

**TRIBUNALE DI CATANIA  
VI SEZIONE CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE  
N. 527/2007 R.G.E.**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Dott. Ing. Filippo Bua**  
Via Leucatia n. 22/B  
95125 – Catania  
Tel. 3479374264

[bua77oz@hotmail.com](mailto:bua77oz@hotmail.com) - [filippo.bua@itopes.eu](mailto:filippo.bua@itopes.eu)

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**VI SEZIONE CIVILE**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

Esecuzione immobiliare n. 527/2007 R.G.E.

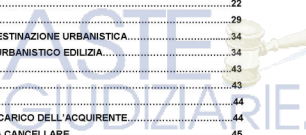
Promossa da SICILCASSA S.P.A – ITALFONDIARIO S.P.A.

Contro [REDACTED]

**Relazione di stima del compendio immobiliare**

**INDICE**

PREMESSA.....	3
OPERAZIONI PERITALI.....	8
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	9
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	13
PROPRIETA' DEI BENI .....	14
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	16
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	29
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	34
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	34
POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	43
POSSIBILITA' DI CONDONO.....	43
ABUSO NON SANABILE.....	44
FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	44
FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE.....	45
IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	45
SPESE FISSE, CONDOMINIALI, ETC.....	45
STATO DEI BENI.....	46
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	47
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	47
RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO.....	68



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

MODALITA' DI VENDITA.....70  
 BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI.....72  
 PROGETTO DI DIVISIONE.....73  
 CONCLUSIONI.....74  
 ALLEGATI.....77

## PREMESSA

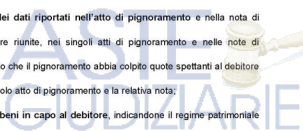
Il sottoscritto Ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Leucatia n. 22/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. ricevuta in data 21/09/2021 da parte del G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci, in data 22/09/2021 ha prestato giuramento al fine di verificare la conformità delle risultanze della perizia in atti allo stato dei luoghi, aggiornare le stime all'attualità, stimando altresì i beni pro quota, e rispondere ai seguenti quesiti di rito:

a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando l'immobile in

G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (se l'opposizione che a tal fine non sarebbe



Publicazione  
 ripubblicazione o ripro

utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

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

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

i) 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 autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) 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;

k) 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, 5° comma del 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.

l) 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;

m) 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;

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

o) 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;

p) 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;

q) 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;

r) 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 trovano, 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 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;

s) 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);

t) 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;

u) 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;

v) allegli 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;

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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o 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, più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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.

## OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione delle planimetrie, delle visure catastali, delle visure ipotecarie degli immobili oggetto del pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Dopo aver fissato la data per il



congiuntamente al custode Avv. Maria Rosa Zappalà, ha avuto accesso ai luoghi di causa grazie alla disponibilità dei signori debitori esecutati.

Le operazioni peritali si sono svolte nei giorni e nei luoghi seguenti:

- 07/10/2021 sopralluogo presso gli immobili siti nel Comune di Pedara;
- 15/10/2021 sopralluogo presso gli immobili siti nei Comuni di Aci Sant'Antonio ed Aci Catena;
- 26/10/2021 sopralluogo presso immobile sito in Aci sant'Antonio e presso l'immobile sito in Catania.

Il sottoscritto, nel corso dei sopralluoghi eseguiti, avendo riscontrato diverse difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato in atti, ha eseguito opportuni rilievi metrici, nonché esaustivi rilievi fotografici, dell'attuale stato dei luoghi.

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti posti:

**QUESITO a)** - *(Identifici 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)*

Tenuto conto della pluralità degli immobili pignorati ricadenti in Comuni differenti, per semplicità di esposizione lo scrivente li ha distintamente numerati ed identificati secondo l'ordine riportato nella seguente tabella:

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Comune di Pedara					
N.	TIPOLOGIA IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
1	TERRENO		17	861	
2	TERRENO		17	864	
3	ALBERGO	S1-T-1-2	17	865	3



Comune di Acì Catena					
N.	TIPOLOGIA IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
7	VILLETTA	S1-T-1	12	785	10
8	POSTO AUTO	T	12	833	3
9	POSTO AUTO	T	12	839	1

N.	[Redacted]				
10					

**NOTA DEL CTU**

Si evidenzia che l'immobile 10) è già stato oggetto di vendita, giusto decreto di trasferimento n.765 del 17/04/2013, e pertanto non verrà trattato nella presente perizia.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Più dettagliatamente gli immobili pignorati sono:

**IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI PEDARA**

- 1) Terreno sito in Pedara, censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio 17, particella 861, qualità vigneto, classe 3, superficie are 9 ca 43, reddito domenicale €4,87, reddito agrario €2,44.

Il tratto di terreno è confinante a ovest con le particelle 86 e 67, a sud con la particella 860, ad est con la 863 864 e 865 e ad nord con strada comunale.

- 2) Terreno sito in Pedara censito al N.C.T. del predetto Comune al foglio 17, particella 864, qualità vigneto, classe 3, superficie are 3 ca 81, reddito domenicale €1,97, reddito agrario €0,98.

Il tratto di terreno è confinante a nord e a ovest con la particella 861, a sud con la particella 863, ad est con la 865.

- 3) Struttura ricettiva alberghiera sita in Pedara, via Due palmenti 7/A, piano seminterrato, terra, primo e secondo, dotata di corte esclusiva e piscina, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 17, particella 865, sub 3, categoria D/2, rendita catastale € 13.706,77,

il lotto complessivamente esteso per circa mq. 2.127,00, è confinante a nord-ovest con la particella 861, a ovest con la 864, a sud e ad est con la particella 867, a nord-est con strada comunale.

- 4)



I dati riportati nel pignoramento trascritto dal creditore procedente sono conformi sia con

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

**NOTA DEL CTU**

Si fa presente che gli immobili 1) e 2) costituiscono aree esterne attrezzate a servizio della struttura alberghiera di cui al punto 3), pertanto se ne consiglia la vendita in un unico lotto.

Si segnala che il subalterno che identifica l'immobile 3) deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 per fusione.

5)

quelli i

6)

condo

altra d



IMMOBILI RICADENTI NEL COMUNE DI ACI CATENA

Publicazio

7) Villetta sita in Acì Catena, via dei Giglioli 13, in 30 piano seminterrato, terra e prima

ripubblicazione o ripro



composta da vani quattro oltre accessori, dotata di corte esclusiva pari a circa 96,00 mq, censita al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, particella 785, subalterno 10, cat. A/7, consistenza vani 7,5, rendita catastale €. 677,75, dotato di corte esclusiva.

L'immobile è confinante a sud-est con strabella condominiale da cui ha accesso, a sud-ovest e nord-est con altra diversa proprietà a nord-ovest con muro di contenimento

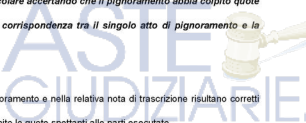
- 8) Posto auto scoperto sito in Aci Catena, via dei Ciclopi 1-3, int.27, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, particella 833, subalterno 3, cat. P.A..
- 9) Posto auto scoperto sito in Aci Catena, via dei Ciclopi 1-3, int.53, piano terra, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, particella 839, subalterno 1, cat. P.A..

I dati riportati nel pignoramento trascritto dal creditore precedente sono conformi sia con quelli emergenti dai certificati in atti, sia con quelli rilevati in sede di sopralluogo.

**QUESITO b)** - *(verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), 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)*

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione risultano corretti e coerenti, ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti alle parti esegutate.

**QUESITO c)** - *(verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul*

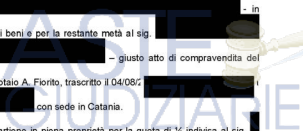


Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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)

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici competenti, ha accertato che:

- Gli immobili 1), 2), e 3) in atto appartengono in piena proprietà alla società [redacted] con sede in Catania, giusto atto di compravendita del 27/12/1999 a rogito del Notaio A. Fiorito, trascritto il 28/01/2000 ai nn. [redacted] con sede in Catania.
- L'immobile 4) in atto appartiene in piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa al sig. [redacted] - in regime di separazione dei beni e per la restante metà al sig. [redacted] - giusto atto di compravendita del 19/07/2000 a rogito del Notaio A. Fiorito, trascritto il 04/08/2000 ai nn. [redacted] potere della società [redacted] con sede in Catania.
- L'immobile 5) in atto appartiene in piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa al sig. [redacted] - in regime di separazione dei beni e per la restante metà alla sig.ra [redacted] - giusto atto di compravendita del 03/09/1991 a rogito del Notaio Fabrizio Grassi, trascritto il 09/09/1991 ai nn. [redacted]



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

[Redacted text]

- L'immobile 6) in atto appartiene in piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa al sig. [Redacted] - in regime di separazione dei beni e per la restante metà alla sig.ra [Redacted] - giusto atto di compravendita del 28/04/1989 a rogito del Notaio Barbaro Las Casas, trascritto il 08/05/1989 ai nn. [Redacted] ella sig.ra [Redacted] - e successivo atto di rettifica del 11/01/1999 in Notar Barbaro Las Casas, trascritto il 29/01/1999 ai nn. [Redacted]
- Gli immobili 7), 8), e 9) in pieno proprietà alla sig.ra [Redacted] - giusto atto di compravendita del 23/09/2002 a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo, trascritto il 03/10/2002 ai nn. 37244/28004, da potere del sig. [Redacted]

Di seguito vengono riportate le tabelle riassuntive le quote di proprietà dei debitori:

Immobili in piena proprietà alla società [Redacted]					
Comune di Pedara					
N.	TIPOLOGIA IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
1	TERRENO		17	861	
2	TERRENO		17	864	
3	ALBERGO	S1-T-1-2	17	865	



ASTE GIUDIZIARIE  
Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Immobili in piena proprietà per 1/3 indiviso al sig. [REDACTED]

Comune di Pedara

N.					
4					
N.					
5					
N.					
6					

Immobili in piena proprietà alla sig. [REDACTED]

Comune di Acì Catena

N.	TIPOLOGIA IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
7	VILLETTA	S1-T-1	12	785	10
8	POSTO AUTO	T	12	833	3
9	POSTO AUTO	T	12	839	1

**QUESITO d)** - (accerti l'esatta provenienza dell' 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)

All'uopo lo scrivente ha accertato che:

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

- Gli immobili 1) e 2) in atto appartengono in piena proprietà alla società [redacted] con sede in Catania, giusto atto di compravendita del 27/12/1999 a rogito del Notaio A. Florito, trascritto il 28/0 [redacted] a potere della società [redacted] con sede in Catania.

Alla società [redacted] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 28/12/1994 in notar V. Astuti, trascritto il 30/12/19 [redacted] potere del signor [redacted] 1956 -.

Al signor [redacted] è pervenuto come segue:

a) particella 861, ex 68/B, per atto di compravendita del 20.06.1991, in notar Maria Grazia Tomasello, trascritto il 04/07/1991 ai r [redacted] della signora [redacted] -.

