



## TRIBUNALE DI CATANIA

### SESTA SEZIONE CIVILE

*Esecuzioni mobiliari ed immobiliari*



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.622/2020 R.G.E.



G.E. Dott.ssa Venera Fazio



## I N D I C E



1. Premesse.....	2
2. Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3. Elenco Allegati.....	28



## 1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT) - con Decreto di Nomina del 09/01/2024, notificato a mezzo pec il 11/01/2024 - veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.622/2020 R.G.Es., promossa da

nei confronti di

Successivamente al deposito del Verbale di Giuramento, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava, a mezzo di PEC del 17/02/2024 - presso i domicili elettronici citati nelle Istanze di visibilità e nella memoria di costituzione in atti, ovvero - l'inizio delle operazioni peritali in data 02/03/2024 ore 15:00 presso gli immobili sito in Aci Castello (CT), Via dei Malavoglia n.20 (in atti, Via Livorno 13A).

Alla data fissata, la scrivente si recava sui luoghi; ivi trovava presente la signora che si presentava al CTU in qualità di figlia adottiva dei debitori - comunicando che gli stessi risultavano deceduti da diversi mesi. La scrivente, dunque, contattava tempestivamente l'avv. accertandosi della fondatezza delle informazioni ricevute. Dopo il colloquio telefonico con l'avv. - al quale veniva richiesta la produzione dei certificati di morte e di adozione, e i dati dell'eventuale successione o testamento che accertasse l'attuale proprietà degli immobili - il CTU decideva di procedere agli accertamenti di rito sui beni staggiti, che la signora metteva regolarmente a disposizione della scrivente; i rilievi metrici e fotografici di rito si svolgevano dunque regolarmente (cfr. Allegato 2).

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

*Comune di Aci Castello - Area VI → Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica del 18/02/2024 prot. 7898 → Ritiro del Certificato di Destinazione Urbanistica*

*Comune di Aci Castello - Area VI → Richiesta di Accesso agli Atti del 18/02/2024 prot. 7897 → Scansione di elaborati grafici e tecnici*

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

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

## **ESPLETAMENTO DEL MANDATO - RISPOSTA AI QUESITI**

In ottemperanza a quanto richiesto per l'espletamento dell'incarico di Stima, conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Venera Fazio, l'esperto risponde ai seguenti 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

La procedura esecutiva interessa quattro beni immobili (due appartamenti e due posti auto) che ricadono nel territorio comunale di Aci Castello e, più precisamente, in Via dei Malavoglia n.20, all'interno del condominio "Galatea".

I due appartamenti risultano inseriti al piano terra-rialzato di una palazzina plurifamiliare (*Palazzina "B" nei progetti comunali*), mentre i due posti auto insistono su aree esterne condominiali.

Il compendio pignorato è complessivamente identificato come segue:

- 1. Appartamento** adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 38, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale Euro 161,39
- 2. Posto Auto** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Rendita Catastale Euro 23,24
- 3. Appartamento** adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 39, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale Euro 258,23
- 4. Posto Auto** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita Catastale Euro 34,86

**Nell'elaborato peritale, i beni individuati ai punti 1-4 sono stati raggruppati in due unità negoziali, in ragione di una più congrua vendibilità degli stessi. In particolare sono state individuate le seguenti unità negoziali:**

**Unità Negoziale 1: Appartamento e Posto Auto in Via dei Malavoglia 20, Acicastello (CT) -** al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 96, rispettivamente Subalterno 38 e Subalterno 26, ed al N.C.T. al Foglio 2, Mappale 96.

**Unità Negoziale 2: Appartamento e Posto Auto in Via dei Malavoglia 20, Acicastello (CT) –**  
al N.C.E.U. al Foglio 2, Particella 96, rispettivamente Subalterno 39 e Subalterno 25, ed al  
N.C.T. al Foglio 2, Mappale 96.

*A.1 – Unità Negoziale 1 – Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

L'unità negoziale comprende un appartamento adibito a residenza con relative pertinenze esterne, ed un posto auto scoperto che insiste su area condominiale adibita a parcheggio (cfr. Allegato 6.5). L'appartamento risulta inserito in uno stabile condominiale - (Scala "B") classificabile come *Tipo edilizio in Linea* - complessivamente articolato su tre elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada.

Lo stabile, insieme ad un'altro fabbricato di caratteristiche simili (Scala "A"), fa parte di un piccolo complesso immobiliare con accesso da Via dei Malavoglia n.20, denominato "condominio "Galatea"; i due edifici insistono su area cortilizia comune (FO-L1-20).

L'appartamento pignorato è situato al primo terra-rialzato (*interno 2*) della Scala "B", ed è complessivamente composto da due vani, accessori (disimpegno, servizio igienico) ed un balcone esterno angolare di pertinenza esclusiva (*da FO-L1-15 a FO-L1-17*); esso presenta due prospetti liberi – con esposizione nord-ovest e nord-est. I muri di confine dell'appartamento con esposizione sud-ovest e sud-est sono invece a contatto con altre residenze (cfr. Allegato 7.1). Il posto auto a raso (*posto macchina n.8*), situato al piano sottostrada (*FO-L1-19*), confina a nord-est con area di manovra condominiale esterna, a nord-ovest con aree libere in altra ditta e lungo gli altri fronti con altri posti macchina (*FO-L1-20*).

