LORENZO LA MANTIA
a r c h i t e t t o
Via Trieste n.65 - 95021 Aci Castello (Ct)
arch.lorenzolamantia@pec.archideo.net

Ist. n. 3 dep. 17/07/2026

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione promossa da: [redacted]

(R.G.Es. n. 78/2024)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. arch. Lorenzo La Mantia

1. NOMINA DEL CTU

In data 01/04/2026 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cristiana Delfa conferisce al sottoscritto arch. Lorenzo La Mantia - n. 1917 dell'Albo degli Architetti P.P.C. di Catania - incarico di stima per la procedura in epigrafe. In data 08/04/2026 si provvede al deposito telematico del giuramento di rito.

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il mandato conferito sottopone i seguenti quesiti:

a) acquisire e allegare **le certificazioni catastali, le ispezioni ipotecarie e i titoli di provenienza**, effettuando le indagini che seguono sulla scorta degli stessi e non limitarsi a riportare gli accertamenti della relazione notarile;

b) **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;

c) **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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

d) **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 o uno dei suoi danti causa ne abbiano acquistato la proprietà per effetto di **successione *mortis causa***, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (**accettazione espressa o tacita di eredità**), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

e) **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 (le ispezioni ipotecarie debbono essere condotte in modo da risalire fino al primo atto d'acquisto anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, per consentire di raggiungere un ragionevole grado di certezza circa la titolarità, in capo all'esecutato, del diritto pignorato e assicurare, in questo modo, la stabilità della vendita (Cass.civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597);

f) 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;

g) 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

h) 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;

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

j) 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;

k) 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;

l) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

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;

m) in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

n) 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;

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

p) 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;

q) 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**;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

r) accerti se **i beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) **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**)

s) 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;

t) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

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 condiminiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

u) **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**;

v) 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;

w) 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;

x) 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;

y) 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

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.

* * * * *

3. OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto, facendo seguito agli intercorsi colloqui con il Custode Giudiziario, comunica, a mezzo raccomandata A/R ai debitori esecutati e a mezzo PEC al procuratore legale del creditore procedente, la data ed il luogo di inizio delle operazioni peritali fissato per le ore 15:30 del giorno 11/05/2026 presso gli immobili pignorati siti nel Comune di Acireale (Ct), Via dei Maceratoi n.1-1/A, fissando contestualmente la data del 18 maggio 2026, ore 15:30, quale data per un secondo sopralluogo da eseguirsi presso gli immobili pignorati siti in Acireale, via Garitta nn.38-40-42. Al sopralluogo, oltre al sottoscritto e al Custode Giudiziario, nessuno era presente per parte esecutata nè per il creditore procedente e, non riuscendo ad avere accesso agli immobili di via dei Maceratoi, si lasciava avviso nella cassetta

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

della posta con richiesta di contatto. Ci si recava successivamente presso gli immobili siti in via Garitta dove si riusciva a reperire un residente di uno degli immobili. Successivamente, tramite contatti telefonici con i residenti, il sottoscritto effettuava nelle date del 14 e 19 maggio 2026 gli accessi e i rilievi presso tutti gli immobili di via Garitta. In data 4 giugno 2026 infine si riusciva ad accedere anche agli immobili di via dei Maceratoi e con ulteriore sopralluogo del 16 giugno 2026 si concludevano le operazioni di rilievo. Sono stati inoltre effettuati accertamenti tramite il portale dell'*Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Catania – Territorio,* e in data 11 giugno 2026 si è effettuato accesso ad atti amministrativi presso i competenti uffici del Comune di Acireale (Ct) per le dovute verifiche sulla conformità urbanistica.

4. RISPOSTE AI QUESITI

a. CERT. CATASTALI, ISP. IPOTECARIE E TITOLI DI PROVENIENZA

Si producono in allegato: estratti di mappa, elaborati planimetrici, visure catastali storiche, planimetrie e ispezioni ipotecarie per gli immobili oggetto di esecuzione. N.B. non è stato possibile estrarre la mappa catastale relativa al fg.71 – p.lla 833 relativa agli immobili di cui al lotto A. Si restituisce in allegato 37 prova dell'indisponibilità dell'E.D.M.

Si produce in allegato 3 titolo di proprietà relativo a tutti gli immobili oggetto di esecuzione (atto di trasferimento in esecuzione di accordi di separazione personale del 2 dicembre 2022, ai rogiti del notaio [redacted]).

Si produce in allegato 2 titolo di proprietà relativo agli immobili oggetto di esecuzione siti in via dei Maceratoi (atto di Compravendita del 16/12/2009, ai rogiti

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

del notaio [redacted])

b. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Per una miglior comprensione si ritiene sin d'ora utile distinguere con le diciture "LOTTO A" il primo lotto di vendita comprendente gli immobili di seguito denominati A1 e A2 siti in via dei Maceratoi, e "LOTTO B", "LOTTO C" e "LOTTO D" gli ulteriori lotti di vendita siti in via Garitta, pertanto nel prosieguo della relazione verrà sempre anteposto il titolo del lotto di vendita di riferimento.

b. LOTTO A

A.1) Quota **1/1** della piena proprietà dell'**abitazione in villino** sita nel Comune di Acireale (Ct), Via dei Maceratoi n.1-1A, piano T-1-2, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 71, part. 833, sub 3,** cat. A/7, classe 3^, consist. 7 vani, rendita euro 1.084,56, superficie totale 168 mq (153 mq escluse aree scoperte). L'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, a Sud ed Est con corte di pertinenza del fabbricato e ad Ovest con scivola carrabile di accesso al sub 5 (stessa proprietà);

A.2) Quota **1/1** della piena proprietà dell'**autorimessa** sita nel Comune di Acireale (Ct), Via dei Maceratoi n.1, piano S1, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 71, part. 833, sub 5,** cat. C/6, classe 5^, consist. 45 mq, rendita euro 127,82, superficie totale 51 mq. L'immobile confina a Nord con altra unità immobiliare di proprietà di terzi, a Sud, Est ed Ovest con terrapieno;

b. LOTTO B

B) Quota **1/1** della piena proprietà dell'**abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Acireale (Ct) – fraz. Capo Mulini, Via Garitta n.38, piano T, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub. 18**, cat. A/3, classe 4^, consist.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

2,5 vani, rendita euro 111,04, superficie totale 54 mq (54 mq escluse aree scoperte). L'immobile confina a Sud-Est con la Via Garitta, ad Sud-Ovest con immobile della stessa ditta, a Nord-Ovest con corte di proprietà di terzi e a Nord-Est con unità immobiliare di proprietà di terzi;

b. LOTTO C

C) Quota **1/1** della piena proprietà dell'**abitazione di tipo economico** sita nel Comune di Acireale (Ct) – fraz. Capo Mulini, Via Garitta n.40 piano T-1, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub. 45**, cat. A/3, classe 7^, consist. 5,5 vani, rendita euro 411,87, superficie totale 109 mq (106 mq escluse aree scoperte). L'immobile confina a Nord-Ovest con area libera su corte di proprietà di terzi, a Nord-Est e Sud-Ovest con unità immobiliari di proprietà di terzi; a Sud-Est con area libera su via Garitta;

b. LOTTO D

D) Quota **1/1** della piena proprietà dell'**abitazione di tipo popolare** sita nel Comune di Acireale (Ct) – fraz. Capo Mulini, Via Garitta n.42 piano T, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub. 23**, cat. A/3, classe 7^, consist. 2,5 vani, rendita euro 108,46, superficie totale 45 mq (45 mq escluse aree scoperte). L'immobile confina a Sud-Est con la Via Garitta, a Sud-Ovest con unità immobiliare di proprietà di terzi; a Nord-Ovest con corte di proprietà di terzi e a Nord-Est con altra unità immobiliare di proprietà della stessa ditta.

c. PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE

E' stata verificata la correttezza dei dati riportati nel pignoramento e nella nota di trascrizione.

d. PROPRIETÀ DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI

d. LOTTO A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

A.1-A.2 Al debitore esecutato [redacted] la piena proprietà degli immobili – identificati ai punti A.1 e A.2 del paragrafo 4 (via dei Maceratoi) – perviene in forza di atto pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio [redacted] da potere di privato. A quest'ultimo, la piena proprietà degli immobili in regime di separazione dei beni è pervenuta in forza di atto di compravendita del Notaio [redacted] da potere di privati, i quali avevano acquistato il terreno su cui sono stati costruiti gli immobili oggetto di pignoramento con atto di compravendita del Notaio [redacted] da potere di privati.

d. LOTTI B-C-D

B-C-D Al debitore esecutato [redacted] la piena proprietà degli immobili – identificati ai punti B-C-D del paragrafo 4 (via Garitta) – perviene in forza di atto pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio [redacted] da potere di privato. A quest'ultimo, la piena proprietà degli immobili è pervenuta in forza di atto di compravendita del Notaio [redacted] da potere di privati.

e. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

data di pignoramento.

f. INCOMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore precedente permette di procedere ad un completo accertamento, fatti salvi eventuali rilievi da parte del nominato Custode Giudiziario.

g. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dai documenti in atti e dalle ispezioni ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'A.d.E. alla data del 16/07/2026 emergono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti su quote di proprietà degli immobili pignorati:

g. LOTTO A-B-C-D

1. **Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario** ai rogiti del Notaio [redacted], durata 15 anni a carico [redacted] sulla piena proprietà in regime di separazione dei beni per gli immobili di cui alle lettere A.1 e A.2. del paragrafo 4;
2. **Ipoteca giudiziale decreto ingiuntivo** atto Tribunale Ordinario di Catania del 21/03/2026 rep.n.1189 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 26/06/2023 ai nn. 31045/2987 a favore di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

[redacted] sulla piena proprietà per gli immobili di cui alle lettere A.1, B, C e D del paragrafo 4;

3. **Verbale di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Corte d'Appello di Catania del 17/01/2024 rep.n.369 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 12/02/2024 ai nn. 7161/5294 a favore di [redacted] a carico dei debitori esecutati sulla piena proprietà per gli immobili di cui alle lettere A.1, A.2 B, C e D del paragrafo 4.

h. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA CONFORMITA'

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Acireale come segue:

h. LOTTO A

h. A.1) Abitazione in villino sita nel Comune di Acireale (Ct), via dei Maceratoi n. 1-1A, piano T-1-2, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 71, part. 833, sub 3**.

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata in catasto emergono le seguenti difformità:

Al piano terra:

- è stato rimosso il grande infisso nel vano pranzo-soggiorno di separazione con il giardino d'inverno determinando un ampliamento della superficie abitabile nonché del volume urbanistico;

- la scala interna ha dimensioni ridotte rispetto a quella rappresentata in pianta catastale;

- è stato chiuso un varco verso l'ambiente denominato veranda determinando una modifica al prospetto;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

- è stata realizzata una parete di chiusura tra l'ambiente veranda e quello denominato giardino d'inverno determinando anche una modifica al prospetto;

- è stata modificata la posizione delle porte interne nel vano wc e nel vano guardaroba;

- è stata realizzata una tettoia con struttura metallica, posta a ridosso del lato sud del fabbricato, sulla quale risulta installato un impianto fotovoltaico;

- è stata realizzata una passerella metallica sul lato ovest del lotto che collega il fabbricato ad uno spazio esterno pavimentato coperto con una tettoia in legno, a travi e pilastri, di superficie pari a circa 44,50 mq (tale area coperta ricade catastalmente nella particella 953 (già p.lla 231) di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento);

- le aree esterne costituite da una striscia larga circa 4 metri e distese da nord a sud lungo il confine ovest del lotto, seppur fisicamente inglobate nelle pertinenze del fabbricato, in realtà ricadono nella particella 953 (già p.lla 231) di proprietà di terzi e non oggetto di pignoramento (non si è proceduto con rilievi strumentali dell'area pertanto le dimensioni indicate graficamente negli allegati grafici sono da considerarsi orientative);

- non è stata realizzata la piscina che risulta invece rappresentata in pianta;

- il cancello carrabile di ingresso alla corte è stato realizzato a filo strada lungo la linea del muro di recinzione e non in posizione arretrata come rappresentato in pianta;

- la rampa carrabile che scende al piano S1 risulta traslata in direzione Ovest di circa 1,50 m.

Al piano primo:

- è stato rimosso il grande infisso nel vano a sud di separazione con il giardino

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

d'inverno determinando un ampliamento della superficie abitabile nonché del volume urbanistico;

- è stato realizzato un vano ripostiglio ed è stato ampliato il vano doccia nel wc;

- sono state realizzate due spallette murarie a delimitazione di due lati della veranda con conseguente modifica del prospetto;

- la scala interna ha dimensioni ridotte rispetto a quella rappresentata in pianta catastale;

Al piano secondo:

- il pergolato indicato in pianta catastale è stato interamente chiuso a veranda mediante il montaggio di infissi e dotato di copertura, ed al suo interno è stata realizzata una cucina in appoggio su una parete. Tale intervento ha determinato un cambio d'uso delle superficie e un aumento del volume urbanistico;

- il locale tecnico è stato adibito a ripostiglio e ne è stata murata la finestra;

- è stato realizzato un volume aggiuntivo (nuovo Wc) posto a ridosso del fianco est del piccolo vano di disimpegno indicato con altezza m 2,20;

- il vano scala apre sul locale uscita ascensore e non sul disimpegno citato al punto precedente;

h. A.2) Autorimessa sita nel Comune di Acireale (Ct), Via dei Maceratoi n.1, piano S1, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 71, part. 833, sub 5**.

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata in catasto emergono le seguenti difformità:

- i due vani garage sono stati ridotti di dimensione, sono stati adibiti a camere da letto e ne sono state ridotte le aperture verso la corte;

- è stato creato un disimpegno alla base del corpo scala con apertura di una porta di uscita verso la corte e realizzazione di un corridoio;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

- sul lato est è stata inglobata l'intercapedine di ventilazione utilizzandone la superficie per: 1 creare un vano doccia per il wc; 2 prolungare il corridoio; 3 creare una cabina armadi a servizio della camera a sud;

- è stata creata una cabina armadi a servizio della camera in posizione centrale;

- la corte è stata lievemente ridimensionata ed è stata realizzata una tettoia con struttura metallica e termocopertura avente una dimensione di circa 40 mq;

- l'antibagno è stato trasformato in ripostiglio e l'accesso al wc è stato spostato nel corridoio.

h. LOTTO B

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Acireale (Ct) – frazione Capo Mulini, via Garitta n.38, Piano T, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub 18**.

Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata in catasto emergono le seguenti difformità:

- modifiche alle tramezzature (sagoma wc e varco tra i due vani);

- errata rappresentazione dello spessore delle murature portanti;

- spostamento dell'angolo cottura;

- spostamento del muro di separazione con il sub 23 posto sotto la scala.

h. LOTTO C

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Acireale (Ct) – frazione Capo Mulini, via Garitta n.40, Piano T-1, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub 45**. Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata in catasto emergono le seguenti difformità:

- lievi modifiche alle tramezzature;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

- variazione d'uso di un vano da spogliatoio a cucina.

h. LOTTO D

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Acireale (Ct) – frazione Capo Mulini, via Garitta n.42, Piano T, censita in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub 23**. Da un raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'ultima planimetria catastale depositata in catasto emergono le seguenti difformità:

- modifiche alle tramezzature (sagoma wc e varco tra i due vani);
- assenza della cucina indicata in planimetria;
- errata rappresentazione dello spessore delle murature portanti;
- assenza di porzioni di muratura portante;
- spostamento del muro di separazione con il sub 18 posto sotto la scala.

NOTA: Si è rilevato sui luoghi che l'immobile identificato con il sub 45 (Lotto C) è utilizzato come due unità indipendenti, entrambe dotate di cucina, e condividenti il corpo scala. Anche l'immobile identificato con il sub 23 (Lotto D) risulta di fatto utilizzato come due unità singole (definibili come camere con bagno privato), entrambe prive di cucina e con apertura direttamente su strada.

In considerazione di quanto detto e di quanto riportato nel paragrafo successivo in ordine alla vicenda urbanistica dei beni, si può affermare che tutti i lotti di vendita necessiteranno di un aggiornamento della planimetria catastale che potrà essere presentata all'esito delle opere di riduzione in pristino e di regolarizzazione. Pertanto si stimano i costi per tali pratiche come segue:

LOTTO A (A1 e A2) - via dei Maceratoi

n°1 pratica PREGEO per l'aggiornamento mappa e n°2 pratiche DOCFA per aggiornamento delle planimetrie. Spesa stimata: € 2.000,00 per competenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

professionali oneri inclusi + € 300,00 per tasse catastali. **Totale € 2.300,00**

LOTTO B – via Garitta nn.38-39 (sub 18)

n°1 pratica DOCFA per aggiornamento delle planimetrie. Spesa stimata: € 500,00 per competenze professionali oneri inclusi + € 70,00 per tasse catastali. **Totale € 570,00**

LOTTO C - via Garitta n.40 (sub 45)

n°1 pratica DOCFA per aggiornamento delle planimetrie. Spesa stimata: € 500,00 per competenze professionali oneri inclusi + € 70,00 per tasse catastali. **Totale € 570,00**

LOTTO D – via Garitta nn.41-42 (sub 23)

n°1 pratica DOCFA per aggiornamento delle planimetrie. Spesa stimata: € 500,00 per competenze professionali oneri inclusi + € 70,00 per tasse catastali. **Totale € 570,00**

Tali importi andranno detratti ai valori di stima dei singoli lotti.

i. DESTINAZIONE URBANISTICA

i. LOTTO A (A1 e A2) - via dei Maceratoi

Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore di Acireale gli immobili di cui al lotto di vendita A ricadono all'estremità nord-ovest della frazione di Capo Mulini, in via dei Maceratoi nn. 1-1A, in Z.T.O. P.d.L. (area soggetta a Lottizzazione Convenzionata) in cui è stato eseguito il Piano di Lottizzazione, approvato con Delibera Consiliare n.227 del 10/06/1986, denominato "Punta Gurne". Zona soggetta al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

i. LOTTO B-C-D - via Garitta (subb 18 – 45 - 23)

Secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore di Acireale gli immobili di cui ai lotti di vendita B-C-D ricadono nella frazione di Capo Mulini, in via Garitta, in Z.T.O.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

A2 – Centro Storico. Zona soggetta al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

j. CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA

Per la verifica della conformità urbanistica sono state eseguite ricerche presso i competenti uffici del Comune di Acireale (vedi all. 15 e 31 – Documentazione urbanistica) con accesso agli atti amministrativi di cui all'istanza prot. 0046991/2026 del 11/05/2026.

j. LOTTO A (A1 e A2) - via dei Maceratoi

I titoli edilizi messi a disposizione dall'amministrazione per gli immobili pignorati sono i seguenti:

- Concessione Edilizia n°08/2007 del 16/01/2007, pratica Urbix n.457/05;
- Concessione Edilizia in Variante e Completamento n°44/2013 del 09/09/2013, pratica Urbix n.486/09;
- C.I.L.A.S. Superbonus 110% prot.n.91495 del 15/11/2021, pratica n.1386.

j. A.1) Abitazione

Le difformità riscontrate sotto il profilo della regolarità urbanistica, nell'immobile denominato A.1, corrispondono esattamente con quelle riscontrate sotto il profilo catastale di cui al paragrafo "h. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA CONFORMITA'".

J. A.2) Autorimessa

Le difformità riscontrate sotto il profilo della regolarità urbanistica, nell'immobile denominato A.2, corrispondono esattamente con quelle riscontrate sotto il profilo catastale di cui al paragrafo "h. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA CONFORMITA'".

Non si sono reperite istanze di condono o sanatoria per le opere abusive rilevate sia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

per l'immobile A.1 che per l'A.2.

Si restituisce in allegato 9 e in allegato 14 la rappresentazione grafica delle difformità riscontrate per gli immobili A.1 e A.2.

j. LOTTO B-C-D - via Garitta

I titoli edilizi messi a disposizione dall'amministrazione per gli immobili pignorati sono i seguenti:

- Autorizzazione Edilizia n°447 del 18/11/2002 – Pratica 5680/U;
- Autorizzazione Edilizia in Variante n°415 del 23/12/2003 - Pratica 9504/U;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n°63 del 07/10/2004 – Pratica n.59/04;
- Concessione Edilizia n°85 del 13/09/2007 – Pratica n.05/05 Urbix;
- C.I.L.A.S. Superbonus 110% prot.n.36559 del 02/05/2022, pratica n.575;
- C.I.L.A. prot.38973 del 04/05/2023 – pratica n.504 (dichiarata inefficace dal Comune di Acireale);
- Segnalazione Certificata di Agibilità prot.5613 del 21/01/2025 – pratica n.44 (dichiarata inefficace dal Comune di Acireale).

Dalle informazioni acquisite e dai rilievi effettuati risulta che le opere di efficientamento energetico di cui alla citata C.I.L.A.S. non sono state mai eseguite.

La C.I.L.A. prot.38973 del 04/05/2023 e la S.C.A. prot.5613 del 21/01/2025 sono state dichiarate "INEFFICACI" dal Comune di Acireale con provvedimento del funzionario firmato in data 21/03/2025.

Dalla comparazione tra quanto rilevato sui luoghi e quanto rappresentato negli grafici allegati ai titoli edilizi emergono **le seguenti difformità**:

j. LOTTO B – via Garitta nn.38-39 (sub 18)

- modifiche alle tramezzature (sagome wc e varco tra i due vani);
- Eliminazione di porzioni di muratura portante;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

- spostamento del vano cucina;

- spostamento del muro di separazione con il sub 23 posto sotto la scala.

Non si sono reperite istanze di condono o sanatoria per le opere abusive rilevate.

Si restituisce in allegato 20 la rappresentazione grafica delle difformità riscontrate.

j. LOTTO C - via Garitta n.40 (sub 45)

- lievi modifiche alle tramezzature;

- variazione d'uso di un vano da spogliatoio a cucina;

- aumento dell'aggetto dei balconi in affaccio sulla via Garitta;

Non si sono reperite istanze di condono o sanatoria per le opere abusive rilevate.

Si restituisce in allegato 25 la rappresentazione grafica delle difformità riscontrate.

j. LOTTO D – via Garitta nn.41-42 (sub 23)

- modifiche alle tramezzature (sagome wc e varco tra i due vani);

- Eliminazione di porzioni di muratura portante;

- assenza di porzioni di muratura portante;

- spostamento del muro di separazione con il sub 18 posto sotto la scala.

Non si sono reperite istanze di condono o sanatoria per le opere abusive rilevate.

Si restituisce in allegato 30 la rappresentazione grafica delle difformità riscontrate.

NOTA PER I LOTTI B-C-D: Oltre a quanto evidenziato nel presente paragrafo in relazione alle difformità riscontrate occorre segnalare quanto segue. Il recupero abitativo dell'intero piano sottotetto ha comportato l'aumento dei metri cubi, dei vani e in relazione all'impianto di scarico anche il numero degli abitanti equivalenti. In tale circostanza l'impianto esistente andrebbe soggetto a una verifica qualitativa e dimensionale e potrebbe risultarne necessario l'adeguamento alle vigenti normative con nuova richiesta di autorizzazione allo scarico. In base alla documentazione visionata con accesso agli atti amministrativi è stato possibile

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

reperire unicamente una denuncia (Modello A) avente data 13/11/1988 e prot.24752 in cui i dati dimensionali dichiarati riguardano unicamente il piano terra e la tipologia di scarico indicata è "pozzo a perdere" nel suolo adiacente all'edificio.

k. VERIFICA IMMOBILI ABUSIVI

k. LOTTO A (A1 e A2) - via dei Maceratoi

Il fabbricato risulta edificato in forza di legittimi titoli edilizi tuttavia sono state riscontrate le difformità elencate ai paragrafi "h" e "j" - che ne determinano allo stato attuale la compromissione della regolarità urbanistica. Gli abusi rilevati possono distinguersi in: abusi sanabili e abusi non sanabili per i quali dovrà essere prevista la riduzione in pristino dei luoghi.

Per il ripristino della conformità urbanistica sarà necessario:

k. 1. Riduzione in pristino dei luoghi per le difformità non sanabili e/o per opere la cui pratica di sanatoria risulterebbe eccessivamente onerosa e quindi con rapporto costi benefici svantaggioso, e precisamente:

A.1) - Abitazione

PIANO TERRA

- Ripristino della vetrata per ricostituire la separazione tra il soggiorno ed il contiguo giardino d'inverno;

COSTO STIMATO € 6.000,00 iva inclusa

- Chiusura della porta tra wc e soggiorno e ripristino accesso dal guardaroba;

COSTO STIMATO € 700,00 iva inclusa

- Ripristino della cucina o di un angolo cottura;

COSTO STIMATO € 700,00 iva inclusa

- Demolizione delle due spallette murarie della veranda lato ovest;

COSTO STIMATO € 500,00 iva inclusa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

- Demolizione della tettoia lato sud con spostamento dell'impianto fotovoltaico;

COSTO STIMATO € 4.500,00 iva inclusa

- Demolizione della passerella metallica esterna sul lato ovest.

COSTO STIMATO € 600,00 iva inclusa

PIANO PRIMO

- Ripristino della vetrata per ricostituire la separazione tra la camera ed il contiguo giardino d'inverno;

€ 6.000,00 iva inclusa

- Demolizione delle due spallette murarie della veranda lato ovest;

COSTO STIMATO € 500,00 iva inclusa

PIANO SECONDO

- Rimozione degli infissi che chiudono la superficie del pergolato;

COSTO STIMATO € 1.500,00 iva inclusa

- Demolizioni finalizzate alla liberazione della superficie sotto pergolato;

COSTO STIMATO € 1.200,00 iva inclusa

- Demolizione della porzione di volumetria abusiva del wc e ripristino della parete esterna comprensiva di finestra;

COSTO STIMATO € 3.500,00 iva inclusa

- Rimozione dell'impianto di riscaldamento;

COSTO STIMATO € 500,00 iva inclusa

- Rimozione della copertura (tavolato e strati superiori) per il ripristino del pergolato.

COSTO STIMATO € 4.000,00 iva inclusa

A.2) - Autorimessa

- Ripristino della parete di separazione tra gli ambienti del piano e l'intercapedine;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

COSTO STIMATO € 2.200,00 iva inclusa

- Demolizione della tettoia a copertura di parte della corte.

COSTO STIMATO € 2.200,00 iva inclusa

- Ripristino delle aperture dei due vani garage.

COSTO STIMATO € 4.400,00 iva inclusa

COSTO COMPLESSIVO PER RIPRISTINI LOTTO A = € 39.000 iva inclusa

k. 2. Sanatoria ai sensi dell'art. 36 e 36 bis del DPR 380/2001. Per le restanti difformità - sanabili – e precisamente:

- modifiche alle tramezzature e alla distribuzione interna;

- Variazioni ai prospetti;

- Variazioni degli spazi esterni (posizione cancello carrabile, ampliamento della corte al piano S1 con scavo del terrapieno ecc.),

sarà possibile presentare pratica di S.C.I.A. in sanatoria presso il S.U.E. del comune di Acireale riguardante entrambi gli immobili costituenti il LOTTO A di vendita. La S.C.I.A. dovrà avere ad oggetto anche le opere per le riduzioni in pristino dei luoghi come trattato al punto precedente. La S.C.I.A. dovrà essere corredata dei necessari pareri da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. per le modifiche all'aspetto esterno e del Genio Civile in ordine ad eventuali modifiche di tipo strutturale.

Per le pratiche, gli oneri amministrativi, le sanzioni e le competenze tecniche inclusive di oneri fiscali si stima:

COSTO STIMATO PER SANATORIA LOTTO A= € 12.000,00 iva inclusa

k. LOTTO B – via Garitta nn.38-39 (sub 18)

L'immobile risulta edificato in forza di legittimi titoli edilizi tuttavia sono state riscontrate le difformità elencate ai paragrafi "h" e "j" che ne determinano allo stato attuale la compromissione della regolarità urbanistica.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

Per il ripristino della conformità urbanistica sarà necessario:

k. 1. Riduzione in pristino dei luoghi per le difformità non sanabili e/o per opere la cui pratica di sanatoria risulterebbe eccessivamente onerosa e quindi con rapporto costi benefici svantaggioso, e precisamente:

- Ricostituzione degli spessori murari e degli elementi mancanti in muratura portante relativamente al piano terra con conseguente riorganizzazione dello spazio interno e adeguamento degli impianti tecnologici;

COSTO STIMATO PER I RIPRISTINI LOTTO B = € 15.000,00 iva inclusa

k. 2. Pratica di sanatoria per le restanti difformità - sanabili – e precisamente:

- modifiche alle tramezzature e alla distribuzione interna;

- ripristino superficie utile con ricollocazione parete di divisione col sub 23.

sarà possibile presentare pratica di S.C.I.A. in sanatoria presso il S.U.E. del comune di Acireale. La S.C.I.A. dovrà avere ad oggetto anche le opere per le riduzioni in pristino dei luoghi come trattato al punto precedente e dovrà essere corredata dei necessari pareri da parte del Genio Civile in ordine ad eventuali modifiche di tipo strutturale.

Per le pratiche, gli oneri amministrativi, le sanzioni e le competenze tecniche inclusive di oneri fiscali si stima:

COSTO STIMATO PER SANATORIA LOTTO B = € 5.000,00 iva inclusa

k. LOTTO C - via Garitta n.40 (sub 45)

L'immobile risulta edificato in forza di legittimi titoli edilizi tuttavia sono state riscontrate le difformità elencate ai paragrafi "h" e "j" che ne determinano allo stato attuale la compromissione della regolarità urbanistica.

Per il ripristino della conformità urbanistica sarà necessario:

k. 1. Riduzione in pristino dei luoghi per le difformità non sanabili e/o per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

opere la cui pratica di sanatoria risulterebbe eccessivamente onerosa e quindi con rapporto costi benefici svantaggioso, e precisamente:

- Ripristino della misura dei balconi autorizzati compresi oneri per la rimodellazione delle ringhiere metalliche;

COSTO STIMATO PER I RIPRISTINI LOTTO C = € 4.500,00 iva inclusa

k. 2. Pratica di sanatoria per le restanti difformità - sanabili – e precisamente:

- modifiche alle tramezzature e alla distribuzione interna;
- ripristino superficie utile con ricollocazione parete di divisione col sub 23.

sarà possibile presentare pratica di C.I.L.A. in sanatoria presso il S.U.E. del comune di Acireale. La C.I.L..A. dovrà avere ad oggetto anche le opere per le riduzioni in pristino dei luoghi come trattato al punto precedente.

Per le pratiche, gli oneri amministrativi, le sanzioni e le competenze tecniche inclusive di oneri fiscali si stima:

COSTO STIMATO PER SANATORIA LOTTO C = € 2.800,00 iva inclusa

k. LOTTO D – via Garitta nn.41-42 (sub 23)

L'immobile risulta edificato in forza di legittimi titoli edilizi tuttavia sono state riscontrate le difformità elencate ai paragrafi "h" e "j" che ne determinano allo stato attuale la compromissione della regolarità urbanistica.

Per il ripristino della conformità urbanistica sarà necessario:

k. 1. Riduzione in pristino dei luoghi per le difformità non sanabili e/o per opere la cui pratica di sanatoria risulterebbe eccessivamente onerosa e quindi con rapporto costi benefici svantaggioso, e precisamente:

- Ricostituzione degli spessori murari e degli elementi mancanti in muratura portante relativamente al piano terra con conseguente riorganizzazione dello spazio interno e adeguamento degli impianti tecnologici;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

COSTO STIMATO PER I RIPRISTINI LOTTO D = € 12.000,00 iva inclusa

k. 2. Pratica di sanatoria per le restanti difformità - sanabili – e precisamente:

- modifiche alle tramezzature e alla distribuzione interna;

- ripristino superficie utile con ricollocazione parete di divisione col sub 23.

sarà possibile presentare pratica di S.C.I.A. in sanatoria presso il S.U.E. del comune di Acireale. La S.C.I.A. dovrà avere ad oggetto anche le opere per le riduzioni in pristino dei luoghi come trattato al punto precedente e dovrà essere corredata dei necessari pareri da parte del Genio Civile in ordine ad eventuali modifiche di tipo strutturale.

Per le pratiche, gli oneri amministrativi, le sanzioni e le competenze tecniche inclusive di oneri fiscali si stima:

COSTO STIMATO PER SANATORIA LOTTO D = € 5.000,00 iva inclusa

N.B.: i costi per ripristini e pratiche di sanatoria calcolati al presente paragrafo, nonché i costi per i conseguenti aggiornamenti catastali, dovranno essere detratti ai valori di mercato stimati nei paragrafi successivi per i singoli lotti di vendita.

l. ISTANZA DI CONDONO

Gli immobili pignorati - lotti di ventita A-B-C-D - non si trovano nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, e non sono condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, in quanto le ragioni del credito della presente procedura sono successive alla data di entrata in vigore dei citati condoni edilizi.

m. ABUSI NON SANABILI

LOTTI A-B-C-D

Le opere non sanabili, ed i relativi costi per la regolarizzazione, sono state descritte

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

al paragrafo "k – Verifica Immobili Abusivi". Non sono state reperite ordinanze di demolizione nella documentazione messa a disposizione dalla pubblica amministrazione.

n. ed o. FORMALITA', VINCOLI e ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTI A-B-C-D

Vedasi visure ipotecarie effettuate presso i competenti uffici dell'A.d.E. (vedi all. 32, 33, 34 e 35).

p. VINCOLI e ONERI DI CENSO, LIVELLO, USO CIVICO

LOTTI A-B-C-D

Non risultano in essere vincoli e oneri di censo, livello e uso civico.

q. ONERI

LOTTI A-B-C-D

Non sono presenti oneri condominiali.

r. STATO D'USO DEI BENI

r. LOTTO A – via dei Maceratoi nn. 1-1/A

A.1)-A.2) L'abitazione (sub 3 – Piano T-1-2) e l'autorimessa (sub 5), al momento dei sopralluoghi effettuati e sulla base delle evidenze e delle informazioni assunte, risultavano in uso alla [redacted]

r. LOTTO B – via Garitta nn.38-39

L'abitazione (sub 18 – Piano T), al momento dei sopralluoghi effettuati e sulla base delle evidenze e delle informazioni assunte, risultava in uso a [redacted]

r. LOTTO C – via Garitta nn.40

L'abitazione (sub 45 – Piano T-1-2), al momento dei sopralluoghi effettuati e sulla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

base delle evidenze e delle informazioni assunte, risultava in uso a d[redacted]; il secondo abitava la porzione di appartamento alla destra del pianerottolo centrale e riferiva di essere parente del Debitore Esecutato [redacted] e di essere ospite a titolo gratuito.

r. LOTTO D – via Garitta nn.41-42

L'abitazione (sub 23 – Piano T), al momento dei sopralluoghi effettuati e sulla base delle evidenze e delle informazioni assunte, risultava in uso a [redacted] uno dei quali abitava l'appartamento al civico n.41 il quale riferiva [redacted] il secondo abitava l'appartamento al civico n.42 e riferiva [redacted]

N.B.: per informazioni più dettagliate sullo stato d'uso dei beni si rimanda alla relazione prodotta dal Custode Giudiziario.

* * * * *

s. DESCRIZIONE DEI BENI

s. LOTTO A – *Via dei Maceratoi*

Il contesto territoriale

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al Lotto A formano parte di più ampio fabbricato di tipo bifamiliare realizzato nei primi anni del 2000. Il fabbricato, con accessi sulla Via dei Maceratoi, ha struttura portante intelaiata e tramezzature in laterizio, orizzontamenti laterocementizi e copertura a terrazza praticabile (ad oggi per gran parte chiusa con verande). L'area su cui sorge l'edificio si trova in località Capo Mulini – frazione del Comune di Acireale – e dista in linea d'aria circa 2 km dal centro abitato di Aci Trezza, circa 3,5 km da quello di Acireale e circa 700 m

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

dal porticciolo di Capo mulini. Da un punto di vista dei collegamenti esso dista circa 200 m dalla SS14 – Orientale Sicula e circa 1,8 km dalla Stazione di Acireale; a circa 1,5 km in linea d'aria si trova il Centro Commerciale "Ciclope". La zona è a carattere prevalentemente residenziale, la densità edilizia nell'intorno è medio/bassa e il tessuto urbano è costituito da edifici residenziali isolati (villette) monofamiliari e plurifamiliari con un numero di elevazioni fuori terra compreso tra due e tre. Nelle vicinanze sono presenti un supermercato, una stazione di rifornimento e dei ristoranti.

s. A.1) L'abitazione in villino oggetto di pignoramento, occupa la porzione sinistra del fabbricato bifamiliare descritto al paragrafo precedente, è composto da tre piani fuori terra, ha accessi carrabile e pedonale dalla Via dei Maceratoi nn.1-1/A. Confina a Nord con unità immobiliare di proprietà di terzi, a Sud, Est ed Ovest con corte di pertinenza. La sagoma esterna del fabbricato richiama quella di una barca con la "prua" rivolta verso il mare"; tale geometria è enfatizzata dalla presenza di una schermatura solare esterna realizzata con un sistema di avvolgibili e di lamelle posti con un distacco di circa 30 cm dai balconi. L'accesso principale è posto sul fronte Est dell'immobile. Il piano terra è composto da un ampio soggiorno - caratterizzato dalla presenza di pareti vetrate poste sul fronte Sud e su porzione dei fronti Est e Ovest – un servizio igienico, un ripostiglio e una veranda sul balcone ovest adibita a locale stireria/lavanderia. Complessivamente il piano terra ha superficie calpestabile pari a circa mq 72 comprensiva di veranda e giardino d'inverno; Negli spazi esterni di pertinenza, costituiti da aree a giardino, parti pavimentate e corsia per auto - a ridosso del fronte sud del fabbricato - è stata realizzata una tettoia con struttura metallica che copre una superficie pari a circa 51,40 mq e sulla quale è stato installato un impianto fotovoltaico. Nel lotto è

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

fisicamente inclusa una porzione di area non oggetto della presente procedura, questa è posta a ridosso del confine Ovest (vedi all.14) ed è costituita in parte da giardino e in parte da un piano pavimentato coperto da una tettoia di circa 44,50 mq raggiungibile anche dall'interno del piano terra grazie a una passerella metallica. Le aree esterne di pertinenza, rientranti nel pignoramento, nel loro complesso hanno una superficie pari a circa 400 mq. Dal vano scala interno si raggiunge il piano primo dell'abitazione, che ospita la zona notte, composto da una prima camera sul lato est, da una seconda camera - caratterizzata dalla presenza di pareti vetrate poste sul fronte Sud e su porzione di fronte Est e Ovest – con ripostiglio/cabina armadio d'uso esclusivo, da un bagno - completo di vasca e doccia - e da una veranda adibita a lavanderia. Complessivamente il piano primo ha superficie calpestabile pari a circa mq 70; è presente un balcone posto sul prospetto Est di superficie pari a 12,85 mq. Al secondo piano si trovano: la cucina - realizzata all'interno di un vano verandato in cui era originariamente previsto il pergolato, un disimpegno, un servizio igienico e una lavanderia. Complessivamente il piano secondo – al netto di tramezzature e pareti perimetrali – ha superficie pari a circa mq 55,90 oltre un balcone perimetrale di 33,23 mq. Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta buono. Le pareti degli ambienti principali sono rifinite con tinteggiature e in alcuni casi con carta da parati, mentre quelle di bagni e lavanderie sono rivestite con piastrelle di ceramica; i pavimenti – sia degli ambienti interni che dei balconi - sono in listoni di grés effetto legno. Le porte interne sono in legno con anta a battente o scorrevole; gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con vetrocamera e con serranda avvolgibile elettrificata. L'involucro dell'edificio risulta perimetralmente schermato da un sistema ombreggiante costituiro da avvolgibili e lamelle in alluminio preverniciato di color grigio antracite.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

Gli ambienti principali sono dotati di aerazione e illuminazione diretta. Impiantisticamente l'immobile è dotato di una pompa di calore e termosifoni in alluminio per il riscaldamento. Sono presenti anche una caldaia ed uno scaldacqua a gas probabilmente integrati con il sistema a pompa di calore. Non è stato possibile verificare la funzionalità dell'impianto; è presente un climatizzatore in ogni ambiente, fatta eccezioni per bagni e ripostigli. È presente un impianto fotovoltaico composto dal n.15 pannelli posti sulla tettoia a "prua", completo di inverter e batteria di accumulo da circa 20kwh. Oltre al vano scala interno è presente un ascensore, con castelletto in acciaio e vetro e schermature solari, che al momento del sopralluogo, da quanto appreso, risultava non funzionante. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti ma l'impianto elettrico risulta attualmente funzionante, dotato di interruttori salvavita ed in discrete condizioni di conservazione. E' presente l'impianto di antenna, telefonico e citofonico con video citofoni.

s. A.2) L'autorimessa, situata al piano cantinato del fabbricato, ha accesso carrabile dalla Via dei Maceratoi n.1 ed è raggiungibile tramite una scivola. La parte antistante al fronte libero (prospetto Ovest) risulta coperta quasi per l'intero da una tettoia con struttura portante metallica e termocopertura con superficie pari a circa 40 mq. Oltre all'accesso esterno in quota dal fronte Ovest, il piano seminterrato è collegato al resto dell'immobile tramite la scala interna e l'ascensore. Esso è costituito da un ingresso/disimpegno, un ripostiglio, un bagno completo di doccia, due camere da letto con ripostiglio/cabina armadio. Complessivamente il piano seminterrato ha superficie calpestabile pari a circa mq 59. Lo stato di conservazione risulta sufficiente anche se si rilevano alcune tracce di umidità di risalita sulle pareti e distacchi di intonaco sui soffitti ma soltanto in corrispondenza del volume dell'ex

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

intercapedine assunta senza titolo a superficie abitabile del piano. Le pareti degli ambienti principali sono rifinite con tinteggiature colorate, il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica; i pavimenti sono in listoni di grés effetto legno. Le porte interne sono in legno con anta a battente o scorrevole; gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con vetrocamera e con serranda avvolgibile elettrificata. Gli ambienti principali sono dotati di aerazione e illuminazione diretta, mentre il bagno risulta privo di aperture. Gli impianti presenti sono quelli già descritti per l'abitazione, probabilmente condivisi tra le due unità immobiliari, anche perché collocati nella corte del piano cantinato;

s. LOTTO B-C-D

Il contesto territoriale – Via Garitta

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui ai lotti B-C-D formano parte di un fabbricato il cui primo impianto risale ai primi anni del '900 - successivamente ristrutturato e ammodernato - composto da due elevazioni fuori terra. Il fabbricato ha struttura in muratura portante e mista, con tramezzature in laterizio, solai intermedi di recente fattura e copertura con tetto ligneo a doppia falda. L'area su cui sorge l'edificio si trova in località Capo Mulini – borgo marinaro e frazione del Comune di Acireale – con accessi dalla Via Garitta nn.38-39-40-41-42; esso dista in linea d'aria circa 1,6 km dal centro abitato di Aci Trezza e circa 4 km da quello di Acireale. Il fabbricato è ubicato in posizione opposta rispetto al porticciolo e gode di vista mare sull'Isola Lachea e sui faraglioni di Aci Trezza; esso inoltre dista circa 150 m dalla Parrocchia Santa Maria della Purità e circa 250 m dalla SS14 – Orientale Sicula. La zona è a carattere prevalentemente residenziale/turistico. La densità edilizia nell'intorno è media ed il tessuto urbano è costituito da edifici residenziali monofamiliari e plurifamiliari con un numero di elevazioni fuori terra compreso tra

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

uno e tre. Nelle vicinanze sono presenti soprattutto attività turistico ricettive e ristoranti.

Gli immobili

s. LOTTO B – via Garitta nn.38 e 39

L'abitazione, ubicata al piano terra, ha due accessi su strada dai civici 38 e 39 della Via Garitta. Confina a Sud-Est con la Via Garitta, a Sud-Ovest con il sub 45, a Nord-Ovest con corte di proprietà di terzi e a Nord-Est con unità immobiliare di proprietà di terzi. Ha superficie utile interna – al netto di tramezzature e pareti perimetrali – pari a circa mq 38 ed è composto da due vani comunicanti, in uno dei quali si colloca un angolo cottura, e due bagni. Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta sufficiente: Nelle pareti dei due vani sono collocate piastrelle con effetto pietra lavica che rivestono per gran parte le superfici. In corrispondenza dell'area sotto un climatizzatore sono presenti macchie da umidità e alcune pozioni di finitura sono affette da rigonfiamenti e distacchi. La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura, nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con persiane esterne metalliche. Gli ambienti principali sono dotati di aerazione e illuminazione diretta, mentre i bagni presentano delle aperture con vetrocemento e aerazione di tipo forzato. L'impianto elettrico risulta attualmente funzionante, si rileva che il quadro elettrico è dotato di interruttori magnetotermici differenziali; è inoltre presente l'impianto televisivo. Nell'appartamento sono presenti due climatizzatori. Secondo quanto affermato da chi lo abita è presente il servizio di acqua calda sanitaria anche se non è stato possibile individuare la posizione della fonte di produzione. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

s. LOTTO C – via Garitta n.40

L'abitazione è ubicata al piano primo ed è raggiungibile a mezzo di una scala interna con accesso su strada dal civico 40 della Via Garitta. Confina a Nord-Ovest con area libera su corte di proprietà di terzi, a Sud-Ovest con area libera su altra unità immobiliare, a Nord-Est con unità di proprietà di terzi e a Sud-Est con area libera su via Garitta. Anche se risulta censita come unica unità immobiliare nei fatti si compone di due parti con accesso indipendente dal pianerottolo comune. La parte sinistra ha superficie utile interna – al netto di tramezzature e pareti perimetrali – pari a circa mq 37 ed è composta da un ingresso, una camera da letto, un vano adibito a zona pranzo, una cucina, un bagno e una lavanderia. Sono inoltre presenti due balconcini a servizio delle camere in affaccio sulla Via Garitta. L'appartamento risulta in buono stato di conservazione. Le pareti sono rifinite con intonaco e tinteggiatura nei colori tenui, travi e travetti del soffitto sono lasciati a vista. La pavimentazione interna è in piastrelle e nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con persiane esterne metalliche. Tutti gli ambienti sono dotati di aerazione e illuminazione diretta. L'impianto elettrico risulta attualmente funzionante; il quadro elettrico è posto al piano terra, alla base della scala, ed è in comune con l'altro appartamento del piano. Sono inoltre presenti gli impianti citofonico e televisivo. Sono presenti due climatizzatori e una pompa di calore per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

La parte a destra invece ha superficie utile interna – al netto di tramezzature e pareti perimetrali – pari a circa mq 44 ed è composto un unico vano comprendente la zona giorno, l'angolo cottura e la zona notte, oltre che un ampio bagno. Sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

inoltre presenti due balconi in affaccio sulla Via Garitta. L'appartamento risulta in sufficiente stato di conservazione. Le pareti sono rivestite con pannellature e carta da parati, il soffitto è lasciato a vista con le travi tinteggiate di bianco. La pavimentazione interna è in piastrelle e nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con persiane esterne metalliche. Tutti gli ambienti sono dotati di aerazione e illuminazione diretta. L'impianto elettrico risulta attualmente funzionante; il quadro elettrico è posto al piano terra ed è in comune con l'altro appartamento del piano. Sono inoltre presenti gli impianti citofonico e televisivo. Nell'appartamento è presente un climatizzatore; l'acqua calda sanitaria viene prodotta probabilmente dalla pompa di calore presente nell'appartamento di sinistra. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

s. LOTTO D – via Garitta nn.41-42

L'abitazione, ubicata al piano terra, ha due accessi su strada dai civici 41 e 42 della Via Garitta. L'appartamento confina a Sud-Est con la Via Garitta, a Sud-Ovest con unità immobiliare di proprietà di terzi; a Nord-Ovest con corte di proprietà di terzi e a Nord-Est con il sub.45. Esso ha superficie utile interna – al netto di tramezzature e pareti perimetrali – pari a circa mq 37,50 ed è composto da due vani e due bagni. Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava diviso in due monolocali indipendenti, ma è ancora presente una porta (tenuta chiusa) sul tramezzo di separazione tra le unità. Lo stato di conservazione dell'appartamento risulta buono; le pareti dei vani principali sono rifinite con intonaco e rivestimenti effetto pietra lavica o con carta da parati. La pavimentazione interna è in piastrelle di monocottura; nei servizi igienici sono presenti rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno, mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio freddo con

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

persiane esterne metalliche. Gli ambienti principali sono dotati di aerazione e illuminazione diretta, mentre i bagni presentano delle aperture con vetrocemento e aerazione di tipo forzato. L'impianto elettrico risulta attualmente funzionante, sono presenti due distinti quadri elettrici dotati di interruttori magnetotermici differenziali; è inoltre presente l'impianto televisivo. In ciascun monolocale è presente un climatizzatore. Secondo quanto affermato da chi ci abita è presente il servizio di acqua calda sanitaria anche se non è stato possibile individuare la posizione della fonte di produzione. Non sono state esibite le certificazioni di conformità relative agli impianti.

N.B. Sulla base di quanto appurato durante i sopralluoghi tutte le unità immobiliari di cui ai Lotti B-C-D risultano condividere l'allaccio idrico ed elettrico essendo presente un unico contatore per ciascun servizio.

t. e u. STIMA DEGLI IMMOBILI e RIDUZIONE A GARANZIA DEI VIZI

La stima dei beni viene effettuata attraverso il criterio del "valore di mercato". Tale criterio è stato declinato in due distinti procedimenti:

- Sintetico con valutazione ponderata a partire dalle rilevazioni della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;

- Comparazione diretta con i beni similari o assimilabili presenti nello stesso mercato di riferimento.

Le stime dei valori di mercato (ed il relativo calcolo delle superfici commerciali), vengono effettuate a partire dall'ipotesi di regolarità urbanistica e catastale dei beni, si ricava così il valore attuale detraendo le somme occorrenti per le rispettive regolarizzazioni.

Ai fini della stima si provvede al calcolo della "superficie commerciale" degli immobili utilizzando i parametri di riferimento contenuti nella norma UNI 10750 e nel

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

manuale della banca dati dell'OMI e più precisamente:

a) 100% delle superfici calpestabili;

b) 100% delle pareti divisorie interne;

c) 100% delle superfici relative alle pareti perimetrali, con la limitazione che la superficie di cui al punto c) deve essere computata non oltre il 10% della somma delle superfici di cui ai punto a) e b);

d) 50% Vani e accessori indiretti comunicanti;

e) 25% Vani e accessori indiretti non comunicanti;

f) 35% di balconi e terrazze coperti fino a mq 25;

g) 25% di balconi e terrazze scoperti fino a mq 25.

h) 10% delle aree scoperte fino al quintuplo della superficie dei vani principali.

t. LOTTO A – (A.1 e A.2) - via dei Maceratoi nn.1-1/A

A/1 - abitazione

Risultando per l'abitazione la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 103,80 e la superficie di cui al punto c pari a mq 15,60, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione:

a+b+c (dove c è il 10% di a+b)

mq 103,80 + mq 10,38= **mq 114,18**

sono inoltre presenti:

due verande e due giardini d'inverno per una superficie complessiva pari a mq 45,64 per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 50% di quella effettiva, da cui:

mq 45,64 x 0,50= **mq 22,82**

due balconi coperti per una superficie complessiva pari a mq 25,70 per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 35% di quella effettiva, da cui:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

mq 25,70 x 0,35= **mq 9,00**

due terrazzi scoperti per una superficie complessiva pari a mq 132,53 per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva fino a 25mq e al 10% per la restante, da cui:

mq (25,00 x 0,25) + (107,53 x 0,10) = **mq 17,00**

giardini e aree scoperte per una superficie complessiva pari a a mq 310,00 per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 10% di quella effettiva fino la quintuplo della superficie dei vani principali e al 2% per la restante, da cui:

mq 310,00 x 0,10 = **mq 31,00**

per quanto calcolato si ottiene la **complessiva superficie commerciale dell'abitazione** con l'espressione:

mq 114,18 + 22,82 + 9,00 + 17,00 + 31,00 = **mq 194,00**

t. A/2 - Autorimessa

Risultando per l'autorimessa la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 51,90 e la superficie di cui al punto c pari a mq 7,80, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione:

a+b+c (dove c è il 10% di a+b)

mq 51,90 + mq 5,19= **mq 57,09**

sono inoltre presenti:

un terrazzo scoperti per una superficie complessiva pari a mq 73,38 per cui si ricava la superficie commerciale di riferimento pari al 25% di quella effettiva fino a 25mq e al 10% per la restante, da cui:

mq (25,00 x 0,25) + (48,38 x 0,10) = **mq 11,09**

per quanto calcolato si ottiene la **complessiva superficie commerciale dell'autorimessa** con l'espressione:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

mq 57,09 + 11,09 = **mq 68,18**

t. LOTTO B -Appartamento via Garitta nn.38-39 (sub 18)

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 39,90 e la superficie di cui al punto c pari a mq 8,40, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione:

a+b+c (dove c è il 10% di a+b)

mq 39,90 + mq 3,99= **mq 43,89**

t. LOTTO C -Appartamento via Garitta n.40 (sub 45)

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 87,95 e la superficie di cui al punto c pari a mq 12,98, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione:

a+b+c (dove c è il 10% di a+b)

mq 87,95 + mq 8,79= **mq 96,74**

t. LOTTO D -Appartamento via Garitta nn.41-42 (sub 23)

Risultando per l'appartamento la superficie di cui ai punti a+b pari a mq 39,70 e la superficie di cui al punto c pari a mq 8,06, ovvero maggiore del 10% della somma di a+b, si ottiene la superficie convenzionale del piano terra dall'espressione:

a+b+c (dove c è il 10% di a+b)

mq 39,70 + mq 3,97= mq 43,67

t. LOTTO A - STIMA DEGLI IMMOBILI

t. A.1) Abitazione in villino - sito in Via dei Maceratoi nn.1-1/A

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{x.1}$)

Stando alla classificazione di riferimento l'abitazione sita in Via dei Maceratoi nn.1-1/A ricade nella zona E/5 Suburbana – Capo Mulini. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

tale zona risale al II semestre del 2025. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 1.350 e € 1.950 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare il valore massimo aumentato del 10% per le dotazioni tecnologiche e le finiture non ordinarie rilevate per cui un valore al mq pari a € 2.145 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$V_{x.1}$ = mq 194 x 2.145 €/mq = € 416.130

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{x.2}$)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso similari, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati ed informazioni presso operatori del settore immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 2.200 al mq da cui risulta:

$V_{x.2}$ = mq 194 x 2.200 €/mq = € 426.800

* * * * *

Valore di mercato dell'Abitazione sita in Via dei Maceratoi nn.1-1/A **(V_x)**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$V_x = (V_{x.1} + V_{x.2})/2$ = (€ 416.130 + € 426.800)/2 = € 421.550

t. A.2) Autorimessa sita in Via dei Maceratoi n.1

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{x.1}$)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

Stando alla classificazione di riferimento l'autorimessa sita in Via dei Maceratoi n.1 ricade nella zona E/5 Suburbana – Capo Mulini. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2025. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 740 e € 1.100 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare un valore medio tra i due, per cui un valore al mq pari a € 920 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$V_{x.1}$ = mq 68,18 x 920 €/mq = € 62.725

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{x.2}$)

In considerazione del fatto che non è stato possibile reperire nel mercato di zona immobili con le medesime caratteristiche anche in considerazione del fatto che l'autorimessa in oggetto forma unico corpo di fabbrica con la soprastante abitazione e condivide con essa le dotazioni impiantistiche, si ritiene corretto prendere a riferimento il valore determinato con l'applicazione dei dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Valore di mercato dell'Autorimessa sita in Via dei Maceratoi n.1 (V_x)

V_x = mq 68,18 x 920 €/mq = € 62.725

* * * * *

VALORE DI MERCATO LOTTO A (Abitazione + Autorimessa) via dei Maceratoi

€ 421.550 + € 62.725 = € 484.275

Per riportare i beni a condizioni di regolarità si provvede a decurtare i costi di cui al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

paragrafo "k" e per l'aggiornamento catastale, da cui si ottiene il valore del LOTTO A (Abitazione + Autorimessa sita in Via dei Maceratoi nn.1-1/A) dalla seguente espressione:

VALORE LOTTO A = € 484.275 – 53.300 = **€ 430.975**

Il valore stimato deve essere infine ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "t" del mandato) si ottiene quindi in cifra tonda, il valore di mercato di:

VALORE LOTTO A = € 430.975 – 15% = € 366.000 (in cifra tonda)

t. LOTTO B - STIMA DEGLI IMMOBILI

Appartamento in via Garitta nn.38 e 39 (sub 18)

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{x.1}$)

Stando alla classificazione di riferimento l'abitazione sita in Via Garitta nn.38-39 ricade nella zona E/5 Suburbana – Capo Mulini. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2025. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 1.350 e € 1.950 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare il valore massimo aumentato del 10% per la particolare posizione dell'immobile in prossimità del mare e quindi un valore al mq pari a € 2.145 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$V_{x.1}$ = mq 43,89 x 2.145 €/mq = € 94.144

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{x.2}$)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso similari, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati ed informazioni presso operatori del settore immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 2.000 al mq da cui risulta:

$V_{x.2}$ = mq 43,89 x 2.000 €/mq = € 87.780

* * * * *

Valore di mercato dell'Abitazione sita in Via Garitta nn.38-39 **(V_x)**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$V_x = (V_{x.1} + V_{x.2})/2$ = (€ 94.144 + € 87.780)/2 = € 91.000

Per riportare il bene a condizioni di regolarità si provvede a decurtare i costi di cui al paragrafo "k" e per l'aggiornamento catastale, da cui si ottiene il valore del LOTTO B (Appartamento in via Garitta nn.38-39) dalla seguente espressione:

VALORE LOTTO B = € 91.000 – 20.570 = **€ 70.430**

Il valore stimato deve essere infine ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "t" del mandato) si ottiene quindi in cifra tonda, il valore di mercato di:

VALORE LOTTO B = € 70.430 – 15% = € 60.000 (in cifra tonda)

t. LOTTO C - STIMA DEGLI IMMOBILI

Appartamento in via Garitta n.40 (sub 45)

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{x.1}$)

Stando alla classificazione di riferimento l'abitazione sita in Via Garitta n.40 ricade nella zona E/5 Suburbana – Capo Mulini. L'ultima rilevazione registrata dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2025. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 1.350 e € 1.950 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare il valore massimo aumentato del 10% per la particolare posizione dell'immobile in prossimità del mare e quindi un valore al mq pari a € 2.145 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$$V_{x.1} = \text{mq } 96{,}74 \times 2.145 \text{ €/mq} = \text{€ } 207.500$$

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{x.2}$)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso similari, per destinazione d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati ed informazioni presso operatori del settore immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 2.000 al mq da cui risulta:

$$V_{x.2} = \text{mq } 96{,}74 \times 2.000 \text{ €/mq} = \text{€ } 193.480$$

* * * * *

Valore di mercato dell'Abitazione sita in Via Garitta n.40 **(V_x)**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$$V_x = (V_{x.1} + V_{x.2})/2 = (\text{€ } 207.500 + \text{€ } 193.480)/2 = \text{€ } 200.500$$

Per riportare il bene a condizioni di regolarità si provvede a decurtare i costi di cui al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

paragrafo "k" e per l'aggiornamento catastale, da cui si ottiene il valore del LOTTO C (Appartamento in via Garitta n.40) dalla seguente espressione:

VALORE LOTTO C = € 200.500 – 7.870 = € 192.630

Il valore stimato deve essere infine ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "t" del mandato) si ottiene quindi in cifra tonda, il valore di mercato di:

VALORE LOTTO C = € 192.630 – 15% = € 164.000 (in cifra tonda)

t. LOTTO D - STIMA DEGLI IMMOBILI

Appartamento in via Garitta nn.41 – 42 (sub 23)

VALORE DI MERCATO CON PROCEDIMENTO SINTETICO ($V_{x.1}$)

Stando alla classificazione di riferimento l'abitazione sita in Via Garitta nn.41-42 ricade nella zona E/5 Suburbana – Capo Mulini. L'ultima rilevazione registrata dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per tale zona risale al II semestre del 2025. Stando ai dati pubblicati il valore di mercato per abitazioni di tipo economico aventi uno stato conservativo "normale" oscilla tra € 1.350 e € 1.950 al mq di superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche della zona in esame e delle caratteristiche intrinseche dell'immobile, si ritiene congruo assegnare il valore massimo aumentato del 10% per la particolare posizione dell'immobile in prossimità del mare e quindi un valore al mq pari a € 2.145 al mq.

In considerazione di tale valore – calcolata la consistenza dell'immobile al precedente paragrafo 12.2 – si ottiene:

$V_{x.1}$ = mq 43,67 x 2.145 €/mq = € 93.670

VALORE DI MERCATO PER COMPARAZIONE DIRETTA ($V_{x.2}$)

La stima del valore di mercato del bene per comparazione diretta ha reso necessaria l'acquisizione di dati relativi a beni ad esso similari, per destinazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

d'uso, vetustà, superficie commerciale ed epoca di compravendita. Tale ricerca è stata condotta acquisendo dati ed informazioni presso operatori del settore immobiliare, da dette indagini scaturisce un valore pari ad € 2.000 al mq da cui risulta:

$V_{x.2}$ = mq 43,67 x 2.000 €/mq = € 87.340

* * * * *

Valore di mercato dell'appartamento in via Garitta nn.41-42 **(V_x)**

Il più probabile valore di mercato dell'appartamento, nelle condizioni di stato in cui si trova, è pertanto dato dalla media dei valori desunti dai metodi di stima esposti in precedenza da cui:

$V_x = (V_{x.1} + V_{x.2})/2$ = (€ 93.670 + € 87.340)/2 = € 90.500

Per riportare il bene a condizioni di regolarità si provvede a decurtare i costi di cui al paragrafo "k" e per l'aggiornamento catastale, da cui si ottiene il valore del LOTTO D (Appartamento in via Garitta nn.41-42) dalla seguente espressione:

VALORE LOTTO D = € 90.500 – 17.570 = € 72.930

Il valore stimato deve essere infine ridotto nella misura del 15% per l'assenza di garanzie per vizi del bene venduto (come richiesto dal punto "t" del mandato) si ottiene quindi in cifra tonda, il valore di mercato di:

VALORE LOTTO D = € 72.930 – 15% = € 62.000 (in cifra tonda)

* * * * *

v. PIANO DI VENDITA (LOTTI SEPARATI)

Considerando quanto esposto nella presente relazione di stima, si ritiene possa procedersi alla vendita in **Lotti Separati** come segue:

v. LOTTO A) Quota **1/1** della piena proprietà dell'**abitazione in villino + Autorimessa** site nel Comune di Acireale (Ct), Via dei Maceratoi nn.1-1/A, piani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

S1-T-1-2, così censite in Catasto Fabbricati:

Abitazione in villino **foglio 71 part. 833, sub 3,** cat. A/7, classe 3^, consist. 7 vani, rendita euro 1.084,56, superficie totale 168 mq (153 mq escluse aree scoperte).

Autorimessa **foglio 71 part. 833, sub 5,** cat. C/6, classe 5^, consist. 45mq, rendita euro127,82, superficie totale 51mq.

VALORE LOTTO A = € 366.000 (trecentosessantaseimila/00)

* * * * *

v. LOTTO B) Quota **1/1** della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Acireale (Ct), Via Garitta 38-39, piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub. 18**, cat. A/3, classe 4^, consist. 2,5 vani, rendita euro 111,04, superficie totale 54 mq.

VALORE LOTTO B = € 60.000 (sessantaseimila/00)

* * * * *

v. LOTTO C) Quota **1/1** della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Acireale (Ct), Via Garitta 40, piano T-1, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub. 45**, cat. A/3, classe 7^, consist. 5,5 vani, rendita euro 411,87, superficie totale 109 mq (106 mq escluse aree scoperte).

* * * * *

VALORE LOTTO C = € 164.000 (centosessantaquattromila/00)

v. LOTTO D) Quota **1/1** della piena proprietà dell'appartamento sito nel Comune di Acireale (Ct), Via Garitta 41-42, piano Terra, censito in Catasto Fabbricati al **foglio 72, part. 172, sub. 23**, cat. A/4, classe 7^, consist. 2,5 vani, rendita euro 108,46, superficie totale 45 mq.

VALORE LOTTO D = € 62.000 (sessantaduemila/00)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

* * * * *

w. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Si produce agli allegati 05 e 10 (Lotto A) - 16 (Lotto B) – 21 (Lotto C) – 26 (Lotto D) la documentazione fotografica per i quattro lotti di vendita individuati.

x. BENE INDIVISO

I beni risultano in capo ai debitori esecutati e non risultano quote in capo a terzi.

y. BENI PIGNORATI IN QUOTA

I beni risultano in capo al debitori esecutati e non risultano quote in capo a terzi.

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto dal mandato il sottoscritto rassegna la presente relazione di consulenza rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento. Seguirà il deposito della dichiarazione inerente l'avvenuta trasmissione alle parti.

Aci Castello, 17/07/2026

Il C.T.U.

Arch. Lorenzo La Mantia

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

All. 01 - Dati dei debitori esecutati;

All.02 - Titolo proprietà via Maceratoi 2009

All.03 - Titolo proprietà via Maceratoi e via Garitta 2022

All. 04 - Estratto del foglio di mappa fg. 72, p.lla 172;

LOTTO A - Immobili A.1 e A.2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

All. 05 - Abitazione in villino - Documentazione fotografica, fg.71, p.lla 833, sub. 3;

All. 06 - Abitazione in villino - Visura Catastale, fg.71, p.lla 833, sub. 3;

All. 07 - Abitazione in villino - Pianta Catastale, fg.71, p.lla 833, sub. 3;

All. 08 - Abitazione in villino - Rilievo dello stato di fatto, fg.71, p.lla 833, sub. 3;

All. 09 - Abitazione in villino – Pianta delle difformità, fg.71, p.lla 833, sub. 3;

All. 10 - Garage - Documentazione fotografica, fg.71, p.lla 833, sub. 5;

All. 11 - Garage - Visura catastale, fg.71, p.lla 833, sub. 5;

All. 12 - Garage - Pianta Catastale, fg.71, p.lla 833, sub. 5;

All. 13 - Garage - Rilievo dello stato di fatto, fg.71, p.lla 833, sub. 5;

All. 14 - Garage – Pianta delle difformità, fg.71, p.lla 833, sub. 5;

All. 15 - Documentazione urbanistica;

LOTTO B

All. 16 – Abitazione - Documentazione fotografica, fg.72, p.lla 172, sub. 18;

All. 17 – Abitazione – Visura catastale, fg.72, p.lla 172, sub. 18;

All. 18 – Abitazione – Pianta catastale fotografica, fg.72, p.lla 172, sub. 18;

All. 19 – Abitazione – Rilievo dello stato di fatto, fg.72, p.lla 172, sub. 18;

All. 20 – Abitazione – Pianta delle difformità, fg.72, p.lla 172, sub. 18;

LOTTO C

All. 21 – Abitazione - Documentazione fotografica, fg.72, p.lla 172, sub. 45;

All. 22 – Abitazione – Visura catastale, fg.72, p.lla 172, sub. 45;

All. 23 – Abitazione – Pianta catastale fotografica, fg.72, p.lla 172, sub. 45;

All. 24 – Abitazione – Rilievo dello stato di fatto, fg.72, p.lla 172, sub. 45;

All. 25 – Abitazione – Pianta delle difformità, fg.72, p.lla 172, sub. 45;

LOTTO D - Immobile D

All. 26 – Abitazione - Documentazione fotografica, fg.72, p.lla 172, sub. 23;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

All. 27 – Abitazione – Visura catastale, fg.72, p.lla 172, sub. 23;

All. 28 – Abitazione – Pianta catastale fotografica, fg.72, p.lla 172, sub. 23;

All. 29 – Abitazione – Rilievo dello stato di fatto, fg.72, p.lla 172, sub. 23;

All. 30 – Abitazione – Pianta delle difformità, fg.72, p.lla 172, sub. 23;

All. 31 - Documentazione urbanistica Lotti B-C-D;

All. 32 - Ispezione ipotecaria LOTTO A - fg.71, p.lla 833, sub. 3 - 5;

All. 33 - Ispezione ipotecaria Abitazione fg.72, p.lla 172, sub. 18;

All. 34 - Ispezione ipotecaria Abitazione fg.72, p.lla 172, sub. 45;

All. 35 - Ispezione ipotecaria Abitazione fg.72, p.lla 172, sub. 23.

All. 36 - Verbali di sopralluogo;

All. 37 - Prova indisponibilità E.D.M. Acireale fg 71 - p.lla 833

Firmato Da: LORENZO LA MANTIA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 2cf19ed1fa717c4b4f285bd4c9c8278a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009