

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE VI ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA N.50/2021 R. G. ESEC. IMM.

G.E. Dott. Francesco Lentano

* * *

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare DoValue S.p.A. (già DoBank S.p.A.), rappresentata e difesa dall'Avv. Orazio Arena, creditrice della somma di € 58.447,44 oltre interessi di mora e spese occorrente, in forza dell'atto di mutuo ipotecario del 11.04.2005 (registrato a Giarre il 14.04.2005 – rep. n. 52.216, racc. n. 14.488), con atto di precetto, notificato in data 13.10.2020, intimava al debitore Sig. "Omissis", il pagamento di quanto dovuto. Essendo trascorso infruttuosamente il termine concesso, ed essendo rimasto il credito insoluto, DoValue Bank S.p.A., come sopra rappresentata, dichiarava e comunicava al debitore l'avvio della esecuzione forzata sui seguenti beni immobiliari:

"Piena proprietà del terreno in Calatabiano, contrada castello, esteso are quarantasette e centiare sessantasei, con annesso fabbricato rurale e cortile di mq 178, confinante nell'insieme con ruscello, con strada Coste-Castello, con proprietà dei coniugi [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] salvo altri, censito in catasto come segue.

- **Foglio 5, part. 204 sem. 2, Ha 0.40.58, RD € 33,53, RA € 7,34;**
- **Foglio 5, part. 205 sem. 2, Ha 0.07.08, RD € 5,85, RA € 1,28;**
- **Foglio 5, part. 93, ente urbano Ha 0.01.78".**

L'Ufficiale Giudiziario addetto all'U.N.E.P. presso il Tribunale di Catania,

con atto del 08.01.2021, pignorava le unità immobiliari, come descritte ed indicate



dalla parte creditrice; ingiungeva al debitore esecutato di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito per cui si procede gli immobili sopra descritti (...); notificava infine allo stesso debitore copia conforme all'originale dell'atto di pignoramento.

Interveniva successivamente nella procedura esecutiva Marathon SPV e, per essa, Hoist Italia S.r.L., rappresentata dall'Avv. Tito Monterosso, creditrice del debitore esecutato in forza del decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo (n.1726/2015), emesso dal Giudice del Tribunale di Catania in data 03/5/2015, della somma complessiva di € 37.649,09, nonché in forza della sentenza n. 3572/2018 del 07/9/2018.

Con tale sentenza il Tribunale di Catania, definitivamente pronunciando nel giudizio rubricato al n.10965/2015 R.G., ha dichiarato l'inefficacia, ai sensi dell'art.2901 c.c., nei confronti di parte attrice (Banco Popolare Soc. Coop.) e dei terzi intervenuti (tra cui Marte SPV S.r.l., dante causa di Marathon SPV S.r.l.), dell'atto pubblico stipulato il 13.12.2013 in notar Paolo Saporita di Acireale, repertorio n.34789. Mediante tale atto il debitore esecutato, con il consenso della moglie, Sig.ra "Omissis" ha costituito un fondo patrimoniale includendovi gli immobili sopra indicati.

Sulla scorta di quanto sopra, Marathon SPV presentava **atto di intervento** nella procedura esecutiva immobiliare n.50/2021 R.G. Esec. per il credito di complessivi € 42.026,45 (€37.649,09 + €4.377,36) nei confronti del debitore esecutato e ciò oltre interessi ed accessori come sopra specificati fino al soddisfo, ed oltre spese, diritti fatti e facienda.

In riferimento a quanto sopra, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Catania, Dott. Francesco Lentano, delegato alla procedura esecutiva immobiliare R.G. 50/2021:

- esaminati gli atti della procedura indicata e rilevato di potere procedere al conferimento di incarico per la stima dei beni pignorati; **nominava** quale Esperto lo scrivente Dott. Agr. Ettore Toscano, iscritto all'Ordine Professionale dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali della Provincia di Catania (n. d'ordine 344), con l'invito



a prestare giuramento in cancelleria, e gli sottoponeva 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 gli stessi 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 parentele 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 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, 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) **verifichi**, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria 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 e i relativi costi. 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 di Enti Pubblici territoriali, allegandole in copia;

k) **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;

l) **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;
- m) **determini il valore di ciascun immobile** con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione tra il 15 % ed il 20 % del valore stimato;**
- n) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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;
- o) **alleghi idonea documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- p) **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;
- q) **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 dividendo, in modo



che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

LE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto lo scrivente, esaminati gli atti della procedura esecutiva, provvedeva preliminarmente ad acquisire presso l'Agenzia del Territorio e l'Agenzia delle Entrate – Uffici Provinciali di Catania, la documentazione catastale (visure, mappa, planimetrie ed elaborati planimetrici) relativa agli immobili oggetto di accertamento, nonché ad effettuare le necessarie ispezioni ipotecarie e ad acquisire la relativa documentazione.

Provvedeva quindi a comunicare alle parti a mezzo Raccomandata **A/R** la data di inizio delle operazioni peritali, fissata per il giorno 19 novembre 2021, con appuntamento alle ore 15,30 sui luoghi, in territorio di Calatabiano (CT), ove sono ubicati gli immobili urbani oggetto di accertamento.