Il lotto di terreno in cui ricade il complesso edilizio è individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 96, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.3). Esso confina a nord-ovest con aree libere inedificate (mappali 453 e 1298), a nord-est e sud-est con altri complessi edilizi (rispettivamente mappale 451 e mappali 448, 445), e a nord-ovest con Via dei Malavoglia (tratto identificato dalla particella 452 - cfr. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.3 ed FO-L1-20).

**DIFFORMITÀ RICONTRATE**

Dal sopralluogo è emersa coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali, e non sono state rilevate difformità nè catastali, nè comunali. Si evidenzia solo un'inesatta nomenclatura di via e numero civico, nonchè la mancata individuazione all'interno della Palazzina "B" nei documenti catastali (cfr. Allegato 7.1).

*A.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

L'unità negoziale comprende un appartamento adibito a residenza con relative pertinenze esterne, ed un posto auto scoperto che insiste su area condominiale adibita a parcheggio (cfr. Allegato 6.5). L'appartamento risulta inserito in uno stabile condominiale - (Scala "B") classificabile come *Tipo edificio in Linea* - complessivamente articolato su tre elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada.

Lo stabile, insieme ad un'altro fabbricato di caratteristiche simili (Scala "A"), fa parte di un piccolo complesso immobiliare con accesso da Via dei Malavoglia n.20, denominato "condominio Galatea"; i due edifici insistono su area cortilizia comune (FO-L2-26).

L'appartamento pignorato è situato al primo terra-rialzato (*interno non specificato*) della Scala "B", ed è complessivamente composto da tre vani, accessori (disimpegno, servizio igienico) ed un balcone esterno angolare di pertinenza esclusiva (*da FO-L2-20 a FO-L2-22*); esso presenta due prospetti liberi - con esposizione nord-est e sud-est. I muri di confine dell'appartamento con esposizione sud-ovest e nord-ovest sono rispettivamente a contatto con distributivo condominiale e con appartamento di cui all'Unità Negoziale 1 (cfr. Allegato 7.2). Il posto auto a raso (*posto macchina n.7*), situato al piano sottostrada (FO-L2-25), confina a nord-est con posto auto di cui all'Unità Negoziale 1 e con area di manovra condominiale esterna, a nord-ovest con aree libere in altra ditta e lungo gli altri fronti con altri posti macchina (FO-L2-26).

Il lotto di terreno in cui ricade il complesso edilizio è individuato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 96, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.3). Esso confina a nord-ovest con aree libere inedificate (mappali 453 e 1298), a nord-est e sud-est con altri complessi edilizi (rispettivamente mappale 451 e mappali 448, 445), e a nord-ovest con Via dei Malavoglia (tratto identificato dalla particella 452 - cfr. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.3 ed FO-L1-20).

**DIFFORMITÀ RISCONTRATE**

Dal sopralluogo è emersa coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali, e non sono state rilevate difformità nè catastali, nè comunali. Si evidenzia solo un'inesatta nomenclatura di via e numero civico, nonché la mancata individuazione all'interno della Palazzina "B" nei documenti catastali (cfr. Allegato 7.2).

**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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti ai debitori. In particolare, per ciascuna delle unità immobiliari pignorate, la quota in capo a ciascun debitore è pari ad 1/2 - come si desume dalle visure catastali effettuate sulle unità immobiliari oggetto di pignoramento, e come riportato nella documentazione ipocatastale in atti.

Per quanto riguarda la correttezza dei dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione si rileva quanto segue: viene erroneamente riportata - per ciascun debitore - una quota proprietaria su ciascuna unità immobiliare pari ad 1/1, mentre la quota corretta per ciascuno è pari ad 1/2 in comunione legale dei beni. La medesima inesattezza si riscontra nella Nota di Trascrizione.

Infine, si evidenzia tra i contenuti del Pignoramento e della relativa Nota la toponomastica oggi superata (Via Livorno, in luogo di Via dei Malavoglia), che tuttavia non inficia la corretta individuazione dei beni staggiti.

**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

*C.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà sui beni immobili - per una quota pari ad 1/2 - risulta in capo al debitore

; la restante quota, pari ad 1/2, è in capo alla debitrice

In particolare gli esecutati hanno acquisito la piena proprietà dei beni componenti l'unità negoziale, in comunione legale, con regolare atto di Compravendita (cfr. Punto "D.1").

*C.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Dalle indagini effettuate presso gli uffici competenti, la proprietà sui beni immobili - per una quota pari ad 1/2 - risulta in capo al debitore

la restante quota, pari ad 1/2, è in capo alla debitrice

In particolare gli esecutati hanno acquisito la piena proprietà dei beni componenti l'unità negoziale, in comunione legale, con regolare atto di Compravendita (cfr. Punto "D.2").

