

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione tecnica del C.T.U. dott. arch. Gianmarco Canè, relativamente
alla procedura di esecuzione immobiliare n° **727_2017** Reg. Gen. Esec.

Imm. promossa da [REDACTED] contro [REDACTED]
[REDACTED] cui è stata riunita la n° **666_2019** promossa da [REDACTED]
[REDACTED] contro [REDACTED]

Indice:

A) Premessa

B) Stima degli immobili:

- 1) Descrizione e consistenza.
- 2) Valutazione degli immobili.
- 3) Beni soggetti a pagamento IVA.
- 4) Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita.

C) Piano di vendita e conclusioni.

A) PREMESSA

Il sottoscritto dott. arch. Gianmarco Canè, iscritto all'albo dell'Ordine
degli Architetti P.P. della Provincia di Catania con numero di successione
1477, nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, a
seguito di decreto emesso dall'ill.mo G.E. dott.^{ssa} Venera Fazio della VI
sezione civile esecuzioni immobiliari, veniva nominato C.T.U. nelle
procedure esecutive immobiliari in oggetto.

Relativamente alla procedura esecutiva n° **727_2017**, con atto di
pignoramento immobiliare (Cfr. certificazione agli atti), del 11.07.2017, su



istanza di [REDACTED], rappresentato e difeso dallo studio legale dell'avv. Nunzio Pezzino con studio in Catania viale XX Settembre n. 56; è stata sottoposta a pignoramento la seguente unità immobiliare, sul diritto di usufrutto per il debitore esecutato:

1) Abitazione in piccola palazzina, sita in Riposto (CT), frazione Torre Archirafi, Lungomare Edoardo Pantano n. 99 piano T-1, censita al N.C.E.U. del Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, sub 1 (graffato al sub 3) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

Relativamente alla procedura esecutiva n° 666_2019, con atto di pignoramento immobiliare (Cfr. certificazione agli atti), del 30.10.2019, su istanza di [REDACTED], rappresentata e difesa dallo studio legale dell'avv. Ignazio De Mauro con studio in Catania via Gesualdo Clementi n. 5; sono state sottoposte a pignoramento le seguenti unità immobiliari, sul diritto di usufrutto per il debitore esecutato [REDACTED]

1) Abitazione in piccola palazzina, sita in Riposto (CT), frazione Torre Archirafi, Lungomare Edoardo Pantano n. 99 piano T-1, censita al N.C.E.U. del Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, sub 1 (graffato al sub 3) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica);

2) Fabbricato, sito in Giarre (CT), Piazza Biagio Andò n. 7-8-9 (indicato agli atti n. 12-14-16) piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particella 123, sub 9 (indicato agli atti particelle 123-124 sub 4-9) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica);



3) Abitazione, sita in Giarre (CT), Piazza Biagio Andò n. 8, piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particelle 73-123, sub 2 (oggi inglobata nel sopraindicato fabbricato) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

Sul diritto di nuda proprietà per il debitore esecutato [REDACTED]

1) Abitazione in piccola palazzina, sita in Riposto (CT), frazione Torre Archirafi, Lungomare Edoardo Pantano n. 99 piano T-1, censita al N.C.E.U. del Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, sub 1 (graffato al sub 3) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica);

2) Fabbricato, sito in Giarre (CT), Piazza Biagio Andò n. 7-8-9 (indicato agli atti n. 12-14-16) piano T, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particella 123, sub 9 (indicato agli atti particelle 123-124 sub 4-9) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica);

3) Abitazione, sita in Giarre (CT), Piazza Biagio Andò n. 8, piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particelle 73-123, sub 2 (oggi inglobata nel sopraindicato fabbricato) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

Sul diritto di ½ della proprietà per il debitore esecutato (Strano Rosario):

4) Rimessa, sita in Riposto (CT), frazione Torre Archirafi, Lungomare Edoardo Pantano n. 99 piano T, censita al N.C.E.U. del Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, sub 5 (di fatto coincidente con l'androne di ingresso della sopra indicata palazzina) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica);



A seguito dell'ordinanza di incarico, il G.E. nominava C.T.U. l'arch. Gianmarco Canè, fissando l'udienza per la vendita in data 21.02.2022.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il C.T.U., dopo aver visionato la documentazione allegata, a mezzo lettere A/R e PEC convocava le parti per il giorno **12 febbraio 2019 ore 11,00** in località Riposto (CT), frazione Torre Archirafi, Lungomare Edoardo Pantano n. 99 (Cfr. all. n° 2 comunicazioni alle parti). Il consulente tecnico si recava quindi sui luoghi sopraindicati, dove delle parti convenute e regolarmente convocate nessuna è stata presente. Successivamente, a seguito di accordi presi con parte debitrice e comunicati al creditore a mezzo PEC, lo scrivente convocava le parti per il **25 febbraio 2019 alle ore 11,00**. Sui luoghi di cui sopra ed oggetto di causa è stata presente la [REDACTED] (parte debitrice), la quale consentendo l'accesso agli immobili, permetteva al C.T.U. di dare inizio alle operazioni peritali.

