



**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SESTA SEZIONE CIVILE**

Proc. esecutiva Immobiliare n. RGE 456 /2020  
ATTORE: Prisma SPV S.r.l.  
CONVENUTO [REDACTED]



GIUDICE AVV. VENERA FAZIO

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**



**Esperto Incaricato**  
C.T.U. ing. Carmelo Borzi  
Via Delle rose, 19  
95047 Paternò (CT)  
Tel.: 095/845399  
Cell. 335.5269486  
e-mail: carmeloborzi@gmail.com  
pec: carmelo.borz@ingpec.eu



Catania, 14 giugno 2024

**Il C.T.U.**  
**Ing. Carmelo Borzi**



**INDICE**

Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito.....	Pag. 2
Capitolo 2 – Operazioni peritali .....	Pag. 4
Capitolo 3 - Risposte ai quesiti .....	Pag. 8
Capitolo 4 – Osservazioni alla bozza di perizia inviata alle parti .....	Pag.16
Capitolo 5 - Conclusioni .....	Pag. 16
Allegato 2 - Foto stato dei luoghi .....	Pag. 17
Allegato 3 Computo metrico estimativo per demolizioni e ricostruzioni .....	Pag. 41



**Capitolo 1 – Norme procedurali e quesito**

Il sottoscritto Dott. Ing. Carmelo Borzi, nato a Catania (CT) il 25.03.1965, C.F. BRZCML65C25C351V, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il numero d'ordine A2850, domiciliato in Paternò (CT), Via Delle rose n. 19, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania – Ufficio Esecuzioni Immobiliari, Ill.ma Avv. Venera Fazio, esperto estimatore nel Giudizio n. RGE 456/2020 promosso da PRISMA S.r.l. contro [REDACTED] come da decreto di nomina del 28/03/2023, notificatomi in data 30/03/2023. Il giorno 03/04/2023 il sottoscritto ha prestato giuramento di rito (ALLE. 4), e in pari data ha provveduto al deposito telematico del relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Catania. Successivamente ha visionato il fascicolo telematico della documentazione tecnica relativa alla procedura di cui all'oggetto. Lo scrivente, per via telematica ha controllato l'esistenza degli Atti del Tribunale del fascicolo telematico e del provvedimento di incarico assegnato allo scrivente, articolato in più punti e che si riporta integralmente:

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

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

**c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;**

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

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

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

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

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 obbligazioni 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 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 obbligazione 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 occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato al fine 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. 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;

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 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 del 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; il limite sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

## Capitolo 2 – Operazioni Parziali

Dopo aver esaminato gli atti della causa, come da decreto di nomina del 28/03/2023, in data 03/04/2023, si è provveduto ad eseguire il giuramento e in pari data si è provveduto al depositato telematico del relativo verbale presso la cancelleria del Tribunale di Catania. Lo scrivente, al fine di una prima valutazione della consistenza catastale dei beni oggetto del procedimento, ha proceduto, nell'effettuazione telematica delle visure catastali storiche per immobile (ALLEG. 10).

Successivamente io sottoscritto ctu ho dato inizio alle operazioni parziali, che tuttavia, hanno subito un iter procedurale alquanto difficoltoso, in relazione alla convocazione del signor [REDACTED] come appresso riportato in dettaglio.