**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;**

*D.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

In virtù dell'atto di Compravendita al rogito del Notaio Ivan Basso in Acireale in data 15/03/1983 con repertorio n. 17186 - registrato al n. 1155 in data 22/03/1983, Voltura n. 208.1/1983 in atti dal 25/11/1993, e trascritto il 06/04/1983 ai nn.12879/10462 - i debitori hanno acquisito un diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, sui beni componenti l'unità negoziale, allora rispettivamente identificati al Catasto Urbano di Aci Castello al Foglio 2, Particelle 467-671, Subalterno 2 (poi Foglio 2, Particella 467, Subalterno 13, oggi Foglio 2, Particella 96, sub.38) e Foglio 2, Particella 669 Subalterno 14 (oggi Foglio 2, Particella 96, sub.26) da potere di

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni al ventennio.

*D.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

In virtù dell'atto di Compravendita al rogito del Notaio Ivan Basso in Acireale in data 15/03/1983 con repertorio n. 17186 - registrato al n. 1155 in data 22/03/1983, Voltura n. 208.1/1983 in atti dal 25/11/1993 - i debitori hanno acquisito un diritto di proprietà pari ad 1/2 ciascuno, sui beni componenti l'unità negoziale, allora rispettivamente identificati al Catasto Urbano di Aci Castello al Foglio 2, Particelle 467-672, Subalterno 3 (poi Foglio 2, Particella 467, Subalterno 14, oggi Foglio 2, Particella 96, sub.39) e Foglio 2, Particella 669 Subalterno 13 (oggi Foglio 2, Particella 96, sub.25) da potere di

Risulta verificata la continuità delle trascrizioni al ventennio.

**E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO** indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa.

**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

Come si desume dalla documentazione ipocatastale in atti, e concordemente alle ispezioni effettuate dalla scrivente, sul bene oggetto di pignoramento insistono i seguenti gravami:

1. Iscrizione ai nn.13090/1467 del 20/04/2015 di Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del Dott. Dottore Giuseppe da Grammichele rep.8476/6729 del 17/04/2015 a favore del creditore ipotecario

contro

**SULLA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN ACI CASTELLO, IDENTIFICATI AL N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 467, SUBALTERNI 13 e 14 (appartamenti oggi rispettivamente 38 e 39), E AL FOGLIO 2, PARTICELLA 669, SUBALTERNI 13 e 14 (posti auto oggi rispettivamente 25 e 26).**

2. Trascrizione nn. 43488/28584 del 06/11/2020 Verbale di pignoramento immobili n. repertorio 6069 del 08/10/2020 a favore di

contro

**SULLA PIENA PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN ACI CASTELLO, IDENTIFICATI AL N.C.E.U. FOGLIO 2, PARTICELLA 96, SUBALTERNI 38, 39, 25, 26.**

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

*G.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Dal punto di vista catastale, i due immobili componenti l'Unità Negoziale risultano così censiti:

**Appartamento** adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 38, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale Euro 161,39 (cfr. Allegato 7.1).

**Posto Auto** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Rendita Catastale Euro 23,24 (cfr. Allegato 7.1).

L'unità negoziale fa parte di un edificio pluriresidenziale identificato al N.C.T. al Foglio 2, Mappale 96, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.3).

Come argomentato al punto "A.1", non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e le planimetrie catastali.

G.2 - *Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Dal punto di vista catastale, i due immobili componenti l'Unità Negoziale risultano così censiti:

**Appartamento** adibito a civile abitazione - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 39, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale Euro 258,23 (cfr. Allegato 7.2).

**Posto Auto** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita Catastale Euro 34,86 (cfr. Allegato 7.2).

L'unità negoziale fa parte di un edificio pluriresidenziale identificato al N.C.T. al Foglio 2, Mappale 96, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.3).

Come argomentato al punto "A.2", non sono state rilevate difformità tra lo stato dei luoghi, il progetto approvato e le planimetrie catastali.

**H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE**

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 26/02/2024 - rilasciato alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Castello (cfr. Allegato 5) - il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 2, Particella 96 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione in Zona Territoriale Omogenea "B/2a\* - zona di completamento, interna all'Area di Risanamento Idrogeologico e di riequilibrio ambientale".

La particella di terreno menzionata è interessata dal Vincolo Paesaggistico della Provincia di Catania, con particolare riferimento agli ambiti 8-11-12-13-14-16-17. Il CDU riferisce che la particella ricade nel Paesaggio Locale 15, con Livello di Tutela 1 (*art.20 delle Norme Tecniche di Attuazione*).

Sono attive le misure di salvaguardia previste dal comma 9 dell'art.143 del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e, pertanto, non sono consentiti sugli immobili e nelle aree di cui all'art.134 del decreto citato interventi in contrasto con le prescrizioni di tutela previste nel Piano stesso.