Il sottoscritto procedeva ad una dettagliata ricognizione dei luoghi, verificando la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto riscontrato, evidenziando alcune difformità. Nello specifico in planimetria catastale sono rappresentati anche il piano secondo e terrazzo sovrastante appartenenti ad altra ditta. Al piano terra e primo risultano realizzati due vani e due servizi igienici non presenti in planimetria.

Inoltre sul terrazzo di pertinenza al piano primo risulta realizzata una veranda. Infine la rimessa indicata agli atti subalterno 5 coincide con l'androne di ingresso della palazzina. In occasione di tale sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico ed uno fotografico sia interno che esterno, prendendo appunti in separati fogli d'ogni elemento utile e



produttore al fine del mandato affidatogli. Concluse le operazioni peritali

del giorno, veniva redatto il verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 1 verbale di

sopralluogo).

Successivamente alla riunione della procedura esecutiva n° 666_2019

nella precedente 727_2017, il C.T.U., dopo aver visionato la

documentazione allegata, a mezzo lettere A/R e PEC convocava le parti

per il giorno **12 luglio 2021 ore 16,30** in località Giarre (CT), Piazza

Biagio Andò n. 8 (Cfr. all. n° 2 comunicazioni alle parti). Il consulente tecnico si

recava quindi sui luoghi sopraindicati, dove delle parti convenute e

regolarmente convocate è stata presente la [REDACTED] (parte

debitrice), la quale dichiarava di non essere in possesso delle chiavi di

accesso all'immobile sito al civico n. 8 in quanto dato in comodato d'uso a

terze persone in quel periodo fuori sede. Viceversa per l'immobile

indicato ai civici n. 12-14-16, la stessa dichiarava di non esserne

proprietaria. Successivamente, a seguito di accordi presi con parte

debitrice e comunicati al creditore a mezzo PEC, lo scrivente convocava le

parti per il **23 novembre 2021 alle ore 11,30**. Sui luoghi di cui sopra ed

oggetto di causa è stata presente la [REDACTED] (parte debitrice), la

quale consentendo l'accesso agli immobili, permetteva al C.T.U. di dare

inizio alle operazioni peritali.

Il sottoscritto procedeva ad una dettagliata ricognizione dei luoghi,

verificando la corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di

fatto riscontrato, evidenziando alcune difformità. Nello specifico

l'immobile oggetto di causa è rappresentato in planimetria catastale come

un unico fabbricato (foglio 93, particella 123, subalterno 9), viceversa



mediante tramezzi in cartongesso, lo stesso risulta suddiviso in tre immobili aventi rispettivamente accesso dai civici 7, 8 e 9. In occasione di tale sopralluogo è stato effettuato un rilievo metrico ed uno fotografico sia interno che esterno, prendendo appunti in separati fogli d'ogni elemento utile e produttore al fine del mandato affidatogli. Concluse le operazioni peritali del giorno, veniva redatto il verbale di sopralluogo (Cfr. all. n° 1 verbale di sopralluogo).

Il consulente tecnico passava quindi alle operazioni di studio: assumeva ogni utile informazione, svolgendo le opportune e necessarie indagini tecniche presso l'Agenzia del Territorio della provincia di Catania, Ufficio Tecnico del Comune di Riposto (CT) e di Giarre (CT), oltre ad effettuare indagini economiche e di mercato, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento dell'incarico affidatogli. Previa coordinazione di quanto sopra e dalle risultanze emerse nel corso delle operazioni peritali sui luoghi, il tecnico redigeva la presente relazione.

B) STIMA DEGLI IMMOBILI

1) ABITAZIONE SITA IN RIPOSTO (CT), FRAZIONE TORRE ARCHIRAFI, LUNGOMARE EDOARDO PANTANO N. 99, PIANO T-1, censita al N.C.E.U. del Comune di Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, subalterno 1 (graffato al sub 3), categoria A/2, consistenza 5 vani (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

2) IMMOBILE SITO IN GIARRE (CT), PIAZZA BIAGIO ANDÒ N. 7-8-9 (indicato agli atti n. 12-14-16) **PIANO T,** censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particella 123, sub 9 (indicato agli atti particelle 123-124 sub 4-9 con cui risulta graffato) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed



all. n° 3 visura catastale storica).

