

*Studio Ing. Alessandro Paternò Raddusa
Via Ingegnere 55 - 95125 Catania
Tel/Fax 095.432439*

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 771 / 2014 R.G. ES.

promossa da ITALFONDARIO S.p.A.

nei confronti di [REDACTED]

G.E. Avv. Venera FAZIO

C.T.U.

ING. ALESSANDRO PATERNO' RADDUSA



TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile

Relazione tecnica del C.T.U., Ing. Alessandro Paternò Raddusa, nella procedura esecutiva immobiliare n. 711/2014 R.G.Es. promossa da ITALFONDARIO S.p.A. (parte creditrice) nei confronti di [REDACTED] (parte debitrice ed eseguita).

Indice

1.0	PREMESSA	3
2.0	STIME:	8
2.1	OPIFICIO-LABORATORIO INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFFISSO N.RO 30 POSTO AL PRIMO PIANO INTERRATO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 16, CAT. C/3 CL.1 MQ. 209 RENDITA €.809,55.	
2.1.1	Descrizioni e consistenza:.....	9
2.1.2	Valutazione	12
2.1.3	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:.....	13
2.2	MAGAZZINO-DEPOSITO INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFFISSO N.RO 30 POSTO AL PRIMO TERRA IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 1173, SUB 5, CAT. C/3 CL.3 MQ. 190 RENDITA €. 1.010,71.	
2.2.1	Descrizioni e consistenza:.....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 5
2.2.2	Valutazione (stima sintetico – comparativa)	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 6
2.2.3	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:.....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 8
2.3	DEPOSITO-LABORATORIO ARTIGIANALE INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFFISSO N.RO 16/18 POSTO AL PRIMO TERRA E PRIMO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 17, CAT. C/1 CL.7 MQ. 71 RENDITA €. 1.745,42.	
2.3.1	Descrizioni e consistenza:.....	20
2.3.2	Valutazione	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 1
2.3.3	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:.....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 3
2.4	DEPOSITO-LABORATORIO ARTIGIANALE INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFFISSO N.RO 30 POSTO AL PRIMO PRIMO INTERRATO, TERRA E PRIMO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 18, CAT. C/3 CL.3 MQ. 330 RENDITA €. 1.755,44	
2.4.1	Descrizioni e consistenza:.....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 5
2.4.2	Valutazione	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 6
2.4.3	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:.....	28
2.5	TERRENO ADIACENTE AI FABBRICATI SOPRA CITATI IN CATASTO AL N.C.T. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 5061, SEMIN.ARB. CL.U SUP. ARE 02,51 REDDITO DOM. €. 0,45	
2.5.1	Descrizioni e consistenza:.....	30
2.5.2	Valutazione	31
2.5.3	Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:.....	<i>Errore. Il segnalibro non è definito.</i> 3
3.0	INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	



1 PREMESSA

Con decreto di nomina del 27.04.2017, il Giudice delle esecuzioni Avv. Venera FAZIO, conferiva l'incarico allo scrivente C.T.U. sottoponendo i 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;*

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

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

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

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

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

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

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



i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale 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;

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;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

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

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

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

q. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la



scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

v. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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



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

* * * * *

Avvisato il legale del creditore procedente a mezzo PEC ed il debitore esecutato a mezzo raccomandata (cartolina firmata ritornata al mittente), l'inizio formale delle operazioni peritali veniva da prima fissato per il 27.06.2017, e nei termini spostato (per indisponibilità di parte esecutata a consentire l'accesso) alla data del 05.07.2017.

In presenza di un rappresentante di parte esecutata e coadiuvato dall'ausiliario dello scrivente, ing. Francesco AITALA, si procedeva all'ispezione dell'immobile, accedendo al civico 30 di via Crocifisso al terreno esterno ed a seguire al locale terrano ed al seminterrato ed infine alla bottega al civico 16/18 di via Crocifisso, ispezionando i luoghi e rilevando le necessarie misure e fotografie.

Ritenute ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli; le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

Prima di iniziare la stima dei beni oggetto di esecuzione, lo scrivente ritiene necessario segnalare quanto segue:

Dalla verifica delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi si evincono piccoli interventi riconducibili a opere interne part. 3403 sub 16 e una modifica consistente nella



sostituzione di una parte del solaio in legno con un solaio misto in cemento armato e travi in profilati metallici alleggeriti con pignatte in laterizi, in particolare riferibile alle part. 3403 sub 17 e sub 18.

Tale opera non databile, si ritiene realizzata in epoca successiva al 1967 e entro il 2001 (anno della catastazione).

Il tutto può comunque essere sanato, con riferimento alle leggi Urbanistiche e Edilizie, come previsto dal combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, che per l'aggiudicatario di vendita di immobili oggetto di esecuzioni immobiliari prevede la rimessa nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria; relativamente alla regolarizzazione delle strutture dei solai, si dovrà predisporre una verifica dell'intero edificio interessato da tale intervento con Certificazione di Idoneità Statica e Sismica ai sensi dell'art.110 della L.R. 4/2003, che i seguito si riporta:

La Legge Regionale n° 4/2003 art. 110 . Pareri di idoneità statica e sismica recita.,

1. Per tutti gli interventi edilizi sanabili ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, come recepito dall'articolo 1 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37, ai fini dell'idoneità statica e sismica di cui all'articolo 4 delle legge 5 novembre 1971, n. 1086, e degli articoli 17 e 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64, si applicano le procedure di cui alla lettera b) del comma 3 dell'articolo 26 della legge regionale 10 agosto 1985, n. 37 e successive modifiche ed integrazioni e all'articolo 7 della legge regionale 27 maggio 1987, n. 26.

