

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SESTA SEZIONE CIVILE  
*Esecuzioni immobiliari*

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da:



V/S

XXXXXX

Procedura esecutiva immobiliare:  
*Nr. 166/2022 R.G.E.*

Giudice dell'esecuzione:  
*Dott.ssa Maria Angela Chisari*

Esperto estimatore:  
*Dott. Agr. Enrico Mellia*



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



## **TRIBUNALE CATANIA**

*Sesta sezione civile*

\* \* \*

**Creditore procedente:** [REDACTED]

**Debitore esecutato:** XXXXX

**Giudice dell'esecuzione:** Dott.ssa Maria Angela Chisari

**Proc. esec. nr. 166/2023 R.G.E.**

Con provvedimento del Magistrato, allo scrivente, dott. agr. Enrico Mellia, è stato conferito il mandato che di seguito si produce:

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



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

*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 2 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;*

- *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;*
- *segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*
- *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;*
- *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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- *verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle*



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

- *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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;***
- *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;*

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- *accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*
- *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

*A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio Comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato*

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

---

*perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva delle spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Premesso quanto sopra, lo scrivente, al fine di dare risposte ai quesiti posti del C.E. nei termini stabiliti assegnati, ha prestato preliminarmente giuramento telematico di rito per accettare l'incarico il 20/03/2024 (cfr. allegato 1); e successivamente convocato il debitore esecutato il giorno 28/03/2024 a mezzo raccomandata A/R presso uno degli immobili oggetto di pignoramento, di comune accordo con il custode giudiziario, Avv. M. Camardi, del compendio immobiliare (cfr. allegato 2).

Al primo accesso peritale ha presenziato il debitore, sig. XXXXX, oltreché l'avv. M. Camardi. Si rinvia, però, al 05/04/2024 per completare tutte le ispezioni dei beni pignorati, atteso che non è più stato possibile concordare una data utile con il debitore per ultimare le verifiche sugli immobili a causa dell'assenza dello stesso. Soltanto il 02/05/2024 è stato possibile terminare l'ispezione di tutti i beni del compendio immobiliare pignorati, ubicati in due distinti Comuni della Città Metropolitana di Catania, Giarre (CT) e Mascali (CT), e si redigeva così il verbale peritale che al presente elaborato si allega (cfr. allegato 3).

Riguardo alla trattazione che segue si **precisa, invece, che l'individuazione, nonché la descrizione, degli immobili pignorati non si atterrà all'ordine in cui gli stessi si trovano elencati nella nota di trascrizione per motivi strettamente legati alle caratteristiche dei singoli stessi beni.**

Sulla scorta di quanto riferito, è possibile prevedere, nella seguente tabella, l'ordine di descrizione degli immobili, e precisamente:

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

<b>IMMOBILI SITI IN GIARRE</b>					
<b>Individuazione del lotto</b>	<b>Comune</b>	<b>Foglio</b>	<b>Particella</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>
<b>LOTTO 1</b>	Giarre	60	540	2	A2
<b>LOTTO 2</b>	Giarre	60	540	19	C6
<b>LOTTO 3</b>	Giarre	60	540	24	C6
<b>LOTTO 4</b>	Giarre	63	302	67	C6

**Risposte ai quesiti**

quesito a)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SITI IN GIARRE (CT)**

**LOTTO 1- IMMOBILE N. 4 DELL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

**F. 60 Giarre p.lla n. 540 sub. 2**

Il primo lotto pignorato è costituito da un immobile, sito in Giarre (CT), in passato presumibilmente utilizzato come ufficio professionale tecnico.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Il bene, cui è si accede dalla via Aldo Moro n. 66, è censito all'N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al foglio 60 con la:

- **particella 540, sub. 2**, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 109,00, rendita Euro 581,01 (cfr. allegato 4).

Si riepilogano nella tabella le risultanze cartolari catastali del fabbricato precedentemente individuato.

INQUADRAMENTO CATASTALE IMMOBILE SITO IN GIARRE IN VIA ALDO MORO (CT)								
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza mq	Superficie catastale mq	Rendita catastale €
Giarre	60	540	2	A/2	8	5 vani	109,00	€ 581,01

L'immobile ricade nel foglio di mappa n. 60 del Comune di Giarre (CT) (cfr. allegato 5).

Immobili censiti al foglio di mappa nr. 60 di Giarre – via Aldo Moro 66



L'immobile, ubicato al piano rialzato e facente parte dell'edificio sito in Giarre, via Aldo Moro n. 66, composto da quattro vani ed accessori, con annesso terreno di pertinenza in proprietà esclusiva, risulta essere confinante dall'atto pubblico di compravendita del 16/06/2016 rep. 10583 e racc. 6751 nell'insieme: "a nord con

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

*proprietà XXXXX e con corsia di accesso condominiale, ad est con vano scala, a sud con ingresso condominiale e ad ovest con viale Aldo Moro; salvi più esatti confini” (cfr. allegato 6).*

### **Difformità rilevate**

#### **F. 60 p.lla 540 sub. 2**

Non si riscontrano difformità a livello urbanistico. Il progetto assentito dal comune con la concessione edilizia in var. n. 1018/1986 (cfr. allegato 7-8) per la realizzazione di un ufficio corrisponde, difatti, corrisponde con lo stato di fatto. Ciononostante, l'immobile risulta essere accatastato come civile abitazione, come si evince dalla consultazione della visura catastale

#### **LOTTO 2- IMMOBILE N. 2 DELL'UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

#### **F. 60 Giarre p.lla n. 540 sub. 19**

Il secondo lotto pignorato è rappresentato da un'autorimessa, sita in Giarre (CT), posta al piano sottostrada del complesso condominiale di via Aldo Moro 66.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Il bene, cui si accede, come riferito, dalla via A. Moro, è censito all’N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al foglio 60 con la:

- **particella 540, sub. 19**, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq., rendita Euro 71,06 (cfr. allegato 4);

Nella tabella si riepilogano le risultanze cartolari catastali dell’immobile precedentemente individuato.

INQUADRAMENTO CATASTALE IMMOBILE SITO IN GIARRE IN VIA ALDO MORO (CT)								
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita catastale €
Giarre	60	540	19	C/6	5	16,00 mq	16,00	€ 71,06

L’immobile ricade nel foglio di mappa n. 60 del Comune di Giarre (CT) (cfr. allegato 5).



L’immobile, ubicato al piano seminterrato del complesso condominiale, risulta dall’atto pubblico del 27/06/1997 rep. 26373 e racc. 6492 essere confinante: “a

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

nord con corsia di accesso e manovra ad est con garage sub 20, a sud con terrapieno, ad ovest con garage sub 18, salvo altri” (cfr. allegato 10).