In tale data, presente sui luoghi il debitore esecutato, lo scrivente ha proceduto alla ispezione dei luoghi, svolgendo le necessarie verifiche sulle condizioni e sulla qualità



degli immobili e dei manufatti, nonché misurazioni dirette e rilievi fotografici. Le operazioni peritali regolarmente verbalizzate e sottoscritte da tutti i presenti, sono state concluse nella stessa giornata (cfr. allegato verbale di sopralluogo).

Successivamente sono state svolte indagini presso l'Ufficio Tecnico comunale, mirate ad acquisire la documentazione urbanistica degli immobili sottoposti a pignoramento.

Ai fini delle indagini tecnico-economiche, infine, ha consultato tecnici ed operatori economici del settore, prendendo pure in esame i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e quelli pubblicati su riviste specializzate nel settore immobiliare. Non gli è stato invece possibile acquisire copia di atti notarili relativi a compravendite di immobili con caratteristiche analoghe a quelli in esame, costituendo esso un "unicum" per tipologia costruttiva e destinazione d'uso sia del fabbricato centrale, che dei corpi annessi e delle aree di pertinenza esterne.

Ritenendo di avere raccolto i dati tecnici ed economici necessari all'esecuzione dell'incarico affidatogli, lo scrivente è in grado di svolgere la relazione che segue.

RISPOSTE AI QUESITI

Punto a)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

In base all'atto di pignoramento, fanno parte del compendio pignorato, in piena proprietà al debitore esecutato, i seguenti immobili: la superficie dei terreni identificati dalla particella 205 e quello della particella ex 204, oggi 290 (cfr. visure storiche ed estratto di mappa allegati), oltre al corpo di fabbrica identificato dalla particella 93 (sub 3). Il compendio oggetto di indagine, come meglio di seguito specificato, è oggi costituito da un locale adibito a ristorazione (part. 93 sub 3) con ampia area a corte e spazio libero esterno identificato dal terreno costituito dalle particelle 290 (ex 204) e 205.

Dopo avere visionato l'immobile nella sua attuale consistenza complessiva, si ritiene



di potere asserire che, dal punto di vista tecnico, lo stesso dà luogo alla formazione di un unico lotto:

LOTTO

Costituito da:

- ✓ **Immobile in piena proprietà, ubicato in Calatabiano, Via Castello, costituito da un corpo di fabbrica (adibito ad attività ristorativa), identificato al Catasto fabbricati del suddetto Comune censuario al foglio 5, particella 93, sub 3, e dal terreno identificato al Catasto Terreni, foglio 5, particella 290 (ex 204).**

Punto b)

CORRETTEZZA DEI DATI DI PIGNORAMENTO E REGIME PATRIMONIALE

Riguardo al regime patrimoniale, dalla certificazione notarile agli atti di causa e da quanto riportato nell'atto di pignoramento, si evince che gli immobili descritti risultano di proprietà per 1/1 del debitore esecutato.

Si evidenzia però che, da quanto rilevato dalle visure catastali, che la particella 205 (forse erroneamente inserita nell'atto di pignoramento) risulta essere in ditta a terzi estranei alla presente procedura esecutiva (cfr. allegato) e che probabilmente la stessa particella 205 era stata erroneamente inserita nell'atto di acquisto rogato dal Notaio Giamporcaro ed attribuita al debitore esecutato. Dalla lettura della visura storica catastale, la detta particella 205, per un certo periodo inserita in catasto in ditta al debitore esecutato, risulta essere stata poi "restituita" alla ditta in precedenza effettivamente proprietaria ed alla stessa volturata catastalmente.

[REDACTED] * (1) Proprietà per 1000/1000
DATI DERIVANTI DA RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITÀ del 29/07/1992 protocollo n. CT0609746
Voltura in atti dal 09/12/2009 Repertorio n.: 10259 Rogante: GIAMPOECARO F. Sede:
FIUMEFREDDO DI SICILIA Registrazione: UR Sede: GIARRE n. 1839 del 17/08/1992 VENDITA (12381/92)D. V. (n. 26664.1/2009)

Lo scrivente ha comunque provveduto ad una sua approssimativa individuazione sui luoghi con l'ausilio del foglio di mappa. Si specifica che si tratta di una porzione



limitata di superficie pari ad appena mq 708 ubicati oltre il vallone che delimita la limitrofa particella 290 (ex 204), difficilmente raggiungibile e caratterizzata da una spiccata pendenza con elevata natura rocciosa ricoperta da erbe infestanti (cfr. foto allegate).

A parere dello scrivente CTU detta superficie non rientra nel pignoramento, in quanto non di proprietà del debitore esecutato. Si precisa comunque che la sua struttura rocciosa e le accentuate pendenze rendono tale terreno del tutto impraticabile e privo di pregio anche dal punto di vista economico.

Si rileva inoltre che, sia l'atto di pignoramento che la relativa trascrizione, indicano i beni di proprietà dell'esecutato con le originarie posizioni catastali, oggi mutate a seguito delle variazioni intervenute, come di seguito spiegato.

La particella 204 (di mq 4.058), ad esempio, è stata soppressa (tipo mappale del 17.12.2021 protocollo n. CT018463 in atti dal 17.12.2021, presentato il 17.12.2021 (n. 168463.1/2021) come si evince dalla allegata visura storica, generando la attuale **particella 290** (di mq 3.426).