Nel merito specifico, deve altresì evidenziarsi quanto rilevato dalla lettura della Certificazione Notarile alla data del 11.12.2014, che qui si riporta :

*** Atto unilaterale d'obbligo edilizio in Notar Raffaele Fatuzzo del 10/12/2001 trascritto il 04/01/2002 ai nn.348/278, a favore del Comune di Acireale e contro [redacted] [redacted] sede Milano, con il quale in relazione alla domanda presentata al Comune di Acireale per il risanamento conservativo ed adeguamento igienico sanitario degli immobili siti in Acireale, Via SS. Crocifisso nn.16-18-30, la predetta società [redacted] s'impegna sin d'ora ad eseguire i lavori di risanamento conservativo in base al progetto presentato in data 18/07/2001, prot. n.24310. gli immobili oggetto dell'autorizzazione avranno la seguente destinazione d'uso: corpo A: piano seminterrato: deposito con servizi di pertinenza del laboratorio soprastante sito al piano terra - corpo A; piano ammezzato: uffici ed accessori di pertinenza del laboratorio sottostante - corpo A; piano terra: laboratorio artigianale e soprastante soppalco - corpo C: piano semicantinato: locale artigianale di pertinenza del laboratorio attiguo corpo A e sono censiti in Catasto al Fg.61 part.3403/16-1173/5-3403/17-3403/18.**



Lo scrivente ha cercato di visionare la detta pratica urbanistica presso il Comune di Acireale ritenendo che il nuovo solaio realizzato (e prima evidenziato) potesse rientrare tra i lavori inerenti la detta pratica stessa, senza tuttavia avere alcun riscontro alla domanda presentata via pec in data 15.09.2017, protocollata al n. 77283 del 18.9.2017. Altresì in data 2.11.2017 mi sono recato presso UTC di Acireale dove il tecnico incaricato **mi ha evidenziato solo verbalmente**, l'impossibilità di dare riscontro alla mia domanda di accesso agli atti, stante che non si reperiva la pratica edilizia sopra indicata. A tutt'oggi la mia richiesta di accesso agli atti è rimasta quindi inevasa

Deve inoltre segnalarsi che tutte le part.ile oggetto di pignoramento ad eccezione di quelle aventi accesso direttamente dalla via Crocifisso ai civici 16-18 (fgl. 61 partille 16- (immobile al punto 3 della presente stima) hanno accesso dal civico n. 30 della Via Crocifisso attraverso la part.lla 5062 che seppure non oggetto di pignoramento, risulta per destinazione e individuazione catastale, stradella comune di accesso ai diversi immobili serviti (fra i quali quelli oggetto di pignoramento).

2 Stime:

le n. 5 unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva, che verranno stimate singolarmente nei successivi capitoli, possono riassumersi secondo l'elenco tratto dall'Atto di Pignoramento in atti:

— **pignoramento del 14/07/2014 notificato dal Tribunale di Catania trascritto in data 30/07/2014 ai NN.29160/21231 a favore Italfondario Spa sede Roma (RM), sui seguenti immobili:**

- * Laboratorio in Acireale (CT), in Catasto Fg.61 part.3403 sub.16
- * Laboratorio in Acireale (CT), in Catasto Fg.61 part.1173 sub.5
- * Negozio in Acireale (CT), in Catasto Fg.61 part.3403 sub.17
- * Laboratorio in Acireale (CT), in Catasto Fg.61 part.3403 sub.18
- * Terreno in Acireale (CT), in Catasto Fg.61 part.5061



* * * * *

2.1 OPIFICIO-LABORATORIO INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 30 POSTO AL PRIMO PIANO INTERRATO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 16, CAT. C/3 CL.1 MQ. 209 RENDITA €.809,55.

Prima di procedere alla stima del bene si deve segnalare che l'immobile in oggetto, al punto a) dell'atto di pignoramento immobiliare, è così riportato in descrizione:

a) locale artigianale in Via S.S. Crocifisso n. 30 al primo piano sottostrada, di circa mq 209, catastali mq 265, confinante a nord con altro immobile di proprietà di terzi, ad est terrapieno Via S.S. Crocifisso, a sud con stradella comune d'accesso ed a ovest con terreno libero di cui infra. Riportato al C.F. del Comune di Acireale al fg. 61, p.lla 3403, sub. 16, Via S.S. Crocifisso n. 30, piano S1, Cat. C/3, Cl. 1. cons. 209, sup. cat. 265;

lo scrivente C.T.U., durante le operazioni di sopralluogo del 05.7.2017, ha potuto riscontrare l'esatta ubicazione dell'immobile in oggetto, che trovasi in Acireale (CT), via S.S. Crocifisso n. 30, la corrispondenza della consistenza rispetto alla descrizione del bene riportata a pag.03 della **Relazione Notarile** del 05.01.2015 a



firma del dott. Ennio Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), allegata in atti :

- Catasto fabbricati Comune di Acireale Fg.61 part.3403 sub.16 cat.C/3 classe 1 consistenza mq.209, Rendita euro 809,55, Via Santissimo Crocifisso n.30, piano S1, in ditta [redacted] sede Milano (proprietà per 1/1)

Detta unità immobiliare deriva dal Fg.61 part.3403 sub.15 giusta variazione per diversa distribuzione degli spazi interni – opificio-laboratorio artigianale del 21/06/2001 n.5246.1/2001

L'immobile Fg.61 part.3403 sub.15 deriva dal Fg.61 part.3403 sub.8 giusta variazione per ampliamento e ristrutturazione del 18/05/2000 n.D01372.1/2000.

Con la **Relazione Notarile** si verifica e si attesta la Provenienza (pagg.01-02) dove si legge e di seguito si riporta :

* Alla suddetta [redacted], gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Fatuzzo Raffaele del 09/07/2001 trascritto il 16/07/2001 ai nn.25880/19340, da potere dei Signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

Nei successi capoversi il Notaio riporta gli atti precedenti e ricostruisce la provenienza del bene (pagg. 01 e 02 Allegato).

I dati catastali corrispondono a quelli dal sottoscritto riportati nel successivo paragrafo “**Dati Catastali**”, come riscontrato con l’ausilio della planimetria catastale (vedi pag.09 Allegato)

2.1.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza :

L’immobile risulta essere pervenuto :

- ad [redacted]. (esecutato) proprietario per l’intero 1 / 1,

da atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Fatuzzo il 09.07.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 16.07.2001 ai nn.25880/19340 dai signori [redacted] e (Acireale il [redacted]) e Sig.ra [redacted] [redacted] (Acireale [redacted]).

Descrizione e stato di manutenzione: il locale posto al primo piano sotto strada, risulta ubicato in una zona a ridosso del centro storico di Acireale (CT), in via S.S. Crocifisso al civico 30, con accesso garantito da un portone ferro (vedi foto 2 Allegato)



da una corsia censita al Fg.61 Part.5062 non oggetto di esecuzione.