Alla signora [redacted] la particella 68 è pervenuta per atto di compravendita del 30/03/1973 in notar E. Ponte, trascritto il 07/04/ [redacted] potere del signor [redacted] -.

b) particella 864 (ex 69/C), per atto di compravendita del 11/05/1993 in notar Maria Grazia Tomasello, trascritto il giorno 11/05/1993 ai [redacted] re del signori [redacted]

Al sig. [redacted] la particella 69 è pervenuta in nuda proprietà per atto di donazione del 08/06/1983 in notar Salvatore Torresi, trascritto il 06/07/1983 ai nn. 25498/20592 da poter del signor [redacted] che si era riservato il diritto di usufrutto.

Al sig. [redacted] la particella 69 è pervenuta in piena proprietà per atto del 22/01/1956 in notar Sebastiano Caruso.

ASTE GIUDIZIARIE  
Pubblicazione o riproduzione

- L'immobile 3) in atto appartiene in piena proprietà alla società [redacted] con sede in Catania, giusto atto di compravendita del 27/12/1999 a rogito del Notaio A. Florito, trascritto il 28/01/2000 ai nn. 3144/2357, da potere della società [redacted] con sede in Catania.  
Alla società [redacted] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 03/01/1995 in notar V. Astuti, trascritto il 04/01/1995 [redacted] a potere della società [redacted] con sede in Catania.  
L'immobile edificato dalla società [redacted] sul terreno alla stessa pervenuto per atto di compravendita del 26/06/1991 in notar Maria Grazia Tomasello, trascritto il 16/07/1991 ai nn. [redacted] potere dei signori [redacted].

A detti signori il terreno è pervenuto come segue:

- 1/12 indiviso ciascuno ai signori [redacted] per atto di compravendita del 11/07/1984 in notar Gaetano Laurino, trascritto il 25/07/1984 ai nn. [redacted] potere del [redacted].
- 1/12 indiviso ciascuno ai signori [redacted] per atto di compravendita del 20/03/1991 in notar Salvatore Russo, trascritto il 28/03/1991 ai nn. [redacted], da potere del sig. [redacted].

Al sig. [redacted] è pervenuto per i diritti pari a 4/12 indivisi giusta atto di compravendita del 11/07/1984 in notar Gaetano Laurino.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

- L'immobile 4) in atto appartiene in piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa al sig. [redacted] in regime di separazione dei beni e per la restante metà al sig. [redacted]

[redacted] – giusto atto di compravendita del 19/07/2000 a rogito del Notaio A. Florito, trascritto il 04/08/2000 ai n. [redacted] a potere della società [redacted] con sede in Catania.

Alla società [redacted] l'immobile è pervenuto per atto di compravendita del 03/01/1995 in notar V. Astuti, trascritto il 04/01/1995 ai n. [redacted] a potere della [redacted] con sede in Catania.

L'immobile edificato dalla società [redacted] sul terreno alla stessa pervenuto per atto di compravendita del 26/06/1991 in notar Maria Grazia Tomasello, trascritto il 16/07/1991 ai [redacted]!, da potere dei signori [redacted]

A detti signori il terreno è pervenuto come segue:

-1/12 indiviso ciascuno ai signori [redacted] per atto di compravendita del 11/07/1984 in notar Gaetano Laurino, trascritto il 25/07/1984 ai nn. [redacted], da potere del sig. [redacted];

- 1/12 indiviso ciascuno ai signori [redacted] per atto di compravendita del 20/03/1991 in notar Salvatore Russo, trascritto il 28/03/1991 ai nn. [redacted] potere del sig. [redacted]

ASTE GIUDIZIARIE  
Pubblicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Al sig. [redacted] è pervenuto per i diritti pari a 4/12 indivisi giusta atto di compravendita del 11/07/1984 in notar Gaetano Laurino.

- L'immobile 5) in atto appartiene in piena proprietà per la quota di 1/2 indivisa al sig. [redacted] - in

[Large redacted area covering the main body of the document]

re  
de  
3f  
L'  
pr  
il  
L'  
re  
de  
su  
2f  
Al  
in

ASTE GIUDIZIARIE



cazio  
ripubblicazione o ripro



- Gli immobili 7), 8), e 9) in atto appartengono in piena proprietà alla sig.ra [redacted] giusto atto di compravendita del 23/09/2002 a rogito del Notaio Giuseppe Lombardo, trascritto il 03/10/2002 ai nn. [redacted] da potere del sig. [redacted]

Al sig. [redacted] sono pervenuti per atto di compravendita del 07/08/2001 a rogito del Notaio Marco Cannizzo, trascritto il 10/08/2001 ai nn. [redacted] da potere dei signori [redacted]

Al signori [redacted] sono pervenuti per atto di compravendita del 19/01/1995 in notar Achille Muscarà, trascritto il 25/01/1995 ai nr [redacted] da potere della società [redacted] con sede in Catania.

Il complesso Edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato dalla società [redacted] sul terreno alla stessa pervenuto per atto di compravendita del 12/10/1988 in notar Fabrizio Grassi, trascritto il 12/10/1988 ai nn. [redacted] da potere della società [redacted] con sede in Catania.

Alla società [redacted] il terreno è pervenuto per atto di c [redacted] del 11/11/1985 in notar Barbaro Las Casa, trascritto il 04/12/1985 ai nn. [redacted] da potere del sig. [redacted]

Tenuto conto che gli atti d'acquisto per gli immobili 5) e 6) sono anteriori al ventennio, lo scrivente ne ha prodotto copia (allegato n.10).

**QUESITO e) - (segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente)

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

**QUESITO f) - (accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento)**

A riguardo lo scrivente ha acquisito le visure ipotecarie degli immobili oggetto del pignoramento aggiornate al 20/10/2021 (vedi allegato n. 6), dalle quali risultano le seguenti formalità:

**FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI 1) e 2)**

Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 14/09/1988 in notar Elio Sambataro, iscritta il 15/09/1988 ai nn. [redacted], per Lire 68.000.000 (sorte capitale Lire 34.000.000) a favore della Banca Popolare di Belpasso S. C. a R.L. – Belpasso, contro i signori [redacted] (l'ipoteca grava sul terreno con fabbricato rurale in Pedara, C.da Rua di Mezzo, riportato in catasto al foglio 17, particelle 69, 71, 72, 204 e 248).

Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/04/2007, Tribunale di Catania, sez. distaccata di Mascalucia, iscritta il 27/04/2007, ai [redacted], per Euro 460.000,00 (sorte capitale € 410.000,00) a favore della SICILCASSA S.p.A in liquidazione coatta amministrativa - Palermo, contro la [redacted] con sede in Pedara

(l'ipoteca grava sulla piena proprietà del terreno in Pedara riportato in catasto al foglio 17, particelle 861 e 864 e sul fabbricato in Pedara riportato in catasto al foglio 17, particella 865,

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

subalterno 3 (ex sub.1 e sub.2).

**Pignoramento del 30/10/2007, Tribunale di Catania, trascritto il 27/11/2007, ai nn [redacted]  
favore della SICILCASSA S.P.A. Palermo, contro la società [redacted]  
[redacted] con sede in Pedara, [redacted]**

FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE 3)

**Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 27/03/1992 in notar Maria Grazia Tomasello, iscritta il 03/04/1992 ai nn. [redacted] 1.800.000.000,00 (sorte capitale Lire 720.000.000,00) a favore [redacted] - Palermo, contro la [redacted] con sede in Catania (l'ipoteca grava sul terreno in Pedara, C.da Rua di Mezzo, riportato in catasto al foglio 17, particelle 865, 866, 871 e 876, con sovrastante complesso immobiliare in corso di costruzione).**

Detta ipoteca risulta rinnovata in data 27/03/2012, iscritta il 30/03/2012 ai nn. [redacted]

**Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 13/04/2007, Tribunale di Catania, sez distaccata di Mascalucia, iscritta il 27/04/2007, ai n [redacted] 1, per Euro 460.000,00 (sorte capitale € 410.000,00) a favore della [redacted] Palermo, contro la [redacted] sede in Pedara (l'ipoteca grava sulla piena proprietà del terreno in Pedara riportato in catasto al foglio 17, particelle 861 e 864 e sul fabbricato in Pedara riportato in catasto al foglio 17, particella 865, subalterno 3 (ex sub.1 e sub.2).**

**Pignoramento del 30/10/2007, Tribunale di Catania, trascritto il 27/11/2007, ai nn. [redacted]  
favore [redacted] Palermo, contro la [redacted] [redacted] azio  
[redacted] con sede in Pedara, [redacted]**

ripubblicazione o ripro

Si fa presente che sull'immobile in oggetto grava anche il pignoramento del 09/05/1996, trascritto

FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE 4)

ASTE  
GIUDIZIARIE

ripubblicazione o ripro

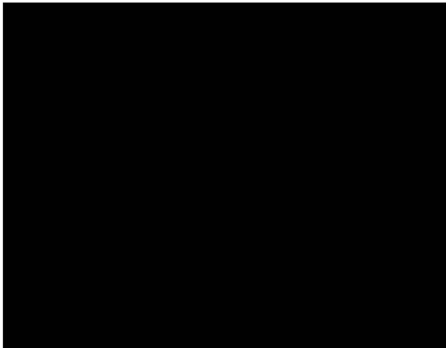
illa

FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE 5)

ASTE  
GIUDIZIARIE



ripubblicazione o ripro



FORMALITA' GRAVANTI SULL'IMMOBILE 6)



ASTE GIUDIZIARIE



aziende

ripubblicazione o ripro



ASTE GIUDIZIARIE

FORMALITA' GRAVANTI SUGLI IMMOBILI 7), 8) e 9)

Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 07/08/2001 in notar Marco Cannizzo, iscritta il 10/08/2001 ai nn [redacted] per Lire 340.000.000,00 (sorte capitale Lire 170.000.000,00) a

Publicazione  
ripubblicazione o ripro





QUESITO g) - (provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili 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)

Dopo aver acquisito tutta la documentazione catastale aggiornata (vedi allegati n.3 e n.4), necessaria all'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento, e dopo aver esperito gli opportuni sopralluoghi, lo scrivente ha accertato quanto di seguito riportato:

Gli immobili 1), 2) e 3) costituiscono un'unica struttura ricettiva alberghiera a tre stelle, dotata di corte esclusiva e piscina, sita in Pedara via Due palmenti 7/A, ove la parte edificata è censita al N.C.E.U. di Pedara al foglio 17, particella 865, sub 3, categoria D/2, rendita catastale € 13.706,77, nel mentre le aree esterne attrezzate a servizio di detta struttura sono censite al N.C.T. del medesimo comune al foglio 17 particella 861, qualità vigneto, classe 3, superficie are 9 ca 43, reddito domenicale €4,87, reddito agrario €2,44 e 864, qualità vigneto, classe 3, superficie are 3 ca 81, reddito domenicale €1,97, reddito agrario €0,98.

**NOTA DEL CTU**

Si segnala che il subalterno 3, che identifica la struttura ricettiva, deriva dalla soppressione dei subalterni 1 e 2 per variazione d'ufficio del 22/09/2000 a seguito di ristrutturazione, variazione degli spazi interni e fusione.