### Convocazione delle parti

- In data 15/05/2023 il sottoscritto ctu ha comunicato alle parti l'inizio delle operazioni peritali da svolgersi in data 05/06/2023 (tramite raccomandata tipo 1 (ALLEG.5) al [REDACTED] indirizzata in via Alessandro Volta n.32 dove lo stesso risulta residente (ALLEG.7);
- tale raccomandata rimasta in giacenza alle poste di Acireale è successivamente ritornata allo scrivente;
- In tempi successivi ha inviato nuova raccomandata tipo 1 al signor [REDACTED] anch'essa ritornata al mittente (ALLEG.6);
- In data 05/06/2023 sul luogo di via Alessandro Volta n.32 per l'inizio delle operazioni peritali non era presente nessuna delle parti come risulta dal redatto verbale n.1 e l'immobile, a seguito di brevi indagini, risultava non abitato;
- nei giorni successivi il sottoscritto ha ottenuto sommarie notizie riguardo all'attuale luogo di abitazione del [REDACTED];
- In data 14/06/2023 lo scrivente comunicando tali informazioni al comando dei vigili urbani di Acireale (via pec) ha fatto formale richiesta per rintracciare ed avvisare della necessità di sopralluogo il signor [REDACTED];
- in data 03/07/2023 il sottoscritto ctu ha ricevuto una prima comunicazione telefonica informale da parte dell'ispettore [REDACTED] dei vigili urbani di Acireale che confermava l'avvenuto contatto con il [REDACTED] il quale si renderebbe disponibile al sopralluogo in via Alessandro Volta n.32;
- in data 05/07/2023 il ctu fa richiesta al Giudice competente per una prima proroga di 90 giorni per l'espletamento del mandato conferito;
- successivamente, a seguito di contatto con il signor [REDACTED] e conseguente convocazione delle parti, è stato possibile in data 20/07/2023, effettuare il sopralluogo del locale oggetto della presente perizia, a seguito del quale viene redatto il verbale n.2 di seguito riportato;
- in data 31/07/2023 il ctu ha presentato richiesta al comune di Acireale, via pec, per accesso agli atti relativi all'immobile sito in Acireale in via Alessandro Volta n.32, per verifica posizione urbanistica, tenuto conto di una probabile posizione di abuso edilizio;
- Il sottoscritto ctu ha ricevuto solo in data 25.01.2024 dal comune di Acireale (a seguito di ripetute richieste) la documentazione relativa alla situazione urbanistica dell'immobile oggetto di perizia, dalla quale si riscontrano abusi edilizi in parte non sanabili e per i quali si prospettano ulteriori colloqui con il competente ufficio di urbanistica, al fine di concordare nel dettaglio le possibili azioni amministrative di regolarizzazione urbanistica;
- in data 01/02/2024 il ctu fa richiesta al Giudice competente per una seconda proroga di 90 giorni per l'espletamento del mandato conferito;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®





TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE  
 PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n. RGE 456/2020  
 PROMOSSA DA PRISMA SPV S.R.L.  
 NET CONTROFATTI DI [REDACTED]



VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERTAZI

Il giorno cinque del mese di giugno dell'anno duemila ventitré alle ore 15.30 sottoscritto ing. Carmelo Borzi iscritto all'Ordine degli ingegneri di Catania al numero 2850, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella Proc. n. 456/2020 RGE, ha convocato le parti sul luogo oggetto della procedura, precisamente in via Alessandro Volta n. 32 piano quinto, Comune di Aci reale (CT).

Altre al CTU sono presenti:

Nessuno presente per inizio operazioni pertazi. Alle ore 16.30 chiusa oper pertazi.  
 Ing. Carmelo Borzi





TALIBUNALE DI CASANUA - SESTA SEZIONE  
PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE n. RGE 456/2020  
PROMOSSA DA PRISTIA SPA S.R.L.  
NEI CONFRONTI DI [REDACTED]



VERBALE INIZIO OPERAZIONI PERISALU

Il giorno Venti del mese di luglio dell'anno  
due mila ventitré alle ore 17.00 in Sala  
Camerale Borzi, sita all'Indirizzo degli  
ingegneri di Casoria al numero A. 2850,  
presso la Consalite Tecnica d'Ufficio  
nella proc. n. 456/2020 RGE, ha convenuto  
le parti sin luogo oggetto della procedura,  
precisamente in Via Basso alla Volta  
n. 32 piano quinto, comune di Casoria,  
la (C.T.)



Oltre al C.T.V. sono presenti  
Si gori [REDACTED] proprietario  
dell'immobile.



Il C.T.V. ha effettuato il rilievo dei  
locali e fatto un cenno di fatto della  
stato di fatto. Alle ore 18,10 si chiuderà  
le operazioni peritali.



[REDACTED]



Firmato Da: CARMELLO NUNZIO BORZI E messo Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATE S CA G1 Serial#: 33168ceeb88d5d1dc



### Capitolo 3 – Risposte ai quesiti

**“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;**

L’unità immobiliare oggetto del procedimento riguarda un appartamento adibito a civile abitazione ubicato al piano quinto (sesta elevazione fuori terra), facente parte di un complesso in condominio sito nel Comune di Acireale alla via Alessandro Volta al n. 32. Lo stesso immobile si compone di quattro vani utili più accessorio, precisamente costituito da un vano adibito a cucina-soggiorno, tre vani adibiti a camera da letto, un accessorio adibito a W.C. Il tutto di altezza utile pari a circa mt 3,05. Fa parte dell’appartamento un balcone prospiciente il prospetto su via A. Volta. L’appartamento risulta confinante a nord con spazio condominiale ad est con vano scala ed appartamento di altra proprietà, a sud con via Alessandro Volta, ad ovest con altra proprietà, salvi migliori e più attuali confini.