#### **Difformità rilevate**

Lo stato di fatto è conforme agli allegati progettuali assentiti dal Comune con la concessione edilizia in var. n. 1018/1986. Non si evincono, pertanto, difformità come individuato nell’allegato grafico nr. 1 (cfr. allegato 11).

#### **LOTTO 3- IMMOBILE N.3 DELL’UNITÀ NEGOZIALE N. 1**

#### **F. 60 Giarre p.lla n. 540 sub. 24**

Il terzo lotto pignorato è rappresentato da un’autorimessa, sita in Giarre (CT), posta al piano sottostrada del complesso condominiale di via Aldo Moro 66.



Il bene, cui si accede, come riferito, dalla via A. Moro, è censito all’N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT), al foglio 60 con la:

- **particella 540, sub. 24**, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq., rendita Euro 62,18 (cfr. allegato 4);

Nella tabella si riepilogano le risultanze cartolari catastali dell’immobile precedentemente individuato.

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

INQUADRAMENTO CATASTALE IMMOBILI SITO IN GIARRE IN VIA ALDO MORO(CT)								
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita catastale €
Giarre	60	540	24	C/6	5	14,00 mq	14,00	€ 62,18

L'immobile ricade nel foglio di mappa n. 60 del Comune di Giarre (CT) (cfr. allegato 5).

Immobili censiti al foglio di mappa nr. 60 di Giarre – via Aldo Moro 66



L'immobile, ubicato al piano seminterrato del complesso condominiale, risulta dall'atto pubblico del 27/06/197 rep. 26373 e racc. 6492 essere confinante: "a nord con corsia di accesso e manovra ad est con garage sub 20, a sud con terrapieno, ad ovest con garage sub 18, salvo altri" (cfr. allegato 10).

**Difformità rilevate**

Lo stato di fatto **non** è conforme agli allegati progettuali, assentiti dal Comune con la concessione edilizia in var. n. 1018/1986, limitatamente ad una finestrella realizzata al lato Nord-Est dell'unità immobiliare, difformità individuata nell'allegato grafico nr. 12.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**LOTTO 4- IMMOBILE N.1 DELL'UNITA' NEGOZIALE N. 1**

**F. 63 Giarre p.lla n. 302 sub. 67**

Il quarto lotto pignorato è rappresentato da un'autorimessa, sita in Giarre (CT), posta al piano sottostrada del complesso condominiale di Corso Lombardia.



Il bene, cui si accede, come riferito, dal Corso Lombardia, è censito all'N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT) al foglio 63 con la:

- **particella 302, sub. 67**, categoria C/6, classe 5, consistenza 40 mq., rendita Euro 177,66 (cfr. allegato 4);

Nella tabella si riepilogano le risultanze cartolari catastali dell'immobile precedentemente individuato.

INQUADRAMENTO CATASTALE IMMOBILE SITO IN GIARRE (CT) IN CORSO DELLE PROVINCE								
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita catastale €
Giarre	63	302	67	C/6	5	40,00 mq	40,00	€ 177,66



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

L'immobile ricade nel foglio di mappa n. 60 del Comune di Giarre (CT) (cfr. allegato 13).

Immagine censita al foglio di mappa nr. 63 di Giarre – via Corso Lombardia



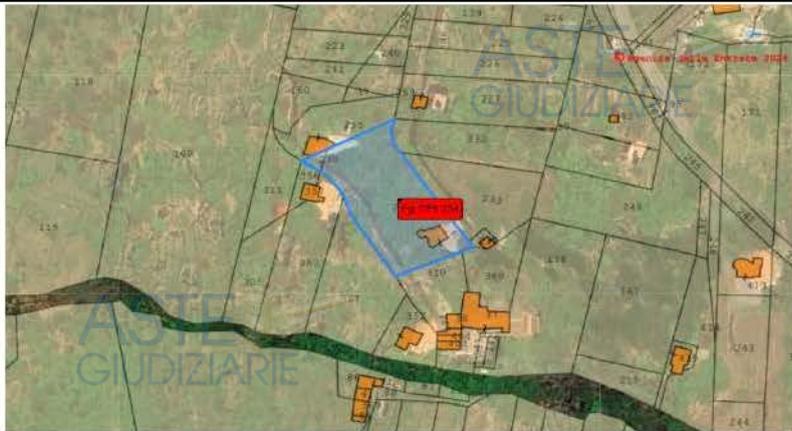
L'immobile, garage al piano primo cantinato facente parte del complesso sito in Giarre, Corso Lombardia, palazzina "A", con accesso dalle scivole che si dipartono dai cancelli siti rispettivamente su viale Delle Province n. 70 e sul Corso Lombardia n.113, risulta essere confinante dall'atto pubblico 16/06/2016 rep. 10583 e recc. 6751: "a nord con corsia di accesso è manovra, ad est con vano scala e terrapieno, a sud con terrapieno e ad ovest con altro garage; salvi più esatti confini" (cfr. allegato 6).

#### **Difformità rilevate**

Lo stato di fatto è conforme agli allegati progettuali assentiti dal Comune con la concessione edilizia n. 1446/1992 prat. 183/90. Non si evincono, pertanto, difformità come individuato nell'allegato grafico nr. 14.



Enrico Mellia  
**Agronomo**  
E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)  
Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)  
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)  
Cell. 349-4416839



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

INQUADRAMENTO CATASTALE IMMOBILI								
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale mq	Rendita catastale €
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Immobili ricadenti nel foglio di mappa n. 7 del Comune di Mascali (CT) (cfr. allegato 18).



Enrico Mellia  
**Agronomo**  
E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)  
Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)  
C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)  
Cell. 349-4416839



Enrico Mellia

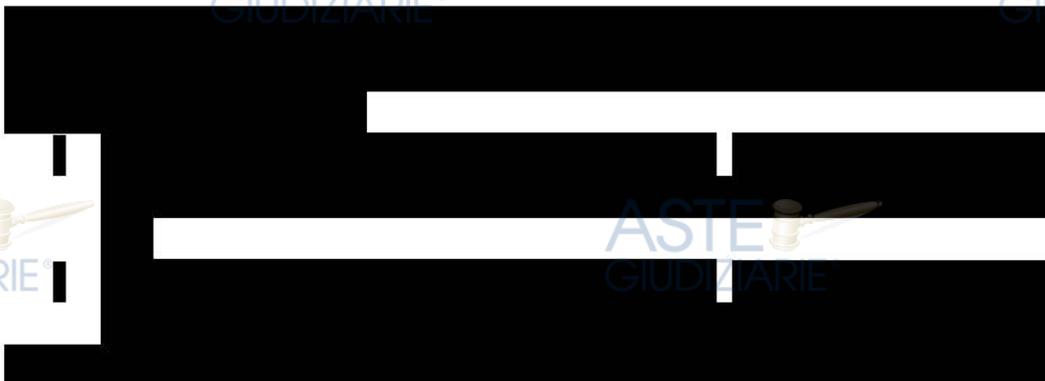
**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



precedentemente individuate.