A seguito del sopralluogo eseguito in data 27/09/2024 lo scrivente ha

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

riscontrato diverse difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Chiusura porta e finestre al piano terra prospetto ovest;
- 3) Chiusura porta e finestre al piano seminterrato prospetto ovest;
- 4) Inserimento di scale metalliche di collegamento tra piano terra e piano seminterrato all'interno della buca destinato al lucernario;
- 5) Chiusura di lucernario piano terra;
- 6) Ampliamento plano-volumetrico dei vani seminterrati;
- 7) Realizzazione di tettoia al piano terra prospetto ovest;
- 8) Esistenza di tensostruttura in elementi metallici e membrana in PVC su corte al piano terra.

Alla luce di quanto sopra si ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA e l'inserimento in mappa della tettoia mediante procedura PREGEO, previa, ove possibile, la regolarizzazione edilizia-urbanistica per come esposto in risposta al quesito i).

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento catastale da eseguirsi previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica, in circa € 2.000,00.

L'immobile 4) è costituito da un deposito sito in Pedara, via Due Palmenti 7/A, int. 9, piano

[redacted]  
A seguito del sopralluogo eseguito presso l'albergo in data 07/10/2021, lo scrivente ha

pubblicazione o riproduzione

riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

- 1) Apertura porta su prospetto est, chiusura porta su prospetto nord, apertura finestra su prospetto ovest e chiusura porte su prospetti sud;
- 2) Soppalco mancante.

Al riguardo, si evidenzia che l'immobile nel tempo è stato oggetto di furti e atti vandalici ed in atto risulta privo di impianti, infissi, e soppalco, e versa in stato di abbandono.

Stante le difformità rilevate, e tenuto conto che a tutt'oggi l'immobile non ha ancora ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria, si ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, previo, ove possibile, l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria per come esposto in risposta al quesito i).

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della planimetria catastale da eseguirsi previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica, comprensiva di spese tecniche, in circa € 500,00.

L'immobile 5) è costituito



A seguito del sopralluogo eseguito presso il deposito in data 26/10/2021, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

1) Realizzazione di tramezzi divisorii.

Stante la difformità rilevata si ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica per come esposto in risposta al quesito i).

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della planimetria catastale da eseguirsi previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica, comprensiva di spese tecniche, in circa € 500,00.

L'immobile 6) è costituito da un appartamento per civile abitazione sito in Catania, via De Simone 21, int.6, piano secondo, censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 18, particella 356, subalterno 98, cat. A/3, consistenza vani 8,5, rendita catastale €. 1.097,47.

A seguito del sopralluogo eseguito presso l'appartamento in data 26/10/2021, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Arretramento di due pareti della veranda su balcone est;
- 3) Chiusura del balcone est su due lati con muratura in laterizi;
- 4) Modifica dei prospetti operata mediante demolizione muri perimetrali.

Stante le difformità rilevate si ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

Al riguardo si fa presente che l'aggiornamento della planimetria catastale è subordinato alla regolarizzazione, ove possibile, di tutte le difformità edilizie-urbanistiche riscontrate e segnalate al quesito i).

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della planimetria catastale da eseguirsi previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica, comprensiva di spese tecniche, in circa € 1.000,00.

Gli immobili 7), 8) e 9) sono costituiti da una villetta unifamiliare facente parte del complesso edilizio denominato "Residence Le Ville" sito in Aci Catena, via dei Ciclopi 1-3, int.30, piano seminterrato, terra e primo, dotata di corte esclusiva, censita al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, particella 785, subalterno 10, cat. A/7, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 677,75, e da n.2 posti auto scoperti (int.27 e int.53) ubicati all'interno del medesimo complesso e censiti al N.C.E.U. del predetto Comune rispettivamente l'uno, al foglio 12, particella 833, subalterno 3, cat. P.A., e l'altro al foglio 12, particella 839, subalterno 1, cat. P.A..

A seguito del sopralluogo eseguito presso l'albergo in data 15/10/2021, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e la planimetria catastale, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità catastali riscontrate consistono in:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
- 2) Realizzazione di vano w.c. al piano terra;
- 3) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;

Alla luce di quanto sopra si ritiene necessario ed indispensabile l'aggiornamento della planimetria catastale mediante procedura DOCFA, previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica per come esposto in risposta al quesito i).

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della planimetria catastale da eseguirsi previa la regolarizzazione edilizia-urbanistica, comprensiva di spese tecniche, in circa € 1.000,00.

**QUESITO h)** - *(indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell bene/l prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)*

Il certificato di destinazione urbanistica relativo ai terreni censiti al N.C.T. di Pedara al foglio 17 particelle 861 e 864 (vedi allegato n.7) non è stato acquisito in quanto detti immobili costituiscono le aree esterne attrezzate a servizio della struttura alberghiera (aree a verde, aree manovra e parcheggi, etc..)

Ad ogni modo è stato accertato che dette particelle ricadono tutt'oggi in zona C.B.C.S. (RESIDENZIALE E ATTIVITÀ COMPATIBILI) del vigente P.R.G. di Pedara.

**QUESITO i)** - *(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, 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 preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)*

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto del pignoramento, lo scrivente si è limitato a riportare i titoli abilitativi, al tempo verificati dal precedente CTU, ad eccezione dell'immobile 6) per il quale ha proceduto all'accertamento della conformità urbanistico-edilizia mediante accesso agli atti eseguito presso l'Archivio Storico del Comune di Catania.

Di seguito vengono riportati i titoli abilitativi degli immobili oggetto del pignoramento e le difformità riscontrate:

L'immobile 3) è stato realizzato giusta Concessione Edilizia in Sanatoria L.724/94 n.09/2000 del 28/02/2000 e Certificato di Agibilità del 14/04/2005, rilasciati dal Comune di Pedara; Inoltre, il medesimo Comune ha rilasciato il Certificato di Agibilità per la piscina in data 30/06/2005.

In sede di sopralluogo, eseguito presso l'albergo in data 07/10/2021, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità non rilevate e/o ancora non realizzate al tempo della precedente CTU, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità riscontrate consistono in:

- 1) Modifica prospetto ovest con chiusura porta e finestre al piano terra;
- 2) Modifica prospetto ovest con chiusure porte e finestre al piano seminterrato;
- 3) Inserimento di scale metalliche di collegamento tra piano terra e piano seminterrato all'interno della buca da destinato al lucernario;
- 4) Chiusura di lucernario piano terra;
- 5) Ampliamento piano-volumetrico dei vani seminterrati.
- 6) Realizzazione di tettoia al piano terra prospetto ovest;
- 7) Esistenza di tensostruttura in elementi metallici e membrana in PVC su corte al piano terra;

Per quanto riguarda le difformità 1) e 2), trattandosi di interventi eseguiti in assenza della SCIA, ove possibile, potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art.37 DPR n°380/2001, mediante presentazione di SCIA tardiva a firma di un tecnico abilitato, subordinata al pagamento della sanzione minima, del contributo di costruzione a titolo di oblazione, ed all'ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei BB.AA.CC. ove richiesto.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di sanzioni e spese tecniche, in circa € 3.500,00.**

Per quanto riguarda la difformità 3), trattandosi di inserimento di scala metallica interna senza modifiche strutturali, si ritiene che possa essere sanata ai sensi dell'art.3 della L.R. 16/2016, mediante deposito di CILA tardiva a firma di un tecnico abilitato, oltre il pagamento di una sanzione minima pari ad € 1.000,00.

Dette opere (struttura metallica) sono inoltre soggette al deposito presso il Genio Civile, previa verifica e asseveramento da parte di un tecnico abilitato.

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di eventuali sanzioni e spese tecniche, in circa € 4.000,00.**

Per quanto riguarda la difformità 4) trattandosi di interventi eseguiti in assenza della SCIA, ove possibile, potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art.37 DPR n°380/2001, mediante presentazione di SCIA tardiva a firma di un tecnico abilitato, subordinata al pagamento della sanzione minima, del contributo di costruzione a titolo di oblazione, ed all'ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei BB.AA.CC. ove richiesto.

Dette opere (intervento locale al solaio) sono inoltre soggette al deposito presso il Genio Civile, previa verifica e asseveramento da parte di un tecnico abilitato.

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di sanzioni e spese tecniche, in circa € 5.000,00.**

Per quanto riguarda la difformità 5), trattandosi di interventi realizzati in assenza di Permesso di Costruire, ove possibile, potranno essere regolarizzati, ai sensi dell'art.14 della L.R. 16/2016 (art.36 D.P.R. 380/2001 doppia conformità), che consente di ottenere il rilascio del Permesso di Costruire in sanatoria, previo il pagamento del contributo di costruzione a titolo di



oblazione in misura doppia, nonché previo ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei BB.AA.CC, ove richiesto.

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di sanzioni e spese tecniche, in circa € 6.000,00.**

Relativamente alla difformità 6) tenuto conto che la struttura realizzata non presenta le caratteristiche di una struttura precaria, per come accertato nel corso del sopralluogo, allo stato di fatto difficilmente potrà essere regolarizzata, trattandosi di ampliamento piano volumetrico dell'immobile, e pertanto intervento soggetto al Permesso di Costruire.

Per quanto sopra, al fine di non incorrere in ulteriori abusi e/o sanzioni, lo scrivente suggerisce lo smontaggio e rimozione di almeno tre pareti della struttura, per poi procedere alla regolarizzazione della tettoia residua ai sensi dell'art.20 L.R. 04/2003, mediante la presentazione di CILA tardiva a firma di un tecnico abilitato, previo ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei BB.AA.CC, ove richiesto, nonché previo il pagamento della somma dovuta a titolo di oblazione calcolata in 13.000,00 € (260 mq x 50 €/mq) oltre il pagamento della sanzione minima pari a € 1.000,00.

**La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione della suddetta difformità può essere quantificata in circa € 20.000,00 ivi compresi sanzioni, spese tecniche e spese di rimozione/smontaggio pareti.**

Per quanto riguarda la difformità 7), trattandosi di una struttura precaria temporanea che stagionalmente viene installata sulla corte di proprietà esclusiva, ed in atto presumibilmente in fase di smontaggio, a parere dello scrivente detta installazione potrebbe rientrare tra le attività di edilizia libera qualora autorizzata con una CILA, pertanto al fine di non incorrere in ulteriori sanzioni, si consiglia il completamento dello smontaggio e la sua totale rimozione.

**La spesa complessiva da sostenere per lo smontaggio e la rimozione della**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**tensostruttura può essere quantificato in circa € 3.000,00.**

**L'immobile 4)** è stato realizzato ante 1967 in assenza di Licenza Edilizia e per il quale è stata presentata in data 02/01/1995 con prot. n.13 istanza in sanatoria per l'ottenimento della Concessione Edilizia.

Al riguardo si fa presente che ad eccezione delle ricevute di pagamento dell'oblazione autoliquidata (versamento di LIRE.2.000.000 in data 31/12/1994) e degli oneri concessori autoliquidati (versamento di LIRE. 682.000 in data 02/01/1995), allo stato attuale la pratica risulta mancante di tutta la ulteriore documentazione richiesta dal Comune di Pedara e necessaria ai fini dell'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria.

