STUDIO D'INGEGNERIA CIVILE
DOTT. ING. AIELLO MARCO PIETRO

95030 – Tremestieri Etneo via Etnea, 114 - cell. (328) 22.37.344
Studio Tecnico via Bellini,12 – MASCALUCIA tel. (095) 727.83.72 email studio:arp.ingegneria@gmail.com
email personale: ing.marcopietroaiello@gmail.com *PEC: marcopietro.aiello@ingpec.eu*

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n. R.G. Es. 210/2017 promossa da **Banca Agricola Popolare di Ragusa c/o**
[redacted]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Floriana Gallucci**

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Marco Pietro Aiello

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

CAPITOLO 2 – IMMOBILE APPARTAMENTO E DUE POSTI AUTO SCOPERTI IN ACICATENA, VIA DEI CICLOPI N.81 (ex c.da Torre di Casalotto) al PIANO SECONDO per l'appartamento PIANO TERRA e per i posti auto. ***Immobili di proprietà del debitore esecutato sig.*** [redacted]

(Risposta ai singoli quesiti formulati in ordinanza)

Avendo acquisito ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, il sottoscritto CTU, nel presente CAPITOLO 2, fornisce per gli immobili di proprietà del sig. [redacted], ubicati in Acicatena presso la via dei Ciclopi n.81 (ex contrada Torre di Casalotto), le risposte ai singoli quesiti formulati dal Giudice:

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*;*

Il bene pignorato oggetto del capitolo 2 della presente relazione, indicato nell'atto di pignoramento come immobile di proprietà del sig. [redacted], distinto con il numero 2) oggetto di pignoramento ed inserito nella procedura esecutiva immobiliare in esame è costituito da un appartamento e da due posti auto scoperti in Acicatena, appartenenti ad un complesso immobiliare di tipo residenziale/ turistico con accesso dalla via dei Ciclopi, 81 (ex c.da Torre di Casalotto) all'interno della località denominata collina di Vampolieri che si estende tra il comune di Acicatena e il comune di Acicastello.

Dall'esame degli atti allegati al fascicolo della procedura ed in particolare dalla lettura dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, **si evince che sono stati sottoposti a pignoramento**, i seguenti beni immobiliari:

Immobili di proprietà del sig. [redacted] (debitore esecutato)

1) **Abitazione** di tipo civile sita nel Comune di Acicatena, in via Torre di Casalotto, composto da vani quattro, censita al Catasto al foglio 12, particella 629, sub.4, categoria A/2;
2) **Garage** sito nel Comune di Acicatena, in via Torre di Casalotto n.46, di mq 14, censito al Catasto al foglio 12, particella 629, sub.46, categoria C/6;
3) **Garage** sito nel Comune di Acicatena, in via Torre di Casalotto n.47, di mq 14, censito al Catasto al foglio 12, particella 629, sub.47, categoria C/6;

Dal sopralluogo effettuato è emerso che **gli immobili descritti sull'atto di pignoramento consistono in un appartamento di tipo residenziale ubicato al piano 2° di un complesso edilizio a destinazione Turistico/Residenziale e da due posti auto scoperti localizzati al piano terra dello stesso edificio all'interno del cortile condominiale.**

Gli immobili sono ubicati nel comune di Acicatena e sono accesibili sia dalla via dei Ciclopi n.81 (ex c.da Torre di Casalotto) sia dalla vicina via Ulisse s.n.. Il complesso edilizio è servito anche da un accesso pedonale al civico 83 della via dei Ciclopi.

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Fig. 2.1 - Stralcio fotografico aereo per l'individuazione dell'appartamento di Via dei Ciclopi, 81 - Acicatena

Il complesso edilizio in cui risulta ubicato l'appartamento e i due pertinenziali posti auto risulta localizzato nella zona più alta della collina di Vampolieri per cui gode sul versante SUD-EST di uno splendido panorama sulla suggestiva riviera dei ciclopi del comune di Aci Castello.

Il complesso residenziale, inizialmente sorto con una destinazione turistico/alberghiera, ha una particolare forma di corona semicircolare facilmente distinguibile dal resto dei fabbricati presenti in zona.

L'edificio principale è costituito da tre livelli fuori terra; piano terra, primo e secondo e un livello tecnico in copertura successivamente trasformato ad attico residenziale dopo il completamento della costruzione.

Il piano seminterrato dell'edificio, non visibile dalla via dei Ciclopi, si sviluppa sul cortile interno del complesso sul versante SUD/EST dell'edificio dove risulta interamente aperto a giorno, e completamente interrato dalla via dei ciclopi. Sul piano seminterrato oggi sono aperte diverse attività commerciali che servono l'intera zona.

I due posti auto oggetto di pignoramento immobiliare sono localizzati in una porzione confinata e recintata del cortile interno sul lato Sud dell'edificio.

L'appartamento posto al secondo piano dell'edificio (terzo livello fuori terra rispetto la quota del cortile interno posto a Sud/Est), prospetta a Sud/Ovest e Nord/Ovest del fabbricato e sul versante Sud di un suggestivo panorama con vista sulla riviera dei Ciclopi, già visibile dal livello terra del complesso edilizio, vista la sua posizione collinare.

La localizzazione degli immobili nella precedente e nelle successive aerofoto rendono immediata la loro ubicazione sia all'interno del complesso edilizio e sia all'interno dell'area comuale in esame. Inoltre uno stralcio dello stradario, a seguire, ne faciliterà la localizzazione attraverso delle strade che servono la zona.

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

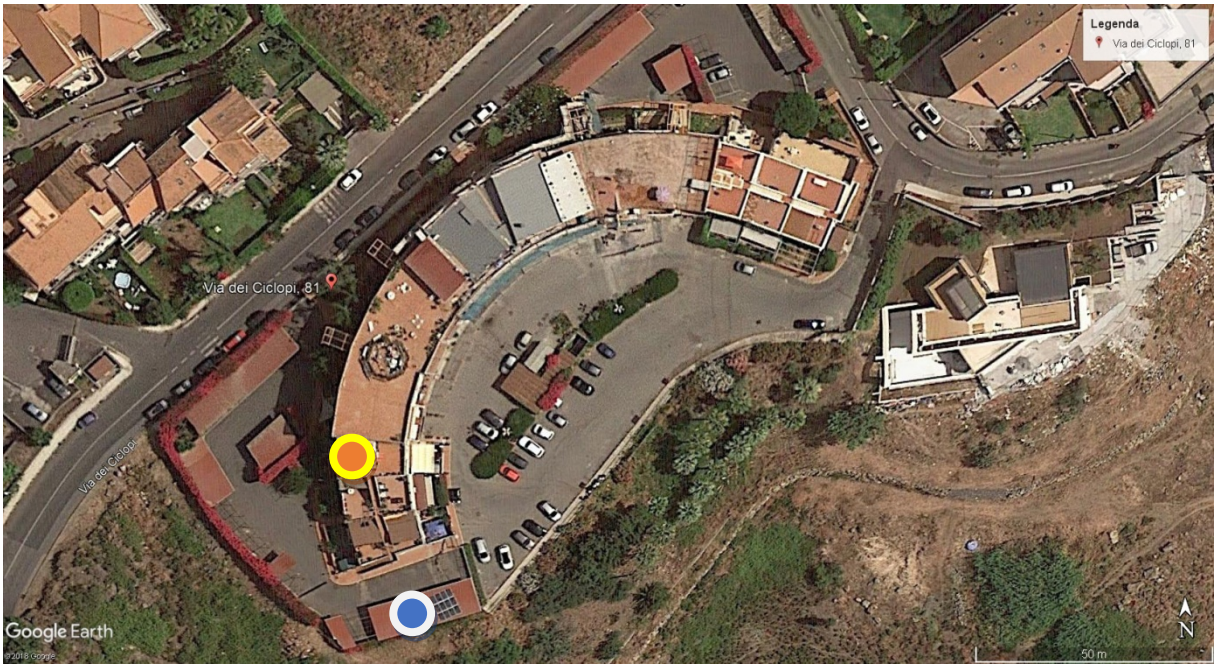


Fig. 2.2 – Ingrandimento stralcio fotografico aereo per l'individuazione dell'appartamento e dei due posti auto pertinenziali di Via dei Ciclopi, 81 - Acicatena