La **particella 93**, originariamente individuata come ente urbano di mq 178, oggi è identificata al Catasto Fabbricati come il corpo di fabbrica **part. 93, sub 3** della superficie catastale di mq 293 (variazione del 22/11/2011, protocollo n. CT0531791 in atti dal 22/11/2011 variazione per modifica identificativo (n. 69978.1/2011).

La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - foglio 5 particella 93 sub. 1 - variazione del 22/12/2021 protocollo n. CT0170312 in atti dal 23/12/2021 dichiarazione art 19 dl 78/2010 (n. 54689.1/2021) la soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili: - Fg. 5 particella 93 sub. 1 - foglio 5 particella 93 sub. 3).

La sola particella 205, non ha subito alcuna variazione (cfr. visura storica allegata).

I superiori dati sono anche rispondenti a quelli riportati nel certificato ipotecario e nella nota di trascrizione rilasciata allo scrivente tecnico dal Servizio di Pubblicità



Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Catania (ispezione ipotecaria telematica n. T1 411119 del 28/03/2022), che si producono in allegato alla presente relazione tecnica.

Punti c) - d)

LA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

LA PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Riguardo all' accertamento della proprietà dei beni sottoposti a pignoramento, lo scrivente rileva che, in riferimento a quanto riportato nella relazione ipocatastale agli atti di causa, gli immobili in Calatabiano (compresa la part. 205) sono pervenuti al debitore esecutato in piena proprietà per atto di compravendita del 31.07.1995, numero di rep. 85055, Notaio Di Pasquale Vincenzo, trascritto il 25.08.1995, nn. 26641/19688.

Nella relazione notarile agli atti di causa viene segnalato che: con atto del 13.12.2013 Notaio Saporita Paolo numero di rep. 34789/18158, trascritto il 27.12.2013 nn. 62446/50059, il debitore esecutato e la Sig.ra [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale vincolando gli immobili in Calatabiano foglio 5 particella 93 sub. 1 e foglio 5 particella 204. **Il mancato inserimento della particella 205, confermerebbe quindi che la stessa non è in proprietà del debitore esecutato).**

Punto f)

ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

In base alle Ispezioni Ipotecarie svolte in data 28.03.2022 presso l' Agenzia delle Entrate di Catania, Ufficio Provinciale–Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ispezione n. T411119 del 28/03/2022, **sono state rilevate le seguenti trascrizioni** sui beni pignorati, **che si integrano ai dati rilevati nella certificazione notarile agli atti del procedimento** e che vengono di seguito riportate (in corsivo) seguendo l' ordine cronologico degli atti stessi.



L'elenco delle formalità accertate:

- *Iscrizione nn. 26547/9102 del 15.04.2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a garanzia di mutuo del 11.04.2005 numero di rep. 52216/14488 Notaio Giamporcaro Francesco di Fiumefreddo di Sicilia a favore della banca di credito Cooperativo San Marco di Calatabiano contro il debitore esecutato per € 65.000,00 totale 130.000,00 durata 15 anni. Sugli immobili oggetto di esecuzione.*
- *Trascrizione del 27/12/2013 - Registro Particolare 50059 Registro Generale 62446 Pubblico Ufficiale Saporita Paolo Repertorio 34789/18158 del 13/12/2013 Atto tra vivi - costituzione di Fondo Patrimoniale.*
- *Trascrizione nn. 33698/23327 del 15.09.2015 DOMANDA GIUDIZIALE nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 25.06.2015 numero di rep. 27171 emesso da Tribunale di Catania a favore di Banco Popolare Società Cooperativa contro il Sig. Debitore Esecutato sugli immobili oggetto di esecuzione.*
- *Trascrizione nn. 2456/1767 del 22.01.2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 08.01.2021 numero di rep. 6/2021 emesso dal Tribunale di Catania a favore di DOVALUE S.p.A. contro il Sig. debitore Esecutato sugli immobili oggetto di esecuzione.*

Punto g)

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Come sopra riferito, l'attuale situazione catastale degli immobili oggetto della presente procedura, a seguito delle variazioni intervenute nel tempo (e nello specifico nel dicembre 2021), presenta identificazione particellare e dimensioni diverse rispetto a quelle originarie indicate nell'atto di pignoramento e nella relativa trascrizione. Lo scrivente ha provveduto a reperire tutte le visure storiche delle particelle che individuano i beni, oltre che la planimetria del corpo di fabbrica e l'estratto di mappa dei terreni (cfr. allegati).



Dalle allegate visure catastali si rileva che i beni immobili ricadono nel Comune di Calatabiano, tutti in ditta al debitore esecutato, e risultano OGGI così identificati in Catasto.

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA	CAT.	CLASSE	CONS.	SUP. CAT.	REND.
5	93	3		C/1	2	193 mq	293 mq	€ 2.651,39

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ/CLASSE	SUP. CAT.	R.D.	R.A..
5	290	Semin. Arb. 2	Ha 00.34.26	€ 28,31	€ 6,19

In riferimento alla particella 205 si evidenzia quanto segue.