L'immobile è costituito da un ambiente di maggiore superficie e da due più piccoli con struttura e copertura tipo volte reali in muratura, a cui si accede da un portico esterno, (vedi planimetria pag. 27 Allegato) ed attualmente risulta diviso da tramezzi precari in pannelli di legno in precarie condizioni di manutenzione (vedi Foto 11 – 16 Allegato); analogo abbandono è stato riscontrato nel piccolo terreno di pertinenza posto sul lato Ovest (vedi Foto 17 – 19 Allegato).

La superficie utile coperta pari a circa mq 209,00 mentre catastalmente la stessa è descritta con estensione pari a mq. 265,00, da cui il portico ed cortile che hanno superficie pari a circa mq. 56,00.

Confini:

- a Nord: con terreno stessa proprietà;
- ad Est: con altra proprietà;
- ad Ovest: con terreno stessa proprietà;
- a Sud: con terrapieno strada pubblica .

Dati Catastali: al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, Provincia di Catania (vedi “Visura storica per immobile”):

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
61	3403	16	Piano: S1	C/3	1	209 mq 265 mq	€. 809,55

intestato a: ad A.&V. (esecutato) proprietario per l'intero 1 / 1,

Regolarità edilizia: l'edificazione del fabbricato, per caratteristiche costruttive e tipologiche, risale ad un'epoca sicuramente antecedente al 1942 e non presenta alcuna variazione che ne pregiudica la regolarità

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo il bene è risultato libero da



occupanti benché contenesse al proprio interno materiali, masserizie, mezzi ed attrezzature di proprietà non dichiarata dal rappresentante di parte esecutata.

2.1.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti dalle tabelle dell'agenzia del Territorio ufficio provinciale di Catania, comune di Acireale (vedi allegato pag.14), facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (Magazzini e locali di Deposito); nella zona interessata si utilizza un valore massimo al mq di € 1.150,00 per la superficie utile coperta pari a mq. 209,00 oltre alla superficie del portico e del terreno di pertinenza pari a mq. 56,00 ragguagliata al 25%. - da cui mq. 14,00, per un totale di mq. 223,00

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Superficie totale lorda mq = 223,00
A) Superficie totale x €/mq = € 1.150,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
223,00	1.150,00	€ 256.450,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica di posizione	0,90	(zona centro)
3) C2= stato di conservazione e manut.	0,60	(magazzino con assenza di impianti)
4) C3= Accessibilità	0,80	(accesso da strada comune)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3= 0,43200

Arrotondato a 0,43

C) Valore finale di stima = A) x B) € 110.273,50

Arrotondato a € 110.200,00

Stima a Reddito



Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche (magazzino in assenza di impianti) e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 450,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 5.400,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.350,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 4.050,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore cercato

€ 101.250,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € $(110.200,00 + 101.250,00) / 2 = € 105.725,00$ che equivale al valore di vendita dell'intero oggetto di pignoramento arrotondato

VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1 / 1 = € 105.000,00

2.1.3 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.1.3.1 Nota di trascrizione del 30.07.2014 al Registro generale n. 29160 ed al Registro particolare n. 21231 nascente dal pignoramento di parte creditrice n.7839/2014 del 14.07.2014 presso il Tribunale di Catania a favore di parte creditrice.

- l'immobile in questione è individuato al punto a) di pag.3 dell'Atto di Pignoramento ;
- contro l' esecutato in questa procedura (vedi "Generalità degli esecutati") per il diritto di proprietà dell'intero pari a 1/1.

N.B. Le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione ipocatastale e dalla nota di trascrizione in atti.



Si riporta altresì quando denunciato a pag. 2 dal Notaio Siracusano:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 27169/3585 del 25/07/2001 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Fatuzzo Raffaele del 24/07/2001

A favore: Sanpaolo Imi Spa – Torino (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo 156)

Contro: A [REDACTED] – Milano

- Mutuo di lire 850.000.000, durata 15 anni, Ipoteca di lire 1.700.000.000 sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE N. 12341/1009 del 06/03/2012 nascente da ipoteca legale del 24/02/2012 – Ruolo Esattoriale n.1172/6812

A favore: Equitalia Nord Spa – Milano (elettivamente domiciliata in Milano, Viale Dell'Innovazione 1/B)

Contro: A [REDACTED] – Milano

- Sorte Capitale Euro 118.664,43, Ipoteca Euro 237.328,86 su vari immobili, fra cui quelli in oggetto.



2.2 MAGAZZINO-DEPOSITO INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 30 POSTO AL PRIMO TERRA IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE FOGLIO 61, PARTICELLA 1173, SUB 5, CAT. C/3 CL.3 MQ. 190 RENDITA €. 1.010,71.

Prima di procedere alla stima del bene si deve segnalare che l'immobile in oggetto, al punto b) dell'atto di pignoramento immobiliare, è così riportato in descrizione:

b) locale artigianale con ingresso da Via S.S. Crocifisso n. 30 e da Via Marcellino n. 11 al piano terra, di circa mq. 190, catastali mq 240, confinante a nord con terrapieno di Via Marcellino n.11, ad est con proprietà di terzi, a sud con quanto sub d) ed ad ovest con stradella comune di accesso e terreno libero di proprietà di terzi. Riportato al C.F. del Comune di Acireale al fg. 61, p.lla 1173, sub. 5, Via SS. Crocifisso n. 30, piano T, Cat. C/3, Cl. 3, mq 190, sup. cat. 240;

Io scrivente C.T.U., durante le operazioni di sopralluogo del 05.7.2017, ha potuto riscontrare l'esatta ubicazione dell'immobile in oggetto, che trovasi in Acireale (CT), via S.S. Crocifisso n. 30, la corrispondenza della consistenza rispetto alla descrizione del bene riportata a pag.03 della **Relazione Notarile** del 05.01.2015 a firma del dott. Ennio Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), allegata in atti :

- **Catasto fabbricati Comune di Acireale Fg.61 part.1173 sub.5 cat.C/3 classe 3 consistenza mq.190, Rendita euro 1.010,71, Via Santissimo Crocifisso n.30, piano T, in ditta [REDACTED] Srl sede Milano (proprietà per 1/1)**
Detta unità immobiliare deriva dal Fg.61 part.1173 sub.2 giusta variazione per ristrutturazione – variazione toponomastica – magazzino – locale deposito - laboratorio artigianale del 21/06/2001 n.5247.1/2001.