Nell’allegato 1-Grafici della presente perizia sono riportati, estratto di mappa catastale, planimetria catastale ed estratto di Google Maps. Dalla visione di detto allegato 1 si evince una parziale corrispondenza dei dati rilevati in sede di sopralluogo rispetto a quelli emergenti dai certificati catastali dovuta alla presenza di modifiche consistenti in una diversa distribuzione degli spazi interni, la chiusura di una piccola loggia nel prospetto interno e l’ampliamento del locale soggiorno (con aumento di cubatura).

#### DATI CATASTALI

L’immobile sopra descritto risulta identificato e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale (CT) in via Alessandro Volta n.32 con i seguenti dati

Appartamento al piano quinto, Foglio 67, particella 320, sub.11 Categoria A/3 Classe 4 Consistenza 4,5 vani Rendita 199,87 euro

In merito alla conformità dei dati emergenti dai certificati in atti (planimetrie catastali), rispetto allo stato dei luoghi (rilievi eseguiti in sede di sopralluogo), si desume che l’immobile risulta NON conforme.

Rispetto alle planimetrie catastali risultano le seguenti difformità:

- Diversa distribuzione interna dei locali che ha comportato una modifica e/o spostamento dei servizi igienici e del vano cucina che ha comportato una sensibile riduzione del vano letto posto alla fine del disimpegno, la chiusura della piccola loggia interna sul prospetto interno e la sostanziale modifica del vano soggiorno posto all’ingresso dell’appartamento che ha comportato la chiusura del terrazzo posto sul prospetto di via A. Volta con la posa in opera di una falda di tetto costituita da termocopertura. Rimane invariato il balcone prospiciente su via A. Volta. In particolare quanto appena descritto ha comportato un aumento della superficie interna coperta e della cubatura dell’appartamento, oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto descritto ha costituito un abuso edilizio in parte sanabile con Cila “tardiva” (diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura della loggia interna) ed in parte NON sanabile nella parte che costituisce aumento di cubatura (ampliamento del vano soggiorno).

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





L'atto di pignoramento, presente all'interno del fascicolo telematico, corrisponde esattamente con le rispettive note di trascrizione. Il pignoramento ha colpito quote spettanti del convenuto debitore, per ciò che attiene l'immobile censito al Foglio 67, particella 320, sub.11, della via Alessandro Volta del comune di Acireale (CT), inoltre vi è correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

**c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

Il pignoramento ha colpito quote spettanti del convenuto debitore, per ciò che attiene l'immobile posto al piano quinto, f.gl.67 p.lla 320, della via Alessandro Volta n.32, inoltre vi è correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

**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;

Come si evince dalle visure catastali storiche (ALLEG.10) effettuate dallo scrivente C.T.U., dalle ispezioni ipotecarie (ALLEG.11) svolte dal C.T.U. e dalla relazione notarile redatta in data 12/10/2020 dalla dott.essa Giulia Messina Vitrano, Notaio In Corleone, l'immobile è pervenuto al proprietario, convenuto debitore, nella seguente modalità:

all'esecutato [REDACTED] l'immobile, oggetto di perizia, per la quota 1/1 in regime di separazione dei beni è pervenuto per atto di compravendita in data 17/04/2007 numero di repertorio 37457/20694 notaio Cannizzo Marco in Catania trascritto il 19/04/2007 ai nn. 28662/16383 da potere di [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] c.f. [REDACTED]

Si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore come da Certificazione Notarile presente agli atti a firma notaio Giulia Messina Vitrano, notaio In Corleone.

**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;

La documentazione a disposizione del sottoscritto C.T.U. è completa.