Altresì, in termini di altri vincoli e prescrizioni per tutto il territorio comunale, il Certificato di Destinazione Urbanistica riferisce l'esistenza di:

- Vincolo ai sensi del D. Lgs 42/2004 e s.m.i. (Soprintendenza ai BB.CC.AA.)
- Vincolo ai sensi della Legge 64/74 (Vincolo Sismico)

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

**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

Dal materiale documentale fornito alla scrivente in data 26/03/2024 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Aci Castello (*cf. Allegati da 6.1 a 6.5*) si evince che l'edificio che ospita entrambe le unità negoziali è stato realizzato in presenza di regolari titoli edificatori - su richiesta del sig.

proprietario del fondo su cui è sorto il condominio - e precisamente:

- Concessione Edilizia n. 89 del 28/01/1979 (*Allegato 6.1*)
- Concessione Edilizia n.265 del 24/01/1981 (Variante alla C.E. 89/1979 - *Allegato 6.2*)
- Concessione Edilizia del 27/07/1982 (Varianti Interne alla sola Palazzina B - *Allegato 6.3*)
- Abitabilità Palazzina "A" del 05/01/1981 e Palazzina "B" del 27/07/1982 (*Allegato 6.4*)
- Concessione Edilizia n.420 n.19/11/1982 (Variante vincolo a parcheggio - *Allegato 6.5*)

Le pratiche citate risultano complete di Nulla Osta BB.CCAA. di Catania e di deposito di Collaudo delle Opere in C.A. al Genio Civile.



**I.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)**

I beni sono regolari sotto il profilo urbanistico e catastale.



**I.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)**

I beni sono regolari sotto il profilo urbanistico e catastale.



**J - IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITA' 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**

Non sono stati riscontrati abusi in nessuna delle unità negoziali.



**K - VERIFICHICI, INOLTRE, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5^ comma 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.**

Non sono stati riscontrati abusi in nessuna delle unità negoziali.



**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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota**

Non sono stati riscontrati abusi in nessuna delle unità negoziali.



**M** – VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTANO 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

*M.1 – Unità Negoziale 1 – Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. SI)*

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dei colloqui con l'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sull'appartamento – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi e per tutto il 2024 le spese insolute sono complessivamente quantificabili in euro 1.494,40 (cfr. Punto "P.1").

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati.

**SPESE ORDINARIE - Appartamento Scala B (Subalterno 38) - Millesimi generali: 26,548**

	<i>Annualità di riferimento</i>	<i>Importo</i>
	2019 e pregressi	€ 540,45
	2020	€ 92,22
	2021	€ 170,58
	2022	€ 175,50
	2023	€ 176,81
	2024 previsione	€ 173,34
<b>TOTALE SPESE ORDINARIE INSOLUTE FINO AL DEPOSITO DELLA CTU</b>		<b>€ 1.328,90</b>

**SPESE STRAORDINARIE - Appartamento Scala B (Sub.38) - Millesimi generali: 26,548**

Per quanto riguarda le spese straordinarie, l'attuale amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente solo il totale delle spese straordinarie in capo ai debitori nei confronti del condominio Galatea, pari ad € 628,53 (per i complessivi 100,82 millesimi di proprietà di vari immobili, anche non oggetto di pignoramento – cfr. Allegato 11). Si propone di seguito il calcolo dell'aliquota imputabile al solo Subalterno 38 (per una quota millesimale pari a 26,548):

$$26,548 : x = 100,82 : 628,53$$

**TOTALE SPESE STRAORDINARIE INSOLUTE SUB. 38: € 165,50**

Inoltre, il posto auto scoperto che completa l'unità negoziale insiste su area non vincolata a parcheggio, secondo lo schema grafico in Allegato 6.5 e, dunque, non esistono vincoli sull'eventuale attitudine edificatoria dell'area (a meno di prescrizioni e limiti di tipo urbanistico).

**M.2 – Unità Negoziale 2 – Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)**

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dei colloqui con l'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sull'appartamento – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi e per tutto il 2024 le spese insolute sono complessivamente quantificabili in euro **1.788,28** (cfr. Punto "P.2").

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati.

**SPESE ORDINARIE - Appartamento Scala B (Subalterno 39) - Millesimi generali: 31,526**

Annualità di riferimento	Importo
2019 e pregressi	€ 634,19
2020	€ 109,27
2021	€ 209,07
2022	€ 223,41
2023	€ 209,96
2024 previsione	€ 205,84
<b>TOTALE SPESE ORDINARIE INSOLUTE FINO AL DEPOSITO DELLA CTU</b>	<b>€ 1.591,74</b>

**SPESE STRAORDINARIE - Appartamento Scala B (Sub.39) - Millesimi generali: 31,526**

Per quanto riguarda le spese straordinarie, l'attuale amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente solo il totale delle spese straordinarie in capo ai debitori nei confronti del condominio Galatea, pari ad € 628,53 (per i complessivi 100,82 millesimi di proprietà di vari immobili, anche non oggetto di pignoramento – cfr. Allegato 11). Si propone di seguito il calcolo dell'aliquota imputabile al solo Subalterno 39 (per una quota millesimale pari a 31,526):

$$31,526 : x = 100,82 : 628,53$$

**TOTALE SPESE STRAORDINARIE INSOLUTE SUB. 39: € 196,54**

Inoltre, il posto auto scoperto che completa l'unità negoziale insiste su area non vincolata a parcheggio, secondo lo schema grafico in Allegato 6.5 e, dunque, non esistono vincoli sull'eventuale attitudine edificatoria dell'area (a meno di prescrizioni e limiti di tipo urbanistico).