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per istruttoria pratica sanatoria ed ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria in circa €4.000,00.**

Il fabbricato di cui fa parte **l'immobile 5)** è stato realizzato in esecuzione e conformità della Concessione Edilizia n. 136 del 26/11/1987 (Pratica Edilizia n. 35/87), della relativa variante n. 50 approvata in data 21/08/1991 e del certificato di conformità rilasciato in data 26/08/1991 dal Comune di Aci Sant'Antonio.

A seguito del sopralluogo eseguito presso il deposito in data 26/10/2021, lo scrivente ha riscontrato alcune difformità non rilevate e/o ancora non realizzate al tempo della precedente CTU, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità riscontrate consistono in:

1) Realizzazione di tramezzi divisorii.

La **difformità 1)** è considerato intervento eseguibile senza alcun titolo abilitativo per il quale

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

è tuttavia d'obbligo la presentazione di una CILA tardiva a firma di un tecnico abilitato, nel caso di interventi già realizzati (Art. 3 comma 3 della L.R. 16/2016), oltre il pagamento di una sanzione minima pari ad € 1.000,00.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di eventuali sanzioni e spese tecniche, in circa € 2.000,00.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile 6 è stato realizzato giusto progetto approvato con Provvedimento del Sindaco del Comune di Catania n.644 del 05/08/1958 e n.2089 del 30/11/1961 (vedi allegato n.8).

Le unità immobiliari facenti parte di detto fabbricato hanno ottenuto il Certificato di Abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania in data 09/04/1960 (vedi allegato n.8).

A seguito del sopralluogo eseguito presso l'appartamento in data 26/10/2021, lo scrivente ha riscontrato diverse difformità tra lo stato di fatto dei luoghi e quanto riportato negli elaborati della variante al progetto approvato (pianta piano secondo) ai quali si fa pieno riferimento, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Ad eccezione di lievi difformità che rientrano nei limiti di tolleranza imposti dalla normativa vigente, sono state rilevate le seguenti irregolarità:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni;
- 2) Ampliamento della superficie non residenziale (balcone est) rispetto a quanto previsto nel progetto approvato;
- 3) Modifica dei prospetti operata con la realizzazione di n.2 piccoli vani in muratura di laterizio su balcone est, in atto adibiti a w.c. e cucina;
- 4) Realizzazione di veranda su balcone est;

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

5) Chiusura del balcone est su due lati con muratura in laterizi;

6) Modifica dei prospetti operata mediante demolizione muri perimetrali.

Relativamente alle difformità 1) si segnala che in data 02/08/2000 Prot. n. 36002 è stata presentata presso il Comune di Catania comunicazione inizio lavori per opere interne (vedi allegato n.8) e pertanto si ritiene che dette opere siano state regolarmente eseguite e non necessitano di regolarizzazione.

Relativamente alla difformità 2), trattandosi di interventi realizzati in parziale difformità dal Permesso di Costruire, ove possibile, potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art.13 della L.R. 16/2016 (art.34 D.P.R. 380/2001), previo il pagamento di sanzione amministrativa, nonché previo ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei BB.AA.CC ove richiesto.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di sanzioni e spese tecniche, in circa € 5.000,00.

Relativamente alla difformità 3), lo scrivente fa presente che il vano w.c. e il vano cucina, seppur già rappresentati nell'originaria planimetria catastale dell'appartamento risalente all'anno 1967, non risultano essere previsti negli elaborati della variante al progetto approvato nell'anno 1961, pertanto allo stato attuale difficilmente sanabili.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per demolizione e il ripristino dei luoghi in circa € 4.000,00.

Relativamente alla difformità 4), trattandosi di struttura precaria realizzata su balcone si ritiene possa essere sanata ai sensi dell'art.20 L.R. 04/2003, mediante la presentazione di CILA tardiva a firma di un tecnico abilitato, previo il pagamento della somma dovuta a titolo di oblazione quantificata in € 425,00 (17,00 mq x 25 €/mq) e della sanzione minima pari a € 1.000,00, nonché previa la regolarizzazione delle difformità di cui ai punti 2) e 3).

La spesa complessiva da sostenere per la regolarizzazione della suddetta difformità

può essere quantificata in circa € 3.000,00 ivi compresi sanzioni e spese tecniche.

Relativamente alle difformità 5) e 6) si segnala che in data 24/04/1995 veniva notificato al debitore esecutato ordine di demolizione di opere edilizie n.726, avente per oggetto "demolizione della parete perimetrale tra il vano cucina e la veranda e la realizzazione di tramezzatura con blocchi in laterizio tra la veranda ed il balcone del confinante vicino", e che in data 28/10/1997, con Sentenza della Pretura Circondariale di Catania n.5196/97, il debitore esecutato veniva assolto unitamente alla moglie, perché i fatti non sussistono (vedi allegato n.8).

Al riguardo, si fa presente che la demolizione rilevata dallo scrivente nel corso del sopralluogo riguarda n.2 tratti di parete perimetrale (intervento non più limitato alla demolizione di una porta tra la ex cucina e la veranda per come riportato nella sentenza di assoluzione) con conseguente modifica del prospetto.

Nel caso specifico, trattandosi di interventi eseguiti in assenza della SCIA, ove possibile, potranno essere regolarizzati ai sensi dell'art.37 DPR n°380/2001, mediante presentazione di SCIA tardiva a firma di un tecnico abilitato, subordinata al pagamento della sanzione minima, del contributo di costruzione a titolo di oblazione, ed all'ottenimento del N.O. della Soprintendenza dei BB.AA.CC. ove richiesto.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di eventuali sanzioni e spese tecniche, in circa € 4.000,00.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili 7), 8), e 9) è stato realizzato giusta Concessione Edilizia n. 51/88 prot. 6405, in data 07/12/1988 e successive varianti presentate in data 02/08/1993 prot. n.13995 e 17/06/1994 prot.n.12947.

A seguito del sopralluogo eseguito presso la villetta in data 15/10/2021, lo scrivente ha

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

riscontrato alcune difformità non rilevate e/o ancora non realizzate al tempo della precedente CTU, pertanto ha eseguito gli opportuni rilievi metrici producendo la planimetria aggiornata (vedi allegato n.5).

Le difformità riscontrate consistono in:

- 1) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano terra;
- 2) Diversa distribuzione degli spazi interni al piano seminterrato;
- 3) Realizzazione di vano w.c. al piano terra;

Le difformità 1) e 2) sono considerati interventi eseguibili senza alcun titolo abilitativo per i quali è tuttavia d'obbligo la presentazione di una CILA tardiva a firma di un tecnico abilitato, nel caso di interventi già realizzati (Art. 3 comma 3 della L.R. 16/2016), oltre il pagamento di una sanzione minima pari ad € 1.000,00.

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione delle suddette difformità, comprensiva di eventuali sanzioni e spese tecniche, in circa € 2.000,00.**

Relativamente alla difformità 3), trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria eseguito in assenza della SCIA, ove possibile, potrà essere regolarizzato ai sensi dell'art.37 DPR n°380/2001, mediante presentazione di SCIA tardiva a firma di un tecnico abilitato, subordinata al pagamento della sanzione minima e del contributo di costruzione a titolo di oblazione.

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la regolarizzazione della suddetta difformità, comprensiva di eventuali sanzioni e spese tecniche, in circa € 3.000,00.**

**QUESITO I) - (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**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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).

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi.

**QUESITO k)** - (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, 5° comma del 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).

Nel caso in questione gli immobili pignorati non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 380/01 e non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

**QUESITO l)** - (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).*

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi.

**QUESITO m)** – *(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)*

Gli immobili pignorati non risultano in atto gravati da domande giudiziali e altre trascrizioni, ne' da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ne' da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Si precisa che le difformità urbanistiche-edilizie riscontrate risultano sanabili, ove possibile, per come esposto al quesito i); Al riguardo si rappresenta che le spese quantificate per la regolarizzazione urbanistica-edilizia sono state decurtate dal valore di stima di ciascun immobile e che resterà a carico dell'acquirente l'onere di regolarizzare, ove possibile, gli abusi edilizi riscontrati.

Si evidenzia inoltre che le spese quantificate per la regolarizzazione catastale sono state decurtate dal valore di stima di ciascun immobile e che resterà a carico dell'acquirente l'onere di aggiornare le planimetria catastale del bene, previa la regolarizzazione degli abusi edilizi riscontrati.

**QUESITO n)** – *(verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili*



*all'acquirente)*

Le iscrizioni e la trascrizione del pignoramento indicate in risposta al quesito f) saranno cancellati dalla procedura.

**QUESITO o)** – *(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)*

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ed il diritto sui beni dei debitori è di proprietà.

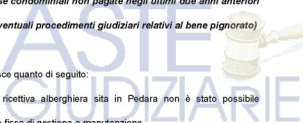
**QUESITO p)** – *(accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di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

Nel caso in questione si riferisce quanto di seguito:

Relativamente alla struttura ricettiva alberghiera sita in Pedara non è stato possibile accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione.

Relativamente al deposito sito in Aci S. Antonio, per quanto dichiarato dal debitore esecutato, non risultano spese condominiali insolute.

Relativamente all'appartamento sito in Catania, per quanto dichiarato dal debitore esecutato, non risultano spese condominiali insolute.



Publicazione o riproduzione

**QUESITO g)** – *(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)*

In merito allo stato occupativo dei beni pignorati, a seguito dei sopralluoghi eseguiti è stato ha accertato che:

- La struttura ricettiva alberghiera sita in Pedara risulta in atto gestita dalla società debitrice ed attualmente ospita persone anziane anche per lunghi periodi.
- Il deposito sito in Pedara risulta in atto libero.
- Il deposito sito in Aci Sant'Antonio risulta in atto in uso al debitore esecutato.
- L'appartamento sito in Catania risulta in atto occupato dal debitore esecutato che ivi risiede ed abita insieme alla moglie e alla figlia (abitazione principale).
- La villetta sita in Aci Catena risulta in atto occupata dalla debitrice esecutata che ivi risiede ed abita (abitazione principale).

**QUESITO r)** - *(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 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)

**ELENCO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Comune di Pedara					
N.	TIPOLOGIA IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
1	TERRENO		17	861	
2	TERRENO		17	864	
3	ALBERGO	S1-T-1-2	17	865	3



Comune di Acì Catena					
N.	TIPOLOGIA IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
7	VILLETTA	S1-T-1	12	785	10
8	POSTO AUTO	T	12	833	
9	POSTO AUTO	T	12	839	1

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN PEDARA

**IMMOBILI 1), 2), 3)** Trattasi di struttura ricettiva alberghiera sita in Pedara, via Due Palmenti 7/A, piano seminterrato, terra, primo e secondo, dotata di corte esclusiva e piscina (L1-FO-1 e L1-FO-2), il tutto censito al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 17, particella 865, sub 3, categoria D/2, rendita catastale €. 13.706,77 e al N.C.T. al foglio 17, particella 861, qualità vigneto, classe 3, superficie are 9 ca 43, reddito domenicale €.4,87, reddito agrario €.2,44 e al foglio 17, particella 864, qualità vigneto, classe 3, superficie are 3 ca 81, reddito domenicale €.1,97, reddito agrario €.0,98.