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

Si riporta la ispezione ipotecaria effettuata in data 29/04/2024 (ALLEG. 11) dalla quale si evidenziano le relative trascrizioni e iscrizioni

**1. TRASCRIZIONE del 10/05/1991 - Registro Particolare 14577 Registro Generale 20175**  
Pubblico ufficiale TROPEA FRANCESCO Repertorio 158347 del 06/05/1991  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Nota disponibile in formato immagine

**2. ISCRIZIONE del 10/05/1991 - Registro Particolare 2570 Registro Generale 20180**  
Pubblico ufficiale TROPEA FRANCESCO Repertorio 158348 del 06/05/1991  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Nota disponibile in formato immagine

**3. TRASCRIZIONE del 25/06/2003 - Registro Particolare 18426 Registro Generale 25073**  
Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 26201/12315 del 24/06/2003  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Nota disponibile in formato elettronico

**4. ISCRIZIONE del 25/06/2003 - Registro Particolare 3534 Registro Generale 25074**  
Pubblico ufficiale NOTAIO MARCO CANNIZZO Repertorio 26202/12316 del 24/06/2003  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

**1. Comunicazione n. 602 del 03/09/2007 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 18/04/2007. Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2007 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)**

**5. ISCRIZIONE del 06/06/2005 - Registro Particolare 12625 Registro Generale 37947 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.RI.T. SPA SERV. RISC.TRIBUTI Repertorio 5825/2005 del 20/05/2005**  
**IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73**  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:

**1. Annotazione n. 4773 del 09/05/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)**

**6. TRASCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 16383 Registro Generale 28662**  
Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 37457/20694 del 17/04/2007  
**ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA**  
Nota disponibile in formato elettronico

**7. ISCRIZIONE del 19/04/2007 - Registro Particolare 8062 Registro Generale 28663**  
Pubblico ufficiale CANNIZZO MARCO Repertorio 37458/20695 del 17/04/2007  
**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Nota disponibile in formato elettronico

**8. TRASCRIZIONE del 07/10/2020 - Registro Particolare 24959 Registro Generale 38571**  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4406/2020 del 16/07/2020  
**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Nota disponibile in formato elettronico

**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**

manca di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

Il sottoscritto C.T.U. dall'esame degli atti disponibili e dalle risultanze del sopralluogo effettuato ha verificato con esito positivo la rispondenza esatta tra i dati specificati nell'atto di pignoramento ed i dati catastali. Per quanto riguarda le planimetrie catastali, esse NON corrispondono all'effettivo stato dei luoghi che presentano, rispetto al progetto approvato

- un ampliamento del vano cucina-soggiorno prospiciente su via Alessandro Volta a scapito del terrazzo adiacente;
- una chiusura della piccola loggia interna sul prospetto interno;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Il bene immobile adibito ad appartamento per civile abitazione risulta regolarmente censito al N.C.E.U. al foglio 67 particella 320 Sub.11 – categ. A/3- classe 4, consistenza 4,5 vani, sup. catastale totale: 96 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 91 m<sup>2</sup>.

A seguito delle future operazioni di regolarizzazione urbanistica e ripristino dei luoghi rispetto alle autorizzazioni rilasciate si prevede il necessario aggiornamento planimetrico catastale (procedura DOCCA).

**h. Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/1 bene/1 prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;**

Nel certificato di destinazione urbanistica (ALLEG.13), rilasciato dal Comune di Adreale (CT), in seguito ad apposita richiesta del sottoscritto, si evidenzia quanto segue

Destinazione: Z.T.O. DI - Artigianale ( art. 10.1 delle N.A. ):

Nella zona consentita la costruzione di laboratori artigianali in genere e relativi depositi, autofficine, piccolo commercio e relativo magazzino, mattatoi e/o centro carni, con assoluta esclusione di edifici ad uso abitazione, eccetto quelli adibiti ad alloggio custode e/o artigiani, uffici e simili. L'edificazione consentita previa formazione ed approvazione di piani di lottizzazione convenzionata, intervento edilizio diretto o di piani di insediamenti produttivi. In tali piani d'obbligo destinare ad uso collettivo una superficie non inferiore al 15% dell'area di intervento rispettivamente per: 3% attrezzature collettive, 5% parcheggio pubblico, 7% verde attrezzato.

Le costruzioni dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

1. indice di utilizzazione fondiaria pari a 0.40 mq/mq.;
2. tipologia edilizia isolata o a schiera;
3. lotto minimo non inferiore a mq. 500;
4. distacchi minimi dai confini del lotto non inferiori a ml. 5.00;
5. arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml. 5. 00;
6. altezza massima non superiore a ml. 11.00;
7. il parcheggio interno al lotto di pertinenza deve avere una estensione minima di mq. 1 ogni 10 mc. di costruzioni, con un minimo di 15 mq. x addetto;
8. il 30% della sup. coperta riservato al commercio del prodotto;
9. agli esercizi artigianali e commerciali di servizio, in zona B, concesso un aumento della superficie coperta del 30% della superficie esistente, ai fini di un miglioramento dell'abitabilità e funzionalità dei locali di esercizio, escluse le attività rumorose o inquinanti, nei limiti delle altezze realizzate. Tale aumento subordinato al rispetto degli standard di cui all'art. 5 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
10. In sede di redazione di p.p. possono essere prescritte ulteriori norme.