3) ABITAZIONE SITA IN GIARRE (CT), PIAZZA BIAGIO ANDÒ N. 8

PIANO T, censita al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particelle 73, sub 2 (graffata alla particella 123 sub 2 ed oggi inglobata nel sopraindicato immobile) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

4) RIMESSA SITA IN RIPOSTO (CT), FRAZIONE TORRE ARCHIRAFI,

LUNGOMARE EDOARDO PANTANO N. 99, PIANO T, censita al N.C.E.U. del Comune di Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, sub 5 (di fatto coincidente con l'androne di ingresso della palazzina) (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

B.1 Descrizione degli immobili

Titolarità dei beni:

- 1) ABITAZIONE: quota $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto per il debitore esecutato [REDACTED] + quota $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di proprietà per il debitore esecutato [REDACTED] (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

- 2) IMMOBILE: quota $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto per il debitore esecutato [REDACTED] + quota $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda proprietà per il debitore esecutato [REDACTED] (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

- 3) ABITAZIONE: quota $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto per il debitore esecutato [REDACTED] + quota $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda proprietà per il debitore esecutato [REDACTED] (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).



- 4) RIMESSA: quota $\frac{1}{2}$ (un mezzo) del diritto di proprietà per il debitore esecutato [REDACTED] (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n° 3 visura catastale storica).

Provenienza:

- Le unità immobiliari di cui sopra, sono pervenute ai debitori esecutati [REDACTED], in virtù dell'atto di successione della sig.ra [REDACTED] deceduta il 04.12.1993, il cui testamento è stato pubblicato con atto a rogito del notaio Gaetano Grasso, in Giarre in data 27.04.1994, rep. n. 40856 e trascritto a Catania il 02.06.1994 ai n.ri 18138/13393; atto seguito da accettazione di eredità con beneficio di inventario da parte di [REDACTED] [REDACTED] notificata dalla Pretura di Giarre il 03.08.1994, rep. n. 3 e trascritta a Catania il 11.08.1994 ai n.ri 27880/20617 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n. 10 atto di provenienza).
- La dichiarazione di successione della sig.ra [REDACTED] è stata registrata presso l'ufficio del registro di Giarre il 20.03.1995 al n. 40, volume 434/95 e trascritta a Catania il 02.04.2012 ai n.ri 17573/14492; successivamente, una nuova dichiarazione di successione è stata registrata presso l'ufficio del registro di Giarre il 04.04.2011 al n. 292, volume 9990 e trascritta a Catania il 23.08.2011 ai n.ri 43876/31427 (Cfr. certificazione notarile agli atti ed all. n. 10 atto di provenienza).
- N.B: con riferimento all'immobile 4) RIMESSA, trattandosi di unità immobiliare nata con costituzione n. 2468 del 24.05.2018 e non riscontrandosi dai dati catastali derivazioni, non è rilevabile dalle note di trascrizione il titolo di proprietà. Inoltre tale immobile, definito



rimessa, altro non è che l'androne di accesso alla palazzina sita in Lungomare Edoardo Pantano n. 99 costituita anche da altri immobili di proprietà terzi (Cfr. certificazione notarile agli atti).

Dati Catastali:

1) ABITAZIONE SITA IN RIPOSTO (CT), identificata al N.C.E.U. del Comune di Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, subalterno 1 (graffata al sub 3), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 232,41 (Cfr. all. n° 3 visura catastale storica).

2) IMMOBILE SITO IN GIARRE (CT), identificato al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particella 123, sub 9, categoria A/10, classe U, consistenza 13 vani, superficie catastale 293 mq, rendita € 2.114,89 (graffato alla particella 124 sub 4) (Cfr. all. n° 3 visura catastale storica).

3) ABITAZIONE SITA IN GIARRE (CT), identificata al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particella 73, sub 2, categoria A/5, consistenza 3 vani, rendita € 123,95 (graffata alla particella 123 sub 2 ed oggi inglobata nel sopraindicato immobile) (Cfr. all. n° 3 visura catastale storica).

4) RIMESSA SITA IN RIPOSTO (CT), identificato al N.C.E.U. del Comune di Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, sub 5, categoria C/6, classe 9, superficie catastale 25 mq, rendita € 129,11 (di fatto coincidente con l'androne di ingresso della palazzina) (Cfr. all. n° 3 visura catastale storica).