Il lotto complessivamente esteso per circa 3.451,00 mq, è confinante a ovest con le particelle 66 e 67, a sud con le particelle 860, 862 e 967, a est con la particella 867, a nord con strada comunale.

L'immobile edificato negli anni 90' è costituito da un fabbricato su 3 elevazioni che ha struttura in c.a., solai del tipo misto in c.a. e laterizi, tamponamenti e tramezzature in laterizi e copertura in parte a tetto a falde ed in parte a terrazza (L1-FO-3, L1-FO-4, L1-FO-5).

La proprietà ha n.4 accessi carrabili, 2 situati sul lato nord, 1 sul lato ovest e 1, quello principale, sul lato est (L1-FO-6, L1-FO-7, L1-FO-8 e L1-FO-9).

Al piano seminterrato, avente una superficie coperta pari a circa 598,00 mq, sono ubicati ambulatori, sala attesa, locali spogliatoi, lavanderia, depositi, locale macchinari, cucina, palestra in atto adibita a deposito, servizi e vani destinati a riserva idrica coperta (da L1-FO-10 a L1-FO-17).

Al piano terra, avente una superficie coperta pari a circa 410,00 mq, sono ubicati la reception, la sala d'attesa, n.7 camere indipendenti con relativi servizi, servizi vari e un locale verandato, in atto adibito a sala pranzo, avente altezza pari a circa 2,70 m ed una superficie coperta pari a circa 260,00 mq (da L1-FO-18 a L1-FO-27).

Al piano primo, avente una superficie coperta pari a circa 333,00 mq, sono ubicati n.11

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

camere indipendenti con relativi servizi (2 delle quali mansardate), disimpegni, corridoi, servizi vari e una camera per il personale di servizio (da L1-FO-28 a L1-FO-33).

Al piano secondo, avente una superficie coperta pari a circa 60,65 mq, sono ubicate altre n.2 camere, dotate di servizi, comunicanti con quelle rispettivamente sottostanti (L1-FO-34 e L1-FO-35).

Tutti i piani sono collegati internamente da scale (L1-FO-36, L1-FO-37 e L1-FO-38) e da un impianto ascensore (L1-FO-39).

La struttura è dotata di corte esclusiva estesa circa 3.041,00 mq, in parte pavimentata ed adibita a giardino ed in parte asfaltata adibita ad area manovra e parcheggio, e di una piscina avente superficie pari a circa 140,00 mq (da L1-FO-40 a L1-FO-49).

Tutti i vani della struttura hanno pavimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione della cucina e dei servizi che hanno pareti in parte piastrellati con mattonelle di ceramica.

Le terrazze ed i balconi sono pavimentati con mattonelle di gres (da L1-FO-50 a L1-FO-53).

Ogni camera è dotata di impianto di aria condizionata autonomo con split a parete e di riscaldamento centralizzato a radiatori.

Gli interni sono in legno quelli esterni sono in alluminio dotati di tende oscuranti.

Tutti i vani del piano seminterrato hanno un'altezza pari a circa 3,50 m, quelli del piano terra hanno un'altezza pari a circa 2,70 m, quelli del piano primo hanno un'altezza pari a circa 2,80 m, quelli del secondo piano mansardato hanno un'altezza media pari a circa 2,30 m.

L'albergo è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, di pompe di calore, di impianto di riscaldamento centralizzato con radiatori, di impianto antincendio con centralina unica e di un sistema di rilevazione antifumo.

A parere dello scrivente tutti gli impianti, il cui rifacimento risale presumibilmente al 2005,

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

necessitano di una revisione generale.

**Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la revisione generale degli impianti, in circa € 15.000,00.**

In generale si rileva un discreto stato di conservazione e d'uso dell'immobile ad eccezione dei danni da umidità rilevati ai pavimenti e alle pareti di alcuni vani al piano seminterrato, probabilmente causati da fenomeni di risalita capillare in fondazione, che hanno determinato il distacco di parti di intonaco/tinteggiatura e la formazione di efflorescenze di nitrato di potassio (da L1-FO-54 a L1-FO-58), e di quelli rilevati alle pareti delle camere mansardate, probabilmente causati da infiltrazioni idriche in copertura, che hanno determinato il distacco di parti di intonaco/tinteggiatura e la formazione di efflorescenze e muffe (L5-FO-34 e L5-FO-35).

Si segnala infine l'ammaloramento delle mantovane e dei parapetti delle terrazze al piano primo per mancata manutenzione (L5-FO-51, L1-FO-52, L1-FO-53 e L1-FO-61).

**L'albergo ha una superficie commerciale pari a circa 1.581,00 mq.**

Si rileva che il mercato immobiliare della zona, per tipologie di immobili come quelle in argomento, è scarso.

L'immobile è ubicato in zona residenziale a circa 1,5 km a nord del centro abitato di Pedara.

IMMOBILE 4) ' [redacted]  
dotato di corte esclus  
predetto Comune al fo  
50,20.

Il terreno su cu [redacted]  
con la 862, a sud con l

iano terra,  
C.E.U. del  
atastale €

17, a ovest

L'immobile edificato ante 1967 è costituito da un fabbricato ad 1 elevazione f.t. che ha

struttura in c.a., solai del tipo misto in c.a. e laterizi, tamponamenti in laterizi e copertura a tetto a falde (L2-FO-3, L2-FO-4 e L2-FO-5).

La proprietà ha n.1 accesso pedonale e n.1 carrabile, ed il terreno che ne costituisce la corte, solo in parte delimitato da precisi confini, si presenta ricoperto da vegetazione spontanea ed in stato di abbandono.

Anche il fabbricato, costituito da un unico vano (un tempo soppalcato) avente consistenza pari a circa 27,00 mq e altezza media pari a circa 4,70 m, versa in uno stato fatiscente, in quanto oggetto di furti e atti vandalici, ed in atto privo di impianti, infissi, e soppalco.

Per quanto sopra si consiglia la messa in sicurezza del fabbricato mediante la chiusura delle porte e delle finestre con tavolato di legno.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per messa in sicurezza del deposito, in circa € 1.500,00.

Il deposito ha una superficie commerciale pari a circa 54,00 mq.

Si fa presente che l'immobile in oggetto si trova a pochi metri dalla struttura ricettiva alberghiera descritta al punto precedente.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN ACI SANT'ANTONIO

<p>IMMOBILE 5) Tratt  piano seminterrato, dotato  al N.C.E.U. del predetto  consistenza mq. 113,00, re  Il deposito è confin:</p>		<p>8, int. 9,  , censito  at. C/2,</p>
---	--	--



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

degli anni '80' ed ha struttura in c.a., solai del tipo misto in c.a. e laterizi, tamponamenti in laterizi e copertura a tetto a falde.

Dal cancello carrabile sito al civico 18 della via De Gasperi (L3-FO-3) si accede all'area condominiale che conduce al deposito sito al piano seminterrato della palazzina.

Dal portone carrabile (L3-FO-4) si accede al deposito in atto costituito da un unico grande vano avente altezza pari a circa 3,30 m (s.u. circa 105,00 mq) (da L3-FO-5 a L3-FO-8) dotato di w.c. (s.u. circa 3,50 mq) (L3-FO-9) e ripostiglio (s.u. circa 5,70 mq) (L3-FO-10).

All'interno del deposito sono stati realizzati due tramezzi divisorii in muratura di laterizi lasciati al rustico (L3-FO-11).

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione del w.c. che ha pareti in parte piastrellate con mattonelle di ceramica.

Il deposito e gli accessori diretti hanno pavimentazione in mattonelle di gres, la corte esclusiva è invece asfaltata (L3-FO-12).

Gli infissi interni ed esterni sono in metallo.

Il deposito è dotato di impianto idrico sottotraccia ed elettrico fuori traccia, a parere dello scrivente quest'ultimo da revisionare.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la revisione generale impianto elettrico in circa € 1.000,00.

In generale si rileva un discreto stato di conservazione e d'uso dell'immobile, in particolare le strutture in c.a. (pilastri e travi) si presentano in perfetto stato.

Il deposito ha una superficie commerciale pari a circa 137,00 mq.

Si rileva che il mercato immobiliare della zona per tipologie di immobili come quelle in argomento è discreto.

L'immobile è ubicato in zona residenziale a sud del Comune di appartenenza a circa 1 km



dal centro abitato.

#### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN CATANIA

**IMMOBILE 6)** Trattasi [REDACTED] sto da 6 vani oltre accessori sito in Catania, via [REDACTED] ,4-FO-2), censito al N.C.E.U. del predetto Comuni [REDACTED] it. A/3, consistenza vani 8,5, rendita catastale €. 1 [REDACTED]

L'immobile è confinante a nord con altra diversa proprietà, vano scala e pertinenza condominiale ad est con fabbricato e relativo vano scala con ingresso da via Giannotta, a sud con altra diversa proprietà ed area su Via M. Scammacca, ad ovest con via V. De Simone.

Il fabbricato, di cui l'immobile in oggetto fa parte, è stato edificato alla fine degli anni 60', ha 6 elevazioni f.t. con struttura in c.a., solai del tipo misto in c.a e laterizi, tamponamenti e tramezzature in laterizi e copertura in parte a tetto ed in parte a terrazza (L4-FO-3).

Dal portoncino sito al civico 21 della via de Simone (L4-FO-4) si accede al vano scala dotato di montascale per disabili (L4-FO-5).

Al secondo piano è ubicato l'appartamento in oggetto che in atto è così composto:

Ingresso dotato di ripostiglio (s.u. circa 9,00 mq) (L4-FO-6), studio balconato (s.u. circa 12,50 mq) (L4-FO-7), salone balconato (s.u. circa 25,60 mq) (L4-FO-8), corridoio (s.u. circa 8,45 mq) (L4-FO-9), letto 1 balconato (s.u. circa 17,35 mq) (L4-FO-10), letto 2 balconato e dotato di cabina armadio (s.u. circa 18,90 mq) (L4-FO-11), letto 3 balconato (s.u. circa 16,00 mq) (L4-FO-12), ripostiglio (s.u. circa 0,70 mq) (L4-FO-13), ripostiglio (s.u. circa 2,70 mq) (L4-FO-14), bagno finestrato su vano lavanderia e dotato di vasca idromassaggio (s.u. circa 8,10 mq) (L4-FO-15 e L4-FO-16), soggiorno (s.u. circa 45,00 mq di cui 17,00 mq verandati) (da L4-FO-15 e L4-FO-21), angolo cottura (s.u. circa 2,85 mq) (L4-FO-22), w.c. finestrato (s.u. circa 3,20 mq) (L4-FO-23).

lavanderia (s.u. circa 11,00 mq) (L4-FO-24).

L'appartamento è dotato di ingresso secondario (L4-FO-25) con accesso dalla via Giannotta.

Tutti i vani dell'appartamento hanno pavimentazione in parquet ad eccezione dei servizi igienici che hanno pavimenti in ceramica.

Tutti i vani hanno pareti in parte rivestiti con carta da parati e in parte tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei servizi igienici e della cucina che hanno pareti in parte piastrellati con mattonelle di ceramica.