INQUADRAMENTO CATASTALE							
Comune	Foglio di mappa	Particella nr.	Qualità catastale	Classe	Superficie catastale Ha	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Enrico Mellia

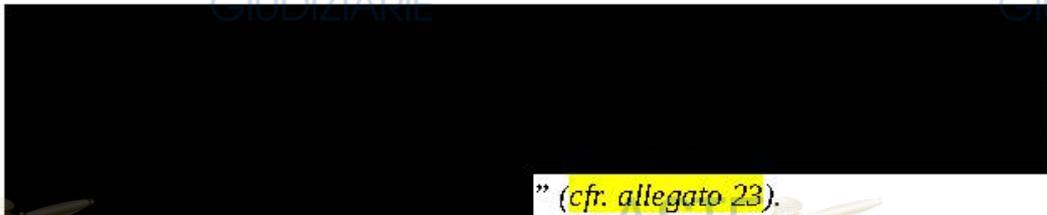
**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



” (cfr. allegato 23).

b)

**I dati relativi agli immobili**, riportati nella nota di trascrizione del 25/02/2022 (trascritta in data 22/03/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn. di reg. gen. 12258 e reg. part. 9264), **sono corretti. Il pignoramento ha interessato le unità immobiliari** (individuate in risposta al quesito a)) **di proprietà del sig. XXXXX**, e precisamente:

1. **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 60 **particella 540, sub. 2**, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 109,00, rendita Euro 581,01 – Via Aldo Moro;
2. **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 60 **particella 540, sub. 24**, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq., rendita Euro 62,18 - Via Aldo Moro;
3. **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 60 **particella 540, sub. 19**, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq., rendita Euro 71,06 Via Aldo Moro;
4. **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 63 **particella 302, sub. 67**, categoria C/6, classe 5, consistenza 40 mq., rendita Euro 177,66 – Corso Lombardia;

5.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

7.

c)

Gli immobili pignorati sono pervenuti al sig. XXXXX in seguito a compravendite avvenute in epoche e momenti differenti. Pertanto, per consultare gli atti è stato necessario recarsi presso l'Archivio notarile di Catania, ente pubblico preposto alla detenzione dei rogiti, al fine di estrarre gli atti ed accertare la proprietà dei beni stessi. Si riportano, pertanto, per ogni immobile, gli estremi degli atti di compravendita:

1. **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 60 **particella 540, sub. 2**, categoria A/2, classe 8, consistenza 5 vani, superficie catastale mq 109,00, rendita Euro 581,01 – Via Aldo Moro; e **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 63 **particella 302, sub. 67**, categoria C/6, classe 5, consistenza 40 mq., rendita Euro 177,66 – Corso Lombardia.

**Immobili acquistati con atto di compravendita del 16/06/2024 rep. 10583 e recc. 6751 Pubblico ufficiale NOT. XXXXX Sede RIPOSTO (CT) (cfr. allegato 6)**



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

2. **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 60 **particella 540, sub. 24**, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq., rendita Euro 62,18 - Via Aldo Moro; e **Piena proprietà** dell'immobile censito al foglio n. 60 **particella 540, sub. 19**, categoria C/6, classe 5, consistenza 16 mq., rendita Euro 71,06 Via Aldo Moro.

**Immobili acquistati con atto di compravendita del 27/06/1997 rep. 26373 e racc. 6492 Pubblico ufficiale NOT. XXXXX Sede FIUMEFREDDO DI SICILIA (CT) (cfr. allegato 10)**

3.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

d)

**Prospetto sinottico di provenienza del bene oggetto di pignoramento**

Nel ventennio, da quanto rilevato dalla certificazione notarile allegata agli atti del giudizio, la consistenza immobiliare in testa al sig. XXXXX sopra descritta alle lettere **a** (IMMOBILE N. 1 DELLA UNITÀ NEGOZIALE N. 1) e **d** (IMMOBILE N. 4 DELLA UNITÀ NEGOZIALE N. 1) risulta essere di proprietà del signor XXXXX, sopra generalizzato, per essere allo stesso pervenuta per atto di compravendita ricevuto dal notaio XXXXX di Fiumefreddo di Sicilia in data 27 giugno 1997, trascritto il 24 luglio 1997 al nn. 23327/17854 e successivo atto di divisione ricevuto dal Notaio [REDACTED] di Riposto in data 16 giugno 2016, trascritto il 23 giugno 2016 ai nn. 24332/18712 ed in rettifica in data 10 febbraio 2017 ai nn. 4941/3793, intervenuto con il signor XXXXX, nato a Giarre il 26 ottobre 1960, al quale la quota di pertinenza pari ad un mezzo (1/2) indiviso era pervenuta per l'atto di compravendita ricevuto dal notaio XXXXX di Fiumefreddo di Sicilia in data 27 giugno 1997, sopracitato. La consistenza immobiliare sopra descritta alle lettere **b** (IMMOBILE N. 2 DELLA UNITÀ NEGOZIALE N. 1) e **c** (IMMOBILE N. 3 DELLA UNITÀ NEGOZIALE N. 1) risulta essere di proprietà del signor XXXXX, sopra generalizzato, per essere allo stesso pervenuta per atto di compravendita ricevuto dal notaio XXXXX di Fiumefreddo di Sicilia in data 27 giugno 1997, sopra citato.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

e)

La documentazione, prodotta e pervenuta agli atti, è completa di tutte le parti ed informazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

f)

L'ispezione ipocatastale, effettuata a video in data 24/03/2024, ha permesso di rilevare che sul soggetto esecutato gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (cfr. allegato 20):

1. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/08/1984 - Registro Particolare 27319  
Registro Generale 33792  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI
2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 12/01/1987 - Registro Particolare 1077  
Registro Generale 1319  
ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA
3. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/01/1987 - Registro Particolare 2153 Registro  
Generale 2655  
ATTO TRA VIVI - ATTO TRA VIVI
4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 19/01/1988 - Registro Particolare 2084  
Registro Generale 2508  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO ACQUIRENTE
5. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/01/1988 - Registro Particolare 2588 Registro  
Generale 3121  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE
6. TRASCRIZIONE CONTRO del 08/02/1988 - Registro Particolare 4137 Registro  
Generale 5182  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
SOGGETTO VENDITORE
7. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/1988 - Registro Particolare 6570 Registro  
Generale 8440