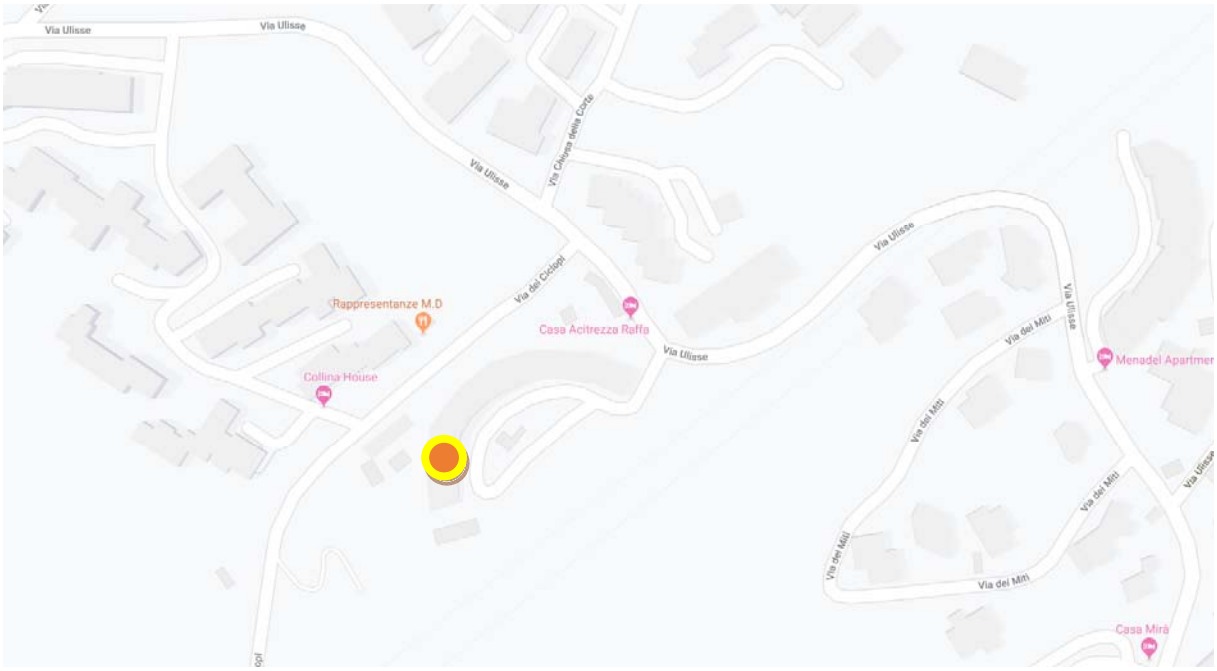


Figura 2.3 – Stralcio dello Stradario del comune di Acicatena (Appartamento sito in Via dei Ciclopi n.81)

Come facilemente visibile dall'ultima aerofoto della figura 2.2, il complesso residenziale dispone sul versante SUD/EST di una ampio cortile interno adibito a parcheggio in forma libera. Invece a Nord/Est e Sud/Ovest dispone di altre aree anch'esse destinate a parcheggio ma private a disposizione delle diverse unità immobiliari. Il complesso edilizio inoltre, ospita, nei locali del piano seminterrato che prospettano sul più ampio cortile

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

interno del versante SUD/EST, attività di tipo commerciale, originariamente nate come locali deposito, che negli anni hanno ottenuto il cambio di destinazione d'uso in commerciale.

Superato il cancello carrabile di via dei ciclopi n.81, percorrendo il cortile interno lato Sud/Ovest si arriva sul confine del complesso edilizio in un'area in cui sono ricavati e riservati alcuni posti auto non distinti tra di loro e coperti da una tettoia. L'individuazione dei posti auto oggetto di pignoramento viene eseguita grazie alla collaborazione del sig. Petrina. Questo gruppo di posti auto risultano coperti con delle tettoie con struttura precaria, e al momento del sopralluogo uno dei due posti auto risultava occupato da un autoveicolo di proprietà dello stesso debitore esecutato. I posti auto oggetto di esecuzione sono stati opportunamente rilevati e fotografati e identificati con il supporto della documentazione catastale precedentemente richiesta all'agenzia del territorio di Catania. Da quest'area riservata ci siamo spostati ai livelli superiori del complesso edilizio superando tre rampe di scale esterne che ci hanno permesso di raggiungere il terzo livello fuori terra del complesso. Al termine delle scale si accede all'appartamento attraversando un terrazzo a livello pertinenziale di proprietà dello stesso e prospettante il versante SUD/OVEST dell'edificio.

A sostegno della descrizione anzidetta, si riporta in Fig. 2.4 la pianta catastale dell'appartamento del piano secondo dell'edificio censito sulla visura catastale al piano "secondo", interno "4", scala "B", conformemente con quanto rilevato dal sottoscritto durante il sopralluogo.

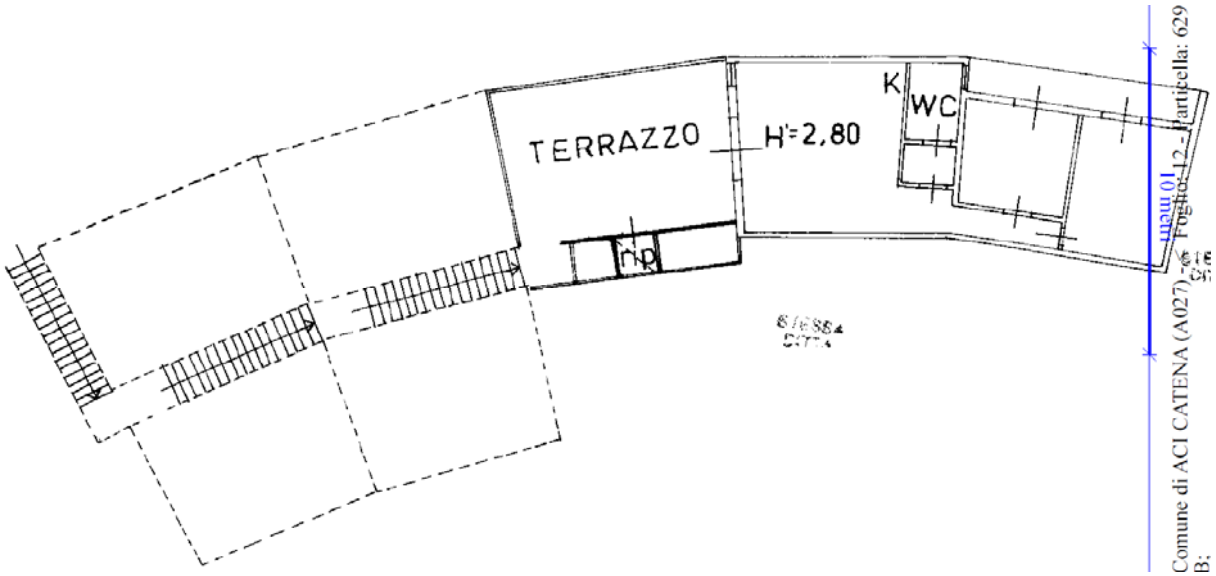


Figura 2.4 – Stralcio della pianta catastale dell'immobile al piano secondo dell'edificio sito in Acicatena via dei Ciclopi, 81

L'appartamento anzidetto confina:

- a Nord, con proprietà altra ditta (appartamento di altra unità immobiliare);
- a Sud, con terrazzo a livello pertinenziale l'appartamento;
- a Est, con grande cortile interno al complesso edilizio;
- a Ovest con area privata destinata agli stalli privati del complesso edilizio;

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

L'immobile pignorato per come potuto accertare in sede di sopralluogo risulta conforme con la descrizione riportata nell'atto di pignoramento e sugli altri atti allegati alla procedura.

Da un confronto tra i **rilievi eseguiti**, le **piante catastali** risalenti all'ultima denuncia del 07/12/1990 ed estratte dall'agenzia del territorio **e le piante della seconda variante di progetto del complesso edilizio approvata dal comune di Acicatena e visionata presso gli uffici tecnici comunali** non risultano evidenziarsi differenze di rilievo e le lievi difformità saranno nel seguito meglio specificate.