**IN VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno opponibili dall'acquirente**

**N.1 – Unità Negoziale 1 – Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)**

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU e dei colloqui con l'attuale amministratore di condominio, non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri – compresi

quelli di natura "condominiale" – che dovranno essere cancellati o che saranno opponibili a valle della vendita

*N.2 – Unità Negoziale 2 – Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU e dei colloqui con l'attuale amministratore di condominio, non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri – compresi quelli di natura "condominiale" – che dovranno essere cancellati o che saranno opponibili a valle della vendita

**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**

*O.1 – Unità Negoziale 1 – Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Risulta verificato il diritto di proprietà pieno, acquisito (per l'intera unità negoziale dagli esecutati) in virtù di regolare atto di Compraventita. I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

*O.2 – Unità Negoziale 2 – Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Risulta verificato il diritto di proprietà pieno, acquisito (per l'intera unità negoziale dagli esecutati) in virtù di regolare atto di Compraventita. I beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

**P – ACCERTI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE 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**

*P.1 – Unità Negoziale 1 – Appartamento e Garage - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore di condominio, la scrivente ha appurato che non esiste un Regolamento Condominiale.

Come già argomentato al punto "M.1" si propone il prospetto delle spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

**SPESE ORDINARIE - Appartamento Scala B (Subalterno 38) - Millesimi generali: 26,548**

	<i>Annualità di riferimento</i>	<i>Importo</i>
	2019 e pregressi	€ 540,45
	2020	€ 92,22
	2021	€ 170,58
	2022	€ 175,50
	2023	€ 176,81
	2024 previsione	€ 173,34
<b>TOTALE SPESE ORDINARIE INSOLUTE FINO AL DEPOSITO DELLA CTU</b>		<b>€ 1.328,90</b>

**SPESE STRAORDINARIE - Appartamento Scala B (Sub.38) - Millesimi generali: 26,548**

Per quanto riguarda le spese straordinarie, l'attuale amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente la documentazione comprovante spese straordinarie concernenti lavori straordinari degli anni 2021-2022-2023 (già eseguite) e del 2024 già deliberate ed in Corso di esecuzione (cfr. Allegato 11).

Per quanto riguarda gli insoluti relativi all'Appartamento, essi ammontano ad € 165,50.

*P.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Secondo quanto riferito dall'attuale amministratore di condominio, la scrivente ha appurato che non esiste un Regolamento Condominiale.

Come già argomentato al punto "M.2" si propone il prospetto delle spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

**SPESE ORDINARIE - Appartamento Scala B (Subalterno 39) - Millesimi generali: 31,526**

	<i>Annualità di riferimento</i>	<i>Importo</i>
	2019 e pregressi	€ 634,19
	2020	€ 109,27
	2021	€ 209,07
	2022	€ 223,41
	2023	€ 209,96
	2024 previsione	€ 205,84
<b>TOTALE SPESE ORDINARIE INSOLUTE FINO AL DEPOSITO DELLA CTU</b>		<b>€ 1.591,74</b>

**SPESE STRAORDINARIE - Appartamento Scala B (Sub.39) - Millesimi generali: 31,526**

Per quanto riguarda le spese straordinarie, l'attuale amministratore di condominio ha trasmesso alla scrivente la documentazione comprovante spese straordinarie concernenti lavori straordinari degli anni 2021-2022-2023 (già eseguite) e del 2024 già deliberate ed in Corso di esecuzione (cfr. Allegato 11).

Per quanto riguarda gli insoluti relativi all'Appartamento, essi ammontano ad € 196,54.

**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'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO MOD. 4/REV)

*Q.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

La residenza risulta in stato di disuso. Il posto auto viene saltuariamente utilizzato da altri condomini. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo del posto auto.

*Q.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

La residenza risulta in stato di disuso. Il posto auto viene saltuariamente utilizzato da altri condomini. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo del posto auto.

**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 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

**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il contesto urbano in cui ricadono i beni staggiati è una porzione di territorio comunale di Aci Castello posta a nord-est della frazione di Cannizzaro e ad ovest della frazione di Aci Trezza, lungo la costa e alle spalle del Lungomare di Aci Castello (FO-L1-21, FO-L1-22). Urbanisticamente, si configura come un agglomerato residenziale dalla forma irregolare a nord della SS114 ricompreso tra Via dei Malavoglia e Via Polifemo rispettivamente ad ovest e a sud, e tra terreni sciarosi ineditati a nord ed est (FO-L1-20). L'area è raggiungibile dalla Strada Statale 114, si presenta a media densità edificatoria ed aree a verde (FO-L1-21), è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è

dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti di ampiezza adeguata, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

*R.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

**DESCRIZIONE GENERALE**

L'unità negoziale in esame (**Appartamento e Posto Auto Scoperto**) è ubicata all'interno di un piccolo complesso immobiliare, costituito da due palazzine plurifamiliari - ascrivibili al *Tipo edilizio in Linea* - e denominato "condominio "Galatea"; l'intero complesso è individuato al N.C.T. al Foglio 2, Mappale 96, Ente Urbano (*cf. Allegato 7.3*). Il lotto di terreno in cui ricade il complesso edilizio confina a nord-ovest con aree libere inedificate (mappali 453 e 1298), a nord-est e sud-est con altri complessi edilizi (rispettivamente mappale 451 e mappali 448, 445), e a nord-ovest con Via dei Malavoglia (tratto identificato dalla particella 452 - *cf. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.3 ed FO-L1-20*).