NOTE: Il terreno in oggetto, ricade dentro il centro abitato definito ai sensi dell'art. 3 del D. Lgs. 30//04/1992 n. 285 s.m.l.

Il terreno in oggetto, ricade nella fascia tra i mt 500 ed i mt 1000 dalla battaglia (LL.RR. 78/76 e 15/91). Il Terreno di cui al punto 1) ricade nel P.P. di recupero via delle Terme fra la Città dei Fanciulli e Piazza A. Pennisi, recupero e trasformazione dei capannoni ( art. 30 comma 7 delle N.A.).

Indici urbanistici:

df < densità media esistente;

h = media altezza esistente;

Ac = 40 %.

La redazione del piano particolareggiato delle Terme dovrà essere subordinata alla redazione di studi geologico-tecnici di dettaglio per come previsto nella sesta condizione del parere del Genio Civile.

N.B. " A1 SENSI DELL'ART. 9 DEL D.P.R. N. 327/2001 A PARTIRE DAL 13 DICEMBRE 2008 SONO DECADUTI I VINCOLI QUINQUENNALI SULLE AREE DEL P.R.G. PREORDINATE ALL'ESPROPRIO."

**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 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;

L'appartamento oggetto di perizia risulta parte di un edificio per civile abitazione realizzato con progetto con parere favorevole della Commissione Edilizia in data 01/10/1964 a cui ha fatto seguito un Nulla Osta per la costruzione di un attico al quinto piano in data 02.11.1964. Detto piano attico ha ottenuto la certificazione di abitabilità in data 16.06.1967. Rispetto alle autorizzazioni citate lo stato attuale del luogo presenta le seguenti difformità:

- un ampliamento del vano cucina-soggiorno prospettante su via Alessandro Volta a scapito del terrazzo adiacente;
- una chiusura della piccola loggia interna sul prospetto interno;
- diversa distribuzione degli spazi interni.

Per tali difformità non risultano presentate, ai competenti uffici del comune di Acireale, istanze di condono edilizio.

In particolare quanto appena descritto ha comportato un aumento della superficie interna coperta e della cubatura dell'appartamento, oltre a una diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto descritto ha costituito un abuso edilizio in parte sanabile con Cifa "tardiva" (diversa distribuzione degli spazi interni e chiusura della loggia interna) ed in parte NON sanabile nella parte che costituisce aumento di cubatura (ampliamento del vano soggiorno), per la quale si prevede la demolizione e il ripristino dei luoghi come da autorizzazioni esistenti. Per tali lavori è stato redatto all'interno della perizia (allegato 3) un dettagliato computo metrico estimativo.

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;

Per la regolarizzazione urbanistica si prevedono i seguenti costi quantificati in

- euro 4.000,00 l'importo dei lavori edili di demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato di progetto approvato, come da computo metrico estimativo redatto (allegato n.3);

- euro 2.000,00 per onorario spese tecniche e tributi (di cui euro 1.000,00 per sanzione amministrativa per CILA "tardiva") per la regolarizzazione della diversa distribuzione interna e per la chiusura della piccola loggia del prospetto interno;

- euro 500,00 per procedura DOCFA di aggiornamento planimetria catastale

Si ottiene un importo complessivo di euro 6.500,00 per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi esistenti.

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

Come sopra evidenziato si considera un importo complessivo di euro 6.500,00 per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi esistenti.

**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;**

Per l'immobile in esame sono presenti opere in abuso edilizio non sanabili in alcun modo (ampliamento del vano soggiorno) e interventi edilizi realizzati senza autorizzazione per i quali può essere effettuata la regolarizzazione urbanistica (chiusura della piccola loggia interna e diversa distribuzione degli spazi interni) e per la relativa valutazione dei costi vale quanto già sopra esposto

**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;**

Non risulta l'esistenza di vincoli gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, anche di natura condominiale.