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*;*

Lo scrivente, analizzati i documenti allegati al fascicolo della procedura, ha verificato la non perfetta corrispondenza tra i beni pignorati (appartamento e posti auto) in Acicatena e le descrizioni dell'atto di pignoramento: nel merito i due posti auto nell'atto di pignoramento vengono descritti come "garage", dagli accertamenti condotti questi risultano posti auto scoperti. Stessa descrizione errata sulla nota di trascrizione dell'atto di pignoramento presentata in data 07/03/2017 con il progressivo n. 41 (Registro Generale n. 8095; Registro Particolare n. 6064). Anche la descrizione degli stessi posti auto presente sulla relazione notarile ipocatastale risulta errata definendoli autorimesse. Comunque, in definitiva, dal sopralluogo effettuato, ho potuto accertare che gli immobili oggetto del pignoramento identificati catastalmente al subalterno 46 e 47 sono delle aree consistenti in posti auto di proprietà del debitore esecutato coperti da tettoia realizzata con struttura precaria in acciaio a tubi e giunti e coperta da pannelli prefabbricati. La tettoia risulta aperta da tutti i lati.
Gli accertamenti eseguiti hanno permesso di stabilire che il pignoramento ha colpito quote spettanti esclusivamente il sig. [redacted] secondo debitore esecutato della procedura e proprietario esclusivo dell'unità negoziale n.1 consistente nell'appartamento per civile abitazione censito al catasto presso il comune di Aci Catena. **I dati anagrafici del secondo debitore esecutato risultano:**

1. **sig.** [redacted] nato a Catania il 28/03/1977 C.F.: PTR FNC 77C28 C351R

Il sig. [redacted] residente in Catania in C.so Italia n.207 al piano 2°, insieme alla madre [redacted], risultano fideiussori solidali della New Etna Bar s.r.l. che a seguito di un'apertura di un credito (prestito fiduciario) presso la Banca Agricola Popolare di Ragusa, non avendo pagato alcune rate, sono stati prima sottoposti a decreto ingiuntivo e successivamente al pignoramento immobiliare che ha preceduto l'esecuzione immobiliare oggi in esame.

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

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Per quanto esposto al precedente punto e tenuto conto della relazione notarile ipocatastale redatta, dal Notaio Guilia Messina Vitrano del 15 marzo 2017, non essendo intervenuti ad oggi variazioni del diritto di proprietà (cfr. ispezioni ipotecarie del 22/06/2019 nell'Allegato "B"), il debitore esecutato sig. [redacted], non coniugato, risulta al momento dell'accertamento **proprietario per l'intero dell'appartamento al piano secondo e dei due posti al livello terra, siti in Acicatena via dei Ciclopi, 81 (ex via Torre di Casalotto).** Tali immobili sono censiti al Catasto al foglio 12, part. 629 **sub.4** Cat.A/2 di Classe 5 e Consistenza 4 vani e Superficie Catastale di 90 mq (inclusa aree scoperte) con rendita catastale pari ad Euro 278,89 per l'appartamento e censiti al Catasto al foglio 12, part. 629 **sub.46** con Cat.C/6 di Classe 1 e Consistenza 14 mq e Superficie Catastale di 14 mq con rendita catastale pari ad Euro 18,08 e **sub.47** con Cat.C/6 di Classe 1 e Consistenza 14 mq e Superficie Catastale di 14 mq con rendita catastale pari ad Euro 18,08 per i due posti auto. I beni immobili sono pervenuti al sig. [redacted] con atto di compravendita del 04/04/2007 del notaio Salvatore Lazzara di Catania rep.101920, trascritto il 06/04/2007 ai nn.25689/14415. Pertanto si è accertato che il debitore esecutato non ha acquisito la proprietà dell'appartamento e dei due posti auto per successione. Annotate nella documentazione ipocatastale prodotta dal Notaio Vitrano le trascrizioni nel ventennio.

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;

L'accertamento del ventennio legale viene soddisfatto indagando nel periodo compreso tra il 07/03/1997 e il 07/03/2017 data della trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare (nota del 07/09/2017 ai n.ri 8095/6064). Dalla relazione notarile allegata agli atti del fascicolo si evince la continuità delle trascrizioni nel ventennio legale anteriore alla data del pignoramento.

Si produce comunque copia dell'atto di acquisto del debitore esecutato (Cfr. Allegato B)

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;

La documentazione presente nel fascicolo risulta completa e quindi è risultato possibile procedere all'accertamento dei beni pignorati. Risultano depositati i seguenti atti, al momento della apertura delle operazioni peritali:

- Atto di precetto notificato ai debitori esecutati il 22.10.2016;
- Atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Corte di Appello di Catania il 19/01/2017 e notificato ai debitori esecutati il 23/01/2017;
- Istanza di vendita del 14/02/2017;
- Nota di trascrizione del pignoramento del 07/03/2017, trascritto ai nn. 8095/6064;
- Certificazione Notarile Ipocatastale redatta in Corleone in data 15.03.2017 dal Notaio dott. Giulia Messina Vitrano;

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;

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Dalla relazione notarile e dalle ispezioni ipotecarie effettuate dallo scrivente aggiornate al 22/06/2019 (cfr. Allegato "B"), si rileva che **sugli immobili pignorati consistenti nell'appartamento in Acicatena e sui due posti auto** gravano le seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli **che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento**, anche indicate nella relazione del notaio Giulia Messina Vitrano;

- ***ISCRIZIONE GIUDIZIALE N. 28979/2889 del 29/07/2014*** derivante da ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 09/10/2013 emesso dal Giudice del Tribunale di Catania repertorio n.2053 **A FAVORE**: di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. Coop. p.a. con sede in Raguso C.F: 00026870881**; CONTRO:** i debitori esecutati sig.ri:

  1. [redacted] nata in Tunisia il 11/06/1953 - C.F.: CPP SVN 53H51 Z352O - ***SOPRA*** **Piena proprietà** dell'immobile in MASCALUCIA, via Tremestieri n.13, Foglio n. 16, part. 128, sub. 14 e sub,15 (graffata), piano seminterrato;
  2. [redacted] nata a Catania il 28/03/1977 - C.F.: PTR FNC 77C28 C351R - ***SOPRA*** **Piena proprietà** degli immobili in ACICATENA, via Torre Casalotto n.46 (oggi via dei Ciclopi n.81), censito al catasto Foglio n. 12, part. 629, appartamento sub. 4 al piano secondo, e posti auto sub.46 e sub.47 al piano terra;

  a fronte di una sorte capitale di euro 63.216,45 ed una iscrizione ipotecaria per euro 120.000,00;

- ***ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE***, trascritto il 15/02/2017 ai nn. 5539/4215 e successiva trascrizione in rettifica del 07/03/2017 ai nn. 8095/6064, nascente da pignoramento immobiliare del 23/01/2017 notificato dall'ufficiale giudiziario presso la Corte di Appello di Catania repertorio n.669 **A FAVORE**: di Banca Agricola Popolare di Ragusa soc. Coop. p.a. con sede in Raguso C.F: 00026870881**; CONTRO:** i debitori esecutati sig.ri:

  1. [redacted] nata in Tunisia il 11/06/1953 - C.F.: CPP SVN 53H51 Z352O - ***SOPRA*** **Piena proprietà** dell'immobile in MASCALUCIA, via Tremestieri n.13, Foglio n. 16, part. 128, sub. 14 e sub,15 (graffata), piano seminterrato;
  2. [redacted] nata a Catania il 28/03/1977 - C.F.: PTR FNC 77C28 C351R - ***SOPRA*** **Piena proprietà** degli immobili in ACICATENA, via Torre Casalotto n.46 (oggi via dei Ciclopi n.81), censito al catasto Foglio n. 12, part. 629, appartamento sub. 4 al piano secondo, e posti auto sub.46 e sub.47 al piano terra;

- ***DECRETO INGIUNTIVO***, provvisoriamente esecutivo N. 2458/2019 pubblicato dal tribunale di Catania il 02/05/2019 per la complessiva somma di euro 21.740,51;

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 per il 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;

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Gli immobili di proprietà del sig. [redacted] risultano regolarmente censiti al catasto dei fabbricati del Comune di Acicatena; i dati con cui gli stessi risultano identificati sulle visure catastali, di seguito riproposte, sono rispondente a quelli specificati nell'atto di pignoramento.