Descrizione degli immobili

L'oggetto della presente stima sono:

A) ABITAZIONE sita al piano terra e primo di un fabbricato a quattro



livelli fuori terra senza ascensore ubicata sul lungomare della frazione di Torre Archirafi, una borgata marinara a carattere turistico balneare del Comune di Riposto in provincia di Catania (Cfr. all. n° 6 estratto di mappa ed all. n° 7 ortofoto satellitare). La costruzione del corpo di fabbrica risale al 1939 (anno di presentazione della planimetria catastale). La struttura portante è del tipo mista in muratura ed in calcestruzzo armato con solai in latero cemento. La copertura del corpo di fabbrica è del tipo piano a terrazzo calpestabile. L'ingresso alla palazzina, costituita in totale da due unità immobiliari principali, avviene dal Lungomare Edoardo Pantano n. 99, attraverso un portone metallico (Cfr. all. n° 12 foto da 1 a 21).

B) IMMOBILE sito al piano terra di un fabbricato a due livelli fuori terra senza ascensore ubicato in una zona centrale del Comune di Giarre in provincia di Catania (Cfr. all. n° 6 estratto di mappa ed all. n° 7 ortofoto satellitare). La costruzione del corpo di fabbrica, per le sue caratteristiche intrinseche, risale all'incirca ai primi anni del '900. La struttura portante è del tipo in muratura portante con tetti a volta. La copertura del corpo di fabbrica è del tipo a falde inclinate rivestite con tegole. L'ingresso all'immobile avviene dai civici 7-8-9 di Piazza Biagio Andò, attraverso tre portoncini in metallo e vetro, due dei quali dotati esternamente di saracinesca avvolgibile in lamiera zincata (Cfr. all. n° 12 foto da 22 a 43).

L'intero compendio è così composto:

1° LOTTO - abitazione sita al piano terra e primo,
avente al piano terra un'altezza media di m. 2,40 e costituita da: un
corridoio di disimpegno, un primo vano, un secondo vano con servizio
igienico (realizzati abusivamente) una corte esclusiva dotata di



ripostiglio (realizzato abusivamente);

avente al piano primo un'altezza media di m. 2,90 e costituita da: un

ingresso, un vano soggiorno, un primo vano letto, una cucina, una

lavanderia (realizzata abusivamente), un secondo vano letto

(realizzato abusivamente), una veranda (realizzata abusivamente), un

terrazzo (ampliato abusivamente), un balcone (non rappresentato in

planimetria catastale). La costruzione realizzata regolarmente, risulta

avere una superficie lorda coperta al piano terra di circa mq 20,00, una

superficie lorda coperta al piano primo di circa mq 69,00, una pertinenza

esterna totale (balcone, terrazzo, corte esclusiva) di circa mq 70,00.

Viceversa la costruzione realizzata abusivamente, risulta avere una

superficie lorda coperta di circa mq 37,00 ed un ampliamento del terrazzo

di circa mq 25,00. Considerando esclusivamente la costruzione realizzata

regolarmente, ne deriva una superficie commerciale lorda di mq: 69,00 +

(50% di 20,00) + (10% di 70,00) = 69,00 + 10,00 + 7,00 = mq 86,00 (Cfr.

all. n° 4 planimetria catastale ed all. 5 planimetria prodotta).

2° LOTTO - immobile sito al piano terra ed avente un'altezza media

di m. 3,80 e costituito da: nove vani principali più servizi. In totale

risulta avere una superficie lorda coperta di circa mq 280,00 (Cfr. all. n° 4

planimetria catastale ed all. 5 planimetria prodotta).

Rifiniture e stato 1° LOTTO: le condizioni esterne dell'intero corpo di

fabbrica appaiono mediocri. Le condizioni interne dell'appartamento in

questione appaiono anch'esse mediocri. In relazione al suo stato di

mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo mista in muratura ed in cemento



armato.

- L'altezza interna media del piano terra è di m. 2,40.
- L'altezza interna media del piano primo è di m. 2,90.
- I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in scaglietta di marmo.
- Le pareti dei vani di servizio (cucina, servizio igienico, lavanderia) sono rivestite con piastrelle di maiolica.
- Le pareti ed i soffitti dei restanti ambienti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato.
- Gli infissi interni sono in legno tamburato.
- Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) del piano terra sono in legno e vetro, quelli del piano primo sono in alluminio e vetrocamera dotati esternamente di avvolgibili in pvc.
- L'impianto elettrico è sottotraccia.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- L'impianto di riscaldamento non è presente.
- La porta d'ingresso è del tipo non blindato.

Confini del 1° LOTTO:

a **Nord**: con altra ditta;

ad **Est**: con area libera su lungomare;

a **Sud**: con altra ditta;

ad **Ovest**: con area libera.

Salvi più veri ed esatti confini.