Con la **Relazione Notarile** si verifica e si attesta la Provenienza (pagg.01-02) dove si legge e di seguito si riporta :



* Alla suddetta [redacted] gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Fatuzzo Raffaele del 09/07/2001 trascritto il 16/07/2001 ai nn.25880/19340, da potere dei Signori [redacted] nato a [redacted] e [redacted] nata a [redacted]

Nei successi capoversi il Notaio riporta gli atti precedenti e ricostruisce la provenienza del bene (pagg. 01 e 02).

I dati catastali corrispondono a quelli dal sottoscritto riportati nel successivo paragrafo “**Dati Catastali**” , come riscontrato con l’ausilio della planimetria catastale (vedi pag.08 Allegato)

2.2.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza :

L’immobile risulta essere pervenuto :

- ad [redacted]. (esecutato) proprietario per l’intero 1 / 1,

da atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Fatuzzo il 09.07.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 16.07.2001 ai nn.25880/19340 da signori [redacted] (Acireale il 0 [redacted]) e Sig.ra [redacted] (Acireale [redacted]).

Descrizione e stato di manutenzione: il locale posto al piano Terra, risulta ubicato in una zona a ridosso del centro storico di Acireale (CT), con accesso sia dalla via S.S. Crocifisso al civico 30, attraverso una corsia ricadente sul terreno della medesima ditta, (Fg 61 Part.5062 non oggetto di esecuzione) sia dalla via Marcellino (vedi foto 5-6 e 7-10 Allegato) ed é costituito da un unico ambiente, (vedi planimetria pag. 26 Allegato) con struttura portante in muratura e copertura in legno (crollata) ed attualmente risulta indiviso da tramezzi) .

La superficie utile coperta pari a circa mq 190,00 mentre catastalmente la stessa è descritta con estensione pari a mq. 240,00.



Confini:

- a Nord: con strada pubblica;
- ad Est: con altra proprietà;
- ad Ovest: con terreno stessa proprietà;
- a Sud: con to stessa proprietà.

Dati Catastali: laboratorio al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, Provincia di Catania (vedi “Visura storica per immobile”):

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
61	1173	5	Piano: T	C/3	3	mq. 190 mq. 240	€. 1.010,71

intestato a: ad A.&V. (esecutato) proprietario per l'intero 1 / 1,

Regolarità edilizia: l'edificazione del fabbricato, per caratteristiche costruttive e tipologiche, risale ad un'epoca sicuramente antecedente al 1942 e non presenta alcuna variazione che ne pregiudicano la regolarità

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo il bene è risultato libero da occupanti benché contenesse al proprio interno materiali e vegetazione spontanea.

2.2.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti dalle tabelle dell'agenzia del Territorio ufficio provinciale di Catania, comune di Acireale (vedi allegato pag.33), facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per



ubicazione e tipologia di fabbricato (Magazzini e locali di Deposito); nella zona interessata si utilizza un valore massimo al mq di € 1.150,00 per la superficie lorda coperta pari a mq. 190,00 .

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Superficie totale lorda mq = 240,00
A) Superficie totale x €/mq = € 1.150,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
240,00	1.150,00	€ 276.000,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica di posizione	0,90	(zona centro)
3) C2= stato di conservazione e manut.	0,50	(pessimo assenza imp e copertura)
4) C3= Accessibilità	0,90	(deposito terrano con doppio accesso)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3= 0,40500

Arrotondato a **0,41**

C) Valore finale di stima = A) x B)

€ 113.160,00

Arrotondato a **€ 113.100,00**

Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto (tenendo conto della attuale mancanza della copertura)

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 500,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 6.000,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.500,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 4.500,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore cercato

€ 112.500,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei



valori ottenuti, pari a € (113.100,00 + 112.500,00) / 2 = €. 112.800,00

che equivale al valore di vendita dell'intero oggetto di pignoramento .

VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1 / 1 = € 112.800,00

2.2.3 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.2.3.1 Nota di trascrizione del 30.07.2014 al Registro generale n. 29160 ed al Registro particolare n. 21231 nascente dal pignoramento di parte creditrice n.7839/2014 del 14.07.2014 presso il Tribunale di Catania a favore di parte creditrice.

- l'immobile in questione è individuato al punto b) di pag.3 dell'Atto di Pignoramento ;
- contro l' esecutato in questa procedura (vedi "Generalità degli esecutati") per il diritto di proprietà dell'intero pari a 1/1.

N.B. Le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione ipocatastale e dalla nota di trascrizione in atti.

Si riporta altresì quando denunciato a pag. 2 dal Notaio Siracusano:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 27169/3585 del 25/07/2001 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Fatuzzo Raffaele del 24/07/2001

A favore: Sanpaolo Imi Spa – Torino (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo 156)

Contro: ██████████ – Milano

- Mutuo di lire 850.000.000, durata 15 anni, Ipoteca di lire 1.700.000.000 sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE N. 12341/1009 del 06/03/2012 nascente da ipoteca legale del 24/02/2012 – Ruolo Esattoriale n.1172/6812

A favore: Equitalia Nord Spa – Milano (elettivamente domiciliata in Milano, Viale Dell'Innovazione 1/B)

Contro: ██████████ – Milano

- Sorte Capitale Euro 118.664,43, Ipoteca Euro 237.328,86 su vari immobili, fra cui quelli in oggetto.



2.3 BOTTEGA INTERNA AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 16/18 POSTO AL PIANO TERRA E PRIMO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 17, CAT. C/1 CL.7 MQ. 71 RENDITA €. 1.745,42.