Dalle visure eseguite giorno 22/06/2019 gli intestatari degli immobili coincidono con il debitore esecutato: [redacted] nato in Catania il 28/03/1977 - C.F.: PTR FNC 77C28 C351R

Lo stralcio della visure catastale dell'**appartamento** identificato con il subalterno 4 risulta la seguente:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	620	4			A/2	5	4 vani	Totale: 90 m² Totale escluse aree scoperte**: 80 m²	Euro 278,80	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DEI CICLOPI n. 81 piano: 2 interno: 4 scala: B;											
Notifica	-				Partita	-			Mod.58	4010		

Figura 2.5 – Stralcio della Visura Catastale (Appartamento piano secondo Fg. 12, part. 629, sub. 4

Lo stralcio della visura catastale del primo **posto auto** identificato con il subalterno 46 risulta la seguente:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	629	46			C/6	1	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 18,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DEI CICLOPI n. 71 piano: T;											
Notifica	-				Partita	-			Mod.58	4010		

Figura 2.6 – Stralcio della Visura Catastale (posto auto piano terra Fg. 12, part. 629, sub. 46

Lo stralcio della visura catastale del secondo **posto auto** identificato con il subalterno 47 risulta la seguente:

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		12	629	47			C/6	1	14 m²	Totale: 14 m²	Euro 18,08	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo	VIA DEI CICLOPI n. 71 piano: T;											
Notifica	-				Partita	-			Mod.58	4010		

Figura 2.7 – Stralcio della Visura Catastale (posto auto piano terra Fg. 12, part. 629, sub. 47

Rilevo che le piante catastali **non sono esattamente conformi allo stato dei luoghi oggetto di accertamento e rilevato durante il sopralluogo. Le stesse difformità risultano anche rispetto al progetto di variante approvato dal comune**.

La pianta catastale, già rappresentata alla pagina 31 della relazione, viene di seguito riproposta per facilitarne il confronto con le piante di rilievo e con gli elaborati grafici allegati al progetto di variante.

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

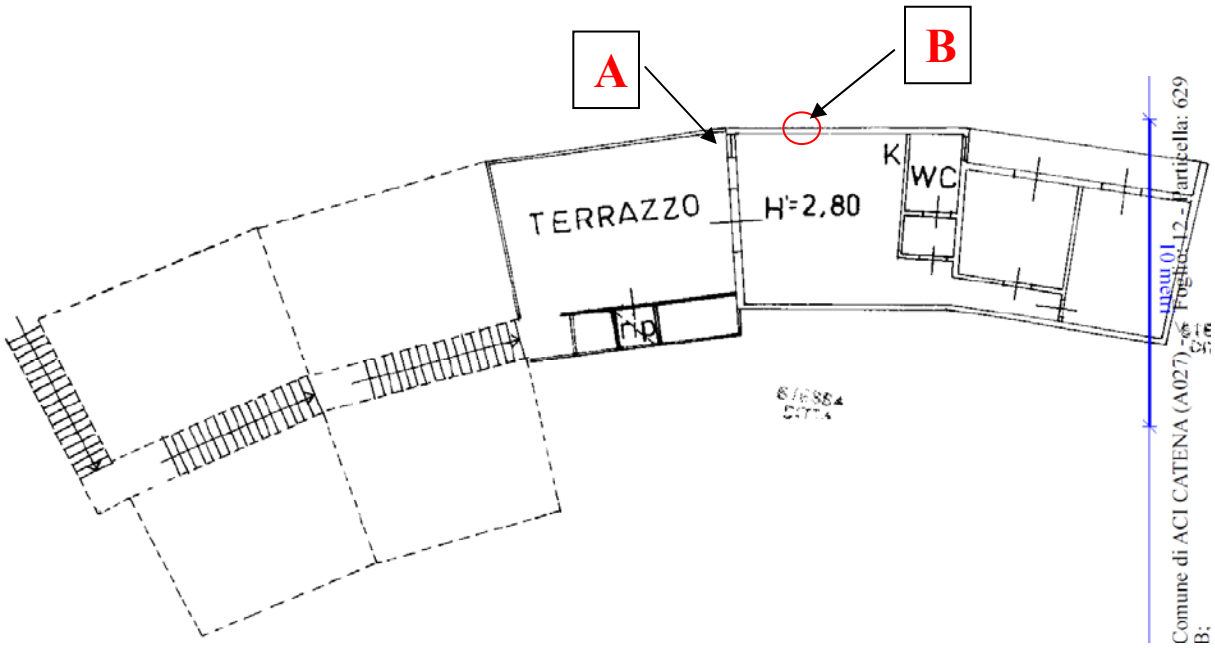


Figura 2.8 – Stralcio pianta catastale (Immobile Appartamento in Acicatena, via dei Ciclopi 81 piano secondo, censito al Fg. 12, part. 629, sub. 4)

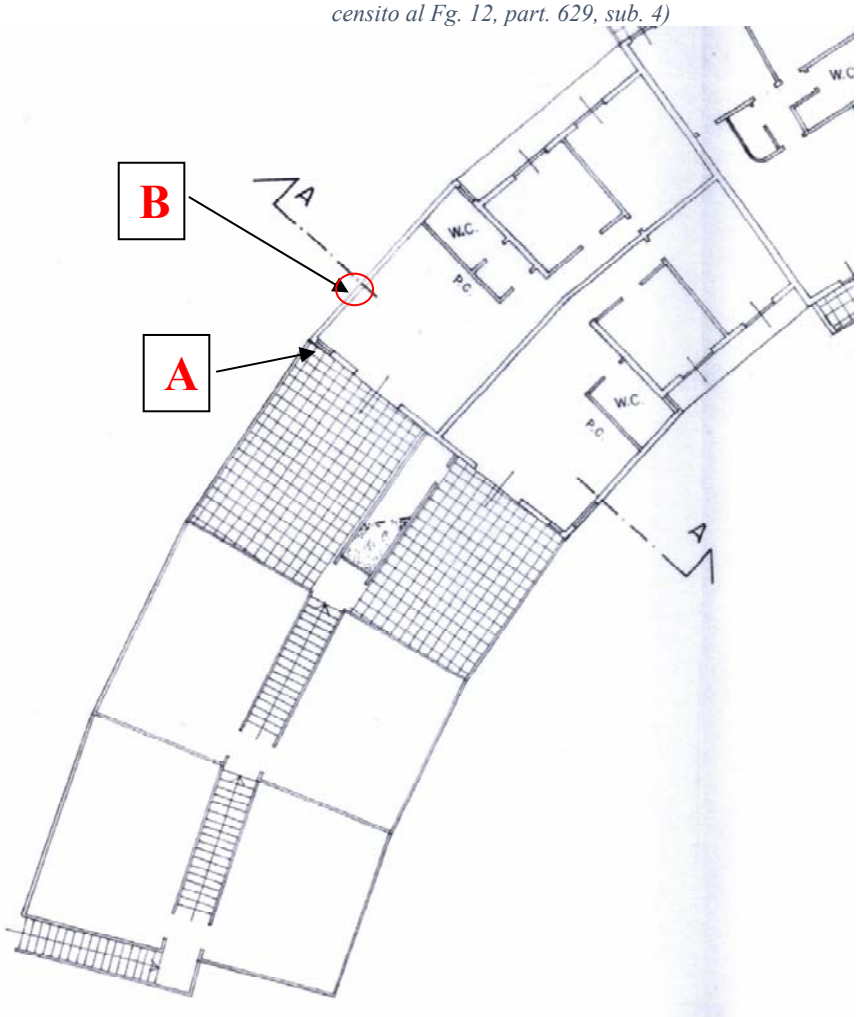


Figura 2.9 – Stralcio pianta del progetto di variante (Appartamento in Acicatena, via dei Ciclopi 81 piano secondo, censito al Fg. 12, part. 629, sub. 4)

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Rispetto a quanto emerso dal rilievo non esistono sostanziali differenze con le planimetrie catastali e di progetto sopra raffigurate. Unica irregolarità da segnalare risulta la modifica di due aperture e la realizzazione di una tettoia parzialmente aperta realizzata a copertura parziale del terrazzino a livello dell'appartamento pertinenziale. Le irregolarità rispetto alle piante catastali sono in elenco specificate:

1) La finestra distinta con la lettera [A] prospiciente il terrazzino pertinenziale dell'immobile a Sud è stata eliminata e quindi risulta chiusa da muratura;

2) Sulla parete Nord/Ovest dell'appartamento, all'interno del locale soggiorno invece è stata aperta una nuova finestra segnalata in posizione [B] sulle due piante di progetto e catastale;

3) Inoltre il terrazzo risulta parzialmente coperto da una tettoia con struttura in legno di tipo precario, chiusa con una vetrata dal solo lato Ovest. Questa copertura dovrà essere anch'essa regolarizzata al comune, ciò comporterà il versamento di contributi concessori e il versamento di oneri tecnici per regolarizzazione della struttura.

