, SUBALTERNO 21** (*e su altro immobile non oggetto della presente procedura esecutiva*).

6. Pignoramento notificato il 17/10/2023, Tribunale di Catania, trascritto il 16/11/2023 ai nn. 55931/41637, a favore della [redacted] con sede in [redacted] contro il signor [redacted] il [redacted]

- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL LOCALE IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 3, PARTICELLA 3058, SUBALTERNO 21;**
- **SULLA PIENA PROPRIETÀ DEL TERRENO IN ACI CATENA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 320.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO H

LOTTO 1

Dal punto di vista catastale il locale commerciale componente il lotto di vendita risulta così censito:

Locale Commerciale – identificato al N.C.E.U. del Comune di Catania al Foglio 3, Particella 3058, Subalterno 21, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 170 metri quadrati, Superficie Catastale 186 mq, Rendita Catastale Euro 2.783,19, ed al N.C.T. al Foglio 3, Mappale 3058.

L'unità negoziale è ricompresa in un fabbricato generalmente identificato al N.C.T. al Foglio 3, Mappale 3058, Ente Urbano (*cfr. Allegato 7.1*).

Come argomentato al punto "*B*", si riscontra solo un disallineamento tra la categoria catastale in visura catastale (C/1) e la destinazione d'uso concessa dall'U.T.C. nei titoli edilizi (C/3). Per la correzione della discrepanza segnalata, si rimanda a quanto relazionato al punto "K".

LOTTO 2

Dal punto di vista catastale il lotto di vendita risulta così censito:

Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Aci Catena al Foglio 2, Particella 320, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 55 centiare, Reddito Dominicale 0,34 Euro, Reddito Agrario 0,09 Euro (*cfr. Allegato 7.2*).

QUESITO I

LOTTO 1

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*cfr. Allegato 5*) - rilasciato alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena – il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 3, Particella 3058 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione in **Zona Territoriale Omogenea "C2 – Edilizia Espansione Residenziale"**. Nella zona in esame, l'edificabilità è subordinata all'approvazione di piani particolareggiati o di lottizzazione.

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche, il certificato relaziona che si tratta di un'area destinata ad edifici residenziali, studi professionali, cliniche e alberghi, con i seguenti indici urbanistici principali:

- densità fondiaria massima: 2,2 mc/mq
- rapporto di copertura: 35%
- altezza massima: 14 metri lineari

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- piani furo terra: 4

Per quanto riguarda i vincoli, invece, il CDU relaziona che il terreno ricade in "Zona C" (area d'interesse archeologico e paesaggistico) del Parco Archeologico e Paesaggistico di Catania e della Valle di Aci – istituito con D.A. n.17/GAB del 11/04/2019. Gli interventi, in quest'area, devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e del Parco Archeologico e Paesaggistico di Catania.

Inoltre, il CDU evidenzia che – in riferimento alla carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS), redatta in attuazione dell'art. 11 della Legge n.77 del 24/06/2009 - il terreno ricade in Zone di Attenzione per l'Instabilità – ZAFAC - Zone di Attenzione per Faglie Attive e Capaci.

Infine, l'intero territorio comunale di Aci Catena è stato dichiarato sismico (grado di sismicità S=9), ai sensi del Decreto Ministeriale del 23/09/1981.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla consultazione integrale dell'*Allegato 5*.

LOTTO 2

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica (*cfr. Allegato 5*) - rilasciato alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Catena – il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 320 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione in **Zona Territoriale Omogenea "E – Agricola".**

Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche, il certificato relaziona che si tratta di un'area destinata ad uso agricolo, nella quale sono consentiti edifici di abitazione – purchè non venga superata la densità fondiaria di 0,03 mc/mq, ed ove questa non risulti già utilizzata da interventi precedenti.

Per quanto riguarda i vincoli, invece, il CDU indica che il terreno - ai sensi del Piano Paesaggistico – ricade in aree con Livello di Tutela 1 (*art.20 delle N.d.A. del Piano Paesaggistico, Ambiti 8, 11, 12, 13, 14, 16, 17*).