La particella 205 risulta essere così individuata al Catasto terreni del Comune di Calatabiano:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ/CLASSE	SUP. CAT.	R.D.	R.A..
5	205	Semin. Arb. 2	Ha 00.07.08	€ 5,85	€ 1,28

In merito a quest'ultima particella si ribadisce ancora che, sebbene risulti essere stata acquisita dal debitore esecutato con l'atto di compravendita individuato nella relazione notarile redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, la particella 205 risulta oggi in ditta a Terzi estranei alla presente procedura esecutiva

RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 29/07/1992 protocollo n. CT0609746 Voltura in atti dal 09/12/2009
Repertorio n.: 10259 Rogante: GIAMPOEC ARO F. Sede:
FIUMEFREDDO DI SICILIA Registrazione: UR Sede: GIARRE n: 1839 del 17/08/1992 VENDITA (12381/92)D. V. (n. 26664.1/2009)

Situazione degli intestati dal 26/06/1991

N. DATI ANAGRAFICI CODICE FISCALE DIRITTI E ONERI REALI

1 C..... C..... nato a CALATABIANO il 21/12/1955 (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 29/07/1992

DATI DERIVANTI DA FRAZIONAMENTO del 26/06/1991 protocollo n. CT0331805 in atti dal 08/11/2004
Registrazione: (n. 2511.1/1991)

Punti h)- i) - j)

CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA, ECC.

In riferimento alla situazione urbanistico edilizia degli immobili oggetto di indagine, lo scrivente tecnico ha provveduto a richiedere la relativa documentazione a mezzo PEC all'Ufficio Tecnico del Comune di Calatabiano unitamente al Certificato di



Destinazione Urbanistica dei terreni.

Per quanto riguarda quest'ultimo certificato (cfr. CDU con allegate Norme Tecniche di Attuazione) si evince:

➤ che il terreno individuato al **foglio 5, particella 204 – oggi part. 290**, ricade:

- *in Zona A – Urbana di interesse storico ambientale*
- *Zona E – Verde Agricolo;*
- *Zona destinata alla mobilità.*

L'area risulta gravata dai seguenti vincoli:

- *Sito di Attenzione Pericolosità Idraulica (P.A.I. 096);*
- *Vincolo Idrogeologico;*
- *All'interno del Perimetro del Centro Abitato definito ai sensi dell'art. 17 legge 765/1967;*
- *Rischio Geomorfologico molto elevato R4 (P.A.I. 0969);*
- *Pericolosità Geomorfologica P3 (P.A.I. 096).*

➤ che il terreno individuato al **foglio 5, particella 93** ricade:

- *Zona E – Verde Agricolo.*

L'area risulta gravata dai seguenti vincoli:

- *Sito di Attenzione Pericolosità Idraulica (P.A.I. 096);*
- *Vincolo Idrogeologico;*
- *Piano Paesaggistico Regionale – Area con Livello Tutela 2.*

L'Ufficio Tecnico ha prodotto allo scrivente la documentazione relativa alla attuale situazione urbanistico-edilizia degli immobili, mancante però dell'autorizzazione in sanatoria ad eseguire lavori edilizi n. 4 del 12.02.2008 rilasciata all'esecutato dal Comune stesso ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85. Tale documento, non incluso tra quelli consegnati allo scrivente, è stato da quest'ultimo acquisito presso l'Ufficio



Tecnico comunale soltanto in data 22.03.2022. Lo scrivente stesso, inoltre, avendo accertato che l'Ufficio Tecnico comunale, unitamente al Corpo di Polizia Municipale di Calatabiano, aveva eseguito verifiche sui luoghi riguardo alle demolizioni imposte dall'Ufficio comunale, chiedeva a quest'ultimo il rilascio dei relativi verbali (cfr. certificazioni e verbali allegati).

Ciò premesso, si riassume in sintesi l'iter tecnico-burocratico relativo alla situazione edilizia dei fabbricati oggetto di indagine.

Si tratta di un corpo di fabbrica che ha subito nel tempo interventi modificativi e aggiuntivi, sia interni che esterni, solo in parte autorizzati.

Sulla base delle verifiche effettuate e della documentazione urbanistica acquisita, è stato accertato che il corpo di fabbrica originario è stato costruito in epoca antecedente al 1967. Sono stati quindi riscontrati diversi interventi successivi eseguiti a decorrere dall'anno 2001, che di seguito in sintesi si elencano con la indicazione dei provvedimenti, delle prescrizioni e delle ordinanze di volta in volta emesse dal Comune di Calatabiano.

- Il corpo di fabbrica originario è stato inizialmente ristrutturato con la concessione edilizia n. 06/2001 rilasciata in data 29.06.2001 e quindi, in data 10.05.2002, è stata rilasciata l'autorizzazione edilizia n. 10/2002 relativa al cambio di destinazione d'uso da fabbricato rurale a ristorante di prodotti tipici. **Infine, in data 02.08.2005 è stata rilasciata autorizzazione di agibilità** relativa ai locali con destinazione d'uso: *“ristorante di prodotti tipici del luogo”* denominato “Borgo del Saraceno”.
- Con il **verbale di sopralluogo del 06.11.2006**, Prot. n. 13867, l'Ufficio di P.M. e l'U.T.C. di Calatabiano congiuntamente, a seguito degli accertamenti effettuati sui luoghi, riscontravano opere abusive eseguite nel Fg. 5, particelle nn. 92-93.
- Con l'**ordinanza di demolizione n. 17 del 16.11.2006** il Comune di Calatabiano,



con riferimento al verbale di sopralluogo del 06.11.2006 di cui sopra, disponeva la demolizione delle opere eseguite in difformità ed elencate nella stessa ordinanza.