Le irregolarità descritte da denunciare all'ufficio tecnico comunale e al catasto comporteranno la stesura di una pratica di accertamento di conformità da presentare agli uffici tecnici, per la modifica delle apertura e la denuncia della tettoia con relativa pratica al genio civile. Le spese presuntive, incluso di oneri tecnici, sanzioni e i contributi concessori ammonteranno a circa **6.000,00 euro**.

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

Premesso che l'unità immobiliare pignorata, è rappresentata da un appartamento per civile abitazione al piano secondo e dai 2 posti auto al piano terra di un complesso turistico/residenziale edificato nel comune di Acicatena, si è condotta la verifica della destinazione urbanistica, dell'area in cui risiede l'immobile, direttamente dal sottoscritto senza effettuare la richiesta di rito del certificato di destinazione urbanistica, acquisendo le necessarie informazioni direttamente all'ufficio tecnico del comune e visionando le tavole del PRG disponibili nel SITO WEB del Comune supportato dalle indicazioni fornitomi dai tecnici comunali.

Il comune di Acicatena risulta oggi provvisto di un piano regolatore generale a far data del 03/05/1993 che attraverso un decreto assessoriale il n. 305 fece entrare in vigore lo strumento urbanistico. Il primo Piano Regolatore Generale del comune di Acicatena risale all'anno 1981. Il progetto edilizio del complesso immobiliare in esame è dell'anno 1971 e quindi antecedente all'entrata in vigore del primo piano regolatore del comune. L'immobile oggi risulta ubicato all'interno del foglio 25 dell'ultimo strumento urbanistico approvato.

Procedendo attraverso la localizzazione dell'immobile sulle Tavole di PRG a disposizione, ho potuto accertare che il complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile risulta edificato nella ZONA C5/1 del piano regolatore generale del comune. Tale area risulta avere destinazioni, per come indicato sulla legenda allegata allo strumento urbanistico, della ZONA "**Edilizia residenziale stagionale e Alberghiera**".

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Lo stralcio di P.R.G. (Piano Regolatore Generale) vigente del Comune di Acicatena estratto dal sito del Comune relativo all'area in esame viene di seguito proposto e nello stesso viene segnalata la posizione dell'immobile utile per determinare la zona urbanistica di appartenenza.

Figura 2.10 – Aereofoto con localizzazione del Complesso Residenziale Lachea Holiday (Acicatena - via dei Ciclopi, 81)

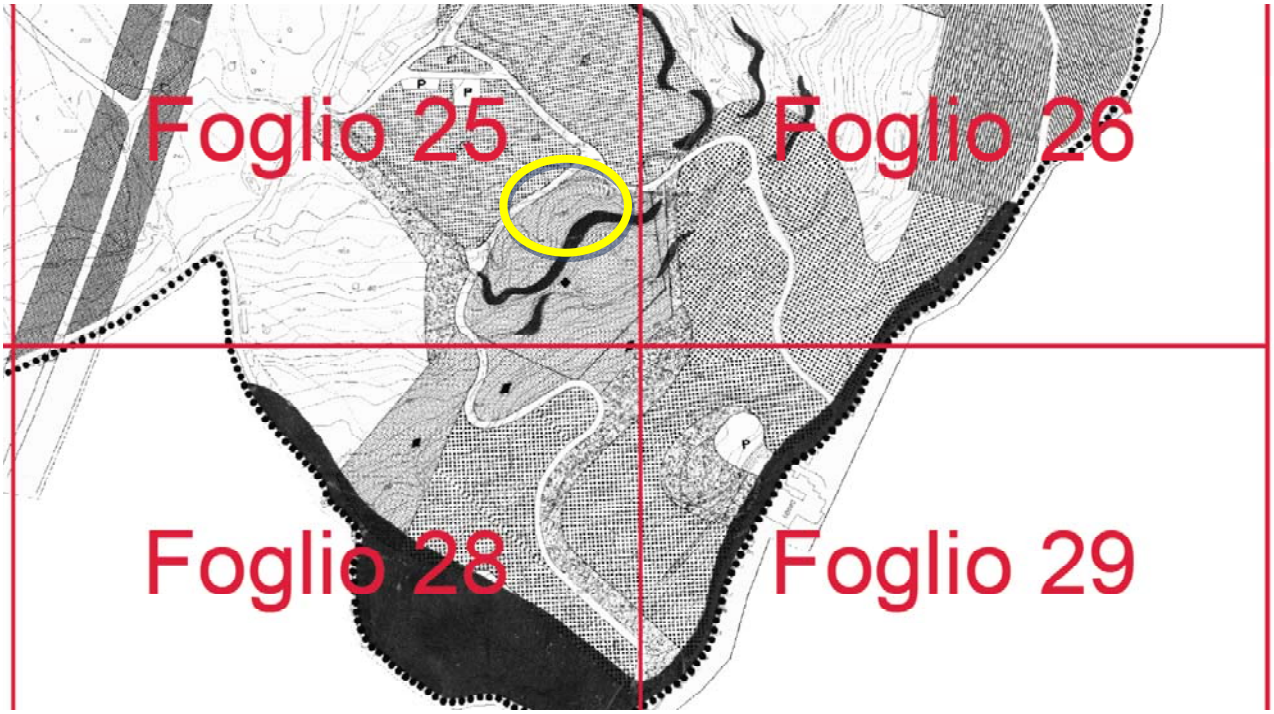


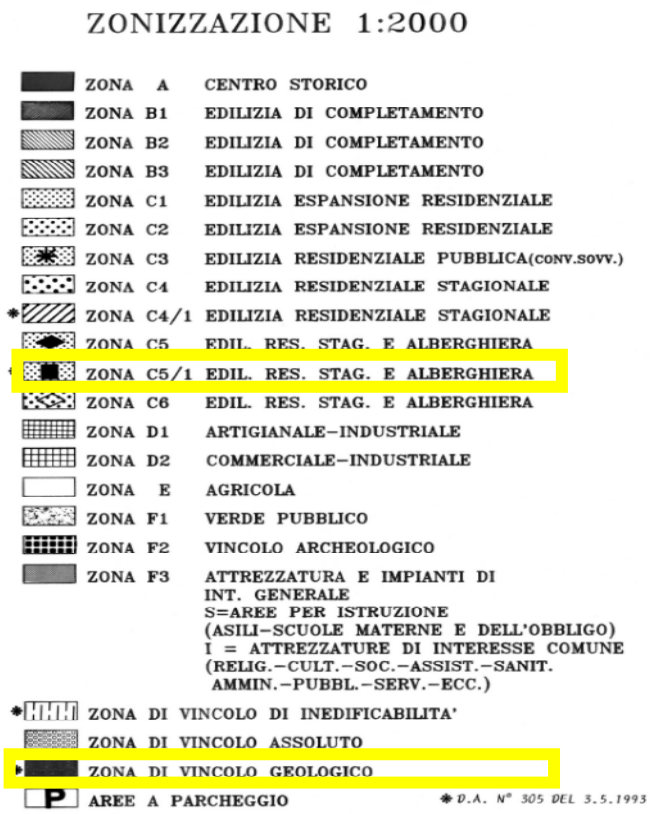
Figura 2.11 – Stralcio del Quadro di Unione del PRG vigente del Comune di Acicatena con localizzazione del Complesso Residenziale LACHEA HOLIDAY – Destinazione Urbanistica P.R.G. vigente ZONA "C5/1"