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

Non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

**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;**

**L' immobile non risulta gravato da censo, livello o uso civico.**

**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;**

Dall'estratto conto redatto dallo Studio Amministrazioni Condominiali del rag. Stefano Grasso risulta un debito per spese condominiali ad oggi non pagate pari a 3.335,41 euro

**q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).**

Alla data del sopralluogo peritale in data 20/07/2023 l'immobile risulta non abitato in quanto privo di mobilia e privo di allacci per utenze varie.

**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**

Trattasi di un appartamento adibito a civile abitazione posto al piano quinto rispetto alla via Alessandro Volta n.32, nel Comune di Acireale (CT), facente parte di un edificio condominiale edificato negli anni sessanta, in un contesto ubicato a ridosso della periferia sud del territorio urbano. Il contesto urbano a cui il bene appartiene risulta facilmente accessibile grazie alla presenza di una discreta viabilità. La zona risulta dotata, inoltre, della necessaria urbanizzazione, non sono stati rilevati elementi artificiali che abbiano un negativo impatto visivo né particolari scorci caratteristici. L'edificio condominiale presenta: sei elevazioni fuori terra, struttura portante in calcestruzzo armato, solai in latero cemento, copertura a terrazza piana, facciate a cassa vuota con paramento esterno intonacato e tramezzi divisori interni a semplice fila di forati intonacati. Il piano terra è destinato a garage, mentre i piani superiori sono destinati ad appartamenti ad uso residenziale. Complessivamente comprende n. 10 appartamenti. All'appartamento si accede dalla porta a destra per chi percorrendo la scala condominiale arriva al pianerottolo di piano quinto, ed è composto: da un vano1 adibito a cucina-soggiorno con superficie utile pari a circa mq 31,41 (in buona parte realizzato con abuso edilizio non sanabile, come meglio appresso descritto) e con altezza utile pari a mt. 3,05, da un vano2 adibito a camera da letto con superficie utile pari a circa mq 10,47 e con altezza utile pari circa a mt. 3,05, da un vano3 adibito a servizio igienico con superficie utile pari a circa mq 5,71 e con altezza utile pari circa a mt. 3,05, da un vano4 adibito a camera da letto con superficie utile pari a circa mq 9,90 e con altezza utile pari circa a mt. 3,05, da un vano5 adibito a camera da letto con superficie utile pari a circa mq 18,67 e con altezza utile pari circa mt. 3,05, da un accessorio adibito a corridoio della superficie utile pari a circa mq 7,70 e con altezza utile pari a mt. 3,05. Allo stesso livello è presente un balcone prospiciente su via Alessandro Volta di superficie utile pari a circa mq 5,72. L'immobile adibito a civile abitazione presenta una conformazione architettonica caratterizzata da soluzioni progettuali semplici e poco ricercate, prive di particolari elementi compositivi di pregio, finiture interne in discreto stato manutentivo e precisamente: pavimenti con parquet in legno tipo iroko, infissi esterni in alluminio preverniciato, le porte interne sono in legno tamburato, pareti interne tinteggiate con idropittura e bagni rivestiti in maiolica con sanitari di qualità standard. Lo stesso immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico sotto traccia.

5. 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);

Per procedere al calcolo del valore commerciale dei beni oggetto di perizia si considera prioritariamente la superficie commerciale con le considerazioni appresso riportate.

#### Parte I – CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Acquisita ogni utile informazione in merito alla dinamica immobiliare del mercato locale in relazione alla tipologia d'uso dell'immobile da esaminare, si è provveduto ad esprimere il suo valore di seguito reso in dettaglio.

La superficie totale del cespite oggetto della stima, nel caso in specie, è stata ragguagliata in superficie commerciale, con riferimento alla tipologia edilizia residenziale, computandola come appresso specificato:

**Superficie coperta:**

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici dei divisorii interni (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti e perimetrali;

La somma del 2° e 3° punto non potrà superare il 10% della superficie calpestabile.