➤ La ditta proprietaria **avanzava istanza al Comune di Calatabiano in data 12.04.2007, prot. n. 4902, tendente ad ottenere autorizzazione ad eseguire una tettoia aperta nella corte del fabbricato adibito a ristorante sito in via Castello, distinto in catasto al foglio 5 particella 93.**

➤ Con **autorizzazione ad eseguire lavori edili n. 3 del 12.02.2008**, con prescrizioni, il Comune autorizzava l'esecuzione della chiesta tettoia aperta nella corte del fabbricato adibito a ristorante. Con la successiva **autorizzazione ad eseguire lavori edili n. 4 del 12.02.2008** il Comune rilasciava autorizzazione in sanatoria, ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, con prescrizioni, per l'esecuzione delle seguenti opere:

- tettoia aperta nella corte del fabbricato;
- forno a legna con soprastante tettoia;
- ballatoio sul lato retrostante dell'edificio;
- modifiche della distribuzione degli spazi interni e della copertura.

➤ Con **l'ordinanza di demolizione n. 6 del 30.03.2010**, il Responsabile dell'Area Tecnica Ecologica Ambientale, richiamava il verbale di sopralluogo congiunto con il locale Comando di P.M., Prot. 3803, con il quale è stato accertato che:

Risulta coperta la terrazza a livello antistante il locale ristorante (lato est) ubicata nella particella 93 (corte del fabbricato) ed in parte nella particella 92 del foglio di mappa n. 5, per una superficie complessiva pari a circa mq. 150,00. Detta copertura risulta realizzata con struttura portante (pilastri e travi) metallici del tipo scatolare, saldate tra loro. La copertura è ad una falda inclinata, con altezze alla gronda pari a circa mt. 2,95 ed al colmo pari a circa mt. 3,40. Tale copertura nel lato ovest risulta aderente alla parte del fabbricato adibito a ristorante; nel lato nord la copertura per una lunghezza pari a circa mt 7,40 risulta delimitata da muro in pietrame di altezza pari circa a mt. 1,05 nel quale risultano collocate pilastrature metalliche del tipo scatolare, con soprastante chiusura a parete mediante pannelli termoisolanti per una lunghezza pari a mt. 4,10, mentre per la restante parte risulta collocato un telaio metallico sprovvisto di infissi; nel lato sud la copertura risulta delimitata da un muro in pietrame con n. 2 nicchie ad arco prospiciente la strada pubblica e



da una porta di accesso interposta tra lo stesso muro e la parete ovest, con modifica del prospetto esistente; nel lato est la copertura è delimitata in parte da muro in pietrame avente altezza pari a circa ml. 1,05, nel quale risultano collocate pilastrature metalliche del tipo scatolare, aderenti a pilastri in pietrame di rivestimento nella parte esterna, e superiormente collocati telai metallici sprovvisti di infissi, mentre la restante parte risulta delimitata da aperture di accesso delimitate pilastrature metalliche tipo scatolare, aderenti a pilastri in pietrame di rivestimento nella parte esterna, provvisti di telaio metallico, ma sprovvisti di infissi. La copertura pari a circa mq. 150,00 è costituita principalmente da lastre termoisolanti per una superficie pari a circa mq. 65,00, nel lato est, da pannelli del tipo trasparenti. I pilastri lato nord/est risultano annegati nella muratura, ed alcuni sono provvisti di piastre con bulloni nel pavimento. Risulta realizzato uno spiazzo di circa mq. 60,00 nella parte retrostante il locale ristorante con pavimentazione in battuto di cemento, ubicato nella particella 92 del foglio di mappa n. 5. Tale area a sud è prospiciente alla strada pubblica, mentre a nord è adiacente al terreno sottostante con dislivello circa ml. 2,50, collegato allo stesso con una scala in pietrame.

Considerato che le opere abusivamente realizzate ricadono in zona “E” (Verde agricolo) del vigente P.R.G.; considerato che le opere sopra descritte sono state realizzate senza concessione edilizia e pertanto sono da ritenersi abusive; ingiungeva alla Ditta C.C. la demolizione (...) delle opere abusive sopra meglio descritte e di ripristinare, a proprie cure e spese, l’originario stato dei luoghi.