Infine, l'intero territorio comunale di Aci Catena è stato dichiarato sismico (grado di sismicità S=9), ai sensi del Decreto Ministeriale del 23/09/1981.

Si rimanda alla consultazione integrale dell'Allegato 5.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO J

LOTTO 1

Nel corso dell'espletamento del mandato il comune di Aci Catena – in risposta alla richiesta di accesso agli atti avanzata dal CTU – ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

A) **Pratica n.55/82** (*presentata a nome del proprietario del tempo,* [redacted] tendente ad ottenere la concessione edilizia in Sanatoria per la costruziuone di un edificio per civile abitazione (*cfr. Allegato 6.1*).

La concessione – condizionata ad alcune prescrizioni relative ai volumi tecnici all'ultimo piano - fu rilasciata in data 09/11/1982.

Risulta altresì depositata documentazione presso Ufficio del Genio Civile (prot.n.19426 del 23/09/1988), assunta con posizione d'archivio n.32691; si riscontra Certificato di Collaudo a firma dell'Ing. Michele Grasso, del 15/06/1989.

Infine, si riscontra la presenza di Certificato di Abitabilità del 19/01/1990

B) **Pratica 118/83** – Prot. N.8469 (*presentata a nome del debitore, che si apprestava all'acquisto del bene in esame*) tendente ad ottenere autorizzazione per il Cambio di Destinazione d'uso di una porzione del deposito al piano terra/seminterrato (con frazionamento contestuale), al fine di renderlo idoneo come Laboratorio Artigianale. Si riscontra Concessione da parte del Sindaco di Aci Catena, rilasciata il 31/12/1983.

E' presente Certificato di Agibilità 07/07/1984, il cui rilascio è seguente ai verbali d'ispezione dell'ufficiale sanitario e del tecnico comunale del 06/07/1984 , e richiesta di agibilità del locale in esame (*cfr. Allegato 6.2*).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

In sede di accesso sui luoghi il CTU ha riscontrato conformità tra la planimetria catastale in atti (datata 08/04/2025) e lo stato dei luoghi.

Tuttavia, si nota una discrepanza tra la destinazione d'uso approvata urbanisticamente (Laboratorio Artigianale per il confezionamento di abbigliamento) e l'attuale destinazione (supermercato).

La categoria catastale corrispondente a Laboratorio Artigianale sarebbe infatti "C/3 – laboratori di arti e mestieri", mentre l'attuale categoria in atti è "C/1 - Negozi e botteghe", corretta per lo svolgimento dell'attuale attività insediata, ma che non fa seguito ad un cambio di destinazione presso U.T.C. da Laboratorio Artigianale a Bottega.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le difformità riscontrate rispetto alle risultanze catastali verranno trattate quali irregolarità da sanare mediante presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività, con corresponsione dei relativi costi amministrativi e delle spese tecniche, come meglio delineato al punto *"K"*.

LOTTO 2

Il lotto si compone di un terreno libero, privo di manufatti. Pertanto è regolare sotto il profilo urbanistico.

QUESITO K

LOTTO 1

Secondo i contenuti dell'autorizzazione per il Cambio di Destinazione d'Uso rilasciata dal Sindaco in data 31/12/1983, sussisterebbe coerenza tra la planimetria catastale ed il progetto depositato. Di conseguenza, le uniche difformità da regolarizzare riguarderebbero l'ulteriore Cambio di destinazione d'uso riscontatro nel corso delle indagini, da quello autorizzato (Laboratorio Artigianale) a quello attuale (Negozio/bottega commerciale). Trattandosi di un cambio di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie e tra due categorie catastali entrambe ascrivibili alla categoria "C", si tratta di un cambio di destinazione d'uso non rilevante che – ai sensi delle vigneti normative urbanistiche – può essere regolarizzato mediante una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4). Sarà altresì necessaria la trasmissione contestuale alla Soprintendenza ai BB.CC.AA. (*cfr. Vincoli Specifici in Allegato 5*). Non occorrerà procedere ad un successivo aggiornamento catastale mediante pratica Docfa, in quanto la planimetria in atti e la categoria catastale attribuita è già coerente con lo stato di fatto del bene. Infine, la regolarizzazione risulterà perfezionata mediante successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Parziale, con adeguamento di destinazione d'uso attuale.