**Superficie scoperta:**

- 60% delle verande, pertinenza ad uso esclusivo comunicanti con i vani principali.
- 30% dei balconi e terrazzi scoperti

**Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "c", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": balconi e terrazzi e simili di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, in misura pari al 30%, fino a 25 mq e al 10% per la quota eccedente se comunicanti con i vani principali (negli altri casi rispettivamente al 15% fino a 25 mq e al 5% per la quota eccedente.**

- 10% delle aree scoperte o assimilate di pertinenza

**Calcolo superficie (allegato C, DPR 138/1998) lettera "d", gruppi di categorie "R, unità immobiliari a destinazione abitativa di tipo privato e locali destinati a funzioni complementari": area scoperta o assimilata di pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare, nella misura del 10% fino alla superficie dei vani principali e accessori a servizio diretto e del 2% per la parte eccedente.**

Riepilogo di calcolo delle superfici commerciali Imm.le F.gl.67 p.lla 320 sub. 11			
Tipologia	Superficie utile m <sup>2</sup>	Percentuale %	Superficie commerciale m <sup>2</sup>
Superficie coperta calpestabile + divisorii Interni (non portanti)	73,88 m <sup>2</sup>	100 %	73,88 m <sup>2</sup>
Superficie coperta pareti portanti e perimetrali	13,14 m <sup>2</sup>	50%	6,57 m <sup>2</sup>

Superficie scoperta balconi e terrazzi scoperti comunicanti con i vani principali	18,50 m <sup>2</sup>	30%	5,55 m <sup>2</sup>
<b>Totale</b>	<b>86,00 m<sup>2</sup></b>		

Da ciò ne consegue che l'immobile per civile abitazione in oggetto posto al piano quinto ha una superficie commerciale di mq 86,00.

Pertanto per l'appartamento in oggetto considerato la tipologia costruttiva, per la natura e finitura dei materiali, la collocazione rispetto al tessuto urbano, le condizioni di conservazione e manutenzione, si considera un valore pari 1.000,00 euro/mq.

Pertanto si ricava il seguente valore

$$V = 86,00 \times 1.000,00 = 86.000,00 \text{ euro}$$

Considerato che il sottoscritto C.T.U. ha quantificato

- in euro 4.000,00 l'importo dei lavori edili di demolizione delle opere abusive e il ripristino dello stato di progetto approvato;
- in euro 2.000,00 per onorario spese tecniche e tributi (di cui euro 1.000,00 per sanzione amministrativa per CILA "tardiva")
- in euro 500,00 per procedura DOCFA di aggiornamento planimetria catastale

Si ottiene un importo complessivo di euro 6.500,00 per la regolarizzazione urbanistica degli abusi edilizi esistenti.

Pertanto detraendo tale importo dal valore di stima, si ricava il seguente valore commerciale

$$V_{\text{comm.}} = 86.000,00 \text{ €} - 6.500,00 \text{ €} = \underline{\underline{79.500,00 \text{ €}}}$$

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;

Si ritiene opportuno quantificare la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per lo stato d'uso e di manutenzione pari al 15%. La riduzione del valore di mercato dell'immobile adibito a civile abitazione oggetto di consulenza è pari ad € 79.500,00 x 15% = € 11.925,00. Pertanto il valore finale di mercato dell'immobile, tenuto conto delle riduzioni praticate per l'assenza della garanzia per vizi è pari ad € 79.500,00 – € 11.925 = 67.575,00.

Al valore commerciale sopra ricavato va detratto l'importo di 3.335,41 euro come da estratto conto redatto dallo Studio Amministrazioni Condominiali del rag. Stefano Grasso per debito a carico del sig. [REDACTED] per spese condominiali ad oggi non pagate.

Pertanto si ricava il valore commerciale finale pari a

$$V_{\text{comm.}} = 67.575,00 - 3.335,41 = \underline{\underline{64.239,59 \text{ euro}}}$$

#### Capitolo 4 – Osservazioni alla bozza di perizia inviata alle parti

Non ci sono state osservazioni alla bozza di perizia inviata alle parti.

#### Capitolo 5 – Conclusioni

I risultati della stima effettuata dallo scrivente, hanno portato all'individuazione di un unico lotto di vendita del bene oggetto della procedura il cui valore commerciale finale di vendita è: € 64.239,59 (Euro sessantaquattromiladuecentotrentanove/59). Il trasferimento del bene non è



soggetto al pagamento dell'I.V.A., In quanto non risulta che il convenuto debitore svolga attività di società. Il bene non presenta le caratteristiche di cui all'Art. 13 legge 408/1949 e successive modifiche ed inoltre non presenta le caratteristiche di abitazione di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

Si precisa che l'importo ricavato tiene conto dell'estratto conto redatto dallo Studio Amministrazioni Condominiali del rag. Stefano Grasso dove risulta un debito a carico del sig. [REDACTED] per spese condominiali ad oggi non pagate pari a **3.335,41 euro**

Tanto si rassegna in assolvimento all'incarico ricevuto rimanendo a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni.