- Con la successiva ordinanza n. 5 del 09.04.2013 di demolizione opere abusive, il responsabile dell’area tecnica del Comune di Calatabiano, richiamava innanzitutto il verbale di ispezione n. 12012 del 24.01.2013 redatto dal ten. Dott. Guzzardi del Corpo di P.M. con l’assistenza del tecnico comunale, con il quale veniva precisato che gli accertamenti erano stati eseguiti dall’esterno perché il locale era chiuso e veniva quindi verbalizzato quanto segue:

Facendo seguito ai lavori di copertura di una terrazza estesa 150 mq posta a livello dell’antistante locale adibito a ristorante, abusivamente realizzati in assenza di concessione edilizia (vedasi ordinanza di demolizione n. 6 del 30.03.2010 e proc. pen. N. 6337/2010), risultano adesso collocati gli infissi esterni/interni (porte e finestre), quindi un vano totalmente chiuso avente superficie di 150 mq e volume di 472,50 mc ed adibito a sala

Il Comune di Calatabiano ancora:

- dato atto che con autorizzazione ad eseguire lavori edili n. 3 del 12.02.2008 veniva autorizzata una tettoia aperta a base quadrata di mq. 37,00, posta nella parte centrale della corte del fabbricato;



- dato atto che con autorizzazione ad eseguire lavori edilizi n. 4 del 12.02.2008, in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della L. 47/85, venivano autorizzati: 1) tettoia aperta a base rettangolare di mq. 20,00 nella corte in continuità del fabbricato; 2) forno a legna con soprastante tettoia di mq. 16,00; 3) ballatoio sul lato retrostante dell'edificio; 4) modifiche della distribuzione degli spazi interni e della copertura;
- dato atto che l'opera abusiva già oggetto dell'ordinanza di demolizione n. 6 del 30.03.2010, ovvero la copertura della terrazza per una superficie di mq. 150 risultava aggravata dalla chiusura abusiva con infissi, quali porte e finestre a costituire un vano unico adibito a sala ristorante di volume di 472,50 mc.;

ingiungeva alla ditta C.C. di sospendere ogni attività edilizia, di demolire le opere abusive sopra descritte e di ripristinare l'originario stato dei luoghi.

- Il Tecnico Comunale Geom. Antonino Fichera, infine, con la **nota Prot. n. 15430 del 30.11.2016** inviata al Comandante Stazione Carabinieri ed al Responsabile Tecnico del Comune di Calatabiano, facendo seguito all'accertamento da egli stesso effettuato in pari data unitamente all'Ispettore di [REDACTED] presso il ristorante "Il Borgo del Saraceno", comunicava di avere potuto rilevare solo dall'esterno la consistenza delle opere abusive, constatando *"che di fatto la copertura della terrazza estesa mq 150 circa, totalmente chiusa perimetralmente e con collocazione dei relativi infissi esterni, all'atto dell'odierno accertamento non risulta demolita, avendo la stessa consistenza accertata in data 23.01.2013 dalla Polizia Municipale di questo Comune"*. Alla stessa nota venivano allegate n. 3 foto riprodotte lo stato dei luoghi.
- Il debitore esecutato ha infine prodotto allo scrivente tecnico una **comunicazione di inizio lavori (CIL)** per interventi di edilizia libera avanzata al Comune di Calatabiano, Prot. n. 6541 del 10 giugno 2021, con la quale proponeva la installazione nel terrazzo di un pergolato con tenda ombreggiate impermeabile in pvc di mq. 68,10, così da essere ombreggiante e impermeabile, realizzato con elementi scatolari leggeri ancorati al suolo con piastra tirafondi bullonata alla base e in elevazione, struttura di facile rimozione (cfr. allegata CIL).



La documentazione urbanistica cui si è fatto fin qui riferimento, viene allegata alla presente relazione (cfr. allegati).

Punto k)

CHI OCCUPA I BENI

Nel corso del sopralluogo, eseguito in presenza del debitore esecutato, si è appurato che tutti gli immobili sono adibiti ad attività di laboratorio artigianale di cucina, ristorazione, ecc., impresa individuale gestita sotto la denominazione “Borgo del Saraceno”, in Calatabiano (CT) via Salita Castello s.n., la cui titolare è attualmente la figlia dello stesso esecutato, Sig.ra C.I.T., che occupa i beni in forza del contratto di AFFITTO AZIENDA (comprendente l’attività svolta ed i locali in cui la stessa è esercitata), stipulato in data 11 giugno 2021 in Messina, notaio Patrizia Vicari, Rep n. 9076, Racc. n. 3594, della durata di un anno fino al 30 giugno 2022, rinnovabile di anno in anno (cfr. contratto allegato).

Punto l)

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E LORO CARATTERISTICHE

Lo scrivente tecnico provvede di seguito ad una sintetica descrizione del compendio immobiliare costituito dal corpo di fabbrica e del limitrofo terreno, che di fatto costituiscono un unico lotto, facendo riferimento, per quanto attiene la disposizione dei locali alla rappresentazione planimetrica degli stessi reperita presso l’Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, che si allega in copia alla presente, che raffigura perfettamente lo stato dei luoghi.