L'edificazione dei due stabili condominiali si è sviluppata tra il 1979 ed il 1981, in presenza di regolari titoli edificatori (*cf. Allegati da 6.1 a 6.5*). Le strutture portanti sono realizzate con travi e pilastri in cemento armato; le strutture dei solai intermedi e delle coperture sono in laterizio e cemento armato. Entrambi gli stabili presentano intonaci esterni con finiture prevalentemente di color giallo ocra, con aperture di prospetto prive di mostre, infissi completi di persiane in plastica, parapetti dei balconi in ringhiera tinteggiata di bianco (*FO-L1-4, FO-L1-18*).

Le recinzioni che circoscrivono il lotto di terreno sono realizzate in muratura rifinita in intonaco grezzo di colore grigio (*FO-L1-2*); il cancello di accesso al condominio, carrabile, è in ringhiera tinteggiata di bianco, e gli spazi esterni di calpestio e di manovra dei veicoli è in asfalto (*FO-L1-3*).

In particolare, i beni componenti l'unità negoziale fanno capo allo stabile condominiale identificato come Scala "B", complessivamente articolato su tre elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada.

**DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI**

L'**Appartamento** - adibito a civile abitazione e posto al piano terra-rialzato - risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 38, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 2,5 vani, Rendita Catastale Euro 161,39

Dall'area cortiziale esterna (FO-L1-4, FO-L1-18), di fronte ai parcheggi a raso, si accede al corpo scala condominiale privo di ascensore (FO-L1-5, FO-L1-6), che serve l'appartamento pignorato.

Relativamente alla composizione interna, dal portoncino d'ingresso (FO-L1-7) si accede ad un open space di circa 27,60 metri quadrati (FO-L1-8) che accoglie, oltre al salone, l'area attrezzata con una cucina (FO-L1-9); a destra dell'ingresso, in continuità al salone, si riscontra la presenza di un disimpegno (FO-L1-10) di circa 2,80 mq che distribuisce un vano adibito a camera da letto, di circa 12 metri quadrati (da FO-L1-11 a FO-L1-13) ed un servizio igienico di circa 3,00 metri quadrati (FO-L1-14). L'appartamento è dotato di un balcone esterno angolare di pertinenza esclusiva (da FO-L1-15 a FO-L1-17), esteso circa 22,40 metri quadrati. L'impianto elettrico è di tipo basico, come l'impianto idrico; si stimano circa 800,00 euro per interventi di manutenzione ed adeguamento alle vigenti normative, che verranno detratte alla stima di cui al punto "S.1".

Sempre dal piazzale esterno condominiale - a quota sottostrada (FO-L1-18) - si raggiunge il Posto Auto Scoperto (FO-L1-19) che completa l'unità negoziale ed insiste su area condominiale destinata al parcheggio a raso - e risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 26, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 10 mq, Rendita Catastale Euro 23,24. Il posto auto a raso (posto macchina n.8), situato al piano sottostrada (FO-L1-19), confina a nord-est con area di manovra condominiale esterna, a nord-ovest con aree libere in altra ditta e lungo gli altri fronti con altri posti macchina (FO-L1-20).

\*\*\*\*

**La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 62,75 metri quadrati.** Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dal piano residenziale (piano rialzato) - pari a 54,00 metri quadrati lordi - e di opportune decurtazioni percentuali agli accessori indiretti. Si propone il calcolo dei metri quadri raggugliati di accessori e pertinenze:

- Posto auto scoperto, di complessivi 10,00 mq → calcolati nella misura del 20% → superficie raggugliata: 2,00 mq commerciali.
- superfici di ornamento (balconi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali) di complessivi 22,50 mq → calcolati nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25 → superficie raggugliata: 6,75 mq commerciali.

**R.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)****DESCRIZIONE GENERALE**

L'unità negoziale in esame (**Appartamento e Posto Auto Scoperto**) è ubicata all'interno di un piccolo complesso immobiliare, costituito da due palazzine plurifamiliari - ascrivibili al *Tipo edilizio in Linea* - e denominato "condominio "Galatea"; l'intero complesso è individuato al N.C.T. al Foglio 2, Mappale 96, Ente Urbano (*cf. Allegato 7.3*). Il lotto di terreno in cui ricade il complesso edilizio confina a nord-ovest con aree libere inedificate (mappali 453 e 1298), a nord-est e sud-est con altri complessi edilizi (rispettivamente mappale 451 e mappali 448, 445), e a nord-ovest con Via dei Malavoglia (tratto identificato dalla particella 452 - *cf. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.3 ed FO-L1-20*).

L'edificazione dei due stabili condominiali si è sviluppata tra il 1979 ed il 1981, in presenza di regolari titoli edificatori (*cf. Allegati da 6.1 a 6.5*). Le strutture portanti sono realizzate con travi e pilastri in cemento armato; le strutture dei solai intermedi e delle coperture sono in laterizio e cemento armato. Entrambi gli stabili presentano intonaci esterni con finiture prevalentemente di color giallo ocra, con aperture di prospetto prive di mostre, infissi completi di persiane in plastica, parapetti dei balconi in ringhiera tinteggiata di bianco (*FO-L2-4, FO-L2-23*).