Si allegano alla presente

- ALLEG. 1 Grafici
- ALLEG. 2 Foto stato dei luoghi
- ALLEG. 3 Computo metrico estimativo per demolizioni e ricostruzioni
- ALLEG. 4 Giuramento CTU
- ALLEG. 5 Raccomandata [REDACTED] 15.05.2023
- ALLEG. 6 Raccomandata [REDACTED] 30.05.2023
- ALLEG. 7 certificato di residenza
- ALLEG. 8 Planimetria catastale
- ALLEG. 9 Estratto di mappa
- ALLEG. 10 Visura storica per immobile
- ALLEG. 11 Ispezione Ipotecaria
- ALLEG. 12 Bonifico per Cert. Dest. Urbanistica
- ALLEG. 13 Cert. Dest. Urbanistica
- ALLEG. 14 Spese condominiali
- ALLEG. 15 OMI Quotazioni Immobiliari
- ALLEG. 16 Progetto in data 01.10.1964
- ALLEG. 17 Grafici attico
- ALLEG. 18 Nulla Osta attico 02.11.1964
- ALLEG. 19 Abitabilità attico 16.06.1967
- ALLEG. 20 Raccomandata [REDACTED] 09.05.2024  
Catania, lì 14 giugno 2024

Il C.T.U.  
Ing. Carmelo Borzi

Comune di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Provincia ASTE  
GIUDIZIARIE®

Oggetto :

Demolizione di opere abusive e ripristino stato dei luoghi da progetto autorizzato, edificio in via A. Volta comune di Acireale (CT)

Stazione appaltante :

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

IL PROGETTISTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Dott. Ing. Carmelo Borzi

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

N°	N.E.P.	DESCRIZIONE	Quantita'	Prezzo Unit.	Importo
1	21.1.4	Demolizione di tramezzi in laterizio (5.25*2.70-2.65*2.40)*30+1.70*3.05*10	286,300		
		SOMMANO m <sup>2</sup> x cm =	286,300	1,02	292,03
2	NP.2	Trasporto di materie provenienti dalle d 1	1,000		
		SOMMANO acorpo =	1,000	200,00	200,00
3	NP.1	Dismissione di termocopertura, compreso 5.75*2.50	14,375		
		SOMMANO m <sup>2</sup> =	14,375	30,00	431,25
4	NP.6	Rimozione di pavimentazione in legno, co 5.25*2.50	13,125		
		SOMMANO cad =	13,125	11,00	144,38
5	NP.5	Oneri di accesso alla discarica per term 5.75*2.50*11.00	158,125		
		SOMMANO Kg =	158,125	2,50	395,31
6	2.1.9	Muratura a cassa vuota costituita da (5.25*2.70-2.65*2.40)*0.30	2,345		
		SOMMANO m <sup>2</sup> =	2,345	66,88	156,83
7	9.1.2	Intonaco civile per interni dello (5.25*2.70-2.65*2.40)	7,815		
		SOMMANO m <sup>2</sup> =	7,815	22,03	172,16
8	9.1.8	Intonaco civile per esterni dello (5.25*2.70-2.65*2.40)	7,815		
		SOMMANO m <sup>2</sup> =	7,815	24,51	191,55
9	NP.3	Spostamento di infisso esterno in allumi 2.65*2.40	6,360		
		SOMMANO m <sup>2</sup> =	6,360	150,00	954,00
10	NP.4	Modifiche impianto idrico per interni (z 1	1,000		
		SOMMANO acorpo =	1,000	600,00	600,00
11	NP.7	Modifiche impianto elettrico per interni 1	1,000		
		A RIPORTARE	1,000		3.537,51

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

N°	N.E.P.	DESCRIZIONE	Quantita'	Prezzo Unit.	Importo
		RIPORTO	1,000		3.537,51
		SOMMANO a corpo =	1,000	500,00	500,00
		A RIPORTARE			4.037,51

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Firmato Da: CARMELO MUNIZIO BORZI E messo Da: ARUBATEC-EU QUALIFIED CERTIFICATE S. CA. GI Serial#: 33168ce8686876c



RIEPILOGO CAPITOLI

Pag.

Importo Paragr.

Importo subCap.

IMPORTO

4.037,51



SOMMANO I LAVORI A BASE D'ASTA  
 Importo complessivo dei lavori



€ 4.037,51  
 € 4.037,51

Il 26/04/2024

IL PROGETTISTA

Dott. ing. Carmelo Borzi