L’immobile come più volte riferito, è ubicato nel Comune di Calatabiano, nella porzione a Nord periferica ma all’interno della perimetrazione urbana comunale, in prossimità del noto Castello di Calatabiano. Lo scrivente al fine di meglio raffigurare i luoghi, oltre al rilievo fotografico svolto nel corso della ispezione, ha provveduto a identificare l’immobile sul fotogramma aereo tratto dal portale gratuito Google Earth



(cfr. allegato). All'immobile si accede dalla confinante via Castello, attraverso un grande ingresso fruibile alla clientela (cfr. foto allegata) ed anche mediante una apertura di servizio posta sempre lungo la detta via, utilizzata dalla struttura ricettiva pure come ingresso per disabili (cfr. foto allegate). Per quanto attiene il corpo di fabbrica in muratura di antica costruzione, si evidenzia che si tratta di una struttura ad una elevazione fuori terra, della complessiva superficie commerciale di mq 86,00 circa, oltre alla superficie coperta di mq. 150,00 circa (chiusa anche perimetralmente), oggetto degli accertamenti eseguiti dagli Uffici preposti (U.T.C. e Ufficio di P.M.) e dagli stessi dichiarati abusivi, come in precedenza specificato nel paragrafo riguardante l'accertamento della regolarità urbanistica. Nella parte a sud del corpo di fabbrica è presente un'ampia terrazza allo stesso livello di mq. 100,00 circa, nonché una corte di pertinenza di mq. 210,00 circa, posta su più livelli, ma ben rifinita e panoramica, entrambe utilizzate come area ristorazione all'aperto (cfr. allegati).

L'immobile presenta buone condizioni di manutenzione e la sua attuale conformazione è quella riportata nella planimetria catastale allegata alla presente relazione. Esso si compone di: una "cucina professionale"; sala ristorante; Wc uomini, anti Wc disabili e donne; Wc personale e spogliatoio, oltre a piccola corte annessa (cfr. foto allegate). In merito alle rifiniture si evidenzia che la pavimentazione è realizzata con mattonelle in monocottura ed in cotto, gli intonaci sono ricoperti con malta bastarda e strato di cemento del tipo civile. Gli impianti: elettrico, idrico e fognario sono stati realizzati nel rispetto delle vigenti normative per l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni all'esercizio dell'attività svolta.

Negli elaborati grafici allegati alle autorizzazioni comunali nn. 3 e 4 del 12.02.2008 rilasciate dall'Ufficio Tecnico comunale di Calatabiano alla ditta ■■■■■, sono riprodotte le opere accessorie autorizzate dall'Ente, e precisamente:

- tettoia aperta a base quadrata di mq. 37,00 nella corte del fabbricato



(autorizzazione n. 3/2008);

- tettoia aperta a base rettangolare di mq. 20,00 nella corte in continuità del fabbricato; forno a legna con soprastante tettoia di mq. 16,00; ballatoio sul lato retrostante dell'edificio; modifiche della distribuzione degli spazi interni e della copertura (autorizzazione n. 4/2008).

- CIL inerente la copertura di mq 43,00 circa, indicata come pergolato nella relativa planimetria catastale allegata alla presente (cfr. allegato).

Ne consegue che gli ulteriori interventi realizzati in assenza di concessioni e/o autorizzazioni comunali sono abusivi e che ne è stata disposta la demolizione, a tutt'oggi non eseguita. Tali opere consistono in una copertura non autorizzata su porzioni di terrazza di mq. 50,00 circa, di cui mq. 25,00 di tettoia in aderenza ai lati sud-sud/est del fabbricato adibito a ristorante e mq. 25,00 circa di tettoia con lastre termoisolanti.

Tutte le coperture di cui sopra, abusive e non, pari complessivamente a mq. 150,00 sono state poi chiuse perimetralmente con muretti di un metro di altezza o poco più, porte ed infissi esterni a vetri (cfr. accertamenti eseguiti dall'U.T.C.).

Sia le coperture abusive che le chiusure perimetrali sono state oggetto delle ordinanze comunali di demolizione n. 6 del 30.03.2010 e n. 5 del 09.04.2013 di cui si è detto.

Il terreno di pertinenza è costituito dalla superficie della particella 290 (ex 204) della complessiva superficie catastale di mq 3.426. Si tratta di un terreno agricolo caratterizzato da un particolare orografia con pendenza accentuata da ovest verso est, mitigata in parte da piccoli terrazzamenti su cui risultano impiantate diverse essenze arboree dal valore soprattutto ornamentale. È possibile, attraverso un percorso (cfr. foto allegate) non particolarmente facile da visitare per via della accentuata pendenza, di giungere ad una area pubblica, posta ad una quota parecchio più bassa, da cui è altresì possibile accedere all'immobile attraverso un ingresso pedonale (cfr. foto



allegate).

Punto m)

IL VALORE DEGLI IMMOBILI

Trattandosi della valutazione di un bene finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dello stesso, con riferimento al loro stato e condizioni di mercato attuali.

A tal fine lo scrivente ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo di stima sintetico-comparativo, dallo stesso ritenuto il più realistico e confacente all'attuale andamento del mercato immobiliare.

La stima sintetico-comparativa è una metodologia estimativa fondata sulla ricerca, attraverso indagini economiche eseguite sul territorio, del valore venale che il bene oggetto della stima stessa potrebbe spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trova il bene da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quello da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una “scala di valori” ove inserire, previ gli opportuni confronti per parametri omogenei, il bene da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale di mercato dello stesso.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, non è stata sufficientemente soddisfatta, non essendo stato possibile acquisire elementi e/o parametri di certi di raffronto, quali potrebbero essere quelli riscontrabili in atti recenti di compravendita di beni simili.

A seguito delle indagini di mercato svolte, però, sia attraverso la consultazione di tecnici ed operatori economici locali, nonché sulla scorta delle ricerche effettuate e delle proprie conoscenze tecniche ed esperienza personale, ha potuto acquisire ed



elaborare alcuni dati su cui basare la stima dei beni rustici in questione.