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

8. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/04/1988 - Registro Particolare 12035  
Registro Generale 16179

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 15/06/1988 - Registro Particolare 17503  
Registro Generale 23745

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO VENDITORE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 07/11/1988 - Registro Particolare 31765  
Registro Generale 41815

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

11. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/1989 - Registro Particolare 3825  
Registro Generale 4613

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/02/1989 - Registro Particolare 5542 Registro  
Generale 6685

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 28/02/1992 - Registro Particolare 8123 Registro  
Generale 10514

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 8643 del 30/01/1992

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

Immobili siti in GIARRE (CT)

14. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/03/1992 - Registro Particolare 10452  
Registro Generale 13899

Pubblico ufficiale COMUNE Repertorio 1446 del 07/03/1992

ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA

Immobili siti in GIARRE (CT)

15. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/1992 - Registro Particolare 14939  
Registro Generale 20358

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9326 del 16/04/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARRE(CT)

SOGGETTO VENDITORE

16. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/05/1992 - Registro Particolare 14941  
Registro Generale 20360

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9325 del 16/04/1992



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

17. TRASCRIZIONE CONTRO del 12/05/1992 - Registro Particolare 15048

Registro Generale 20527

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 30692 del 15/04/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

18. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/1992 - Registro Particolare 15539

Registro Generale 21215

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 30760 del 24/04/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

19. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/05/1992 - Registro Particolare 15540

Registro Generale 21216

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 30761 del 24/04/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

20. TRASCRIZIONE CONTRO del 20/05/1992 - Registro Particolare 15751

Registro Generale 21567

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9364 del 22/04/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

21. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/1992 - Registro Particolare 16014

Registro Generale 21951

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9422 del 30/04/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

22. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/1992 - Registro Particolare 16649

Registro Generale 22969

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 30888 del 05/05/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*



Enrico Mellia

Agronomo

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**SOGGETTO VENDITORE**

23. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/1992 - Registro Particolare 16650  
Registro Generale 22970

Pubblco ufficiale XXXXX Repertorio 30889 del 05/05/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARRE(CT)

**SOGGETTO VENDITORE**

24. TRASCRIZIONE CONTRO del 01/06/1992 - Registro Particolare 16651  
Registro Generale 22971

Pubblco ufficiale XXXXX Repertorio 30890 del 05/05/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARRE(CT)

**SOGGETTO VENDITORE**

25. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/06/1992 - Registro Particolare 16715  
Registro Generale 23075

Pubblco ufficiale XXXXX Repertorio 9568 del 19/05/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARRE(CT)

**SOGGETTO VENDITORE**

26. TRASCRIZIONE CONTRO del 02/06/1992 - Registro Particolare 16718  
Registro Generale 23079

Pubblco ufficiale XXXXX Repertorio 9505 del 12/05/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARRE(CT)

**SOGGETTO VENDITORE**

27. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/1992 - Registro Particolare 17158  
Registro Generale 23746

Pubblco ufficiale XXXXX Repertorio 9682 del 01/06/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARRE(CT)

**SOGGETTO VENDITORE**

28. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/06/1992 - Registro Particolare 17159  
Registro Generale 23748

Pubblco ufficiale XXXXX Repertorio 9688 del 02/06/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GIARRE(CT)

**SOGGETTO VENDITORE**



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

29. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/1992 - Registro Particolare 17856  
 Registro Generale 24800  
 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9504 del 12/05/1992  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in GIARRE(CT)  
 SOGGETTO VENDITORE
30. TRASCRIZIONE CONTRO del 13/06/1992 - Registro Particolare 17857  
 Registro Generale 24801  
 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9570 del 09/05/1992  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in GIARRE(CT)  
 SOGGETTO VENDITORE
31. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/06/1992 - Registro Particolare 18692  
 Registro Generale 25989  
 Pubblico ufficiale CALI' MICHELE Repertorio 31075 del 27/05/1992  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in GIARRE(CT)  
 SOGGETTO VENDITORE
32. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/1992 - Registro Particolare 19064  
 Registro Generale 26554  
 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9691 del 02/06/1992  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in GIARRE(CT)  
 SOGGETTO VENDITORE
33. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/06/1992 - Registro Particolare 19074  
 Registro Generale 26566  
 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9688 del 02/06/1992  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in GIARRE(CT)  
 SOGGETTO VENDITORE
34. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1992 - Registro Particolare 19838  
 Registro Generale 27640  
 Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 31204 del 05/06/1992  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
 Immobili siti in GIARRE(CT)  
 SOGGETTO VENDITORE
35. TRASCRIZIONE CONTRO del 03/07/1992 - Registro Particolare 19839  
 Registro Generale 27641

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 31205 del 05/06/1992*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

36. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 04/07/1992 - *Registro Particolare 19920*

*Registro Generale 27756*

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 9711 del 02/06/1992*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO ACQUIRENTE**

37. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/07/1992 - *Registro Particolare 20510*

*Registro Generale 28566*

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 31244 del 12/06/1992*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

38. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 11/07/1992 - *Registro Particolare 20749*

*Registro Generale 28942*

*Pubblico ufficiale XXXXXE Repertorio 31334 del 19/06/1992*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

39. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/07/1992 - *Registro Particolare 22254*

*Registro Generale 31037*

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 31524 del 03/07/1992*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

40. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 07/08/1992 - *Registro Particolare 23423*

*Registro Generale 32568*

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 31895 del 31/07/1992*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

41. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/10/1992 - *Registro Particolare 28065*

*Registro Generale 38794*

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 32245 del 25/09/1992*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

42. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/11/1992 - Registro Particolare 30429

Registro Generale 42042

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 11011 del 15/10/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

43. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/12/1992 - Registro Particolare 32951

Registro Generale 45464

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 11180 del 05/11/1992

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

44. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 30/01/1993 - Registro Particolare 3052 Registro

Generale 3766

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 2275 del 12/01/1993

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

45. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/05/1993 - Registro Particolare 13217

Registro Generale 17327

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 12887 del 06/05/1993

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

46. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 18/05/1993 - Registro Particolare 13218

Registro Generale 17328

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 12886 del 06/05/1993

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

47. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/07/1993 - Registro Particolare 17344