I balconi sono pavimentati con mattonelle di gres ed hanno ringhiere in ferro (L4-FO-26 e L4-FO-27).

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni sono in alluminio in parte dotati di avvolgibili.

Tutti i vani hanno un'altezza pari a circa 3,05 m.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, di climatizzatori a pompa di calore ed impianto di riscaldamento a radiatori, quest'ultimo in atto non funzionante.

A parere dello scrivente l'impianto elettrico rifatto nel 2000 necessita di revisione generale.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la revisione generale dell'impianto elettrico, in circa € 2.000,00.

L'appartamento ha una superficie commerciale pari a circa 192,00 mq.

In generale si rileva un buono stato di conservazione e d'uso dell'immobile.

Si rileva che il mercato immobiliare della zona per tipologie di immobili come quelle in argomento è discreto.

L'immobile è ubicato in zona residenziale semicentrale del comune di Catania a pochi passi dal Viale Vittorio Veneto.

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN ACI CATENA

**IMMOBILI 7), 8), 9)** Trattasi di una villetta unifamiliare facente parte del complesso edilizio denominato "Residence Le Ville" sito in Acì Catena, via dei Ciclopi 1-3, int.30, piano seminterrato, terra e primo, composta da quattro vani oltre accessori e dotata di corte esclusiva, censita al N.C.E.U. del predetto Comune al foglio 12, particella 785, subalterno 10, cat. A/7, consistenza vani 7,5, rendita catastale € 677,75, e n.2 posti auto scoperti (int.27 e int.53) ubicati all'interno del medesimo complesso e censiti al N.C.E.U. del predetto Comune rispettivamente l'uno, al foglio 12, particella 833, subalterno 3, cat. P.A., e l'altro al foglio 12, particella 839, subalterno 1, cat. P.A. (L5-FO-1 e L5-FO-2).

L'immobile è confinante a sud-est con strabella condominiale da cui ha accesso, a sud-ovest e nord-est con altra diversa proprietà a nord-ovest con muro di contenimento.

Il complesso edilizio di cui fanno parte gli immobili in oggetto è stato edificato alla fine degli anni 80', in particolare la villetta è costituita da un fabbricato su 3 elevazioni che ha struttura in c.a., solai del tipo misto in c.a e laterizi, tamponamenti e tramezzature in laterizi e copertura in parte a tetto a falde (L5-FO-3 e L5-FO-4).

La villetta ha n.1 accesso pedonale prospiciente la stradella condominiale (L5-FO-5) ed in atto è così composta:

Al piano seminterrato sono ubicati i vani cantinati costituiti da un vano finestrato dotato di camino (s.u. circa 18,67 mq) (L5-FO-6), un vano finestrato (s.u. circa 12,50 mq) (L5-FO-7 e L5-FO-8) e un bagno finestrato (s.u. circa 6,80 mq) (L5-FO-9 e L5-FO-10).

Al piano terra sono ubicati un salotto balconato e finestrato (s.u. circa 22,00 mq) (L5-FO-11 e L5-FO-12), un disimpegno (s.u. circa 18,67 mq), un bagno (s.u. circa 3,50 mq) (L5-FO-13) e una cucina balconata (s.u. circa 9,20 mq) (L5-FO-14 e L5-FO-15).

Al piano primo sono ubicati un disimpegno (s.u. circa 2,30 mq), una camera da letto 1

balconata (s.u. circa 8,75 mq) (L5-FO-16), una camera da letto 2 balconata (s.u. circa 7,95 mq) (L5-FO-17), una camera da letto 3 balconata (s.u. circa 13,30 mq) (L5-FO-18 e L1-FO-19) e un bagno finestrato (s.u. circa 3,65 mq) (L5-FO-20).

Tutti i piani internamente sono collegati da scale (L5-FO-21).

La villetta è dotata di corte esclusiva estesa complessivamente circa 98,60 mq, in parte pavimentata ed adibita a giardino (L5-FO-22 e L5-FO-23).

Tutti i vani al piano cantinato e al piano terra hanno pavimenti in cotto, nel mentre i servizi hanno pavimenti in ceramica; Il piano primo ha pavimenti in parquet.

Tutti i vani hanno pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei servizi e della cucina che hanno pareti in parte piastrellati con mattonelle di ceramica.

I balconi sono pavimentati con mattonelle di gres ed hanno parapetti in c.a. e metallo (L5-FO-24, L5-FO-25 e L5-FO-26).

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni sono in alluminio dotati di persiane oscuranti.

Tutti i vani del piano seminterrato, terra e primo hanno un'altezza pari a circa 2,70 m.

L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia, di climatizzatori a pompa di calore ed impianto di riscaldamento termoautonomo costituito da caldaia a metano e radiatori.

A parere dello scrivente l'impianto elettrico necessita di revisione generale.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per la revisione generale dell'impianto elettrico, in circa € 2.000,00.

La villetta ha una superficie commerciale pari a circa 142,00 mq.

I posti auto scoperti hanno superficie commerciale pari a circa 12,00 mq ciascuno.

In generale si rileva un discreto stato di conservazione e d'uso dell'immobile ad eccezione dei danni da umidità rilevati in corrispondenza dell'infisso del bagno del piano seminterrato, probabilmente causati da infiltrazioni idriche, che hanno determinato il distacco di parti di

intonaco/tinteggiatura e la formazione di efflorescenze (L5-FO-27 e L5-FO-28).

Si segnala altresì l'ammaloramento dei parapetti e dei sottobalatoi dei balconi per mancata manutenzione (L5-FO-29).

Si rileva che il mercato immobiliare della zona per tipologie di immobili come quelle in argomento è discreto.

Gli immobili sono ubicati in zona residenziale nella frazione di Vampolieri a circa 1,5 km dal centro abitato di Acitrezza.

**QUESITO 5) - (determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)**

La valutazione immobiliare odierna è basata sugli standard di valutazione, intesi come procedimenti scientifici fondati su regole uniformi, dimostrabili e condivise (*best practice*).

Gli standard valutativi nazionali ed internazionali indicano questo metodo come *Market Comparison Approach* (MCA) o *Metodo di Confronto di Mercato*, che si basa sulla rilevazione del prezzo di compravendite recenti di immobili simili agli immobili da stimare.

Tuttavia, tenuto conto che in Italia, ed in particolare in Sicilia, non esistono banche dati che riportano prezzi di compravendita, superfici e stato di conservazione di immobili comparabili, lo scrivente si trova impossibilitato nell'applicazione del suddetto metodo, ed al fine di stimare gli immobili pignorati ha fatto ricorso ai metodi tradizionali di stima.

Per il **fabbricato destinato a struttura ricettiva di tipo alberghiero** è stato adottato il criterio di stima per surrogazione, con il quale si determina il costo di riproduzione del bene immobile deprezzato, rappresentante il costo che si dovrebbe sostenere all'attualità per riprodurre edifici simili a quello oggetto di stima, dedotto l'eventuale deprezzamento per vetustà ed

obsolescenza.

Il deprezzamento di cui si terrà conto è quello per vetustà ed è in funzione della durata o vita utile dell'edificio e può calcolarsi con la formula dell'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEEC):

$$D = ((A+20)^2 / 140) - 2,86$$

Dove:

D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo;

A il rapporto tra gli anni dell'edificio e la sua vita utile.

Con il criterio di stima per surrogazione, il valore di mercato del bene oggetto di stima è determinato come somma dei seguenti valori:

- Valore di mercato del terreno;
- Valore di surrogazione del complesso produttivo;
- Valore dell'area esterna.

Nel determinare il valore di surrogazione del complesso produttivo e dei servizi è stata operata una suddivisione tra le opere edili e quelle impiantistiche assegnando ad ognuna una certa percentuale d'incidenza sul totale dell'opera.

Le incidenze percentuali adoperate sono di seguito riportate:

Albergo

- Incidenza opere edili 85%
- Incidenza impianti 15%

Il valore di "costruzione deprezzato" di un qualsiasi bene è pari a:

$$V_m = V_t + (K_{cn} \times (1 - D))$$

Dove:

V<sub>m</sub> valore di costruzione deprezzato del generico immobile;



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

$V_t$  valore di mercato del terreno su cui sorgono gli immobili;

$K_{cn}$  costo di costruzione a nuovo con tecnologia corrente alla data di riferimento della valutazione;

$D$  deprezzamento dell'immobile oggetto di stima mediante il criterio suddetto.

Per i fabbricati urbani e residenziali è stato adottato il criterio sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori medi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

**LOTTO 1 – (Struttura ricettiva alberghiera sita in Pedara censito al foglio 17, particella 865, subalterno 3 e terreni siti in Pedara censiti foglio 17, part.ile 861 – 864)**

Il lotto 1 è costituito dalla struttura ricettiva e dalle adiacenti particelle 861 e 864 che ne costituiscono le aree esterne attrezzate di servizio.

Di seguito le tabelle di calcolo della stima mediante il criterio per surrogazione:

VALORI DELLE SUPERFICI COMMERCIALI		
LOTTO DI TERRENO		
Superficie Totale		3.451,00 (mq)
ALBERGO		
Piano	Destinazione	Sc Superficie commerciale (mq)
T-1-2	Struttura ricettiva + balconi/terrazze	983,00
S1	Servizi accessori struttura ricettiva	598,00
TOT		1.581,00
AREA ESTERNA		
Piano	Destinazione	Sc Superficie commerciale (mq)
T	Piscina, parcheggi, verde, etc.	3.041,00

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

Dove:

- La superficie complessiva del lotto di terreno sul quale oggi sorge l'albergo è pari a circa 3.451,00 mq, dei quali, 2.127,00 mq costituiti dalla particella 865, 943,00 mq costituiti dalla particella 861 e 381,00 mq costituiti dalla particella 864;
- La superficie commerciale della struttura è pari a circa 1.581 mq, ed è stata ricavata dalla somma delle superfici coperte al lordo delle murature esterne, pari a circa 1.401,65 mq, delle superfici non residenziali (terrazze e balconi), pari a circa 426,00 mq, opportunamente ragguagliate mediante coefficiente pari a 0,30 fino a 25 mq e 0,10 per le superfici eccedenti, e dalla superficie coperta dalla tettoia al piano terra, pari a circa 260,00 mq, opportunamente ragguagliata con un coefficiente pari a 0,50;
- La superficie commerciale dell'area esterna è pari a circa 3.041,00 mq.