Le recinzioni che circoscrivono il lotto di terreno sono realizzate in muratura rifinita in intonaco grezzo di colore grigio (*FO-L2-2*); il cancello di accesso al condominio, carrabile, è in ringhiera tinteggiata di bianco, e gli spazi esterni di calpestio e di manovra dei veicoli è in asfalto (*FO-L2-3*).

In particolare, i beni componenti l'unità negoziale fanno capo allo stabile condominiale identificato come Scala "B", complessivamente articolato su tre elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada.

**DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI**

L'**Appartamento** - adibito a civile abitazione e posto al piano terra-rialzato - risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 39, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale Euro 258,23.

Dall'area cortiziale esterna (*FO-L2-4, FO-L2-24*), di fronte ai parcheggi a raso, si accede al corpo scala condominiale privo di ascensore (*da FO-L2-5 a FO-L1-7*), che serve l'appartamento pignorato.

Relativamente alla composizione interna, dal portoncino d'ingresso (FO-L2-8) si accede ad un salone di circa 20,70 metri quadrati (da FO-L2-9 a FO-L2-11); dal salone (FO-L2-12) si accede ad un disimpegno di circa 1,35 mq (FO-L2-13) che distribuisce una cucina di circa 9,40 metri quadrati (FO-L2-14, FO-L2-15), un servizio igienico di circa 3,80 metri quadrati (FO-L2-16) ed un vano adibito a camera da letto, di circa 10,10 metri quadrati (da FO-L2-17 a FO-L2-19). L'appartamento è dotato di un balcone esterno angolare di pertinenza esclusiva (da FO-L2-20 a FO-L2-22), esteso circa 26,00 metri quadrati. L'impianto elettrico è di tipo basico, come l'impianto idrico; **si stimano circa 1.000,00 euro per interventi di manutenzione ed adeguamento alle vigenti normative, che verranno detratte alla stima di cui al punto "S.2".**

Sempre dal piazzale esterno condominiale - a quota sottostrada (FO-L2-23, FO-L2-24) - si raggiunge il **Posto Auto Scoperto** (FO-L2-25) che completa l'unità negoziale ed insiste su area condominiale adibita al parcheggio a raso - e risulta identificato al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello al Foglio 2, Particella 96, Subalterno 25, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 15 mq, Rendita Catastale Euro 34,86.

Il posto auto a raso (posto macchina n.7), situato al piano sottostrada, confina a nord-est con posto auto di cui all'unità negoziale 1 e con area di manovra condominiale esterna, a nord-ovest con aree libere in altra ditta e lungo gli altri fronti con altri posti macchina (FO-L2-26).

\*\*\*

La **superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 65,60 metri quadrati**. Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dal piano residenziale (piano rialzato) - pari a 55,00 metri quadrati lordi - e di opportune decurtazioni percentuali agli accessori indiretti. Si propone il calcolo dei metri quadri ragguagliati di accessori e pertinenze:

- Posto auto scoperto, di complessivi 15,00 mq → calcolati nella misura del 20% → superficie ragguagliata: 3,00 mq commerciali.
- superfici di ornamento (balconi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali) di complessivi 26,00 mq → calcolati nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25, con eccedenze calcolate al 10% → superficie ragguagliata:  $7,50 + 0,10 = \underline{7,60 \text{ mq}}$  commerciali.

**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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di 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 le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

### S.1 - Unità Negoziale 1

*Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello (CT) (Piano Rialzato e Piano S1)*

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

#### Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

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

Dagli accertamenti esperiti, e confrontando i parametri di costo forniti dalle agenzie con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi praticati nella zona in esame (*Zona Periferica Vampolieri-De Felice-Calabretta-S.S.114/P--Oliva S.Mauro-Vadala-Litteri*) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

**Appartamento con posto auto scoperto.....1.400,00 €/mq**

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

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,90
- Immobile in buono stato	0,85
- Luminosità, panoramicità	0,95
- Caratteristiche Tecnologiche	0,85
- Stato di Conservazione/vetustà	0,80

## COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,892

La superficie commerciale dell'unità negoziale è stata calcolata applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (balconi al 30%) e del posto auto scoperto (20%).

### Totale Superficie Commerciale

62,75mq

$$V_1 = 1.400 \text{ €/MQ} * 62,75 \text{ MQ} * 0,892 = \text{€ } 78.362,20$$

### Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di 5,10 €/mq/mese per appartamenti comprensivi di posto auto.

**Prezzo annuo dei fitti:** 5,10 €/mese/mq x 62,75 mq x 12 mesi = 3.840,30 €/anno

$$V_2 = 3.840,30 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 99.104,52$$

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

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

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (78.362,20 + 99.104,52) / 2 = \text{€ } 88.733,36$$

Alla stima vanno detratti 800,00 euro stimati per interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative (cfr. punto "R.1")

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 87.933,36$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

$V_{\text{FINALE LOTTO1}} = \text{€ } 79.140,02$

**ed in c.t. € 79.100,00**

(diconsi euro settantanovemilacento/00)

## S.2 - Unità Negoziale 2

*Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello (CT) (Piano Rialzato e Piano S1)*

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

### Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

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

Dagli accertamenti esperiti, e confrontando i parametri di costo forniti dalle agenzie con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi praticati nella zona in esame (*Zona Periferica Vampolieri-De Felice-Calabretta-S.S.114/P--Oliva S.Mauro-Vadala-Litteri*) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

**Appartamento con posto auto scoperto.....1.400,00 €/mq**

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

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,90
- Immobile in buono stato	0,85
- Luminosità, panoramicità	0,95
- Caratteristiche Tecnologiche	0,85
- Stato di Conservazione/vetustà	0,80

**COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,892**

La superficie commerciale dell'unità negoziale è stata calcolata applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze esterne (balconi al 30%) e del posto auto scoperto (20%).