****

Quanto ai **costi di regolarizzazione**, si riporta una quantificazione approssimativa delle spese tecniche, delle somme da pagare (a titolo di oblazione e conguaglio, spese amministrative, di segreteria e d'istruttoria), il cui calcolo è stato effettuato in via forfettaria e secondo le linee guida di solito seguite dai competenti uffici (Ufficio Tecnico Comunale, Soprintendenza ai BB.CC.AA.); detti costi ammonterebbero approssimativamente ad euro 3.000,00.

*****

La stima di cui al Punto "T" verrà complessivamente decurtata di 3.000,00 €.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2

Non sono stati riscontrati abusi.

QUESITO L

Si rimanda ai contenuti di cui al precedente punto "K".

QUESITO M

In entrambi i lotti di vendita, non sono stati riscontrati abusi non sanabili.

QUESITO N

Per entrambi i lotti di vendita, nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU e in occasione dell'accesso sui luoghi, non è stata riscontrata/dichiarata esistenza di formalità, vincoli ed oneri.

QUESITO O

Per entrambi i lotti di vendita, non è stata riscontrata/dichiarata esistenza di formalità, vincoli ed oneri – compresi quelli di natura "condominiale" – che dovranno essere cancellati o che saranno opponibili a valle della vendita.

QUESITO P

Risulta verificato il pieno diritto di proprieta' su entrambi i beni pignorati (in capo al debitore per una quota di 1/1) in virtu' di regolari atti di compravendita; i beni interessati dalla procedura esecutiva non risulti gravato da censo, livello o uso civico.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO Q

LOTTO 1

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU e in occasione dell'accesso sui luoghi non è stata riscontrata/dichiarata esistenza di formalità, vincoli ed oneri. Inoltre, l'unità immobiliare componente il lotto di vendita non partecipa alle spese di pulizia e manutenzione delle aree ad uso comune (di cui vantaggiano solo gli immobili a destinazione residenziale).

LOTTO 2

In occasione dell'accesso sui luoghi non è stata riscontrata/dichiarata esistenza di formalità, vincoli ed oneri.

QUESITO R

LOTTO 1

Il bene risulta locato alla [redacted] Srls, ai sensi di contratto d'affitto in corso di validità, siglato in data antecedente alla notifica di Pignoramento, e registrato in data antecedente la trascrizione dello stesso.

LOTTO 2

Il terreno componente il lotto di vendita si presenta incolto, in stato di disuso e abbandono.

QUESITO S

LOTTO 1

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo stabile condominiale di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della Procedura Esecutiva è ubicato nel territorio comunale di Aci Catena, frazione di Aci San Filippo, in Via Dottor Giovanni Chiarenza n.19 (ad angolo con Via Alfredo Rampi); si tratta di un edificio residenziale, costituito da un piano terra (in piccola parte seminterrato) e da quattro livelli totalmente fuori terra.

Nel complesso lo stabile - realizzato tra gli anni settanta ed il 1982 con strutture portanti in cemento armato - è classificabile come *Tipo edilizio in linea*, articolato su cinque livelli fuori terra, e dal punto di vista catastale risuta identificato al N.C.T. al Foglio 3, Particella 3058, Ente Urbano (*cfr. Allegato 7.1*).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal punto di vista dei confini, il lotto di terreno che ospita lo stabile confina: ad ovest con altro stabile e sue aree libere, a nord con Via Alfredo Rampi, ad est con Via Dottor Giovanni Chiarenza e a sud con terreni liberi prospicenti Via Zio Martino.

A scala territoriale l'area in cui sorge il fabbricato rappresenta una frangia a sud del centro storico (e, precisamente, la frazione definita Aci San Filippo – *cfr. FO-L1-1, FO-L1-2*); a scala urbana l'edifico è ubicato all'interno di un tessuto generalmente regolare, con sagoma ad "L", compreso Via Dottor Giovanni Chiarenza, Via Zio Martino, Via Nizzeti e Via Alfredo Rampi *(FO-L1-3)*. Il fabbricato è circondato nelle vicinanze da edifici di consistenza e caratteristiche architettoniche simili. L'area è dotata delle principali urbanizzazioni primarie, quali strade a servizio degli insediamenti, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e gas, pubblica illuminazione.

