TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Relazione di consulenza tecnica d'ufficio disposta dal **G.E. Dott.ssa Venera FAZIO** in merito alla procedura Esecutiva Immobiliare **N° 732/2021 R.ES. promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Sc. Coop. Per azioni, ora LUZZATTI POP NPLs 2021 srl,** contro [redacted].

Premessa.

A seguito decreto di nomina del 15/05/2025, il G.E. dott.ssa Venera FAZIO nominava esperto stimatore nella causa in epigrafe il sottoscritto, geometra Giuseppe Mangiò, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Catania, al n° 2196, ed iscritto all'albo dei consulenti tecnici del Giudice alla categoria geometri n° 425. Lo scrivente C.T.U. giurava ed accettava l'incarico in data 22/05/2025 e, sulla scorta di tutti gli elementi acquisiti, espone la presente relazione di stima che si articola nei seguenti paragrafi come da descrizione nei quesiti del mandato del G.E.:

a. identifichi esattamente i beni pignorati;

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento;

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore;

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i;

e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati.

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**.**

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile.

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto.

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso.

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati.

Descrizione del mandato.

Il mandato, così come espresso nel decreto di nomina, è qui di seguito descritto:

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto 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

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

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

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

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);

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

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. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.
L'ill.mo Giudice Dott.ssa **Venera FAZIO** assegnava al sottoscritto il termine di **giorni 120 (centoventi) dal giuramento/accettazione del 22/05/2025**, per il deposito della presente relazione di consulenza tecnica e **fissa la data dell'udienza per la determinazione delle modalità di vendita alla data del 16/12/2025. La relazione sarà inviata alle parti 30 gg. prima dell'udienza.**

---

a. identifichi esattamente i beni pignorati.

Le operazioni peritali hanno avuto luogo il giorno 18 del mese di Giugno 2025 alle ore 11:00. Lo scrivente aveva comunicato la data prevista per il sopralluogo all'esecutato tramite P.E.C., inviata il 29/05/2025 al domicilio eletto presso l'avvocato Federico CAIRONE, e con P.E.C. (stessa data) alla parte procedente, rappresentata dall'avvocato

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

Marianna BENNATI. Il giorno stabilito per il sopralluogo nell'immobile pignorato è presente per parte esecutata l'avvocato Federico CAIRONE e l'esecutato stesso, ivi residente con il proprio nucleo familiare, che consente al sottoscritto l'accesso e l'inizio delle operazioni peritali. Si procede pertanto ai rilievi panimetrici e fotografici dell'abitazione ubicata nel **Comune di Bronte (CT),** consistente nel seguente bene immobile in proprietà del sig. [redacted]: in **Comune di Bronte (CT) via Giulio Cesare n. 8** *e precisamente appartamento per civile abitazione dislocato al piano quarto/sottotetto, con un balcone lineare esposto a ovest e l'altro a est, composto da vani catastali cinque, confinante nell'insieme: con vano scala, con altro appartamento nord, con area condominiale interna e altro appartamento a sud,* il tutto meglio identificato **nel Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 96 particella 58, sub. l44, piano 3, cat. A/2, classe 5^, vani 5, superfice totale mq.132, escluse le aree scoperte mq.121**. L'immobile, ubicato in un fabbricato edificato nel 1988 che si sviluppa su quattro piani, è in aderenza con fabbricato limitrofo da un lato e con area condominiale dall'altro; la copertura consiste in un tetto a due falde con tegole tipo fiammingo. La zona di ubicazione dell'immobile è semiperiferica nel comune di **Bronte (CT)**, in un contesto costituito da altri fabbricati in aderenza o isolati di tipo simile. Si accede all'immobile tramite due ingressi su strada condominiale interna, da un lato da via Giulio Cesare n.8 e dall'altro dalla strada statale SS.284 o via Cavalieri di Vittorio Veneto n. 60, poi da scala esterna; il portone esterno in metallo e vetri è a piano rialzato. L'immobile risulta parzialmente coerente alla planimetria catastale richiesta all'Ufficio del Territorio, esclusi un vano con muro divisorio e le aree scoperte che risultano variate (allegato -N). Al piano terra in un vano comune è ubicata una vasca di raccolta acqua con relativa autoclave. Alle ore 13,45 si sospendono le operazioni peritali.