Rifiniture e stato 2° LOTTO: le condizioni esterne dell'intero corpo di fabbrica appaiono normali. Le condizioni interne dell'immobile in questione appaiono viceversa mediocri. In relazione al suo stato di



mantenimento, si sono rilevate le seguenti caratteristiche e rifiniture:

- la tipologia costruttiva è del tipo realizzata in muratura portante.
- L'altezza interna media è di m. 3,80.
- I pavimenti sono rifiniti con piastrelle in scaglietta di marmo, in maiolica ed in linoleum.
- Le pareti dei vani dei servizi igienici sono rivestite con piastrelle di maiolica.
- Le pareti ed i soffitti dei restanti ambienti sono rifinite con intonaco civile tinteggiato.
- Gli infissi interni sono in legno tamburato.
- Gli infissi esterni (finestre e portefinestre) sono in alluminio e vetro.
- L'impianto elettrico è in parte esterno ed in parte sottotraccia.
- L'impianto idrico è sottotraccia.
- L'impianto di riscaldamento non è presente.
- Le porte d'ingresso non sono del tipo blindato.

Confini del 2° LOTTO:

a **Nord**: con altra ditta;

ad **Est**: con area libera su corte comune;

a **Sud**: con altra ditta;

ad **Ovest**: con area libera su piazza Biagio Andò.

Salvi più veri ed esatti confini.

Regolarità edilizia: a seguito di indagini svolte presso gli uffici competenti, i due immobili oggetto di causa risultano parzialmente

COSTRUITI NELLA LEGALITÀ EDILIZIA e parzialmente **NON COSTRUITI**

NELLA LEGALITÀ EDILIZIA.



LOTTO 1°: l'intero fabbricato venne realizzato in epoca antecedente al 1942, con presentazione planimetrica avvenuta in data 15.12.1939.

Tuttavia sono risultate alcune incongruenze e difformità. Nello specifico catastalmente il subalterno 1 (indicato agli atti quale bene pignorato) risulta comprendere altre unità immobiliari (aventi subalterni distinti ed appartenenti ad altra ditta). Inoltre in planimetria catastale non è rappresentato il balcone prospiciente il lungomare. Infine, sono state riscontrate delle difformità urbanistiche inerenti alcuni ampliamenti non autorizzati e la realizzazione di una veranda presente sul terrazzo interno (anch'esso ampliato abusivamente) (Cfr. all. n° 5 planimetria prodotta). Tutto ciò premesso l'ufficio urbanistica di Riposto (CT), viste le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., ha espresso l'impossibilità di regolarizzare tali ampliamenti. Per cui tali difformità non sono sanabili se non con il ripristino dei luoghi, riportandoli allo stato originario.

- Relativamente al 1° LOTTO, il costo di regolarizzazione, concernente il ripristino dei luoghi è pari a circa: € 18.000,00 (euro DICIOTTOMILA/00).

Per ciò che concerne il frazionamento dell'immobile in oggetto, in modo tale da scorporarlo dagli altri immobili appartenenti a ditte diverse, risulta regolarizzabile urbanisticamente tramite presentazione di CILA e catastalmente tramite presentazione di DOCFA, con un costo pari a € 1.300,00 (oneri e sanzione CILA + DOCFA) + € 2.000,00 (istruttoria pratica) = € 3.300,00 (euro TREMILATRECENTO/00) (Cfr. all. n° 8 certificato di destinazione urbanistica).



LOTTO 2°: l'intero fabbricato, viste le caratteristiche intrinseche del manufatto venne realizzato intorno ai primi del '900.

Tuttavia sono risultate alcune incongruenze e difformità. Nello specifico l'immobile in oggetto è catastalmente rappresentato come un unico immobile avente destinazione d'uso ufficio. Viceversa, lo stesso attraverso la realizzazione di tramezzi in cartongesso risulta suddiviso in tre unità autonome, aventi ingressi indipendenti dai civici n. 7-8-9 e non 12-14-16 come indicato agli atti. Inoltre il servizio igienico presente nell'immobile con ingresso dal civico n. 7 risulta ampliato abusivamente (Cfr. all. n° 5 planimetria prodotta). Tutto ciò premesso l'ufficio urbanistica di Giarre (CT), viste le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., ha espresso l'impossibilità di regolarizzare l'ampliamento del servizio igienico. Per cui tale difformità non è sanabile se non con il ripristino dei luoghi, riportandoli allo stato originario. Viceversa sarebbe possibile regolarizzare il sopraindicato immobile, frazionandolo in tre unità distinte così come si presentano attualmente, ma economicamente risulta più conveniente la demolizione dei tramezzi divisorii ed il conseguente ripristino dei luoghi allo stato originario.