Registro Generale 22921

Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 13317 del 24/06/1993

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- 
48. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/01/1994 - Registro Particolare 2084 Registro Generale 2657  
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 15033 del 04/01/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
SOGGETTO VENDITORE
49. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/10/1994 - Registro Particolare 23822 Registro Generale 32291  
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 17576 del 16/09/1994  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
SOGGETTO VENDITORE
50. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/07/1997 - Registro Particolare 17853 Registro Generale 23326  
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 26372 del 27/06/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
SOGGETTO VENDITORE
51. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 24/07/1997 - Registro Particolare 17854 Registro Generale 23327  
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 26373 del 27/06/1997  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
SOGGETTO ACQUIRENTE/VENDITORE
52. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/11/1999 - Registro Particolare 28863 Registro Generale 39699  
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 34902 del 21/10/1999  
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO  
Immobili siti in GIARRE(CT)
53. TRASCRIZIONE CONTRO del 04/02/2008 - Registro Particolare 4300 Registro Generale 6410  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1066/2007 del 15/11/2007  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in GIARRE(CT)
54. TRASCRIZIONE CONTRO del 27/01/2010 - Registro Particolare 2903 Registro Generale 4190

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 62019/19683 del 29/12/2009*

**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

**SOGGETTO VENDITORE**

55. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 29/05/2012 - *Registro Particolare 22227*  
*Registro Generale 27104*

*Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE SESTA Repertorio*  
*75/2012 del 28/04/2012*

**ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

56. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 08/03/2013 - *Registro Particolare 11607*  
*Registro Generale 13873*

*Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 25/446 del*  
*20/03/1996*

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA**  
**SUCCESSIONE**

*Immobili siti in GIARRE(CT), MASCALI(CT)*

57. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 08/03/2013 - *Registro Particolare 11623*  
*Registro Generale 13889*

*Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 26/446 del*  
*20/03/1996*

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA**  
**SUCCESSIONE**

*Immobili siti in GIARRE(CT), MASCALI(CT)*

58. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 23/06/2016 - *Registro Particolare*  
*18712 Registro Generale 24332*

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 10583/6751 del 16/06/2016*

**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*

*Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico*

*Documenti successivi correlati:*

1. *Trascrizione n. 3793 del 10/02/2017*

59. **Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** del 10/02/2017 - *Registro*  
*Particolare 3793 Registro*

*Generale 4941*

*Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 10583 del 16/06/2016*

**ATTO TRA VIVI - DIVISIONE**

*Immobili siti in GIARRE(CT)*



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

60. TRASCRIZIONE CONTRO del 25/09/2020 - Registro Particolare 23830  
Registro Generale 37127  
Pubblico ufficiale XXXXX Repertorio 14064/10691 del 24/09/2020  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA  
Immobili siti in GIARRE(CT)  
SOGGETTO VENDITORE  
Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico
61. ISCRIZIONE CONTRO del 11/02/2022 - Registro Particolare 609 Registro  
Generale 5724  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2082 del 16/05/2019  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA  
Immobili siti in GIARRE(CT), MASCALI(CT)  
SOGGETTO DEBITORE
62. TRASCRIZIONE CONTRO del 22/03/2022 - Registro Particolare 9264 Registro  
Generale 12258  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1937 del 25/02/2022  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO  
IMMOBILI  
Immobili siti in GIARRE(CT), MASCALI(CT)  
Nota disponibile in formato elettronico.

Il pignoramento ha interessato gli immobili nn. 1-2-3-4 dell'unità negoziale nr. 1 e quelli nn. 1-2-3-4-5 dell'unità negoziale n. 2 della nota di trascrizione del 25/02/2022 (trascritta in data 22/03/2022 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai nn. 12258 reg. gen. e 9264 reg. part.).

g)

I dati catastali dell'immobile, riportati nella nota di trascrizione corrispondono con quelli delle visure.

#### **Difformità planimetriche**

In sede di sopralluogo sono emerse delle difformità planimetriche già graficamente individuate al punto a).

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

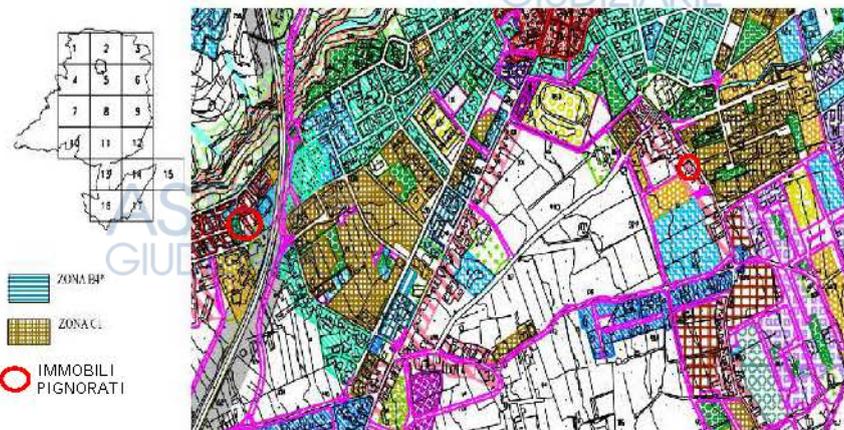
Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

h)

Per gli immobili oggetto delle procedura siti in Giarre (CT) è stato possibile identificare le Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.) attraverso la consultazione del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune che si trova, in formato digitale, nel sito ufficiale comunale.



Dalla consultazione del P.R.G. è emerso che gli immobili N. 2-3-4 DELLA UNITÀ NEGOZIALE N. 1 – F. n. 60 particella 540, sub. 19-24-2 - ricadono in **zona “B4”**; e l’immobile N. 3 DELLA UNITÀ NEGOZIALE N. 1 – F. n. 60 particella 540, sub. 24 – ricade in **zona “C1”**.

Nello specifico, si riporta uno stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione (Approvazione: Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 19/D.R.U. del 18/1/2005 - Variante: Decreto Dirig. A.R.T.A. n° 807/D.R.U. del 11/8/2008) al fine di rilevare ciò che il P.R.G. disciplina nella **zona “B4\*”** e nella **zona “C1”**.

**Zona “B4\*”** insieme alla “B3”, “B4”, “B4\*”, “B5”, “B6”:

“Circoscrivono zone in cui è ammessa la costruzione continua e discontinua lungo il fronte stradale; differiscono per la densità fondiaria, caratteristica per ogni zona, ed altri caratteri meglio descritti negli appositi paragrafi.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: enricomellia@yahoo.com

Pec: e.mellia@conafpec.it

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Nelle zone territoriali omogenee "B" ove i lotti abbiano una superficie non superiore a mq 120,00 la densità dovrà essere di 9,00 mc/mq e l'altezza massima di ml 7,50 per le zone B5, B5\* e B6, e ml 10,00 per le zone B3, B4 e B4\*, fatto salvo il rapporto di copertura del 70%.

Per i lotti di terreno aventi una superficie superiore a mq 120,00 e fino a mq 200,00 il volume massimo consentito è di mc 1000,00, restando le altezze ed i rapporti di copertura sopra indicati.