Dal punto di vista strutturale, l'immobile è stato realizzato con strutture in cemento armato, solai in latero-cemento e coperture in parte piane, a terrazza calpestabile, in parte a falde *(FO-L1-3)*. Le tamponature esterne sono costituite da muratura in laterizi forati, rifinite con intonaco di color terracotta; gli infissi esterni sono in alluminio e dotati di persiane, di colore bianco, come anche i parapetti sui balconi in ferro *(FO-L1-4, FO-L1-5)*.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEL BENE

Il lotto di vendita comprende un locale commerciale che ricade nel territorio comunale di Aci Catena, in Via Dottor Giovanni Chiarenza nn.19-19/a., che occupa parte del piano terra/seminterrato di uno stabile plurifamiliare ad angolo con Via Alfredo Rampi (*da FO-L1-1 a FO-L1-5*).

Dal punto di vista catastale, l'unità immobiliare è identificata al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al Foglio 3, Particella 3058, Subalterno 21, Categoria C/1, Classe 2, Consistenza 170 metri quadrati, Superficie Catastale 186 mq, Rendita Catastale Euro 2.783,19.

Il locale commerciale, attualmente adibito a supermercato, è costituito da un unico ambiente di circa 167 metri quadrati netti - al cui interno risultano montate partizioni e scaffalature mobili atte a contenere la merce in vendita (*cfr. da FO-L1-9 a FO-L1-33*) - e da due piccoli locali di servizio (un antibagno di circa 1,25 metri quadrati, ed un bagno di circa 2,10 metri quadrati (*da FO-L1-21 a FO-L1-27*).

L'ingresso principale al supermercato è prospiciente un piazzale, arretrato rispetto alla sede stradale di Via Dottor Giovanni Chiarenza (*da FO-L1-7 a FO-L1-8*), che fa parte del terreno di sedime dell'edificio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

I pavimenti interni sono in piastrelle di gres di colore marrone chiaro (*FO-L1-11, FO-L1-25*); nei locali di servizio si riscontra la presenza di rivestimenti ceramici (*FO-L1-23, FO-L1-25*).

Gli infissi interni di separazione tra il locale commerciale e i servizi sono in legno (*FO-L1-21, FO-L1-24*), mentre per quanto riguarda gli infissi esterni sono presenti finestre in ferro complete di grate di sicurezza (*FO-L1-37, FO-L1-44*), due portoni in ferro a battente (*FO-L1-18, FO-L1-35*) ed una porta scorrevole automatica dotata di sensore per l'ingresso al supermercato da parte degli utenti (*FO-L1-7, FO-L1-9*). Le tinteggiature interne sono di colore bianco, i corpi illuminanti sono costituiti da plafoniere lineari (*FO-L1-29, FO-L1-31*). Per quanto riguarda gli impianti – oggetto di recente manutenzione straordinaria, e dotati di certificazione - sono realizzati con condutture a vista (*FO-L1-10, FO-L1-14*), e risultano installati due condizionatori da 16.000 BTU (*FO-L1-18, FO-L1-32*).

****

La superficie commerciale complessiva dell'unità negoziale è pari a 186,00 metri quadrati. Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dal locale commerciale.

LOTTO 2

CONTESTO TERRITORIALE

L'unità Negoziale in esame è ubicata nel territorio comunale di Aci Catena e, precisamente, nella regione nord-ovest del centro storico (*FO-L2-1*), di fronte la sede del Comune di Aci Catena (*FO-L2-2*); si tratta di un'area di territorio - circoscritta tra Via Scale Sant'Antonio, Via Petralia/Giovanni Lucchesi e Via Giuseppe Patanè (*FO-L2-3*) - a carattere prevalentemente rurale, caratterizzata da pochissimi edifici e sostanzialmente poco urbanizzata.