- Relativamente al 2° LOTTO, il costo di regolarizzazione, concernente il ripristino dei luoghi è pari a circa: € 6.000,00 (euro SEIMILA/00).
(Cfr. all. n° 8 certificato di destinazione urbanistica).

Vincoli o locazioni degli immobili:

L'abitazione (1° LOTTO) sopra descritta appare condotta dai due debitori eseguiti quale abitazione principale.

L'immobile ufficio (2° LOTTO) sopra descritto appare condotto dai due



debitori esecutati che lo utilizzano come deposito.

B.2 Valutazione degli immobili

Con evasione al mandato ricevuto, il sottoscritto ha esperito una serie d'indagini economiche allo scopo di poter correttamente stimare il valore dei beni in oggetto.

Il metodo di stima adoperato per gli immobili di cui sopra, consiste nel ricavare il valore da attribuire a tali beni dalla stima diretta sintetica. Tale metodo si basa su un prezzo corrente di mercato stabilito per unità di misura (metro quadrato), con riferimento alla zona di ubicazione degli immobili, alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre che al loro stato di manutenzione.

Per valutare le unità immobiliari, questo C.T.U. ha tenuto conto dell'area urbana in cui esse sono ubicate, della loro distribuzione interna, delle loro rifiniture, dello stato di manutenzione degli immobili allo stato attuale, dello stato tecnico/edilizio, ed inoltre dei prezzi di mercato della zona per gli immobili simili adibiti a civile abitazione e ad ufficio.

Valutazione degli immobili

Procedimento (metodo di stima sintetico o comparativo)

Il valore di mercato degli immobili da stimare viene determinato con il metodo di stima sintetico o comparativo, in base alla loro superficie, raffrontando il bene da stimare con altri beni analoghi dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati in libere contrattazioni di compravendita avvenute di recente. La valutazione con tale metodo di stima, terrà in considerazione ciò che concerne le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche.



Caratteristiche intrinseche dell'abitazione (1° LOTTO):

- presenta le caratteristiche di appartamento in piccola palazzina;
- l'immobile sorge fronte mare;
- è collocato nella frazione di Torre Archirafi, una borgata marinara del Comune di Riposto (CT);
- l'abitazione insiste su area commerciale totale di circa mq 86,00;
- esternamente ed internamente si presenta in mediocre stato di manutenzione;
- l'impianto elettrico è sottotraccia;
- l'impianto idrico è sottotraccia;
- non è dotata di impianto di riscaldamento;
- gli infissi esterni in alluminio e vetrocamera non sono del tipo a taglio termico;
- non è dotata di porta d'ingresso del tipo blindato.

Caratteristiche estrinseche (1° LOTTO):

la frazione di Torre Archirafi è una borgata marinara ubicata nel Comune di Riposto in provincia di Catania. Questa zona urbana, caratterizzata prevalentemente da abitazioni di tipo civile ed attività turistico ricettive, è poco dotata di servizi primari.

Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 11 quotazioni Osservatorio Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:

“Abitazione (1° LOTTO)”: mq. 86,00 x €/mq. 1.300,00 = **€ 111.800,00**

(CENTOUNDICIMILAOTTOCENTO/00 Euro).



A tale cifra occorre decurtare il costo di regolarizzazione, quantificato in
circa

€ 21.300,00. Da cui ne segue € 111.800,00 - € 21.300,00 = € 90.500,00
(NOVANTAMILACINQUECENTO/00 Euro).

Infine, trattandosi di vendita tramite asta giudiziaria, questo C.T.U. ritiene
di decurtare del 20% il valore sopra ottenuto, ovvero:

€ 90.500,00 – 20% = € 72.400,00

VALORE IMMOBILE “1° LOTTO” IN CIFRA TONDA:

€ 72.500,00 (SETTANTADUEMILACINQUECENTO/00 Euro).

Caratteristiche intrinseche dell’immobile (2° LOTTO):

- presenta le caratteristiche di ufficio al piano terra;
- è dotato di accesso diretto dalla piazza antistante;
- è collocato in una zona centrale del Comune di Giarre (CT);
- l’immobile insiste su area commerciale totale di circa mq 280,00;
- esternamente ed internamente si presenta in mediocre stato di
manutenzione;
- l’impianto elettrico è parzialmente sottotraccia e parzialmente esterno;
- l’impianto idrico è sottotraccia;
- non è dotato di impianto di riscaldamento;
- gli infissi esterni in alluminio e vetro non sono del tipo a taglio termico;
- non è dotato di porte d’ingresso del tipo blindato.