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato il 11/11/2021, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 07/12/2021 al numero 41579 di registro particolare e 55003 di registro generale, a favore di "BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A.R.L." con sede a Ragusa (RG) C.F. 00026870881 contro l'esecutato [redacted] nato a [redacted] il [redacted] codice fiscale [redacted] a cui risulta intestato il seguente immobile: civile abitazione in piena proprietà 1/1 riportato in catasto fabbricati del Comune di **Bronte (CT)** al foglio **96 particella 58, sub. 144, cat. A/2, classe 5, vani 5 RC. 322,79**. L'immobile è ubicato in **Via Giulio Cesare n. 8**. Lo scrivente ha accertato che il pignoramento ha colpito esattamente la quota spettante al debitore esecutato, e che esiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.

L'esecutato ha acquistato gli immobili in piena proprietà giusta atto di compravendita del 07/07/1994 rogito dal Notaio Giovanni VACIRCA con sede in Acicastello (CT) con n. 9577 di repertorio e n. 2890 di fascicolo **trascritto il 08/07/1994 ai n.ri 23231/17094** registrato a Catania da C.E.D.A.P. s.r.l. Costruzioni e appalti pubblici Catania Cod. Fiscale 01777460872. Si notano, come evidenziato da parte dell'esecutato con allegata documentazione, le vicissitudini legali relative al fallimento della società venditrice dell'immobile. (ALLEGATO – L)

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.

Da un'analisi della relazione notarile presente nel fascicolo di parte, lo scrivente ha avuto modo di accertare la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare. L'immobile oggetto della procedura esecutiva all'esecutato per l'intera proprietà è così pervenuto:

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

compravendita a rogito del Notaio Giovanni VACIRCA con sede in Acicastello (CT) con n. 9577 di repertorio e n. 2890 di fascicolo **trascritto il 08/07/1994 ai n.ri 23231/17094** registrato a Catania da C.E.D.A.P. s.r.l. Costruzioni e appalti pubblici Catania Cod. Fiscale 01777460872. (ALLEGATO -A)

e. segnali tempestivamente al giudice l'integrazione della documentazione.

Non si richiedono integrazioni da parte dello scrivente. Non risulta pervenuta la documentazione agli atti richiesta dallo scrivente al Comune di **Bronte** relativa ai grafici di progetto in sanatoria concessionata, forniti dal proprietario e allegati (ALLEGATO - M). Dalla planimetria catastale presentata in data 30/06/1995, data successiva alla richiesta di autorizzazione di cambio di destinazione d'uso dell'immobile, non si evince l'ampliamento dei balconi, pertanto la planimetria non è coerente allo stato di fatto attuale. Dette modifiche non incidono su parti strutturali né sulla sagoma dell'immobile, pertanto non cambia la rendita catastale e non corre obbligo di aggiornamento della planimetria catastale.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo e da recente verifica si evidenziano le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento nel ventennio preso in esame. L'immobile oggetto della presente relazione alla data **del 07/12/2021** risulta gravato dalle seguenti formalità di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli. Le stesse saranno aggiornate come in allegata visura ipotecaria (allegato E):

1) ISCRIZIONE - NN. 36376/5474 del 05/07/2011 **IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 30/06/2011 Numero di repertorio 6202/4232 Notaio LUCA ANTONGIULIO Sede BRONTE (CT)

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] DI [redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 140.000,00 Totale € 210.000,00 Durata 15 anni

Grava su Bronte - Foglio 96 Particella 58 Sub. 144

2) TRASCRIZIONE NN. 55003/41579 del 07/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/11/2021 Numero di repertorio 8687 emesso da TRIBUNALE DI CATANIA Sede CATANIA

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881

contro CATANIA [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

Grava su immobile in Bronte Foglio 96 Particella 58 Sub. 144.

g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile.

Dalle recenti ricerche catastali gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano così censiti al catasto fabbricati:

Informazioni riportate negli atti del catasto al 16/09/2024

SOGGETTO RICHIESTO: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted] ***Dati identificativi:*** *Comune di Bronte* (CT) (b202) *Foglio 96 Particella* ***58*** *Subalterno* ***144***

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di Comune di Bronte (CT) (B202) *Foglio* ***96*** *Particella* ***58***

Classamento:

Rendita: ***Euro 322,79,*** *Categoria* ***A/2****, Classe 5, Consistenza 5* ***vani***

Foglio ***96*** *Particella* ***58 Subalterno 144,*** *proprietario per 1/1.*

Indirizzo: *VIA GIULIO CESARE n. S.N. Piano 3*

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

PARTITA: 1006792

Dati superficie: *Totale:* ***123 mq.*** *Totale escluse aree scoperte 121 mq.*

Storia degli intestati precedenti dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di Bronte (CT) Foglio 96 Particella 58 Sub. 144.