#### Totale Superficie Commerciale

**65,60 mq**

$$V_1 = 1.400 \text{ €/MQ} * 65,60 \text{ MQ} * 0,892 = \text{€ } 81.921,28$$

#### Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **5,10 €/mq/mese** per appartamenti comprensivi di posto auto.

$$\text{Prezzo annuo dei fitti: } 5,10 \text{ €/mese/mq} \times 65,60 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 4.014,72 \text{ €/anno}$$

$$V_2 = 4.014,72 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 103.605,68$$

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

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

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (81.921,28 + 103.605,68) / 2 = \text{€ } 92.763,48$$

Alla stima vanno detratti 1.000,00 euro stimati per interventi di adeguamento degli impianti alle vigenti normative (cfr. punto "R.2")

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 91.763,48$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 10%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

$$V_{\text{FINALE LOTTO1}} = \text{€ } 82.587,13$$

**ed in c.t. € 82.500,00**

(diconsi euro ottantaduemilacinquecento/00)

**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**

*T.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto - ragionevolmente stimata al 10% - è pari ad euro 8.793,34.

*T.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto - ragionevolmente stimata al 10% - è pari ad euro 9.176,35.

**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.**

La scrivente ha ritenuto opportuno formare due lotti di vendita in ragione di una più semplice e veloce vendibilità degli stessi (oltre che della naturale divisione tra gli appartamenti già esistente).

*U.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

**\* LOTTO 1 \***

*U.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

**\* LOTTO 2 \***

**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;**

*V.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Per il rilievo fotografico dell'unità negoziale si rimanda all'Allegato 3.1 (Imm. da FO-L1-1 a FO-L1-22).

*V.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Per il rilievo fotografico dell'unità negoziale si rimanda all'Allegato 3.2 (Imm. da FO-L2-1 a FO-L2-28).

**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;**

*W.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Gli immobili componenti l'unità negoziale sono esclusivamente in capo ai due esecutati, rispetto al cui valore complessivo ciascun debitore possiede la proprietà per una quota pari a 1/2.

*W.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Gli immobili componenti l'unità negoziale sono esclusivamente in capo ai due esecutati, rispetto al cui valore complessivo ciascun debitore possiede la proprietà per una quota pari a 1/2.

**X** - NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRÀ UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro ( la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

*T.1 - Unità Negoziale 1 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Le quote in capo ai debitori rappresentano la quota proprietaria completa dell'unità negoziale, e non esistono altri comproprietari.

*T.2 - Unità Negoziale 2 - Appartamento e Posto Auto - Via dei Malavoglia 20, Aci Castello, CT (P.T. e P. S1)*

Le quote in capo ai debitori rappresentano la quota proprietaria completa dell'unità negoziale, e non esistono altri comproprietari.

*IL C.T.U.*

*Ing. Anna Ursida*

#### 4. ELENCO ALLEGATI

*ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico*

*1.1- Conferimento d'incarico*

*1.2- Verbale di Giuramento*

*ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi*

*ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico*

*Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziabile 1 - da FO.L1.1 a FO.L1.22*

*Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziabile 2 - da FO.L2.1 a FO.L2.28*

*ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici*

*ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica*

*ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici e Pratiche Comunali*

*6.1 Concessione Edilizia n. 89 del 28/01/1979*

*6.2 Concessione Edilizia n.265 del 24/01/1981 (Variante alla C.E. 89/1979)*

*6.3 Concessione Edilizia del 27/07/1982 (Varianti Interne alla sola Palazzina B)*

*6.4 Abitabilità Palazzina "A" del 05/01/1981 e Palazzina "B" del 27/07/1982*

*6.5 Concessione Edilizia n.420 n.19/11/1982 (variante area vincolata a parcheggio)*

*ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali Visionati e/o richiesti*

*7.1 Visure Catastali Storiche al NCEU e Planimetrie - Lotto 1*

*7.2 Visure Catastali Storiche al NCEU e Planimetrie - Lotto 2*

*7.3 Visura Catastale Storica al NCT e relativo Estratto di Mappa*

*ALLEGATO 8- Planimetrie dell'unità immobiliare*

*8.1 Planimetrie del Lotto 1*

*8.2 Planimetrie del Lotto 2*

*ALLEGATO 9- Corrispondenza Ufficiale alle parti*

*ALLEGATO 10 - Certificati di Morte dei Debitori ed Estratto Attestazione di Adozione*

*ALLEGATO 11 - Documentazione Contabile Condominio "Galatea"*

*ALLEGATO 10 - Check Ispezione Ipotecaria*

**IL C.T.U.**

**Ing. Anna Ursida**