Le coordinate geografiche che individuano la posizione dell'accesso su strada al fondo sono le seguenti: 37.606955, 15.138615.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI

Il terreno staggito è raggiungibile da Via Scale Sant'Antonio (*da FO-L2-4 a FO-L2-6*). Dal punto di vista catastale il lotto di vendita risulta così censito:

- Terreno identificato al N.C.T. del Comune di Aci Catena al Foglio 2, Particella 320, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 55 centiare, Reddito Dominicale 0,34 Euro, Reddito Agrario 0,09 Euro (*cfr. Allegato 7.2*).

Esso risulta nei fatti ricompreso – senza soluzione di continuità – all'interno degli spazi esterni di pertinenza alla villa individuata nel foglio di mappa catastale dalla particella 318 (*cfr. Allegato 7.2 e Allegato 8.2*). Pertanto, il bene può essere raggiunto o mediante in varco su strada, nei pressi del civico

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

51 (*da FO-L2-6 a FO-L2-11*), o transidando attraverso le aree esterne della menzionata villa (*da FO-L2-12 a FO-L2-18*).

Il terreno pignorato, in generale, si presenta all'interno di una più ampia area privatizzata ed in capo anche ad altre ditte; i confini tra il fondo pignorato e le altre particelle limitrofe sono solo in minima parte evidenziati da muretti a secco, salti di quota e, in generale, da un'antica saia (*FO-L2-26, FO-L2-36*), e per la restante parte connessa senza soluzione di continuità ai terreni circostanti (*FO-L2-23, FO-L2-29*). Il fondo pignorato - che ricalca per la sua maggiore estensione lineare lo sviluppo della saia (*da FO-L2-19 a FO-L2-38*) - nella sostanza è una porzione di terreno indistinta dalle circostanti,a meno di un tratto iniziale a sud che confina con la particella 632 (*cfr. Allegato 7.2*), da questa separato per circa 60 metri lineari da un muro in blocchi (*da FO-L2-7 a FO-L2-21*). Per lo sviluppo restante, la striscia di terreno è priva di recinzioni e delimitazioni dai terreni identificati dalle particelle 318 e 632 (*da FO-L2-22 a FO-L2-36*). La porzione finale del fondo, a nord-ovest, è separata dalla limitrofa particella 166 mediante un cancello (*FO-L2-38*), oltre il quale è presente un vialetto in altra ditta, di distribuzione al fondo identificato dalla particella 445 e che si estende fino a Via Giovanni Lucchesi 4 (*da FO-L2-39 a FO-L2-44*). In definitiva, il fondo che compone l'unità negoziale si presenta come un lotto intercluso tra altri fondi limitrofi in diversa ditta, privo di recinzioni che lo separino e distinguano da essi; allo stato attuale, la striscia di terreno (che, di per se, non presenta caratteristiche morfologiche che possano permetterne la coltivazione) viene fruita da soggetti terzi che detengono immobili insistenti sulle aree limitrofe.

All'interno del compendio pignorato, quindi, non esistono delimitazioni fisiche nette tra la particella di terreno in capo al debitore ed i terreni in altra proprietà. Non esiste neanche una delimitazione fisica tra l'area cortilizia antistante il caseggiato di cui alla particella 318 (lungo il confine - *FO-L2-12, FO-L2-44*) ed il lotto in esame.

Il terreno è un fondo rustico con andamento orografico a tratti variabile, in declivio in direzione sud, di estensione complessiva pari a circa 55 metri quadrati.

****

La superficie commerciale del fondo è pari a 55 metri quadrati.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO T

LOTTO 1

Per la determinazione del valore dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del bene.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparatico (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sull'immobile oggetto di pignoramento - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Dagli accertamenti esperiti, e confrontantando i parametri di costo forniti dalle agenzie con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi praticati nella zona in esame (*Zona Periferica: C.da S.Lucia, Pigno, Marchesana, Eremo S.anna, Aci S.Filippo*) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame, in buono stato conservativo valori oscillano tra 700 euro/mq e 1.300 euro/mq. Nel caso in esame, considerate le condizioni intrinseche del bene, la scrivente ritiene di poter applicare il seguente valore:

Locale Commericale…….....1.100 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'unità negoziale seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,95
- Immobile in buono stato	0,95
- Luminosità, panoramicità	0,85
- Caratteristiche Tecnologiche	0,95
- Stato di Conservazione/vetustà	0,95

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,942

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale Superficie Commerciale

186,00 mq

$$V_1 = 1.100,00 \text{ €/MQ} * 186 \text{ MQ} * 0,942 = \text{€ } 192.733,20$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 4,50% riferito alla zona interessata e alla destinazione - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione del bene.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quello in esame, in riferimento alla superficie commerciale – può essere attribuito un prezzo medio di **5,50 €/mq/mese** per locali in buono stato di conservazione.

Prezzo annuo dei fitti: 5,50 €/mese/mq x 186,00 mq x 12 mesi=**12.279,00 €/anno**

$$V_2 = 12.279,00 \text{ €} * 0.80*100/4,50 = \text{€ } 218.240,00$$

(dove 0,80= coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{mercato} = (V_1+V_2)/2 = \text{€ } (192.733,20+218.240,00) / 2 = \text{€ } 205.486,60$$

Alla stima vanno detratti 3.000,00 euro stimati per perfezionamento della regolarità urbanistica (*cfr. punto "K"*)

$$V^*_{mercato} = \text{€ } 202.486,60$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

$V_{FINALE\ LOTTO\ 1}$ = € 172.113,61

ed in c.t. € 170.000,00

(diconsi euro centosettantamila/00)

LOTTO 2

Per la determinazione del valore di stima del fondo agricolo verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo (basato sul prezzo medio di mercato con cui recentemente sono stati compravenduti beni analoghi a quello in esame), il secondo analitico, in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Catania (*Regione Agraria N.7, Colline Litoranee di Acireale Comuni di Aci Bonaccorsi, Aci Catena, Acireale, Aci Sant`Antonio, Calatabiano, Fiumefreddo Di Sicilia, Giarre, Mascali, Pedara, Riposto, San Giovanni La Punta, Santa Venerina, Trecastagni, Tremestieri Etneo, Valverde, Viagrande*), entrambi in riferimento alla superficie del fondo, espressa in ettari, are e centiare.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio in riferimento ai fondi agricoli – ha dedotto un prezzo medio alla base delle più recenti compravendite. Detto prezzo medio, per terreni diversi da quello in esame (ovvero per terreni agricoli non edificabili di estensione e morfologia appetibili sul mercato, che si prestano ad usi disparati) si attesta tra 110.000 euro/Ha e 130.000 euro/Ha. In considerazione del terreno esaminato, e della sua collocazione e morfologia (lotto intercluso, irregolare, di estensione irrisoria e con morfologia estremamente limitante in termini di uso del fondo, il CTU ha ritenuto opportuno adottare un prezzo inferiore alla media, pari a 90.000,00 euro/Ha.

V_1 = 90.000,00 €/Ha * 0,0055 Ha = € 495,00

Stima Con Metodo Analitico

Questo metodo conduce alla stima del terreno – in riferimento alla superficie ed alla specifica qualità dello stesso – mediante i valori agricoli medi della provincia di Catania (*Regione Agraria N.7, Colline Litoranee di Acireale Comuni di Aci Bonaccorsi, Aci Catena, Acireale, Aci Sant`Antonio, Calatabiano, Fiumefreddo Di Sicilia, Giarre, Mascali, Pedara, Riposto, San Giovanni La Punta, Santa*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Venerina, Trecastagni, Tremestieri Etneo, Valverde, Viagrande) desunti da tabulati pubblicati da Agenzia delle Entrate, in riferimento all'anno 2019 (ultimo aggiornamento riscontrato in banca dati OMI). Per il terreno in esame (seminativo, secondo la sua classificazione in atti) si desume un valore agricolo medio di 4.772,06 euro/Ha.