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Nella seguente pagina lo stralcio di dettaglio del foglio 25 del P.R.G., attraverso il quale è stato possibile determinare l'attuale destinazione urbanistica dell'area in cui risulta edificato il complesso edilizio "LACHEA HOLIDAY". La zona urbanistica di appartenenza risulta la C5/1 definita all'art."**29 ter"** del Regolamento edilizio / norme di attuazione del piano regolatore. Tale zona dispone dei parametri urbanistici di seguito specificati:

Figura 2.12 – Stralcio del FOGLIO 25 e LEGENDA del PRG vigente del Comune di Acicatena con localizzazione del Complesso Residenziale LACHEA HOLIDAY – Destinazione Urbanistica P.R.G. vigente ZONA "C5/1"



L'area in cui risulta ubicato il complesso edilizio, oltre ad avere la destinazione urbanistica C5/1, rientra in una zona in cui risulta segnalato un vincolo di tipo geologico, evidenziato dalla campitura di colore nero in evidenza sullo stralcio del foglio 25 sopra raffigurato.

Le destinazioni urbanistiche dell'area C5 e C5/1 risultano regolate dalle prescrizioni riportate alla pagina seguente.

L'edificazione del complesso edilizio risale ad un periodo antecedente all'entrata in vigore di tali norme di attuazione collegate al PRG del 1993, pertanto non risultano riferite all'epoca di edificazione del complesso edilizio in esame.

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

ART.29 TER

Zona C 5

Le aree ricadenti nella Zona C 5 sono destinate ad edilizia stagionale ed alberghiera, cliniche locali di pubblico spettacolo e negozi.

Nell'ambito di detta zona l'edificazione e regolata dalle morme di cui all'art.27 per le Zone C 1.

Zona C/5 1

In detta zona l'edificazione é consentita secondo le norme della Z.T.O. C/5, fatta eccezione per l'indice di densitá fondiaria che viene redatto a 1 mc/mq e per l'altezza massima delle costruzioni che non dovrá superare mt. 7.50, con un numero di piani fuori terra non superiore a due.
(punto 2) del voto n. 746 del 25/02/1993 del C.R.U. riportato nel D.A. n. 306 del 03/05/1993.

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*;*

Gli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acicatena mi hanno permesso di verificare che la costruzione del Complesso Residenziale/Turistico in cui è ubicato l'appartamento in esame è stato costruito a seguito del un rilascio di una prima licenza edilizia con pratica N.17/74 alla ditta T.A.M. S.p.A. (Turistica Armatoriale Mediterranea S.p.A.) con sede in Santa Venerina via Vittorio Emanuele n.38 rilasciata il 12/10/1976. Il progetto originario, più volte oggetto di variante, inizialmente destinava la costruzione ad un complesso turistico alberghiero di originaria denominazione "TORRE LACHEA". L'inizio della edificazione avveniva dopo circa 10 anni, dal rilascio della prima concessione, periodo in cui a seguito di una richiesta di proroga della licenza edificatoria veniva richiesta l'approvazione di una prima variante approvata con provvedimento del 6 maggio 1986, in cui il legale rappresentati della T.A.M. S.p.A. chiedeva un cambio di destinazione in residenziale stagionale del corpo (A) del complesso edilizio. Successivamente durante il corso dei lavori il 27 marzo 1990 a seguito di una seconda richiesta di variante veniva concesso alla TAM un ulteriore cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato da cantine in locali commerciali e negozi. (I provvedimenti di approvazione della licenza e delle varianti sono inseriti nel distinto "allegato B)" della relazione).
Inoltre dall'ispezione degli atti condotta presso l'ufficio tecnico del comune di Acicatena ho potuto accertare che gli immobili oggetto di pignoramento, nello specifico l'appartamento residenziale, **risulta privo di certificato di abitabilità** in quanto ancora non risulta completato da parte dell'impresa costruttrice la pratica di cessione a

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

scomputo degli oneri concessori con i relativi collaudi. Si rilevano all'interno della pratica edilizia del complesso immobiliare, solamente il rilascio di alcuni certificati di agibilità dei locali con destinazione commerciale siti al piano seminterrato e il rilascio dei certificati di abitabilità degli appartamenti dell'ultimo livello oggetto di condono edilizio.

Pertanto, non si rileva per l'appartamento del debitore esecutato, oggetto di pignoramento, l'esistenza di un certificato di abitabilità. Adesso con le attuali disposizioni normative, è possibile tentare la richiesta del certificato di abitabilità parziale, quindi solo per l'immobile in esame, svincolandosi dalle problematiche che gravano ancora sul complesso edilizio per inadempienze del costruttore. Si presume che il costo per l'ottenimento del certificato di abitabilità possa essere di circa **3.000,00 euro**.

j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40**, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 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.

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 i punti "j, K, l" l'immobile non risulta abusivo, ma soltanto si rilevano alcune irregolarità che vengono specificate ai punti precedenti "g, h, ì, ", dove vengono anche individuati i costi presuntivi per la regolarizzazione fino all'ottenimento dell'agibilità ancora non rilasciata.

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.

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

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**.

Il sottoscritto ha eseguito accertamenti presso l'amministrazione condominiale, per determinare l'esistenza di eventuali formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene. Dopo avere effettuato alcune indagini per risalire al nominativo dell'amministratore del condominio ed averlo contattato più volte telefonicamente, inviavo pec giorno 24 giugno 2019 alla dott.sa Antonella Scielzo amministratore protempore del condominio di via dei Ciclopi 81, chiedendo le informazioni sul bene immobile così come specificatomi sul mandato. Giorno 02 luglio 2019 l'avvocato Vitello incaricato dall'amministratore, in risposta alla mia richiesta, mi comunicava che il sig. [redacted] risultava moroso nei confronti del Condominio "Lachea Holiday" della complessiva somma di **Euro 21.740,00** giusto precetto notificato in data 29/06/2019 unitamente al D.I. provvisoriamente esecutivo n.2458/2019 pubblicato dal tribunale di Catania il 02/05/2019. Il legale inoltre mi dichiarava l'intenzione del condominio di intervenire nel presente procedimento di esecuzione immobiliare n.210/2017.

Pertanto dagli accertamenti condotti, si rileva che sull'immobile in esame di proprietà del sig. [redacted], per indicato dall'amministratore di condominio, vi sono debiti di natura condominiale che hanno portato all'emissione di un decreto ingiuntivo n.2458/2019 nei confronti del proprietario per un importo complessivo di **22.000,00** euro circa. Vista l'intenzione del condominio di agire per il recupero del credito con atto di intervento nella procedura in esame, il sottoscritto ritiene di condurre la stima dell'immobile senza tenere conto di questi debiti condominiali, che non graveranno sul nuovo acquirente e segnalando gli stessi come richiesto dal giudice.

Le spese fisse di gestione o di manutenzione annue mediamente ammontano ad euro 300,00 considerati i conguagli degli anni passati. Sull'immobile in esame, visti gli atti ispezionati, non risultano esistere vincoli di censo, livello o uso civico.

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**).

Al momento del sopralluogo, l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato dal figlio e dalla sua convivente. Il tutto come meglio specificato sul verbale redatto dal custode giudiziario che ha effettuato il sopralluogo congiuntamente al sottoscritto (il verbale di sopralluogo del custode viene allegato nel separato allegato B) della relazione di consulenza.

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

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

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;

L'immobile oggetto di pignoramento consiste in un appartamento, sito al piano secondo di un edificio di tipo Turistico / Residenziale, ubicato in Acicatena provincia di Catania, con accesso carrabile dalla via dei Ciclopi n.81, ubicato nella Zona a Monte della nota Collina di Vampolieri, godendo sul versante Sud/Est di un suggestivo panorama con vista della riviera dei ciclopi del comune di Aci Castello.