Caratteristiche estrinseche (2° LOTTO):

l’immobile sorge nel centro storico del Comune di Giarre in provincia di
Catania. Questa zona urbana, caratterizzata prevalentemente da abitazioni
di tipo civile oltre ad attività commerciali e terziarie, è ben dotata di



	servizi primari.	
	Sulla base delle suddette considerazioni generali, della quotazione indicata	
	dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (Cfr. all. n° 11 quotazioni Osservatorio	
	Immobiliare) e soprattutto da indagini svolte presso le agenzie della zona, si	
	è desunto che il valore dell'immobile in oggetto è di:	
	“Immobile ufficio (2° LOTTO)” : mq. 280,00 x €/mq. 550,00 =	
	€ 154.000,00 (CENTOCINQUANTAQUATTROMILA/00 Euro).	
	A tale cifra occorre decurtare il costo di regolarizzazione attraverso il	
	ripristino dei luoghi, quantificato in circa € 6.000,00.	
	Da cui ne segue <u>€ 154.000,00 - € 6.000,00 = € 148.000,00</u>	
	<u>(CENTOQUARANTOTTOMILA/00 Euro).</u>	
	<u>Infine, trattandosi di vendita tramite asta giudiziaria, questo C.T.U. ritiene</u>	
	<u>di decurtare del 20% il valore sopra ottenuto, ovvero:</u>	
	<u>€ 148.000,00 – 20% = € 118.400,00</u>	
	<u>VALORE IMMOBILE “2° LOTTO” IN CIFRA TONDA:</u>	
	<u>€ 118.500,00 (CENTODICIOTTOMILACINQUECENTO/00 Euro).</u>	
	<u>B.3 Beni soggetti a pagamento IVA</u>	
	Questo C.T.U. ha accertato che gli immobili, oggetto della presente stima,	
	non sono assoggettabili all'Imposta Valore Aggiunto, in quanto non si	
	tratta di cessione di beni nell'esercizio d'impresa. Inoltre, ai sensi dell'art.	
	13 della legge 408/49, gli immobili stimati di cui sopra non presentano	
	caratteristiche di costruzioni di lusso.	
	<u>B.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita</u>	
	<u>(1° LOTTO)</u>	
	Come da ispezione ipotecaria e da certificazione notarile agli atti, dal	



ventennio precedente la data del pignoramento ad oggi, gli immobili di cui sopra risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione di quanto sotto elencato:

1) __TRASCRIZIONE iscritta in data 03.01.2012 - Reg. Part. 410 - Reg. Gen. 490 – Ordinanza di sequestro conservativo, repertorio 377 del 09.12.2011 Tribunale di Catania – Sez. Dist. di Giarre, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto e contro il [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda proprietà sugli immobili in oggetto (Cfr. documentazione notarile agli atti ed all. n° 9 ispezione ipotecaria).

2) __ISCRIZIONE iscritta in data 18.10.2016 - Reg. Part. 4886 - Reg. Gen. 38792 – Ipoteca giudiziale _Decreto ingiuntivo Tribunale di Torino del 08.09.2016 repertorio 9134, a favore di [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto (Cfr. documentazione notarile agli atti ed all. n° 9 ispezione ipotecaria).

3) __TRASCRIZIONE iscritta in data 11.07.2017 - Reg. Part. 19164 - Reg. Gen. 25389 – Verbale di pignoramento, repertorio 6260 del 12.06.2017 Tribunale di Catania, a favore di [REDACTED] contro la sig.ra [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto (Cfr. documentazione notarile agli atti ed all. n° 9 ispezione



ipotecaria).

4) __TRASCRIZIONE iscritta in data 30.10.2019 - Reg. Part. 32170 –

Reg. Gen. 43933 – Verbale di pignoramento, repertorio 7588 del

12.07.2019 Tribunale di Catania, a favore di [REDACTED] contro la

[REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad

$\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto e contro il

[REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari

ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda proprietà sugli immobili in oggetto

(Cfr. all. n° 9 ispezione ipotecaria).

5) __ISCRIZIONE iscritta in data 20.11.2019 - Reg. Part. 6089 - Reg.

Gen. 46937 – Ipoteca giudiziale_Decreto ingiuntivo Tribunale di

Catania del 21.03.2019 repertorio 2335, a favore di [REDACTED]

contro la [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la

quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in

oggetto e contro il [REDACTED] (uno dei due debitori

esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda proprietà

sugli immobili in oggetto (Cfr. all. n° 9 ispezione ipotecaria).