Prima di procedere alla stima del bene si deve segnalare che l'immobile in oggetto, al punto c) dell'atto di pignoramento immobiliare, è così riportato in descrizione:

c) bottega commerciale in Via S.S. Crocifisso nn. 16/18 al piano terra e primo, di circa mq 71, catastali mq 96, confinante a nord con quanto sub d), a est con proprietà stessa ditta, a sud con Via S.S. Crocifisso ed ad ovest con immobili di proprietà di terzi. Riportato al C.F. del Comune di Acireale al fg. 61, p.lla 3403, sub. 17, Via SS. Crocifisso nn. 16/18, piano T-1, Cat. C/1, cl. 7, mq 71, sup. cat. 96;

lo scrivente C.T.U., durante le operazioni di sopralluogo del 05.7.2017, ha potuto riscontrare l'esatta ubicazione dell'immobile in oggetto, che trovasi **in Acireale (CT), via S.S. Crocifisso n. 16/18**, la corrispondenza della consistenza rispetto alla descrizione del bene riportata a pag.03 della **Relazione Notarile** del 05.01.2015 a firma del dott. Ennio Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), allegata in atti :

- **Catasto fabbricati Comune di Acireale Fg.61 part.3403 sub.17 cat.C/1 classe 7 consistenza mq.71, Rendita euro 1.745,42, Via Santissimo Crocifisso n.16/18, piano T-1, in ditta [REDACTED] sede Milano (proprietà per 1/1)**

Detta unità immobiliare deriva dal Fg.61 part.3403 sub.2 giusta variazione per divisione – ristrutturazione – deposito - laboratorio artigianale e bottega del 21/06/2001 n.5244.1/2001



Con la **Relazione Notarile** si verifica e si attesta la Provenienza (pagg.01-02) dove si legge e di seguito si riporta :

* Alla suddetta A [REDACTED], gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Fatuzzo Raffaele del 09/07/2001 trascritto il 16/07/2001 ai nn.25880/19340, da potere dei Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] nata a Acireale il [REDACTED]

Nei successi capoversi il Notaio riporta gli atti precedenti e ricostruisce la provenienza del bene (pagg. 01 e 02).

I dati catastali corrispondono a quelli dal sottoscritto riportati nel successivo paragrafo **“Dati Catastali”**, come riscontrato con l’ausilio della planimetria catastale (vedi pag.10 Allegato)

2.3.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza :

L’immobile risulta essere pervenuto :

- ad A [REDACTED]. (esecutato) proprietario per l’intero 1 / 1,

da atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Fatuzzo il 09.07.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 16.07.2001 ai nn.25880/19340 da signori [REDACTED] ([REDACTED] e Sig.ra [REDACTED] [REDACTED]).

Descrizione e stato di manutenzione: il locale posto al piano Terra e Primo, risulta ubicato in una zona a ridosso del centro storico di Acireale (CT), con accesso diretto su strada dalla via S.S. Crocifisso ai civici 16 e 18, (vedi foto 20-21 Allegato) é costituito da un unico ambiente, (vedi planimetria pag. 28 Allegato) con struttura portante in muratura e copertura in volte reali ed attualmente risulta unico locale mentre è presente un solaio di interpiano adibito a soppalco privo di scala d’accesso .

La superficie utile coperta pari a circa mq 71,00 mentre catastalmente la stessa è descritta con estensione pari a mq. 96,00.



Confini:

- a Nord: con immobile stessa proprietà;
- ad Est: con altra proprietà;
- ad Ovest: con stessa proprietà;
- a Sud: con strada pubblica.

Dati Catastali: laboratorio al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, Provincia di Catania (vedi “Visura storica per immobile”):

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
61	3403	17	Piano: T - 1	C/1	7	mq 71 mq 96	€. 1.745,42

intestato a: ad [REDACTED]. (esecutato) proprietario per l'intero 1 / 1,

Regolarità edilizia: l'edificazione del fabbricato, per caratteristiche costruttive e tipologiche, risale ad un'epoca sicuramente antecedente al 1942; in detto locale, il solaio del piano primo visibile nelle foto 22, non è certamente originario trattandosi di solaio tradizionale. Lo stesso potrebbe essere stato realizzato a seguito della pratica edilizia n. 24310 del 18.7.2001 che (come indicato in premessa) seppure richiesta all'UTC Acireale non è stata mai riscontrata dal Comune stesso.

L'acquirente quindi dovrà, nei termini di legge, successivamente all'acquisto verificare tale aspetto urbanistico-strutturale, al fine di eventuale regolarizzazione dell'immobile.

Nelle stime di cui alla presente consulenza, si terrà conto di un costo pari ad € 5.000 per eventuali oneri tecnici e/o amministrativi derivanti da detta circostanza.

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo il bene è risultato libero da occupanti.



2.3.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti dalle tabelle dell'agenzia del Territorio ufficio provinciale di Catania, comune di Acireale (vedi allegato pag.33), facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (Negozzi); nella zona interessata si utilizza un valore massimo al mq di € 1.900,00 per la superficie lorda coperta pari a mq. 96,00 .

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Superficie totale lorda mq = 96,00
A) Superficie totale x €/mq = € 1.900,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
96,00	1.900,00	€ 182.400,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica di posizione	0,90	(zona centro)
3) C2= stato di conservazione e manut.	0,50	(assenza di impianti e finiture)
4) C3= Accessibilità	0,95	(accesso direttamente da strada)

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3= 0,42750

Arrotondato a **0,43**

C) Valore finale di stima = A) x B) € 78.432,00

Arrotondato a **€ 78.400,00**

Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 350,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.200,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% dell'1)	€ 1.050,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 3.150,00

Tribunale di Catania – Sesta Sezione Civile

Dal reddito annuo netto presunto, si è ricavato il valore di mercato, capitalizzato al tasso del 4% R.G. Es. n. 77/17201/9
promossa da ITALFONDAIRE S.P.A. nei confronti di AP [redacted] € 78.750,00



I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € (78.400,00 + 78.500,00) / 2 = € 78.450,00

che equivale al valore di vendita dell'intero oggetto di pignoramento detratti gli importi della eventuale domanda di sanatoria

VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1 / 1 = € 73.450,00

2.3.3 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.3.3.1 Nota di trascrizione del 30.07.2014 al Registro generale n. 29160 ed al Registro particolare n. 21231 nascente dal pignoramento di parte creditrice n.7839/2014 del 14.07.2014 presso il Tribunale di Catania a favore di parte creditrice.

- l'immobile in questione è individuato al punto a) di pag.3 dell'Atto di Pignoramento ;
- contro l' esecutato in questa procedura (vedi "Generalità degli esecutati") per il diritto di proprietà dell'intero pari a 1/1.

N.B. Le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione ipocatastale e dalla nota di trascrizione in atti.

Si riporta altresì quando denunciato a pag. 2 dal Notaio Siracusano:



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 27169/3585 del 25/07/2001 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Fatuzzo Raffaele del 24/07/2001

A favore: Sanpaolo Imi Spa – Torino (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo 156)

Contro: ██████████ – Milano

- Mutuo di lire 850.000.000, durata 15 anni, Ipoteca di lire 1.700.000.000 sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE N. 12341/1009 del 06/03/2012 nascente da ipoteca legale del 24/02/2012 – Ruolo Esattoriale n.1172/6812

A favore: Equitalia Nord Spa – Milano (elettivamente domiciliata in Milano, Viale Dell'Innovazione 1/B)

Contro: ██████████ – Milano

- Sorte Capitale Euro 118.664,43, Ipoteca Euro 237.328,86 su vari immobili, fra cui quelli in oggetto.