Il complesso residenziale, inizialmente sorto con destinazione turistico/alberghiera, ha una forma di settore di corona semicircolare risultando facilmente distinguibile dal resto dei fabbricati presenti in zona.

L'immobile è situato all'interno di un quartiere residenziale edificato intorno agli anni 80-90, ancora oggi sono in corso di realizzazione interventi di nuova costruzione anche a ridosso dell'area in esame. Il contesto urbanistico risulta di buon livello. La zona è caratterizzata di edifici prevalentemente con carattere prettamente residenziale/stagionale e turistico. Il centro abitato più vicino risulta essere la frazione di Acitrezza, distante circa 1,5 chilometri in linea d'area dal complesso edilizio in esame. La posizione dell'immobile all'interno del complesso edilizio è favorevole nei confronti dell'esposizione e del panorama suggestivo che determina per l'immobile in esame un valore aggiunto.

Il complesso edilizio denominato "Lachea Holiday" è stato concepito come struttura turistico alberghiera. Soltanto durante il corso delle opere parzialmente tale struttura acquisisce anche la destinazione residenziale/ stagionale, peraltro autorizzata con l'approvazione di un progetto di variante.

Il cambio d'uso di una struttura inizialmente concepita come turistico/alberghiera ha comportato l'introduzione di importanti separazioni e ne ha modificato lo schema originario degli accessi all'interno della struttura, che oggi ospita i corpi di fabbrica destinati alla residenza quindi dotati di accessi indipendenti dal resto del fabbricato. Oggi l'intero complesso edilizio appare destinato integralmente ad edilizia di tipo residenziale e non stagionale ma fissa. Per raggiungere l'unità immobiliare in esame, bisogna percorrere tre impegnative rampe di scale aperte a giorno, che conducono attraverso un terrazzino a livello pertinente lo stesso immobile, all'ingresso dell'appartamento.

L'appartamento anzidetto confina:
- a Nord, con proprietà altra ditta (appartamento di altra unità immobiliare);
- a Sud, con terrazzo a livello pertinenziale all'appartamento;
- a Est, con grande cortile interno al complesso edilizio;
- a Ovest con area privata destinata agli stalli privati del complesso edilizio;

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

L'appartamento oggi dispone di n. 2 posti auto coperti da una tettoia aperta ubicati al piano seminterrato del complesso edilizio. L'appartamento risulta **censito al Catasto Fabbricati** al **foglio n. 12** del Comune di Acicatena, **particella n. 629**, **sub. 4**, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 90 mq inclusa di aree scoperte e rendita catastale euro 278,89.

I due posti auto risultano **censiti al Catasto Fabbricati** al **foglio n. 12** del Comune di Acicatena, **particella n. 629**, rispettivamente **sub. 46 e sub. 47**, entrambi in categoria C/6, classe 1, consistenza 14 mq, superficie catastale 14 mq ed entrambi con rendita catastale di euro 18,08.
L'appartamento presenta **un'altezza netta interna utile pari a m 2,80 circa.**

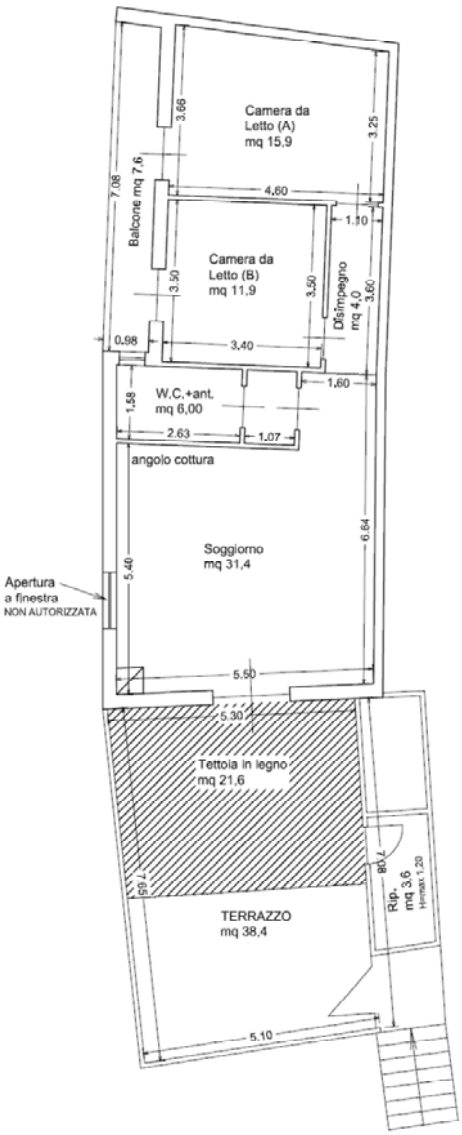


Figura 2.13 – Pianta di rilievo (Appartamento in Acicatena, via dei Ciclopi 81 piano secondo, censito al Comune di Acicatena al Fg. 12, part. 629, sub. 4) – grafico fuori scala

La superficie utile calpestabile complessiva, al netto dei muri perimetrali e dei divisori interni, **è di circa mq 70 mq.** La superficie risulta conforme alla consistenza catastale dichiarata.

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

L'appartamento inoltre dispone di un terrazzo a livello di mq 40 circa parzialmente coperto da una tettoia (di mq 21,6) realizzata con struttura di legno chiusa con una vetrata dal solo lato Ovest (per come rappresentato sulla pianta di rilievo della pagine precedente).

In sintesi, si riporta nella seguente tabella i dati tecnici **dell'appartamento e dei due posti auto scoperti pertinenti all'appartamento** indicandone nello specifico la superficie netta e l'altezza di ogni singolo locale:

(PIANO SECONDO – APPARTAMENTO) E (PIANO TERRA - N.2 POSTI AUTO)			
Descrizione Locale	**Superficie Netta (m^2)**		**Altezza Locale**
1. Locale Soggiorno - Cucina	mq	31,4;	H= 2,80 m;
2. w.c. + antibagno	mq	6,0;	H= 2,80 m;
3. Disimpegno	mq	4,0;	H= 2,80 m;
4. Camera da Letto (A)	mq	15,90;	H= 2,80 m.
5. Camera da Letto (B)	mq	11,90;	H= 2,80 m.
6. Terrazza parzialmente coperta da tettoia	mq	38,40;	-
7. Balcone lato Ovest	mq	7,60;	
8. Posto auto identificato con il sub.46	mq	14,00;	
9. Posto auto identificato con il sub.47	mq	14,00.	

RIFINITURE

Si redige la seguente scheda tecnica per evidenziare le caratteristiche edilizie e lo stato di manutenzione del deposito:

- Pavimentazione interna: in tutti i locali dell'appartamento pavimenti in legno tipo parquet e maiolica nei servizi e cotto sul terrazzo esterno;
- Pareti interne e soffitti: tutte intonacate con sistema tradizionale, sono tinteggiate con pittura a ducotone in buono stato di conservazione, nessun degrado presente degno di rilievo;
- Pareti esterne: si rileva che le facciate del complesso edilizio sono in fase di manutenzione;
- Impianto elettrico: a norma rispetto alla normativa tecnica vigente;
- Impianto idraulico: del tipo incassato, si presenta anch'esso nuovo e a norma;
- Impianto di riscaldamento: con pompe di calore;
- Impianto citofonico: assente;
- Porta di ingresso a vetrata con persiane in alluminio preverniciato;

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Sommariamente l'immobile si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, perché oggetto di una recente manutenzione integrale. Allo stato attuale non necessita quindi di lavori di manutenzione. Gli impianti elettrico ed idrico-sanitario risultano a norma.

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;**

Premesso tutto quanto sopra riportato, si procede con la determinazione del valore venale attuale del bene immobile descritto, utilizzando i seguenti criteri di stima:

- Stima sintetico – comparativa;
- Stima per capitalizzazione del reddito;

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Alla luce delle condizioni generali, delle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile, considerando gli aspetti positivi e negativi che condizionano la valutazione immobiliare: posizione panoramica da un lato e rischio idrogeologico dell'area dall'altro che concretamente ormai da anni condiziona in forma incisiva la commerciabilità degli immobili ricadenti in quell'area si è pervenuti attraverso un indagine locale sulle recenti compravendite effettuate al valore più probabile di mercato per l'immobile in esame.