V_2= 4.772,06 €/Ha * 0,0055 Ha = € 26,24

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$V_{mercato}$= (V_1+V_2) /2 = € (495,00+26,24) / 2 = € 260,62

Dato il valore esiguo del fondo, la scrivente non ha applicato riduzioni per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$V_{FINALE\ LOTTO2}$= € 260,00

ed in c.t. € 260,00

(diconsi euro duecentosessanta/00)

QUESITO U

LOTTO 1

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata al 15% - è pari ad euro 30.372,99.

LOTTO 2

Non è stata applicata riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

QUESITO V

*** LOTTO 1 ***

*** LOTTO 2 ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO W

LOTTO 1

Per il rilievo fotografico dell'unità negoziale si rimanda all'Allegato 3.1 (*da FO-L1-1 a FO-L1-44*).

LOTTO 2

Per il rilievo fotografico dell'unità negoziale si rimanda all'Allegato 3.2 (*da FO-L2-1 a FO-L2-44*).

QUESITO X

La proprietà dell'intero compendio pignorato è in capo all'esecutato per una quota pari ad 1/1.

QUESITO Y

La proprietà dell'intero compendio pignorato è in capo all'esecutato per una quota pari ad 1/1.

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

2. SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE 1

VIA DOTTOR GIOVANNI CHIARENZA, ACI CATENA (CT)

ESTRATTO SIGNIFICATIVO DEI QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	Allegati 7.1, 10, 11
B	-LOCALE COMMERCIALE ADIBITO A SUPERMERCATO, POSTO AL P.TERRA/SEMINTERRATO DI UNO STABILE PLURIFAMILIARE A DESTINAZIONE PREVALEMENTE RESIDENZIALE. ESISTE CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE/COMUNALE
C	SI RISCONTRA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
D	[redacted] – PROPRIETARIO PER QUOTA 1/1
E	ATTO DI COMPRAVENDITA 14/12/1983, REP.N. 3760, AL ROGITO DEL NOTAIO ROSARIO SAPIENZA, TRASCRITTO IL 07/01/1984 AI NN. 1469/1187.
F	-
G	N.2 ISCRIZIONI DI IPOTECA LEGALE N.1 ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE N.2 TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTO
H	- LOCALE COMMERCIALE - IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FG 3, PART. 3058, SUB. 21 - STABILE IDENTIFICATO AL N.C.T. FG 3, PART. 3058, ENTE URBANO CONFORMITA' TRA STATO DI FATTO E PLANIMETRIA CATASTALE
I	Z.T.O. "C2 – EDILIZIA ESPANSIONE RESIDENZIALE" DEL P.R.G. L'AREA RICADE IN: ZAFAC (Zone di Attenzione per Faglie Attive e Capaci) ZONA SISMICA (AREA DI SISMICITA' S=9) "ZONA C" (AREA D'INTERESSE ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO) DEL PARCO ARCHEOLOGICO E PAESAGGISTICO DI CATANIA E DELLA VALLE DI ACI.
J-K-L-M-N	PRATICA N.55/82 - CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA PER LA COSTRUZIUONE DI UN EDIFICIO PER CIVILE ABITAZIONE. PRATICA 118/83 – AUTORIZZAZIONE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI UNA PORZIONE DEL SEMINTERRATO DA DEPOSITO A LABORATORIO ARTIGIANALE. STIMATI 3.000,00 EURO PER PERFEZIONAMENTO URBANISTICO (MEDIANTE REGOLARIZZAZIONE DEL CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA LABORATORIO ARTIGIANALE A NEGOZIO/BOTTEGA)
O-P-Q	-
R	IMMOBILE LOCATO CON CONTRATTO D'AFFITTO IN CORSO DI VALIDITA'
S	- Contesto urbano in cui ricadono i beni: Il lotto di vendita è ubicato nel territorio comunale di Aci Catena, frazione di Aci San Filippo, in Via Dottor Giovanni Chiarenza (angolo Via Alfredo Rampi). - Descrizione dell'Unità Negoziale: Il locale commerciale – inserito al piano terra di un edificio pluriresidenziale - è attualmente adibito a supermercato, e risulta costituito da un unico ambiente di circa 167 metri quadrati netti, oltre due piccoli locali di servizio (un antibagno ed un bagno)
T	170.000,00 EURO
U	30.372,99 EURO
V	LOTTO 1
W	ALLEGATO 3.1, IMMAGINI DA FO-L1-1 A FO-L1-44
X-Y	La proprietà è in capo all'esecutato per una quota pari ad 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE 2