B.4 Formalità (trascrizioni ed iscrizioni) da cancellare alla vendita

(2° LOTTO)

Come da ispezione ipotecaria e da certificazione notarile agli atti, dal

ventennio precedente la data del pignoramento ad oggi, gli immobili di cui

sopra risultano liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli,

nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione di quanto sotto

elencato:

1) __TRASCRIZIONE iscritta in data 03.01.2012 - Reg. Part. 410 –



Reg. Gen. 490 – Ordinanza di sequestro conservativo, repertorio 377

del 09.12.2011 Tribunale di Catania – Sez. Dist. di Giarre, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] contro la [REDACTED] (uno dei due debitori
esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli
immobili in oggetto e contro il [REDACTED] (uno dei due
debitori esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda
proprietà sugli immobili in oggetto (Cfr. documentazione notarile agli atti ed all.
n° 9 ispezione ipotecaria).

2) __ISCRIZIONE iscritta in data 18.10.2016 - Reg. Part. 4886 - Reg.

Gen. 38792 – Ipoteca giudiziale _Decreto ingiuntivo Tribunale di Torino

del 08.09.2016 repertorio 9134, a favore di [REDACTED]
contro la [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la
quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in
oggetto (Cfr. documentazione notarile agli atti ed all. n° 9 ispezione ipotecaria).

3) __TRASCRIZIONE iscritta in data 30.10.2019 - Reg. Part. 32170 –

Reg. Gen. 43933 – Verbale di pignoramento, repertorio 7588 del

12.07.2019 Tribunale di Catania, a favore di [REDACTED] contro la
[REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad
 $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto e contro il
[REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari
ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda proprietà sugli immobili in oggetto
(Cfr. all. n° 9 ispezione ipotecaria).

4) __ISCRIZIONE iscritta in data 20.11.2019 - Reg. Part. 6089 - Reg.

Gen. 46937 – Ipoteca giudiziale _Decreto ingiuntivo Tribunale di

Catania del 21.03.2019 repertorio 2335, a favore di [REDACTED]



contro la [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto sugli immobili in oggetto e contro il [REDACTED] (uno dei due debitori esecutati) per la quota pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di nuda proprietà sugli immobili in oggetto (Cfr. all. n° 9 ispezione ipotecaria).

C) PIANO DI VENDITA E CONCLUSIONI

Da quanto accertato e relazionato nei capitoli precedenti, dopo approfondite valutazioni sull'appetibilità commerciale dei beni periziati, si suggerisce la vendita in **DUE LOTTI SEPARATI** così come sotto descritti:

- **1° LOTTO) $\frac{1}{1}$ APPARTAMENTO** SITO IN RIPOSTO (CT), FRAZIONE TORRE ARCHIRAFI, LUNGOMARE EDOARDO PANTANO N. 99, PIANO TERRA E PRIMO, censito al N.C.E.U. del Comune di Riposto (CT): foglio 4, particella 168, subalterno 1, categoria A/2 (Cfr. certificazione agli atti ed all. n° 3 visura catastale).
- **2° LOTTO) $\frac{1}{1}$ UFFICIO** SITO IN GIARRE (CT), PIAZZA BIAGIO ANDÒ N. 7-8-9, PIANO TERRA, censito al N.C.E.U. del Comune di Giarre (CT): foglio 93, particella 123, subalterno 9, categoria A/10 (Cfr. certificazione agli atti ed all. n° 3 visura catastale).

Si riporta di seguito un riepilogo sintetico di quanto esposto nei precedenti capitoli:

- **Il valore stimato degli immobili** (decurtato dei costi di regolarizzazione e del 20% sul valore reale per vendita all'asta) è:
LOTTO 1° pari ad € 72.500,00 (SETTANTADUEMILACINQUECENTO/00).
LOTTO 2° pari ad € 118.500,00 (CENTODICIOTTOMILACINQUECENTO/00).
- **Gli immobili di cui sopra non presentano caratteristiche di**



costruzioni di lusso.

- **Gli immobili in oggetto RISULTANO PARZIALMENTE COSTRUITI**

NELLA LEGALITÀ EDILIZIA.

- **Il valore stimato del compendio pignorato, pari ad $\frac{1}{1}$ (un primo)**

della nuda proprietà per un debitore esecutato [REDACTED] più

$\frac{1}{1}$ (un primo) del diritto di usufrutto per l'altro debitore esecutato

[REDACTED] è pari ad € 191.000,00

(euro CENTONOVANTUNOMILA/00).

Lo scrivente C.T.U. arch. Gianmarco Canè, con la presente relazione che si compone di n° 24 pagine dattiloscritte e n° 12 allegati, ritiene di avere evaso in maniera sufficiente il mandato affidatogli, rimanendo a disposizione del Giudice Esecutore per qualsiasi eventuale chiarimento in merito alla presente e ringraziando per la fiducia riposta.

Lì, 25.01.2022

Il C.T.U. dott. arch. Gianmarco Canè