1) COSTRUZIONI EDILI APPALTI PUBBLICI S.R.L. Costituzione: in atti dal 15/12/1992.

2) [redacted] nato a [redacted] Codice Fiscale [redacted] -Diritto di proprietà per 1000/1000*; (deriva dall'atto 2)*

ATTO 2.- *ATTO PUBBLICO del 07/07/1994 Pubblico Ufficiale NOT. G. VACIRCA Sede Aci Castello (CT) Repertorio n. 9577 - UR Sede CATANIA (CT) ATTO DI COMPRAVENDITA Voltura n.14172.1/1994 in atti dal 29/10/1996. Registrazione al n.154 in data 11/07/1994.*

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i.

L'unità immobiliare risulta attualmente censita all'Ufficio del Territorio della Provincia di Catania Comune di Bronte (CT) Foglio 96 Particella 58 Sub. 144 con categoria A/2 (abitazione di tipo civile). L'immobile oggetto del procedimento inizialmente risulta destinato a corpo tecnico, come definito catastalmente (vedi visura storica) dal periodo 1991/1992 con categoria C/2, che identifica soffitte e cantine nella concessione edilizia originaria n. 976/88 e n.1250/89, in cui si legge "locali sottotetto del tipo non abitabile ammettendo l'esistenza esclusivamente per l'eventuale ingresso alla copertura in caso di manutenzione". Successivamente, a seguito di domanda del 27/02/1995 per abuso edilizio presentata dal sig. [redacted] con pratica n. 229, che viene accolta con concessione in sanatoria n.373 del 19/05/2011 ai sensi della legge 23/12/1994 n.724, e legge 28 febbraio 1985, n. 47 e L.R. n.37/85, il quarto piano viene

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

definito locale mansardato destinato a civile abitazione. Quindi, dalla data 30/06/1995 si nota la variazione della destinazione in catasto, con dicitura 'sottotetto abitazione' al foglio 96 part.58 sub. 144 (impropriamente piano terzo) con categoria A/2, classe 5, consistenza vani 5.

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico

j. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria.

Il fabbricato veniva originariamente edificato con inizio lavori in data 8/11/1988 e ultimazione dei lavori in data 15/10/1991; le autorizzazioni alla costruzione vengono, come già evidenziato, da concessione edilizia originaria n. 976/88 e n.1250/89 nelle quali l'unità immobiliare viene descritta come soffitta; successivamente, la trasformazione interna in abuso sulla destinazione per utilizzo come civile abitazione e l'esecuzione di tutte le variazioni necessarie all'utilizzo sono state autorizzate con la concessione in sanatoria n.373 del 19/05/2011. Le modifiche eseguite dall'esecutato in data antecedente e autorizzate in detta concessione, come descritte anche negli elaborati grafici, differiscono in parte dall'attuale stato di fatto, per la trasformazione esterna dei balconi: utilizzando tutto il solaio preesistente ed eliminando la copertura a tetto, gli originari balconcini a tasca, demoliti per le tramezzature di separazione non portanti (allegato N), sono stati sostituiti da una superficie continua in un unico balcone, sia lato est che lato ovest; inoltre sul lato ovest una parte all'estremità è stata chiusa con elementi leggeri di alluminio e vetri con termocopertura, per la realizzazione di un piccolo ripostiglio. Dette variazioni possono essere autorizzate presentando una Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria; essendo i lavori già stati ultimati è prevista una sanzione di € 1000,00 (Art. 6-bis, comma 5 del D.P.R.380/2001) oltre alle spese obbligatorie per diritti di segreteria, le spese per onorario al tecnico, di conformità degli impianti e nuova denuncia di variazione catastale Docfa, quantificabili forfettariamente in € 4000,00.

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono. Gli abusi descritti sono regolarizzabili. (Art. 6-bis, comma 5 del D.P.R.380/2001)

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile.

m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri.

I vincoli potrebbero essere di carattere condominiale, relativi alle variazioni esterne e al fattore estetico del prospetto del fabbricato, che tuttavia non risultano ad oggi eccepiti dal condominio per le modifiche a suo tempo realizzate. Non ci sono vincoli di carattere storico.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati

Formalità che saranno cancellate:

1) ISCRIZIONE NN. 36376/5474 del 05/07/2011 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 30/06/2011 Numero di repertorio 6202/4232 Notaio LUCA ANTONGIULIO Sede BRONTE (CT)

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881

contro [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted]

[redacted] Sede [redacted] Codice fiscale [redacted] quale debitore non datore di ipoteca

capitale € l40.000,00 Totale € 210.000,00 Durata 15 anni Grava su Bronte Foglio 96 Particella 58 Sub. 144.

TRASCRIZIONE NN. 55003/41579 del 07/12/2021 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 11/11/2021 Numero di repertorio 8687 emesso da TRIBUNALE DI CATANIA Sede CATANIA

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

A favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A R.L. Sede RAGUSA Codice fiscale 00026870881 **contro** [redacted] Nato il [redacted] a [redacted] Codice fiscale [redacted] Grava su Bronte Foglio 96 Particella 58 Sub. 144.

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Non si rilevano gravami.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse. si rilevano spese fisse annue relative al condominio, autogetito dagli stessi condomini, con un importo annuo per quota di circa € 350.

q. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.

L'immobile è occupato dal nucleo familiare dell'esecutato e dallo stesso.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.

L'immobile è ubicato nel Comune di Bronte (CT) censito in catasto fabbricati al Foglio 96 Particella 58 Sub. 144 con categoria A/2 (abitazione di tipo civile) in zona semiperiferica del paese, collegata e ben accessibile dalla rete viaria cittadina. In detta zona sono presenti opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità immobiliare, confinante in aderenza lateralmente con palazzine di uguale tipologia, è ubicata al piano quarto della palazzina H che si sviluppa su quattro elevazioni fuori terra, in struttura tipica con solai e travi in laterocemento con unica scala comune di accesso agli immobili. L'unità pignorata consiste di fatto in un unico appartamento di civile abitazione identificato in catasto Foglio 96 Particella 58 Sub. 144. Si nota che al piano seminterrato è ubicata una pertinenza in uso comune con subalterno 145 adibita a ripostiglio, come da atto di compravendita (ALLEGATO – A). All'immobile si accede sia dal n.c. 8 di via Giulio Cesare che da via Cavalieri di Vittorio Veneto n.60 e con successiva stradella di collegamento interno fino alla scala esterna della palazzina H.

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

Procedendo dalla scala esterna condominiale alla palazzina H si accede dalla scala comune interna che conduce agli appartamenti per ogni piano ed infine al piano sottotetto, da cui si accede all'immobile pignorato delimitato da porta d'ingresso blindata (allegato F). L'appartamento, ricavato da un locale sottotetto (mansarda), è delimitato in altezza dalla copertura condominiale a due falde con colmo centrale, con altezza interna variabile da m. 2,50 a m.1,70. Si presenta in buono stato conservativo, pavimentato a tappeto unico con mattonelle di colore bianco e con pareti e soffitto dipinti con idropittura. Si notano tracce di scrostamento dell'intonaco dovute alla condenza e allo scarso rapporto aeroilluminante per l'altezza minima dei vani. L'accesso dalla scala introduce ad un vano di disimpegno, aperto dal lato destro direttamente sul vano soggiorno/cucina; dal lato sinistro vi sono porte interne che conducono ai vari vani, destinati a due camerette, bagno e stanza da letto matrimoniale; in fondo al disimpegno si accede alla lavanderia con servizio igienico, piletta e box doccia. Le due camerette e la stanza da letto hanno sbocco esterno sul balcone prospiciente il lato est, in cui è ubicato il ripostiglio realizzato con struttura in alluminio e vetri e la caldaia a gas metano. Altri sbocchi per il vano soggiorno/cucina espongono sull'altro balcone, prospiciente la strada privata interna condominiale. Gli infissi sono in legno e vetro con veneziane oscuranti esterne in alluminio, le porte interne in legno tamburato. Si nota che, per l'ubicazione in zona montana e per le tipiche escursioni termiche, gli infissi e il tetto per tipologia non sono sufficienti a garantire un giusto isolamento termico e un'idonea fruibilità degli ambienti. Tale carenza determina un necessario adeguamento energetico, quantificabile forfettariamente in una spesa di 6.000 euro, per sostituzione infissi, e € 10.000 per l'isolamento termico del tetto e contrastare la dispersione termica dell'immobile. La porta d'accesso è in legno, con serratura di sicurezza. Gli impianti idrico, elettrico, citofonico e d'antenna sono sottotraccia e conformi per l'epoca di realizzazione, ma da verificare e adeguare alle

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

norme attuali di conformità; è presente impianto di climatizzazione elettrico per la camera da letto e il soggiorno. Si nota, al piano seminterrato, un vano in uso comune adibito a ripostiglio contenente anche impianto idrico di riserva con vasca da 400 lt. e autoclave. L'appartamento in questione ha internamente le seguenti superfici per vano e con altezza variabile da m. 1,70 a m. 250. Le superfici effettivamente rilevate degli ambienti sono di seguito indicate:

1)	ingresso/disimpegno	m^2	12,60
2)	soggiorno/cucina	m^2	45,19
3)	cameretta 1	m^2	10,17
4)	cameretta 2	m^2	11,60
5)	bagno	m^2	7,57
6)	stanza da letto	m^2	16,97
7)	lavanderia	m^2	6,00
	totale superf. utile coperta	m^2	110,10

-superficie commerciale coperta (comprese tramezzature e muri) m^2 118**,00**

Superfici esterne d'ornamento:

la superficie va computata al 30% fino a mq. 25 di superficie rilevata

Balcone dal soggiorno: mq. 1,00 x 8,00 = m^2 8,00

Balcone dalle camere: mq. 1,00 x 9,42 = m^2 9,42

Ripostiglio esterno: mq. 1,00 x 9,42 = m^2 1,48

Totale superfici esterne d'ornamento = m^2 **18,90 x 0,30 =** m^2 **5,67**

Totale superficie commerciale appartamento: mq. 118,00 + 5,67 = m^2 **123,67;**

Totale superficie utile: m^2 110,10 + 5,67 = m^2 **115,77;**

s. determini il valore di mercato.

Valutazione.

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

La determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili si ottiene tenendo conto dello stato in cui si trovano, dei loro pregi, dei difetti e di tutte le altre caratteristiche sia intrinseche che estrinseche (vedasi paragrafi "descrizione dell'immobile" e "stato di fatto"). Secondo la dottrina estimativa tale valore risulterà come media dei valori ottenuti applicando i seguenti metodi di stima: nel caso specifico verranno applicati il metodo "sintetico" e quello "analitico" che verranno di seguito esposti. Al fine di fornire il valore netto dell'immobile oggetto della procedura saranno detratti dal valore finale di stima: gli eventuali costi e sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale, oltre alle somme dovute in base alla **riduzione del valore** di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene.

Valutazione a mezzo metodo sintetico: Questo metodo consiste nell'effettuare una serie di indagini di mercato, riferite al momento della stima, per immobili della stessa tipologia e zona. Il parametro utilizzato, desunto in parte dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili, viene adeguato alle condizioni generali ed alle caratteristiche dell'immobile considerato e applicato per la superficie commerciale determinata. Il calcolo della **superficie commerciale** dell'immobile, (rif. al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138) che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature interne ed esterne, misurando la superficie delle pertinenze/aree esterne ed omogeneizzandole per ottenere la superficie commerciale totale. Il **valore commerciale** scaturisce, oltre che dalle suddette indagini di mercato, dal prodotto della superficie commerciale per l'indice, proposto €/m^2 dalle quotazioni OMI, più appropriato, con adeguamenti di stima relativi allo stato di fatto dell'immobile considerato in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed al valore medio di vendita di immobili simili.

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

Valutazione a mezzo metodo analitico: Questo metodo consente di pervenire al giudizio di stima tramite la capitalizzazione del reddito ordinario annuo netto ottenibile dall'immobile. Si valuta il valore mensile dell'affitto, alla data di redazione della presente perizia, in base alle contrattazioni di mercato locale. Il prodotto della superficie utile netta (la superficie utile netta si misura al netto delle murature esterne e al netto delle pareti divisorie interne "Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978") per i dati delle quotazioni OMI (€/mq. x mese) adeguati alle caratteristiche dell'immobile e ai dati attuali di mercato moltiplicato per 12 fornisce il reddito **annuo lordo**. Il **reddito annuo netto** si ricava sottraendo al reddito lordo così determinato, le spese per i lavori periodici di manutenzione ordinaria e straordinaria, le imposte, le spese di sfitto e le inesigibilità; tali spese si stima che ammontino a circa il 30% del reddito lordo. Successivamente per il tipo di immobile si assume un tasso di capitalizzazione (derivante dal rapporto fra reddito annuo ricavabile e relativo valore di similari immobili della zona) che per gli immobili oggetto di stima è pari al valore r = 0,03. Si divide quindi il valore del reddito netto annuo per il tasso di capitalizzazione ottenendo quindi il **valore venale analitico** dell'immobile. Il valore dell'immobile sarà poi dato dalla media dei valori dei due metodi applicati. Per quanto descritto sopra si procede all'applicazione dei criteri di stima sul compendio immobiliare pignorato:

unità abitativa: *civile abitazione in piena proprietà 1/1 riportato in catasto fabbricati del Comune di* ***Bronte (CT)*** *al foglio* ***96 particella 58, sub. 144, cat. A/2, classe 5, vani 5 RC. 322,79****. L'immobile è ubicato in zona periferica -* ***Via Giulio Cesare n. 8 scala H, piano quarto sottotetto.***

Totale superficie utile:	m^2	**115,77**
Totale superficie commerciale:	m^2	**123,67**

In seguito ad indagini di mercato svolte nella zona, si è accertato che il valore medio per compravendita d'immobili simili si aggira da 750 €/mq. a 950 €/mq. di superficie

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

commerciale o lorda (Allegato H – quotazioni rif. OMI -abitazioni di tipo civile: max **680** €/mq.).

Secondo il metodo sintetico si assume un valore **€/m² 750,00** per le condizioni generali, finiture, tipologia sottotetto, ubicazione e anno di costruzione, quindi un **valore venale sintetico dell'immobile:**

V_S = **123,67 m²**x €/m² 750,00 = **€ 92.750,00.**

Da indagini di mercato condotte dallo scrivente e dalle caratteristiche e peculiarità proprie dello stesso immobile (verificati i dati OMI che per affitti in zona oscillano da **€ 1,70 ad € 2,40/mq**) si perviene ad un valore del canone reale applicabile, *per immobili tipo ubicati in zona,* di **€ 5,00/m² Al mese** con offerte sul mercato non inferiori ai 450 €/mese:

115,77 m² x **€ 4,00/m²** = € 460 Al mese.

totale annuo pari a € 5520, per quanto detto sopra si ha:

Reddito netto annuo: R_n = (€ 5934 - 0,30 x € 5934) = € 3864

Assumendo un tasso di capitalizzazione pari a 0,03 secondo il metodo analitico si ha:

Valore venale analitico dell'immobile V_a = 3864 / 0,03 = **€ 128.800,00**

Stima del valore attuale dell'immobile: Il valore dell'immobile si ottiene mediando i valori ottenuti con i due precedenti metodi di stima:

V = (V_s + V_a)/2 = € (**€ 92.750,00** + **€ 128.800,00**) /2 = **€ 110.775,00**

In cifra tonda si ha:

Valore di mercato dell'immobile: € 110.000,00, (diconsi Euro centodiecimila/00)

Riduzioni necessarie al valore ordinario - spese forfettarie:

Riduzione per regolarizzazione urbanistica e catastale - €. 4.000,00

Riduzione per conformità e adeguamento impianti €. 4.000,00

Riduzione per sostituzione infissi € 6.000,00

Riduzione per l'isolamento termico del tetto € 10.000,00

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

Totale riduzioni per regolarizzazioni e adeguamenti necessari: € 24.000,00.

Valore di mercato applicando le riduzioni: € 86.000,00, (diconsi Euro ottantaseimila/00).

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi dei beni,

del **15%** del valore dell'immobile stimato € 86.000,00.

Valore di mercato dell'immobile ridotto del 15% ovvero di € 12.900,00, (restano € 73.100,00) arrotondato a € 73.000,00 (valore di vendita diconsi Euro settantatremila/00).

u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita.

Divisibilità. Ci troviamo alla presenza di una unità immobiliare, è attuabile un piano di vendita in unico lotto.

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna.

Si allegano in ultima pagina al punto F - relazione fotografica, ed al punto D - planimetria dell'immobile.

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato.

Trattandosi di bene in piena proprietà dell'esecutato, la valutazione verte sull'immobile per l'intero compendio.

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione.

Non necessita un progetto di divisione trattandosi di un unico compendio pignorato di proprietà piena 1/1 per l'intero dell'esecutato.

ALLEGATI:

A – Atto compravendita

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee

B – Verbale sopralluogo

C - certificazione Catastale

D - planimetrie catastali

E – Riscontro urbanistico e concessioni

F - relazione fotografica

G - dati O.M.I.

H – certificazione invii alle parti

I – ispezioni ipotecaria recente.

L - Documenti fallimento.

M - grafici sanatoria.

N – variazioni attuali.

Il sottoscritto ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità.

Catania, ***Il C.T.U.***

(geom. Giuseppe Mangiò)

Firmato Da: GIUSEPPE MANGIO' Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1b2cd1e85a1ed6bb03075ed9105fbcee