2.4 DEPOSITO-LABORATORIO ARTIGIANALE INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 30 POSTO AL PIANO INTERRATO, TERRA E PRIMO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 18, CAT. C/3 CL.3 MQ. 330 RENDITA €. 1.755,44

Prima di procedere alla stima del bene si deve segnalare che l'immobile in oggetto, al punto d) dell'atto di pignoramento immobiliare, è così riportato in descrizione:

d) laboratorio artigianale con accesso da Via S.S. Crocifisso n. 30 al piano terra, primo e seminterrato, di mq. 330, catastali mq. 366, confinante a nord con quanto sub b), ad est con proprietà stessa ditta, a sud con quanto sub c), ad ovest con proprietà di terzi. Riportato al C.F. del Comune di Acireale al fg. 61, p.lla 3403, sub. 18, Via SS. Crocifisso n. 30, piano T-1-S1, Cat. C/3. cl. 3. mq 330. sub. cat. 366:

Io scrivente C.T.U., durante le operazioni di sopralluogo del 05.7.2017, ha potuto riscontrare l'esatta ubicazione dell'immobile in oggetto, che trovasi in Acireale (CT), via S.S. Crocifisso n. 30, la corrispondenza della consistenza rispetto alla descrizione del bene riportata a pag.03 della **Relazione Notarile** del 05.01.2015 a firma del dott. Ennio Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), allegata in atti :

- Catasto fabbricati Comune di Acireale Fg.61 part.3403 sub.18 cat.C/3 classe 3 consistenza mq.330, Rendita euro 1.755,44, Via Santissimo Crocifisso n.30, piano T-1-S1, in ditta [REDACTED] sede Milano (proprietà per 1/1)
Detta unità immobiliare deriva dal Fg.61 part.3403 sub.2 giusta variazione per divisione – ristrutturazione – deposito - laboratorio artigianale e bottega del 21/06/2001 n.5244.1/2001

Con la **Relazione Notarile** si verifica e si attesta la Provenienza (pagg.01-02) dove si legge e di seguito si riporta :



* Alla suddetta [REDACTED], gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Fatuzzo Raffaele del 09/07/2001 trascritto il 16/07/2001 ai nn.25880/19340, da potere dei Signori [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Nei successi capoversi il Notaio riporta gli atti precedenti e ricostruisce la provenienza del bene (pagg. 01 e 02).

I dati catastali corrispondono a quelli dal sottoscritto riportati nel successivo paragrafo “Dati Catastali”

2.4.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza :

L’immobile risulta essere pervenuto :

- ad [REDACTED]. (esecutato) proprietario per l’intero 1 / 1,

da atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Fatuzzo il 09.07.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 16.07.2001 ai nn.25880/19340 da signori [REDACTED] e [REDACTED].

Descrizione e stato di manutenzione: il locale posto al piano Terra, Primo e Sottostrada, risulta ubicato in una zona a ridosso del centro storico di Acireale (CT), con accesso sia dalla via S.S. Crocifisso al civico 30, attraverso una corsia ricadente sul terreno della medesima ditta (Fg 61 Part.5062 non oggetto di esecuzione), (vedi foto 23 – 35 dell’Allegato) ed é costituito da ambienti su più livelli, (vedi planimetria pag. 29 Allegato) con struttura portante in muratura e copertura in solai c.a. e volte reali ed attualmente risulta indiviso da tramezzi rispetto alla bottega di cui al punto 3. .

La superficie utile coperta pari a circa mq 330,00 mentre catastalmente la stessa è descritta con estensione pari a mq. 366,00.

Confini:

- a Nord: con immobile stessa proprietà;



- ad Est: con altra proprietà;
- ad Ovest: con stessa proprietà;
- a Sud: con strada pubblica.

Dati Catastali: laboratorio al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, Provincia di Catania (vedi “Visura storica per immobile” – allegato 2.1.2):

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
61	3403	18	Piano: T-1 – S1	C/3	3	mq 330 mq 366	€. 1755,44

intestato a: ad A.&V. (esecutato) proprietario per l'intero 1 / 1,

Regolarità edilizia: l'edificazione del fabbricato, per caratteristiche costruttive e tipologiche, risale ad un'epoca sicuramente antecedente al 1942; sullo stato attuale si richiama quanto scritto in premessa a pag. 6 e 7 di questa relazione. Infatti, in detto locale, il solaio di separazione tra piano seminterrato e piano terra visibile nelle foto 24-27-28, non è certamente originario trattandosi di solaio tradizionale con lame e tavelloni.

Lo stesso potrebbe essere stato realizzato a seguito della pratica edilizia n. 24310 del 18.7.2001 che (come indicato in premessa) seppure richiesta all'UTC Acireale non è stata mai riscontrata dal Comune stesso.

L'acquirente quindi dovrà, nei termini di legge, successivamente all'acquisto verificare tale aspetto urbanistico-strutturale, al fine di eventuale regolarizzazione dell'immobile.

Nelle stime di cui alla presente consulenza, si terrà conto di un costo pari ad € 10.000 per eventuali oneri tecnici e/o amministrativi derivanti da detta circostanza.

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo il bene è risultato libero da



occupanti benché contenesse al proprio interno materiali e vegetazione spontanea.

2.4.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti dalle tabelle dell'agenzia del Territorio ufficio provinciale di Catania, comune di Acireale (vedi allegato pag.14), facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (Magazzini e locali di Deposito); nella zona interessata si utilizza un valore massimo al mq di € 1.150,00 per la superficie lorda coperta pari a mq. 366,00 .

Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengano conto delle condizioni, ubicazione e rifiniture esistenti; in definitiva si ha:

Superficie totale lorda mq = 366,00
A) Superficie totale x €/mq = € 1.250,00

Sup. totale (mq)	€/mq	Valore
366,00	1.150,00	€ 420.900,00

B) Coeff. di merito:

1) C1= caratteristica di posizione	0,90	(zona centro)
3) C2= stato di conservazione e manut.	0,50	(pessimo ed in assenza di impianti)
4) C3= Accessibilità	0,80	Tramite stradella retrostante

Coeff. di merito finale: C1 x C2 x C3= 0,36000

Arrotondato a 0,36
C) Valore finale di stima = A) x B) € 151.524,00
Arrotondato a € 151.500,00

Stima a Reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili (anche tenendo conto dello stato attuale e



quindi utilizzo quale magazzino) a quello in oggetto

si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

€ 650,00

n°	Descrizione	Euro
1	Reddito annuo lordo presunto	€ 7.800,00
2	Spese per imposte; assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 25% di 1)	€ 1.950,00
3	Reddito annuo netto presunto	€ 5.850,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%

Si ottiene il valore cercato

€ 146.250,00

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a € $(151.500,00 + 146.250,00) / 2 = € 148.875,00$

che equivale al valore di vendita dell'intero oggetto di pignoramento detratto l'importo della eventuale sanatoria e arrotondato

VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1 / 1 = € 138.500,00

2.4.3 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.4.3.1 Nota di trascrizione del 30.07.2014 al Registro generale n. 29160 ed al Registro particolare n. 21231 nascente dal pignoramento di parte creditrice n.7839/2014 del 14.07.2014 presso il Tribunale di Catania a favore di parte creditrice.

- l'immobile in questione è individuato al punto d) di pag.3 dell'Atto di Pignoramento ;
- contro l' esecutato in questa procedura (vedi "Generalità degli esecutati") per il diritto di proprietà dell'intero pari a 1/1.

N.B. Le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione ipocatastale e dalla nota di trascrizione in atti.



Si riporta altresì quando denunciato a pag. 2 dal Notaio Siracusano:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 27169/3585 del 25/07/2001 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Fatuzzo Raffaele del 24/07/2001

A favore: Sanpaolo Imi Spa – Torino (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo 156)

Contro: ██████████ – Milano

- Mutuo di lire 850.000.000, durata 15 anni, Ipoteca di lire 1.700.000.000 sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE N. 12341/1009 del 06/03/2012 nascente da ipoteca legale del 24/02/2012 – Ruolo Esattoriale n.1172/6812

A favore: Equitalia Nord Spa – Milano (elettivamente domiciliata in Milano, Viale Dell'Innovazione 1/B)

Contro: ██████████ – Milano

- Sorte Capitale Euro 118.664,43, Ipoteca Euro 237.328,86 su vari immobili, fra cui quelli in oggetto.



2.5 TERRENO ADIACENTE AI FABBRICATI SOPRA CITATI IN CATASTO AL N.C.T. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 5061, SEMIN.ARB. CL.U SUP. ARE 02,51 REDDITO DOM. €. 2,01 ED AGRARIO €.0,45

Prima di procedere alla stima del bene si deve segnalare che l'immobile in oggetto, al punto e) dell'atto di pignoramento immobiliare, è così riportato in descrizione:

e) sezione di cortile di mq. 251 circa antistante e pertinenziale il locale al primo piano sottostrada di cui al punto a), con accesso da Via S.S. Crocifisso n. 30, nell'insieme confinante a nord con cortile di proprietà di terzi, ad est con il locale descritto sub a), a sud ed ovest con stradella comune di accesso. Riportato al.C.T. del Comune di Acireale al fg. 61, p.IIIa 5061, seminativo arborato, cl. U, are 2, centiare 51;

lo scrivente C.T.U., durante le operazioni di sopralluogo del 05.7.2017, ha potuto riscontrare l'esatta ubicazione dell'immobile in oggetto, che trovasi **in Acireale (CT), via S.S. Crocifisso n. 30**, la corrispondenza della consistenza rispetto alla descrizione del bene riportata a pag.03 della **Relazione Notarile** del 05.01.2015 a firma del dott. Ennio Siracusano Notaio in Villafranca Tirrena (ME), allegata in atti :

- **Catasto terreni Comune di Acireale Fg.61 part.5061 qualità SEMIN ARBOR classe U superficie are 02.51 Reddito Dominicale euro 2,01 Reddito Agrario euro 0,45, in ditta [REDACTED] sede Milano (proprietà per 1/1)**

Si segnala che la part.5061 deriva da fg.61 part.1265 per frazionamento del 18/05/1999 N.1654.1/1999.

Con la **Relazione Notarile** si verifica e si attesta la Provenienza (pagg.01-02) dove si legge e di seguito si riporta :



* Alla suddetta [REDACTED], gli immobili erano pervenuti giusto atto di vendita in Notar Fatuzzo Raffaele del 09/07/2001 trascritto il 16/07/2001 ai nn.25880/19340, da potere dei Signori [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]

Nei successi capoversi il Notaio riporta gli atti precedenti e ricostruisce la provenienza del bene (pagg. 01 e 02).

I dati catastali corrispondono a quelli dal sottoscritto riportati nel successivo paragrafo “Dati Catastali”

2.5.1 Descrizioni e consistenza:

Titolarità del bene e Provenienza :

L’immobile risulta essere pervenuto :

- ad A.&V. (esecutato) proprietario per l’intero 1 / 1,

da atto di compravendita rogato dal notaio Raffaele Fatuzzo il 09.07.2001 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 16.07.2001 ai nn.25880/19340 da signori [REDACTED] ([REDACTED]) e Sig.ra [REDACTED] ([REDACTED]).

Descrizione e stato di manutenzione: il terreno di pertinenza degli immobili, risulta ubicato in una zona a ridosso del centro storico di Acireale (CT), con accesso dalla via S.S. Crocifisso al civico 30 (vedi foto 1 – 2 Allegato) ed é costituito da un tratto di sagoma ad “L” (vedi planimetria pag. 25) servito dalla corsia censita al Fg.61 Part.5062 non oggetto di esecuzione; l’estensione catastale è di mq. 251 (are 02.51)

IL TRATTO di TERRENO COSTITUISCE PERTINENZA ESCLUSIVA della PART.lla 3403 Sub 16 PER CUI SI PREVEDE LA VENDITA IN UN UNICO LOTTO CON L’IMMOBILE DESCRITTO AL PUNTO 2.1 .

Confini:

- a Nord: con terreno altra ditta;
- ad Est: con immobile stessa ditta;
- ad Ovest: con terreno stessa proprietà;



- a Sud: con terreno stessa proprietà.