Per i lotti di superficie superiore a mq 200,00 è consentita l'edificazione complessiva di mc 1000,00, ove l'applicazione del limite di densità previsto per le zone B consenta di raggiungere la suddetta cubatura complessiva, e più specificatamente:

- nelle zone B3 per lotti estesi fino a mq 285,71;
- nelle zone B4, B4\*, B5 e B5\* per lotti estesi fino a mq 333,33;
- nelle zone B6 per lotti estesi fino a mq 500,00.

Anche per i lotti sopra indicati trovano applicazione le altezze massime ed il rapporto di copertura sopra determinati.

Nelle zone B le altezze degli edifici prospicienti su strade urbane, fermo

restando i disposti del D.M. Min. LL. PP. 16.01.1996, sono così regolamentate:

- H = ml 5,00 pari ad una elevazione fuori terra per strade di larghezza non maggiore di ml. 5,00;
- H = ml 7,50 pari a due elevazioni fuori terra per strade di larghezza non maggiore di ml. 8,00.

Non costituisce superficie coperta e cubatura la chiusura di posto macchina libero da tre lati e realizzato con struttura smontabile. Tale accessorio deve rispettare le distanze previste per legge".

**Zona "C1" e "C2", "C2\*", "C3", "C3\*", "C5":**

"Si tratta di zone ad edilizia estensiva, il rapporto di copertura pari a 4/10, mentre la densità fondiaria varia da 0,75 a 4,5 mc/mq. In tutte le zone C di cui sopra l'attività edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un P. di L. convenzionato.

Nelle zone territoriali omogenee "C1" si applicano le norme in vigore alla data

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

di approvazione del piano di lottizzazione originario”.

i)

Lo scrivente, al fine di verificare se vi fosse corrispondenza tra i progetti assentiti dal Comune rispetto al stato emergente dei luoghi e, quindi, accertare la conformità urbanistica degli immobili pignorati rispetto ai provvedimenti autorizzatori, ha effettuato, sulla scorta degli estremi delle concessioni edilizie rilasciate riportate negli atti di compravendita, una richiesta di accesso agli atti (legge 241/90 art. 22 e s.m.i.) rispettivamente all'Ufficio Tecnico del Comune di Giarre (CT) e del Comune di Mascali (CT). È così stata acquisita la documentazione utile per svolgere tutte le verifiche urbanistiche.

Nel dettaglio, **presso l'Ufficio Tecnico di Giarre (CT)**, è stato possibile visionare gli allegati di progetto assentiti con la concessione edilizia in var. n.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

1018/1986 del complesso condominiale di via Aldo Moro, e precisamente degli immobili:

- 1) Abitazione civile censita al F. 60 p.lla 540 sub. 2;
- 2) Autorimessa censita al F. 60 p.lla 540 sub. 19;
- 3) Autorimessa censita al F. 60 p.lla 540 sub. 24.

Dalla consultazione del faldone contenente la documentazione tecnica a corredo della concessione sono emerse due difformità limitatamente al primo ed al terzo immobile precedentemente indicati, differenze rispettivamente consistenti in un cambio di destinazione d'uso (da Ufficio professionale ad Abitazione Civile) e nella realizzazione di una piccola finestra nell'autorimessa.

Per quanto riguarda, invece, l'altra autorimessa censita al F. 63 p.lla 302 sub. 67, sono stati visionati, anche per questo immobile, gli allegati grafici di progetto allegati alla concessione edilizia n. 1446/1992 prat. 183/90, accertamenti che hanno confermato la corrispondenza grafica degli stessi con lo stato di fatto e l'assenza di difformità.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



il

La fase preliminare di ispezione degli immobili pignorati è stata necessaria per svolgere le successive indagini urbanistiche presso gli Uffici Comunali preposti di Giarre (CT) e di Mascali (CT). Gli accertamenti svolti, in particolare, hanno consentito di rilevare le difformità descritte in precedenza, per le quali si è proceduto ad acquisire pareri dai tecnici comunali per verificare se fosse possibile sanare, o meno, tali difformità, anche pagando somme a titolo di oblazione.

È così stato possibile riferire, attraverso colloqui verbali avuti in presenza con i tecnici comunali presso i competenti uffici, riguardo alle spese che dovranno essere sostenute per sanare le difformità riscontrate presso gli immobili ubicati in Giarre (CT) e in Mascali (CT).

#### **Difformità immobili siti in Giarre (CT)**

##### **Abitazione civile censita al F. 60 p.lla 540 sub. 2**

Non si riscontrano difformità a livello urbanistico. Il progetto assentito dal comune per la realizzazione di un ufficio corrisponde, difatti, con lo stato di fatto. Ciononostante, l'immobile risulta essere accatastato come civile abitazione. Occorre, pertanto, sostenere una spesa forfettariamente stimata in euro 500,00 per l'aggiornamento catastale e le competenze per il tecnico incaricato.

**Il costo della voltura è stato, pertanto, forfettariamente stimato in euro 500,00.**



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**Autorimessa censita al F. 60 p.lla 540 sub. 24**

La difformità consiste nella realizzazione di una piccola finestra. Si tratta di una lieve difformità per la quale si consiglia, proprio in relazione l'entità della stessa, il ripristino dello "status quo ante" dei luoghi, e ciò dopo averne vagliato anche i costi ed i relativi benefici.

**Il costo è stato forfettariamente stimato in euro 500,00.**

**Spese condominiali**

Per verificare se vi fossero, o meno, spese condominiali pendenti ancora da saldare, lo scrivente ha proceduto a mettersi in contatto con gli amministratori dei condomini ove gli immobili pignorati ricadono. È così stato possibile accertare che il sig. XXXXX è in debito nei confronti del condominio di via Aldo Moro, ove ricadono tre degli immobili pignorati, di un importo complessivo di euro pari a **2.151,52** (€/Cad. 717,17) (*cf. allegato 26*); mentre nei confronti di quello di Viale delle Province, ove ricade uno solo degli immobili pignorati, di un importo complessivo di euro pari a **218,08** (*cf. allegato 27*).



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

k)

Gli immobili pignorati, oggetto della procedura in corso, alla data del sopralluogo, si presentavano nel pieno possesso del debitore.

l)

È possibile sostenere, in linea generale, che il valore di mercato di un immobile è direttamente correlato ad aspetti qualitativi e quantitativi del bene oggetto di stima: si fa riferimento a caratteristiche direttamente apprezzabili dall'estimatore che consentono di analizzare i tratti che lo contraddistinguono, in relazione al segmento di mercato ove questo ricade.