Avendo assunto la **superficie lorda commerciale** quale parametro tecnico, da rapportare alla somma dei parametri tecnici dei beni analoghi a quello oggetto di stima, ubicati nella zona in esame, è scaturito per l'immobile, il seguente valore di mercato per metro quadro di superficie lorda commerciale:

- **€ 1.300,00** per metro quadrato di superficie lorda commerciale**.**

computando le superfici al lordo delle murature in base a tali condizioni:

- Il 100% della superficie interna per i locali con altezza H > 2,70 m;
- Il 25% della superficie esterne pertinenziali di terrazzi e balconi;

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

I VALORI IN FUNZIONE DEL METODO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI RISULTANO:

- *Superficie lorda commerciale Piano Secondo determinato dal rilievo e pressoché coincidente con il valore della superficie catastale indicata in visura ed assume un valore di 81,1 mq:*

Locali con H > 2,70 (81,10 mq) *al 100%*	mq	81,1;
Terrazzo + Balcone = 38,40+7,60= (46,00 mq) *al 25%*	mq	11,5;
SOMMANO	mq	92,6;

Pertanto, ottenuto il valore complessivo della superficie commerciale moltiplicandolo con il valore unitario al metro quadrato prima stabilito determino il **seguente valore di mercato dell'immobile**:

$\mathbf{V}_{App\ (1°\ criterio)}$ = mq (92,60) x 1.300,00 €/mq = **120.380,00** Euro **VALORE APPARTAMENTO (1° CRITERIO)**

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Con tale metodo si perviene al più probabile valore di mercato per mezzo dell'analisi dei costi e dei ricavi che risulta possibile ottenere dall'immobile in esame.

L'affitto medio per unità similari ubicati nella stessa zona, può ritenersi ammontare mediamente ad **€ 400,00 mensili**.

Considerato che le spese annue (per questa tipologia di immobili) ammontano a circa il 10% e che il tasso di capitalizzazione assunto è pari al 3,5 % si ottiene:

- Reddito annuo lordo R_{app} = € 400,00 x 12 = € 4.800,00
- Spese medie annue S_{app} = 10% x R = € 4.800,00 x 0,10= € 480,00;
- Reddito annuo netto Rn = R – S = € 4.800,00 - € 480,00= **€ 4.320,00**
- Tasso di capitalizzazione r = 0,035;

$\mathbf{V}_{App\ (2°\ criterio)}$= (R - S) / r = € 4.320,00 / 0,035**= 123.428 Euro VALORE APPARTAMENTO (2° CRITERIO)**

I due valori, $\mathbf{V}_{App\ (1°\ criterio)}$ e $\mathbf{V}_{App\ (2°\ criterio)}$ ottenuti, rispettivamente, mediante stima sintetico-comparativa e per capitalizzazione del reddito, convergono e pertanto si ritiene congruo valutare il valore di mercato dell'immobile pari a:

$\mathbf{V'}_{App}$ = Euro **122.000,00**.

Le ulteriore spese da dedurre al valore di mercato sopra determinato, sono le seguenti:

1. **€ 6.000,00** per spese tecniche di regolarizzazione catastale e urbanistica per le aperture modificate;
2. **€ 3.000,00** per ottenimento dell'abitabilità;

Inoltre vi è da segnalare che sull'immobile è stato emesso un Decreto Ingiuntivo conseguente ai debiti condominiali insoluti per un importo pari a € 22.000,00 circa. *(Tali costi mi sono stati comunicati dall'amministratore di condominio, quindi sono delle spese che dovranno essere aggiornate con il procedere dell'esecuzione.*

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

Se prossimamente, per come già evidenziato nella nota pervenutami dal legale incaricato dall'amministratore condominiale, verrà attivato un atto di intervento nella procedura da parte del condominio e ne verrà validato il credito richiesto già con decreto ingiuntivo, tali spese verranno liquidate al condominio a seguito della vendita all'asta del bene e in sede di ripartizione dei proventi ai diversi creditori inseriti nella procedura in esame, senza essere quindi a carico del nuovo acquirente, pertanto si ritiene che le stesse non debbano essere decurtate dalla valutazione di stima immobiliare in esame.

Pertanto facendo seguito alle considerazioni sopra riportate il costo complessivo da dedurre risulta pari a: = 9.000,00 euro. Detraendo i costi così computati, dal valore di mercato $\mathbf{V'}_{App}$ testè determinato, si ottiene:

$\mathbf{V''}_{APPARTAMENTO}$ **=** € 122.000,00 - € 9.000,00= **€ 113.000,00**;

Infine, per tenere conto della riduzione del prezzo di mercato determinato, nella fattispecie, per il caso di vendita all'asta in cui viene meno la garanzia per eventuale vizi del bene venduto e considerando a tal fine una riduzione del 20%, si ottiene che **il valore di mercato più probabile dell'intero appartamento al piano terra, primo e secondo** risulta pari a:

$\mathbf{V'''}_{APPARTAMENTO}$ = € 113.000,00 x 0,80 = **€ 90.400,00**;

Conducendo un'analisi di mercato il valore dei due posti auto coperti da tettoia con struttura in acciaio e pannelli prefabbricati, pertinenziali all'appartamento e siti al piano terra del complesso edilizio, risultano avere un valore a corpo di euro 12.000,00, considerata già la detrazione del 20%:

$\mathbf{V'''}_{N.2\ POSTI\ AUTO\ di\ Proprietà}$ = € 6.000,00 x 2 = **€ 12.000.00**;

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene congruo porre l'appartamento e i due posti auto di proprietà del debitore esecutato [redacted] ad un valore di base d'asta arrotondato pari a:

$\mathbf{V}_{APPARTAMENTO + N.2\ POSTI\ AUTO}$ = **Euro 102.000,00**

VALORE STIMATO APPARTAMENTO + 2 POSTI AUTO

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*;*

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b

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.

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

Rilevo infine che l'immobile oggetto della procedura di esecuzione è un bene indiviso consistente in un unico appartamento non divisibile e tantomeno frazionabile ed inoltre l'intera quota di proprietà facente capo al sig. [redacted] debitore esecutato risulta oggetto del pignoramento.

Pertanto senza alcun dubbio si procederà alla **vendita in unico lotto dell'intera quota di proprietà del appartamento unitamente ai posti auto pertinenziali**, non risultando necessario alcun progetto di divisione.

L'avviso per la vendita giudiziaria dell'immobile potrà assumere la seguente forma e costituirà il LOTTO N.2 della procedura:

LOTTO DUE: vendita dell'intera quota di proprietà **di un appartamento di tipo residenziale e di n.2 posti auto**; l'appartamento ubicato al piano secondo di un fabbricato di tipo Residenziale/Turistico e i posti auto ubicati al piano terra. La **superficie netta coperta dell'appartamento è di circa mq 70,00 e lo stesso dispone inoltre di un terrazzo a livello di 40 mq circa coperto parzialmente da una tettoia con struttura in legno da regolarizzare. L'immobile ubicato nel Comune di Acicatena** (CT), presso la collina di Vampolieri accessibile dalla via dei Ciclopi n. 81, risulta censito in Catasto Fabbricati al **Foglio 12, part. 624, sub. 4 l'appartamento e sub.46 e 47 i due posti auto**. L'immobile nello stato in cui si trova, risulta da regolarizzare dal punto di vista urbanistico per le difformità accertate in sede di sopralluogo e allo stato privo del certificato di abitabilità. Inoltre risultano a carico dell'appartamento debiti condominiali per un ammontare complessivo pari a 22.000,00 euro circa.

Base d'asta appartamento + n.2 posti auto **€ 102.000,00 (Centoduemila/euro).**

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna, dei beni pignorati è stata riportata, nell' **Allegato "A" LOTTO N.2,** prodotto insieme alla presente relazione, unitamente alle planimetrie catastali e di rilievo dell'immobile.

Studio di Ingegneria Civile in Mascalucia (CT), Via Bellini n.12 – CAP 95030
Tel./Fax. 095/727.83.72 cell.328/55.07.115 – P.IVA 05061280870

Firmato Da: MARCO PIETRO AIELLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 35746b