Dati Catastali: laboratorio al N.C.E.U. del Comune di Aci Castello, Provincia di Catania (vedi “Visura storica per immobile” – allegato 2.1.2):

FGL.	P.LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	Redd. Dom. Redd. Agr.
61	5061	-	-	-	-	mq 251 area 02.51	€. 2,01 €. 0,45

intestato a: ad A.&V. (esecutato) proprietario per l'intero 1 / 1,

Destinazione Urbanistica : descritta nel Certificato di Destinazione Urbanistica in atti datato 23.05.2015 che si riporta a pag.30-33 dell'Allegato .

Il poligono che circonda il terreno, (distinto dalle lettere A-B-C-D-E-F-G-H-A), individua la Zona Territoriale Omogenea “A1 – Centro Storico” ai sensi dell'art.3, 4 e art.40.2 comma 2 delle N.A. del P.R.G. che specifica che le aree ivi ricadenti sono inedificabili sino alla approvazione di piani particolareggiati, anche in parzialmente edificate.

Vincoli o locazioni: al momento del sopralluogo il bene è risultato libero da occupanti benché destinato al passaggio dei proprietari degli immobili adiacenti.

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica in atti si evince che :

2.5.2 Valutazione

La valutazione viene effettuata tenendo conto che tali aree sono pertinenza del fabbricato di cui al fgl 61 part.IIIa 3403 sub 16. Unico metodo di stima è quindi quello inerente la detta pertinenza che viene valutata in percentuale pari al 10% del valore unitario della aree edificate.

In definitiva poiché il valore unitario viene indicato dall'OMI in €/mq. part.IIIa pari a



1150 €/mq., le suddette pertinenza possono esserq autificate in € 115/mq. ottenendo in definitiva un valore complessivo dell'area in oggetto pari a mq. 251 * 115 = € 28.865

VALORE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1 / 1 = € 28.800,00

2.5.3 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita:

2.5.3.1 Nota di trascrizione del 30.07.2014 al Registro generale n. 29160 ed al Registro particolare n. 21231 nascente dal pignoramento di parte creditrice n.7839/2014 del 14.07.2014 presso il Tribunale di Catania a favore di parte creditrice.

- l'immobile in questione è individuato al punto e) di pag.3 dell'Atto di Pignoramento ;
- contro l' esecutato in questa procedura (vedi "Generalità degli esecutati") per il diritto di proprietà dell'intero pari a 1/1.

N.B. Le suddette formalità sono state rilevate dalla certificazione ipocatastale e dalla nota di trascrizione in atti.

Si riporta altresì quando denunciato a pag. 2 dal Notaio Siracusano:



Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 27169/3585 del 25/07/2001 nascente da atto di mutuo fondiario in Notar Fatuzzo Raffaele del 24/07/2001

A favore: Sanpaolo Imi Spa – Torino (elettivamente domiciliata in Torino, Piazza San Carlo 156)

Contro: ██████████ – Milano

- Mutuo di lire 850.000.000, durata 15 anni, Ipoteca di lire 1.700.000.000 sugli immobili in oggetto.

ISCRIZIONE N. 12341/1009 del 06/03/2012 nascente da ipoteca legale del 24/02/2012 – Ruolo Esattoriale n.1172/6812

A favore: Equitalia Nord Spa – Milano (elettivamente domiciliata in Milano, Viale Dell'Innovazione 1/B)

Contro: ██████████ – Milano

- Sorte Capitale Euro 118.664,43, Ipoteca Euro 237.328,86 su vari immobili, fra cui quelli in oggetto.



3 INDICAZIONI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Tenendo conto di quanto sopra indicato e di tutte le considerazioni espresse in relazione, in definitiva i beni oggetto di vendita possono raggrupparsi secondo i lotti sotto elencati:

LOTTO 01

2.1 OPIFICIO-LABORATORIO INTERNO AL FABBRICATO AVENTE ACCESSO DA VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 30, POSTO AL PRIMO PIANO INTERRATO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 16, CAT. C/3 CL.1 MQ. 209 RENDITA € 809,55.

Valore di vendita = € 105.000,00

2.5 TERRENO ADIACENTE AI FABBRICATI SOPRA CITATI IN CATASTO AL N.C.T. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 5061, SEMIN.ARB. CL.U SUP. ARE 02,51 REDDITO DOM. €. 0,45

Valore di vendita = € 28.800,00

Valore di vendita LOTTO 01 = € 133.800,00

LOTTO 02

2.2 MAGAZZINO-DEPOSITO INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 30 POSTO AL PRIMO TERRA IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 1173, SUB 5, CAT. C/3 CL.3 MQ. 190 RENDITA €. 1.010,71.

Valore di vendita = € 112.800,00

LOTTO 03

2.3 BOTTEGA INTERNA AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 16/18 POSTO AL PRIMO TERRA E PRIMO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 17, CAT. C/1 CL.7 MQ. 71 RENDITA €. 1.745,42.

Valore di vendita = € 78.450,00

LOTTO 04

2.4 DEPOSITO-LABORATORIO ARTIGIANALE INTERNO AL FABBRICATO IN VIA SANTISSIMO CROCIFISSO N.RO 30 POSTO AL PRIMO PRIMO INTERRATO, TERRA E PRIMO IN CATASTO AL N.C.E.U. DI ACIREALE – FOGLIO 61, PARTICELLA 3403, SUB 18, CAT. C/3 CL.3 MQ. 330 RENDITA €. 1.755,44

Valore di vendita = € 138.500,00

Deve segnalarsi che gli importi di vendita indicati non prevedono della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto a norma della LEGGE 6 agosto 2015, n. 132; tale riduzione in sede di vendita può essere indicata nel 15%

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania 10.11.2017

Il C.T.U.



Ing. Alessandro Paternò Raddusa

INDICE ALLEGATI

AVVISO PARTE CREDITRICE (PEC)	pag. 03
AVVISO PARTE ESECUTATA (Racc A/R)	pag. 04-05
VERBALE SOPRALLUOGO	pag. 06
ALLEGATI al VERBALE	
<i>PLANIMETRIE CATASTALI</i>	pag. 07
AEROFOTO	pag. 12
FOTOGRAFIE da 01 a 37	pag. 13
PLANIMETRIE QUOTATE	pag. 25
CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 30
O. M. I. 2° SEMESTRE 2016	pag. 32