Per quanto riguarda l'unità di misura di riferimento, ha utilizzato il metro quadrato di superficie, a prescindere quindi delle altezze rilevate.

È opportuno ancora porre in evidenza che è tuttora in corso un lungo periodo di crisi economica, che colpisce tutti i settori delle attività produttive e quindi anche il comparto immobiliare con anche un sensibile allungamento dei tempi di vendita, determinato dalle maggiori difficoltà di accesso al credito, che deve essere opportunamente garantito.

LOTTO UNICO

Immobile in piena proprietà, ubicato in Calatabiano, Via Castello, costituito da un corpo di fabbrica (adibito ad attività di ristorazione, ecc.), identificato al Catasto fabbricati del suddetto Comune censuario al foglio 5, particella 93, sub 3, e dal terreno identificato al Catasto Terreni, foglio 5, particella 290 (ex 204).

In riferimento all'immobile in oggetto, ed in riferimento alla sua peculiare composizione, nella formulazione del valore complessivo, si ritiene necessario distinguere il valore delle relative superfici, trattandosi di un locale in muratura ad uso ricettivo, di una ampia superficie attrezzata a terrazza e corte ed infine della superficie del terreno di pertinenza. Tutto ciò premesso, a seguito delle indagini esperite è possibile così concludere:

- al locale in muratura a destinazione di ristorazione, esteso mq. 86,00 circa, analogamente ad immobili ricadenti in prossimità dello stesso, anche se aventi diversa destinazione, si attribuisce il valore di **€/mq 1.200,00**, tenuto conto anche delle buone condizioni generali e stato d'uso dell'immobile;
- all'area terrazzata posta allo stesso livello del corpo di fabbrica, estesa mq. 100,00 circa, cui va aggiunta la superficie di mq. 150,00 circa delle strutture aggiuntive chiuse abusivamente lungo il perimetro di cui è detto, per complessivi mq. 250,00



circa, si attribuisce un valore pari al 20% del valore attribuito al fabbricato, corrispondente quindi ad **€/mq. 240,00**;

- alla corte di mq. 210,00 circa, posta a livello più basso del fabbricato, interamente pavimentata, si attribuisce un valore pari al 10% circa del valore del fabbricato, corrispondente quindi ad **€/mq 120,00**;
- Al terreno agricolo pertinenziale (particella 290 di mq 3.426) in considerazione delle particolari caratteristiche orografiche (accentuata pendenza) e dei vincoli ivi insistenti, tenuto conto però che si tratta di un'area a verde arredata anche con specie di pregio, che è attraversata da una ripida scala che consente comunque un accesso secondario dalla parte opposta dell'ingresso principale sulla via Castello, si attribuisce un valore di mercato di **€/mq 8,00**.

Sulla scorta di quanto sopra esposto e sulla base delle superfici rilevate, commerciali per i fabbricati e catastali per la corte ed il terreno agricolo annesso, si procede di seguito a definire il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in esame, che così viene determinato:

Corpo di fabbrica part. 93 sub 3: mq 86 x €/mq 1.200,00 =	€ 103.200,00
Area terrazzata: mq 250 x €/mq 240,00 =	€ 60.000,00
Corte: mq 210 x €/mq 120,00 =	€ 25.200,00
Terreno part. 290: mq 3.426 x €/mq 8,00 =	<u>€ 27.408,00</u>
\	Sommano € 215.808,00

Dovendosi calcolare i costi occorrenti per la demolizione delle opere abusive, da detrarre dall'importo stimato, trattandosi di strutture realizzate in parte in muratura ed in parte con componenti strutturali metallici e pannelli di copertura, lo scrivente è in grado di indicare soltanto un costo forfettario che si attesta intorno a 15-18 mila Euro circa. Tale importo potrà subire sensibili oscillazioni, in più o in meno, quantificabili però soltanto in corso d'opera e da ditta specializzata, tenuto conto della difficoltà di



accesso all'immobile con mezzi meccanici di trasporto e degli esorbitanti costi derivanti dalla necessità di smaltimento dei materiali di risulta in discarica autorizzata. Tutto ciò premesso, il valore del complesso immobiliare stimato si concretizza infine in € 200.000,00.

Il valore così stimato, tenuto conto di quanto disposto allo stesso punto “m” del mandato “*assenza di garanzia per vizi (...)*”, viene ridotto nella misura del 15% e si concretizza in cifra tonda in definitivi € 170.000,00.

Punto n)

PROCEDURE DI VENDITA

Come riferito in precedenza, si tratta di un complesso immobiliare formato da un corpo di fabbrica con terrazza, corte e terreno annesso, costituente **un lotto unico** da porre in vendita nel suo insieme.

Punto p)

LE QUOTE DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Il debitore esecutato risulta proprietario per 1/1 quale bene personale.

Punto q)

EVENTUALI BENI PIGNORATI IN QUOTA

Nel caso in esame i beni formanti il lotto oggetto di esecuzione immobiliare risultano pignorati per intero.

* * *

Ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, lo scrivente rassegna la presente relazione al vaglio della S.V. Ill.ma e rimane a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, 15 aprile 2022

L'Esperto

Dott. Agr. Ettore Toscano