Le caratteristiche del bene in questione sono intrinseche ed estrinseche. Ed in particolare, le caratteristiche intrinseche fanno riferimento alla superficie, alla tipologia edilizia e costruttiva, ai materiali utilizzati, alla luminosità, all'esposizione, alla qualità delle finiture e degli impianti ecc.; quelle



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**estrinseche** alla zona urbanistica in cui il bene ricade, alle caratteristiche di quest'ultima, alla destinazione edilizia, alla presenza o meno di servizi, ecc..

### **Immobili ubicati in Giarre (CT)**

Gli immobili pignorati in Giarre, consistenti in unità immobiliare di diversa tipologia e genere (Abitazione civile ed autorimesse), sorgono in due distinte e distanti aree della città, e per questo diversamente individuate nel P.R.C. adottato dal Comune. Si tratta, in particolare, della zona di via Aldo Moro, individuata catastalmente nel foglio di mappa n. 60 ove sorgono gli immobile censiti con la p.lla n. 540 sub. 2-19-24, che è *inquadrata nel PRG come zona "B4"*; e della zona di Viale Lombardia, più centrale rispetto alla prima, individuata catastalmente nel foglio di mappa n. 63 ove sorge l'immobile censito con la p.lla n. 302 sub. 67, che è *stata inquadrata nel PRG come zona "C1"*. Sono queste entrambe aree della città vicine alle principali arterie di collegamento cittadino ed altrettanto prossime a servizi di vario genere come, ad esempio, supermercati, bar, banche, farmacie, ed altre, tante, strutture atte a soddisfare i bisogni della collettività. Si rileva, inoltre, la presenza in queste zone di una spiccata antropizzazione ed urbanizzazione del territorio, prerogativa di una città, come Giarre (CT) ove l'edificazione è avvenuta in differenti epoche.

Premesso quanto sopra, dopo avere passato in rassegna alcuni dei tratti che qualificano le zone di insediamento dei beni pignorati, preme fornire, per singolo immobile, informazioni inerenti al grado di finimento e allo stato di conservazione e manutenzione degli stessi, aspetti certamente rilevanti ai fini estimativi.

**Ufficio professionale (accatastato come civile abitazione) Via Aldo Moro n. 66 - p.lla n. 540 sub. 2:**

- scarso grado di finimento;
- scarso stato di conservazione e manutenzione.

**Autorimessa Via Aldo Moro n. 64 - p.lla n. 540 sub. 19:**

- buon grado di finimento;

Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- buono stato di conservazione e manutenzione.

**Autorimessa Via Aldo Moro n. 64 -**

**p.lla n. 540 sub. 24:**

- buon grado di finimento;
- buono stato di conservazione e manutenzione.

**Autorimessa Viale delle Provincie/Corso Lombardia -**

**p.lla n. 302 sub. 67:**

- buon grado di finimento;
- buono stato di conservazione e manutenzione.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



XXXXX.

Si ritiene di fondamentale importanza riferire, degli immobili oggetto di stima, il parametro quantitativo superficiale che caratterizza gli stessi, in quanto dato cruciale utilizzato per la determinazione del valore monetario unitario di riferimento. A tal fine, occorre rimandare al concetto di superficie commerciale, così come definita ai sensi del “D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138 allegato C”. La superficie commerciale è, pertanto, la risultante:

- della superficie omogeneizzata **dei vani principali e degli accessori direttamente comunicanti e non comunicanti con il primo**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata **delle pertinenze esclusive di ornamento (balconi, terrazze, giardino ecc.) e di servizio (cantine, box ecc.)**.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

Detto ciò, si riportano per ogni immobile le relativi superfici commerciali:

**Immobili siti in Giarre (CT)**

**LOTTO 1- Ufficio professionale (accatastato come civile abitazione) Via Aldo Moro n. 66 -**

**p.lla n. 540 sub. 2:**

Superficie commerciale pari a **mq 109,00**

**LOTTO 2-Autorimessa Via Aldo Moro n. 64 -**

**p.lla n. 540 sub. 19:**

Superficie commerciale pari a **mq 16,00**

**LOTTO 3-Autorimessa Via Aldo Moro n. 64 -**

**p.lla n. 540 sub. 24:**

Superficie commerciale pari a **mq 14,00**

**LOTTO 4-Autorimessa Viale delle Provincie/Corso Lombardia -**

**p.lla n. 302 sub. 67:**

Superficie commerciale pari a **mq 40,00**



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

---

punto m)

Tenuto conto di quanto sin qui riferito, si procede, in questo capitolo, alla quantificazione del valore di mercato che il bene esaminato potrebbe avere in una libera contrattazione tra un compratore ed un venditore, in un dato mercato ed in un dato momento storico, utilizzando procedimenti logici estimativi basati su indagini preventive di natura tecnico – economica nel rispetto del principio dell'ordinarietà e della rilevanza.

Il **principio dell'ordinarietà** prevede che il tecnico, per effettuare una stima (in questo caso di **Valore di Mercato**), deve trovarsi in condizioni ordinarie medie, cioè normali, tali da consentire la ricostruzione del procedimento logico estimativo svolto, pervenendo, così, ad un risultato oggettivo, non condizionato da elementi discrezionali e soggettivi.

Il **principio della rilevanza** consente al tecnico di assumere come rilevanti e discriminanti quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore di un bene.

Altro aspetto da tenere in debita fa riferimento alla **suscettività**: propensione di un qualsivoglia bene a modificare la sua destinazione d'uso. Tale aspetto, però, è strettamente legato a considerazioni meramente reddituali, poiché è chiaro che la modifica dovrebbe apportare un cospicuo aumento del reddito rispetto alla destinazione d'uso precedente.

Numerosi sono, pertanto, i fattori che, ai fini dell'analisi economico-estimativa, consentono al tecnico estimatore di svolgere una attenta comparazione tra l'immobile oggetto di stima e quelli presenti nel segmento mercato analizzato, aventi analoghe caratteristiche a quello preso in esame, da valutare.

Un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filter;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare.

Ciò detto, dopo avere attentamente esaminato il segmento di mercato ove gli immobili oggetto di stima ricadono e rilevato le principali caratteristiche degli stessi, si ritiene, nel caso in esame, di potere utilizzare due **metodi estimativi: la stima sintetica per comparazione diretta** volta alla ricerca di valori unitari monetari riferiti alla superficie; e **la stima del valore di trasformazione basata sulla ricerca del valore di incidenza d'area**, anche detto "permuta".

Fermo restando quanto sin qui riferito, si rileva che i valori di mercato di seguito riportati sono stati preventivamente verificati attraverso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenda delle Entrate e presso agenzie operanti nel settore immobiliare; e che gli stessi sono stati, successivamente, conformati alle reali condizioni riscontrate durante l'ispezione degli immobili attraverso coefficienti correttivi.