La stima analitica per surrogazione è sintetizzata nelle seguenti tabelle:

STIMA ANALITICA PER SURROGAZIONE				
TERRENO				
Tipologia	S (mq)	Prezzo di mercato unitario P <sub>1</sub> (€/mq)	Valore di mercato(€)	
Terreno	3.451,00	38,00	131.138,00	
SISTEMAZIONE AREA ESTERNA				
Tipologia	S (mq)	Costo per la sistemazione esterna P <sub>se</sub> (€/mq)	Costo costruzione a nuovo (€)	
Area esterna	3.041,00	60,00	182.460,00	
ALBERGO				
Tipologia	S <sub>i</sub> (mq)	Costo di costruzione unitario a nuovo K <sub>co</sub> (€/mq)	Costo di costruzione a nuovo (€)	
Albergo Piano T-1-2	983,00	1.500,00	1.474.500,00	
Albergo Piano S1	598,00	750,00	448.500,00	

Publicazione  
 ripubblicazione o ripro



Dove con:

- **P<sub>t</sub>** (Prezzo di mercato del terreno) è stato adottato il prezzo deliberato dal Comune di Pedara per l'anno 2021 per le aree edificabili ricadenti in zona CBCS del P.R.G. pari a 38,00 €/mq.
- **P<sub>ae</sub>** (Costo per la sistemazione area esterna) è stato assunto il valore pari a 60 €/mq per tenere conto della sistemazione dell'area esterna e delle strutture a servizio dell'albergo (piscina, terrazze, aiuole, rivestimenti muri perimetrali esterni, pavimentazione, parcheggi, recinzione esterna, illuminazione esterna, etc.);
- **K<sub>cn</sub>** (Costo di costruzione unitario a nuovo della struttura) stimato mediamente in 1.500,00 €/mq per i piani terra, primo e secondo e 750,00 €/mq per il piano seminterrato, come dedotto dalle tabelle relative ai prezzi di costruzione per varie tipologie edilizie con riferimento ad un albergo;
- Il costo di costruzione complessivo sarà dato dal totale costo di costruzione a nuovo maggiorato da un coefficiente correttivo pari al 9% che tenga conto delle spese tecniche.

DEPREZZAMENTO PERCENTUALE DEI FABBRICATI (%)					
D <sub>s</sub> = ((A+20) <sup>2</sup> / 140) - 2,86					
Anno di ultimazione delle opere	Vita fabbricato (anni)	Vita utile opere edili (anni)	Vita utile impianti (anni)	Do, edili	Do, impianti
1994 opere edili	27 (opere edili)				
2005 impianti	16 (impianti)	50	20	15,00%	23,00%
Albergo					
Tipologia opere	Costo costruzione complessivo (€)	Incidenza opere (%)	Importo opere (€)	Do	Valore deprezzato delle opere (€)
Edili	2.096.070,00	85,00%	1.781.659,00	15,00%	1.514.410,00
Impianti		15,00%	314.410,00	23,00%	242.085,00
Totale					1756.495,00

Publicazione  
 ripubblicazione o riproduzione

TABELLA DI RIEPILOGO VALORI	
Terreno	131.138,00 €
Albergo	1.756.505,00 €
Area esterna	182.460,00 €
<b>Valore di mercato del lotto 1</b>	<b>2.070.103,00 €</b>

Dal valore ottenuto andranno detratte tutte le spese quantificate per la regolarizzazione catastale ed edilizia/urbanistica, nonché per la regolarizzazione della tettoia, per la rimozione della tensostruttura e per la revisione generale degli impianti:

<b>Valore di mercato della struttura ricettiva alberghiera</b>	<b>€ 2.070.103,00</b>
Spese per la regolarizzazione catastale	- € 2.000,00
Spese per la regolarizzazione delle difformità edilizie-urbanistiche	- € 18.500,00
Spese per la regolarizzazione della tettoia	- € 20.000,00
Spese per lo smontaggio e rimozione delle tensostruttura	- 3.000,00
Spese per la revisione generale degli impianti	- 15.000,00
<b>Valore di mercato struttura ricettiva alberghiera al netto delle spese</b>	<b>€ 2.011.603,00</b>

#### LOTTO 2 – (Deposito sito in Pedara censito al foglio 17, particella 873)

Il lotto 2 è costituito da un deposito avente consistenza pari a circa 27,00 mq e da un terreno di pertinenza esteso circa 272,00 mq.

Trattandosi di fabbricato urbano è stato adottato il criterio sintetico comparativo, e stante il pessimo stato di conservazione e manutenzione, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato nel calcolo lo scrivente ha adottato il valore unitario minimo desunto dalla banca dati dell'O.M.I. delle Agenzia delle Entrate relativo al Comune di Pedara, per magazzini ricadenti in zona periferica D1, come di seguito riportato:

- 300,00 €/mq per deposito

E tenuto conto che l'immobile copre la seguente superficie commerciale:

*Superficie commerciale deposito* = 54,00 mq

Ricavata dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), così come riportato nella seguente tabella:

Deposito piano terra	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vani principali e accessori diretti	27,00	1,00	27,00
Area scoperta	272,00	0,10	27,20
<b>TOTALE</b>			<b>54,00</b>

Si ottiene il seguente valore:

Valore di mercato del deposito = 54,00 mq x 300,00 €/mq = € 16.200,00

<b>Valore di mercato del deposito</b>	<b>€ 16.200,00</b>
---------------------------------------	--------------------

Dal valore ottenuto andranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale, per l'ottenimento della Concessione Edilizia in Sanatoria e quelle per la messa in sicurezza:

<b>Valore stima deposito</b>	€ 16.200,00
Spese per la regolarizzazione catastale	- € 1.000,00
Spese per ottenimento Concessione Edilizia in Sanatoria	- € 4.000,00
Spese per la messa in sicurezza	- € 1.500,00
<b>Valore di mercato deposito al netto delle spese</b>	<b>€ 9.700,00</b>

**LOTTO 3 – (Deposito sito in Aci Sant'Antonio censito al foglio 17, particella 660, subalterno 18)**

Il lotto 3 è costituito da un deposito avente consistenza pari a circa mq. 113,00 dotato di corte esclusiva estesa circa 100,00 mq.

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Trattandosi di fabbricato urbano è stato adottato il criterio sintetico comparativo, e stante il discreto stato di conservazione e manutenzione, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato nel calcolo lo scrivente ha adottato il valore unitario medio desunto dalla banca dati dell'O.M.I. delle Agenzia delle Entrate relativo al Comune di Aci S. Antonio, per magazzini ricadenti in zona centrale B1, come di seguito riportato:

- **650,00 €/mq per deposito**

E tenuto conto che l'immobile copre la seguente superficie commerciale:

*Superficie commerciale deposito* = 137,00 mq

Ricavata dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), così come riportato nella seguente tabella:

Deposito piano seminterrato	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vani principali e accessori diretti	127,00	1,00	127,00
Area scoperta	100,00	0,10	10,00
<b>TOTALE</b>			<b>137,00</b>

Si ottiene il seguente valore:

Valore di mercato del deposito = 137,00 mq x 650,00 €/mq = € 89.050,00

<b>Valore di mercato del deposito</b>	<b>€ 89.050,00</b>
---------------------------------------	--------------------

Dal valore ottenuto andranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia/urbanistica, nonché la spesa per la revisione generale dell'impianto elettrico:

<b>Valore stima deposito</b>	€ 89.050,00
Spese per la regolarizzazione catastale	- € 500,00
Spese per revisione generale impianto elettrico	- 1.000,00
Spese per la regolarizzazione edilizia/urbanistica	€ 2.500,00
<b>Valore di mercato deposito al netto delle spese</b>	<b>€ 85.050,00</b>



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**LOTTO 4 - (Appartamento sito in Catania censito i**

**io 98)**

Il lotto 5 è costituito da un appartamento per  
accessori.

ni oltre

Trattandosi di u.i.u. è stato adottato il criterio

o stato

di conservazione e manutenzione, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, nel calcolo lo scrivente ha adottato il valore massimo unitario desunto dalla banca dati del Borsino Immobiliare relativo al Comune di Catania, per abitazione civile in stabili di fascia media, ricadente in zona semicentrale C3, come di seguito riportato:

**1.232,00 €/mq per abitazione civile**

E tenuto conto che l'immobile copre la seguente superficie commerciale:

*Superficie commerciale appartamento = 192,00 mq*

Ricavata dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio (D.P.R. 23 marzo 1996, n. 138), così come riportato nella seguente tabella:

Appartamento piano secondo	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vani principali e accessori diretti	163,00	1,00	163,00
Area balconi e terrazze fino a 25 mq	25,00	0,30	7,50
Area balconi e terrazze superficie eccedente i 25 mq	11,15	0,10	1,11
Area veranda e lavanderia	33,30	0,60	19,98
<b>TOTALE</b>			<b>192,00</b>

Si ottiene il seguente valore:

Valore di mercato dell'appartamento = 192,00 mq x 1.232,00 €/mq = € 236.544,00

Valore di mercato appartamento € 236.544,00

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

Dal valore ottenuto andranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale e edilizia/urbanistica, nonché per la revisione dell'impianto elettrico:

<b>Valore di mercato appartamento</b>	<b>€ 236.544,00</b>
Spese per aggiornamento catastale	- 1.000,00
Spese per regolarizzazione edilizia/urbanistica	- € 16.000,00
Spese per revisione dell'impianto elettrico	- € 2.000,00
<b>Valore di mercato appartamento al netto delle spese</b>	<b>€ 217.544,00</b>

**LOTTO 5 – (Villetta sita in Aci Catena censita al foglio 12, particella 785, subalterno 10 e n.2 posti auto censiti al foglio 12, particella 833, subalterno 3 e al foglio 12, particella 839, subalterno 1)**

Il lotto 5 è costituito da una villetta unifamiliare dotata di corte esclusiva facente parte di un complesso edilizio e da n.2 posti auto scoperti ubicati all'interno del medesimo complesso.

Trattandosi di u.i.u. urbane è stato adottato il criterio sintetico comparativo:

- Relativamente alla villetta, che in atto si presenta in discreto stato di conservazione e manutenzione, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, nel calcolo lo scrivente ha adottato il valore medio unitario desunto dalla banca dati dell'O.M.I. delle Agenzie delle Entrate relativi al Comune di Aci Catena, per villette ricadenti in zona suburbana E1 (frazione Vampolieri), come di seguito riportato:

**1.175,00 €/mq per abitazione in villino**

- Relativamente ai posti auto scoperti ubicati all'interno del medesimo complesso edilizio al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, nel calcolo lo scrivente ha adottato il valore medio unitario desunto dal Borsino Immobiliare relativo al Comune di Aci Catena, per posti auto scoperti ricadenti in zona suburbana (frazione Vampolieri), come di seguito riportato:

**387,00 €/mq per posto auto scoperto**

E tenuto conto che gli immobili coprono le seguenti superfici commerciali:

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

Superficie commerciale villetta int.30 = 142,00 mq

Superficie commerciale posto auto int.27 = 12,00 mq

Superficie commerciale posto auto int.53 = 12,00 mq

Ricavate dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguaglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n.