VIA SCALE SANT'ANTONIO, ACI CATENA (CT)

ESTRATTO SIGNIFICATIVO DEI QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	Allegati 7.2, 10
B	TERRENO RUSTICO, NON COLTIVATO, INTERCLUSO TRA ALTRI FONDI E PRIVO DI DELIMITAZIONI RISPETTO AD ESSI
C	SI RISCONTRA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
D	[redacted] – PROPRIETARIO PER QUOTA 1/1
E	ATTO DI COMPRAVENDITA 04/10/1996, REP.N. 11695, AL ROGITO DEL NOTAIO GIOVANNI VACIRCA, TRASCRITTO IL 11/10/1996 AI NN. 31660/24516
F	-
G	N.3 ISCRIZIONI DI IPOTECA LEGALE N.1 ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE N.1 TRASCRIZIONE DI PIGNORAMENTO
H	- TERRENO AGRICOLO IDENTIFICATO AL N.C.T. FG 2, PART. 320, SEMINATIVO. SI RISCONTRA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE
I	Z.T.O. "E – AGRICOLA" DEL P.R.G.; L'AREA E' SOTTOPOSTA A VINCOLO PAESAGGISTICO, E RICADE IN ZONA SISMICA (AREA DI SISMICITA' S=9).
J-K-L- M-N	TERRENO LIBERO PRIVO DI MANUFATTI. NON ESISTONO ABUSI, NE' DIFFORMITA' DA REGOLARIZZARE
O-P-Q	-
R	TERRENO IN STATO DI ABBANDONO E DISUSO
S	- Contesto urbano in cui ricadono i beni: il lotto di vendita ricade in una regione a nord-ovest del centro storico Aci Catena e, precisamente, in un'area di territorio circoscritta tra Via Scale Sant'Antonio, Via Petralia/Giovanni Lucchesi e Via Giuseppe Patanè, a carattere prevalentemente rurale, caratterizzata da pochissimi edifici e sostanzialmente poco urbanizzata. - Descrizione dell'Unità Negoziale: L'unità negoziale comprende un terreno agricolo molto stretto e lungo, di circa 55 mq, intercluso tra altri fondi e privo di recinzioni rispetto ad essi.
T	260,00 EURO
U	0,00 EURO
V	LOTTO 2
W	ALLEGATO 3.2, IMMAGINI DA FO-L2-1 A FO-L2-44
X-Y	La proprietà è in capo all'esecutato per una quota pari ad 1/1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida
Via Antonio Cecchi 38 – 95125, Catania (CT)
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

4.Elenco Allegati

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

1.1- Conferimento d'incarico

1.2- Verbale di Giuramento

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

Allegato 3.1 - Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziale 1

Allegato 3.2 - Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziale 2

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 – Documenti Tecnici e Pratiche Comunali

6.1 Titolo Edificatorio_Pratica n.55/82 - Concessione Edilizia in Sanatoria per la costruziuone di un edificio per civile abitazione

6.2 Titolo Edificatorio_Pratica 118/83 – Autorizzazione per il Cambio di Destinazione d'uso di una porzione del seminterrato da deposito a laboratorio artigianale

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali Visionati e/o richiesti

7.1 Visura Catastale Storica al NCEU, NCT, Estratto di Mappa, Planimetria Catastale -Unità Negoziale 1

7.2 Visura Catastale Storica al NCT, Estratto di Mappa - Unità Negoziale 2

ALLEGATO 8- Planimetria dell'unità immobiliare

8.1 Planimetria -Unità Negoziale 1

8.2 Planimetria-Unità Negoziale 2

ALLEGATO 9- Corrispondenza Ufficiale alle parti

ALLEGATO 10 – Ispezione Ipotecaria

ALLEGATO 11 – Atto di Provenienza

ALLEGATO 12 – Contratto di Locazione

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009