#### **Immobili siti in Giarre (CT)**

**LOTTO 1 - Ufficio professionale (accatastato come civile abitazione) Via Aldo Moro n. 66 – F. 60 p.la n. 540 sub. 2**

Descrizione	Particella n.	Sub.	Superficie catastale complessiva mq	Valore unitario per unità di superficie €/mq	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Valore complessivo stimato €
Ufficio professionale	540	2	109,00	€ 700,00	0,80	<b>€ 61.040,00</b>



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

**LOTTO 2-Autorimessa Via Aldo Moro n. 64 – F. 60 p.lla n. 540 sub. 19**

Descrizione	Particella n.	Sub.	Superficie catastale complessiva mq	Valore unitario per unità di superficie €/mq	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Valore complessivo stimato €
Autorimessa	540	19	16,00	€ 500,00	1,00	<b>€ 8.000,00</b>

**LOTTO 3-Autorimessa Via Aldo Moro n. 64 – F. 60 p.lla n. 540 sub. 24**

Descrizione	Particella n.	Sub.	Superficie catastale complessiva mq	Valore unitario per unità di superficie €/mq	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Valore complessivo stimato €
Autorimessa	540	24	14,00	€ 500,00	1,00	<b>€ 7.000,00</b>

**LOTTO 4-Autorimessa Viale delle Province/Corso Lombardia – F. 63 p.lla n. 302 sub. 67**

Descrizione	Particella n.	Sub.	Superficie catastale complessiva mq	Valore unitario per unità di superficie €/mq	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Valore complessivo stimato €
Autorimessa	302	67	40,00	€ 550,00	1,00	<b>€ 22.000,00</b>



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Noto il valore del terreno a trasformazione ultimata (Vmp) è possibile procedere

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

[REDACTED]

■



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839



**Determinazione del valore in termini monetari degli immobili del sig. XXXXX**  
detratte le spese per la regolarizzazione, quelle per il ripristino delle difformità  
planimetriche rilevate al momento del sopralluogo, e le spese condominiali  
insolute.



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

LOTTO	Descrizione immobile	Valori immobiliari €	Quota di proprietà	Spese di regolarizzazione + demolizione + spese condominali mq	Valore complessivo stimato per la quota spettante €
<b>IMMOBILI SITI IN GIARRE (CT)</b>					
1	UFFICIO PROFESSIONALE – VIA ALDO MORO 66 SUB. 2	€ 61.040,00	€ 61.040,00	€ 1.217,17 (500,00+717,17)	€ 59.822,83
2	AUTORIMESSA– VIA ALDO MORO 64 SUB. 19	€ 8.000,00	€ 8.000,00	€ 717,17	€ 7.282,83
3	AUTORIMESSA - VIA ALDO MORO 64 SUB. 24	€ 7.000,00	€ 7.000,00	€ 1.217,17 (500,00+717,17)	€ 5.782,83
4	AUTORIMESSA – VIALE LOMBARDBA/CORSO DELLE PROVINCE SUB. 67	€ 22.000,00	€ 22.000,00	€ 218,08	€ 21.781,92
5	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
6	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

In conclusione, dal valore della quota determinata per ogni singolo lotto stimato, si decurta la percentuale del **15% per l'assenza di garanzia per vizi**.

LOTTO	Descrizione immobile	Valore di mercato della quota del debitore esecutato	Valore della decurtazione della percentuale del 15%	Decurtazione della percentuale del 15% per assenza di garanzia per vizi
1	UFFICIO PROFESSIONALE – VIA ALDO MORO 66 SUB. 2	€ 59.822,83	€ 8.973,42	50.849,41
2	AUTORIMESSA – VIA ALDO MORO 64 SUB. 19	€ 7.282,83	€ 1.092,42	€ 6.190,41
3	AUTORIMESSA – VIA ALDO MORO 64 SUB. 24	€ 5.782,83	€ 867,42	€ 4.915,41
4	AUTORIMESSA – VIALE LOMBARDA/CORSO DELLE PROVINCIE SUB. 67	€ 21.781,92	€ 3.267,29	€ 18.514,63
5				
6				

n)

Sulla scorta delle indagini espletate per ogni singolo bene esaminato durante gli accertamenti svolti, lo scrivente, accertato che si tratta di immobili di diversa tipologia (uffici-autorimesse-terreni ecc.), aventi una individuazione esclusiva e determinata non solo catastalmente ma anche urbanisticamente, consiglia la



Enrico Mellia

**Agronomo**

E-mail: [enricomellia@yahoo.com](mailto:enricomellia@yahoo.com)

Pec: [e.mellia@conafpec.it](mailto:e.mellia@conafpec.it)

C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)

Cell. 349-4416839

vendita separata dei beni pignorati in quota così come precedentemente descritti nella risposta al quesito a).

o)

Alla presente relazione si allega idonea documentazione fotografica (allegato 28).

p)

**Il procedimento esecutivo interessa solo ed esclusivamente la quota del sig. XXXXX.**

Si tratta, come più volte riferito, di beni singolarmente individuati, sia a livello catastale sia a livello urbanistico, di diversa tipologia immobiliare, unicamente concepiti e per questo non oggettivamente separabili. **Le superiori argomentazioni inducono lo scrivente a non ritenere possibile la comoda visibilità del bene e, quindi, a ribadire che la vendita degli immobili, per singolo lotto, sia quella più congeniale ed adeguata al caso in esame, salvo diversa determinazione del G.E..** Ciò detto, anche, tenuto conto dei potenziali costi necessari alla divisione dei beni che certamente arrecherebbero un considerevole deprezzamento degli stessi sul mercato immobiliare.

Enrico Mellia  
**Agronomo**  
 E-mail: enricomellia@yahoo.com  
 Pec: e.mellia@conafpec.it  
 C.so Sicilia 84 – 95024 Acireale (CT)  
 Cell. 349-4416839

q)

**Il procedimento interessa solo ed esclusivamente le quote del sig. XXXXX degli immobili stimati.**

LOTTO	Descrizione immobile	Valore degli immobili dopo decurtazione della percentuale del 15% per assenza di garanzia per vizi
1	UFFICIO PROFESSIONALE – VIA ALDO MORO 66 SUB. 2	50.849,41
2	AUTORIMESSA– VIA ALDO MORO 64 SUB. 19	€ 6.190,41
3	AUTORIMESSA - VIA ALDO MORO 64 SUB. 24	€ 4.915,41
4	AUTORIMESSA – VIALE LOMBARDIA/CORSO DELLE PROVINCE SUB. 67	€ 18.514,63

Certo di avere espletato l'incarico affidato si rimette all'Autorità Giudiziaria competente in materia per ogni più opportuna determinazione in proposito.

Acireale, 16/07/2024

Dott. Agr. Enrico Mellia