138), così come riportato nelle seguenti tabelle:

Villetta int.30 piano S1-T-1	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Vani principali e accessori diretti PT-1	102,00	1,00	102,00
Area balconi e terrazze fino a 25 mq PT-1	15,12	0,30	4,53
Pertinenze accessorie comunicanti con i vani principali (vani cantina) PS1	51,39	0,50	25,69
Corte di proprietà esclusiva	98,60	0,10	9,86
<b>TOTALE</b>			<b>142,00</b>

Posto auto scoperto int. 27 Folio 12 particella 833 subalterno 3	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Posto auto scoperto	13,00	1,00	12,00
<b>TOTALE</b>			<b>12,00</b>

Posto auto scoperto int. 53 Folio 12 particella 839 subalterno 1	mq	Coef. di destinazione	Superf. Commerciale mq
Posto auto scoperto	12,00	1,00	12,00
<b>TOTALE</b>			<b>12,00</b>

Si ottengono i seguenti valori:

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

Valore di mercato della villetta = 142,00 mq x 1.175,00 €/mq = € 166.850,00

Valore di mercato del posto auto int.27 = 12,00 mq x 387,00 €/mq = € 4.644,00

Valore di mercato del posto auto int.53 = 12,00 mq x 387,00 €/mq = € 4.644,00

Valore di mercato della villetta int.30	€ 166.850,00
Valore di mercato del posto auto scoperto int.27	€ 4.644,00
Valore di mercato del posto auto scoperto int.53	€ 4.644,00

Dal valore ottenuto per la villetta andranno detratte le spese per la regolarizzazione catastale e edilizia/urbanistica, nonché per la revisione dell'impianto elettrico.

Valore di mercato della villetta	€ 166.850,00
Spese per aggiornamento catastale	- 1.000,00
Spese per regolarizzazione edilizia/urbanistica	- € 5.000,00
Spese per revisione dell'impianto elettrico	- € 2.000,00
<b>Valore di mercato villetta al netto delle spese</b>	<b>€ 158.850,00</b>

Valore di mercato villetta al netto delle spese+ n.2 posti auto scoperti	€ 168.138,00
--	--------------

**QUESITO 1)** – (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)

Relativamente al LOTTO 1, stante il perdurare della crisi del settore immobiliare, tenuto conto della particolare tipologia dell'immobile, delle difformità riscontrate, e che di fatto il lotto



andrà venduto all'asta, al fine di determinarne il valore a base d'asta lo scrivente ritiene congruo decrementare del 20% il valore di mercato dell'albergo al netto delle spese precedentemente determinato:

LOTTO 1	STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA	VALORE A BASE D'ASTA = € 1.609.282,00
---------	---------------------------------	---------------------------------------

$$€ 2.011.603,00 \times 0,80 = € 1.609.282,00$$

Al riguardo si fa presente che già in passato detto lotto è stato oggetto di vendita all'asta rimanendo invenduto al prezzo minimo di circa € 1.468.125,00.

Relativamente al **LOTTO 2**, stante il pessimo stato di conservazione dell'immobile, tenuto conto che ad oggi il deposito non ha ottenuto la Concessione Edilizia in Sanatoria e che andrà venduto all'asta, al fine di determinarne il valore a base d'asta lo scrivente ritiene congruo decrementare del 20% il valore di mercato del deposito al netto delle spese precedentemente determinato:

$$€ 9.700,00 \times 0,80 = € 7.760,00$$

Per cui il più probabile [redacted]

LOTTO 2	DEP[redacted]
---------	---------------

Relativamente al **LOTTO 3**, stante il perdurare della crisi del settore immobiliare e tenuto conto che il lotto andrà venduto all'asta al fine di determinarne il valore a base d'asta lo scrivente ritiene congruo decrementare del 10% il valore di mercato del deposito al netto delle spese precedentemente determinato:

$$€ 85.550,00 \times 0,90 = € 76.995,00$$

Per cui il più probabile valore a base d'asta del lotto 3 sarà:

L [REDACTED]

Relativamente al LOTTO 4, stante il perdurare della crisi del settore immobiliare, tenuto delle difformità riscontrate e che di fatto il lotto andrà venduto all'asta, al fine di determinarne il valore a base d'asta lo scrivente ritiene congruo decrementare del 15% il valore di mercato dell'appartamento al netto delle spese determinato:

€ 217.544,00 x 0,85 = € 184.912,00

Per cui il più probabile valore a base d'asta del lotto 5 sarà:

LOTTO 4 [REDACTED]

Relativamente al LOTTO 5, stante il perdurare della crisi del settore immobiliare e tenuto conto che il lotto andrà venduto all'asta al fine di determinarne il valore a base d'asta lo scrivente ritiene congruo decrementare del 10% i valori di mercato al netto delle spese determinati:

Valore a base d'asta villetta = € 158.850,00 x 0,90 = € 142.965,00

Valore a base d'asta posto auto scoperto = € 4.644,00 x 0,90 = € 4.179,00

Valore a base d'asta posto auto scoperto = € 4.644,00 x 0,90 = € 4.179,00

Per cui il più probabile valore a base d'asta del lotto 5 sarà:



LOTTO 5	VILLETTA + N.2 POSTI AUTO SCOPERTI	VALORE A BASE D'ASTA = € 151.323,00
---------	------------------------------------	-------------------------------------

QUESITO u) - (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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

Stante la natura e la tipologia dei beni immobili stimati, lo scrivente ritiene consigliabile

procedere alla vendita di n.5 lotti separati, così come appresso descritti:

**LOTTO 1:**

Piena proprietà per la quota pari a 1/1 di struttura ricettiva alberghiera sita in Pedara, via Due Palmenti 7/A, piano seminterrato, terra, primo e secondo, dotata di n.21 camere, corte esclusiva estesa circa 3.000 mq e piscina, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Pedara al foglio 17, particella 865, sub 3, categoria D/2, rendita catastale €. 13.706,77 e al N.C.T. del medesimo Comune al foglio 17, particella 861, qualità vigneto, classe 3, superficie are 9 ca 43, reddito domenicale €.4,87, reddito agrario €.2,44 e al foglio 17, particella 864, qualità vigneto, classe 3, superficie are 3 ca 81, reddito domenicale €.1,97, reddito agrario €.0,98.

**VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: € 1.609.282,00**

A, int. 9,  
i Pedara

Gasperi  
E.U. del  
. 113,00,

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



**LOTTO 5:**

Piena proprietà per la quota pari a 1/1 di villetta unifamiliare facente parte del complesso edilizio denominato "Residence Le Ville" sito in Acì Catena, via dei Ciclopi 1-3, int.30, piano seminterrato, terra e primo, composta da 4 vani oltre accessori, dotata di corte esclusiva estesa circa 98,00 mq, censita al N.C.E.U. del Comune di Acì Catena al foglio 12, particella 785, subalterno 10, cat. A/7, consistenza vani 7,5, rendita catastale €. 677,75, e di n.2 posti auto scoperti (int.27 e int.53) ubicati all'interno del medesimo complesso e censiti al N.C.E.U. del predetto Comune rispettivamente l'uno, al foglio 12, particella 833, subalterno 3, cat. P.A., e l'altro al foglio 12, particella 839, subalterno 1, cat. P.A..

**VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5: € 151.323,00**

**QUESITO v) - (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)**

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata eseguita ampia documentazione fotografica interna ed esterna dei luoghi di causa (vedi allegato n.9).

Analogamente sono state acquisite le planimetrie catastali e/o estratti di mappa dei beni immobili oggetto del pignoramento (vedi allegato n.4).

**QUESITO w) - (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**

**Publicazione  
ripubblicazione o ripro**

*quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura)*

Per quanto riguarda gli immobili pignorati in quota si fa presente che i **LOTTI 2 e 3** non risultano facilmente divisibili in natura.

Relativamente al **LOTTO 4**, si fa presente che l'appartamento seppur dotato di n.2 ingressi e n.2 bagni, a parere dello scrivente, risulta in atto difficilmente divisibile, per quanto rilevato al quesito i) della perizia.

Per quanto sopra, per i suddetti lotti, lo scrivente ha calcolato il valore della quota di pertinenza del debitore esecutato nel modo seguente:

**LOTTO 2:**  $1/2 \times € 7.760,00 = € 3.880,00$  Valore quota indivisa

**LOTTO 3:**  $1/2 \times € 76.995,00 = 38.497,00$  Valore quota indivisa

**LOTTO 4:**  $1/2 \times € 184.912,00 = 92.456,00$  Valore quota indivisa

Inoltre tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, lo scrivente ha ritenuto opportuno ridurre del 10% detti valori ottenendo per ciascun lotto i valori a base d'asta delle quote indivise:

**LOTTO 2:**  $0,9 \times € 3.880,00 = € 3.492,00$  Valore base d'asta quota indivisa

**LOTTO 3:**  $0,9 \times € 38.497,00 = € 34.647,00$  Valore base d'asta quota indivisa

**LOTTO 4:**  $0,9 \times € 92.456,00 = € 83.210,00$  Valore base d'asta quota indivisa

**QUESITO x)** - *(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 o 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, più prossimo.*

*Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti da frazionamento 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)*

Nel caso in questione non è stato previsto alcun progetto di divisione.

### CONCLUSIONI

Di seguito vengono riportate le tabelle di riepilogo di ciascun LOTTO:

<p><b>LOTTO 1:</b> Piena proprietà per la quota pari a 1/1 di struttura ricettiva alberghiera sita in Pedara, via Due Palmenti 7/A, piano seminterrato, terra, primo e secondo, dotata di n.21 camere, corte esclusiva estesa circa 3.000 mq e piscina, il tutto censito al N.C.E.U. del Comune di Pedara al foglio 17, particella 865, sub 3, categoria D/2, rendita catastale €. 13.706,77 e al N.C.T. del medesimo Comune al foglio 17, particella 861, qualità vigneto, classe 3, superficie are 9 ca 43, reddito domenicale €.4,87, reddito agrario €.2,44 e al foglio 17, particella 864, qualità vigneto, classe 3, superficie are 3 ca 81, reddito domenicale €.1,97, reddito agrario €.0,98.</p> <p><b>VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 1: € 1.609.282,00</b></p>
--



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro



**LOTTO 5:**

Piena proprietà per la quota pari a 1/1 di villetta unifamiliare facente parte del complesso edilizio denominato "Residence Le Ville" sito in Aci Catena, via dei Ciclopi 1-3, int.30, piano seminterrato, terra e primo, composta da 4 vani oltre accessori, dotata di corte esclusiva estesa circa 98,00 mq, censita al N.C.E.U. del Comune di Aci Catena al foglio 12, particella 785, subalterno 10, cat. A/7, consistenza vani 7,5, rendita catastale €. 677,75, e di n.2 posti auto scoperti (int.27 e int.53) ubicati all'interno del medesimo complesso e censiti al N.C.E.U. del predetto Comune rispettivamente l'uno, al foglio 12, particella 833, subalterno 3, cat. P.A., e l'altro al foglio 12, particella 839, subalterno 1, cat. P.A..

**VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO 5: € 151.323,00**

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto ing. Filippo Bua rassegna la presente relazione di consulenza tecnica completa di allegati, depositandone copia telematica presso gli Uffici del Tribunale e trasmettendone copia ad ognuna delle parti interessate.

Lo scrivente, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

Catania, 11/11/2021

Il Consulente Tecnico

(ing. Filippo Bua)

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione



## ALLEGATI:

- 1) Avvisi alle parti;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Visure storiche catastali;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Planimetrie aggiornate;
- 6) Visure ipotecarie aggiornate;
- 7) Estratto di mappa terreni;
- 8) Licenza Edilizia, elaborati di progetto, pratiche edilizie, ordine demolizione e sentenza assoluzione;
- 9) Documentazione fotografica;
- 10) Copie atti di acquisto;
- 11) Ricevute fiscali;
- 12) Avvisi di ricevimento;

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione