

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 411/2020 R.G. ES.
RIUNITA ALLA N° 330/2018 R.G. ES.
PROMOSSA DA RED SEA SPV.

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

Indice

PREMESSA	10
LOTTO 1 – VALVERDE – FG. 5 PARTICELLA 1013 SUB. 2	24
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI	25
a.1) <i>Identificazione del bene pignorato</i>	25
b.1) <i>Verifica dei dati</i>	25
c.1) <i>Proprietà del bene pignorato</i>	26
d.1) <i>Provenienza del bene</i>	26
e.1) <i>Verifica della completezza della documentazione</i>	27
f.1) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	27
g.1) <i>Identificazione catastale del bene</i>	29
h.1) <i>Destinazione urbanistica</i>	29
i.1) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	30
j.1) <i>Presenza di immobile abusivo</i>	30
k.1) <i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	31
l.1) <i>Presenza di abusi non sanabili</i>	31
m.1) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	32
n.1) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	32
o.1) <i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	32
p.1) <i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	32
q.1) <i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	32
r.1) <i>Descrizione del bene</i>	32
s.1) <i>Determinazione del valore di stima</i>	36

t.1)	<i>Determinazione del valore di vendita</i>	43
u.1)	<i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	44
v.1)	<i>Documentazione fotografica</i>	44
w.1)	<i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	44
x.1)	<i>Beni pignorati in quota</i>	44
LOTTO 2 – VALVERDE – FG. 5 PARTICELLA 1013 SUB 6 E SUB 9		45
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI		46
a.2)	<i>Identificazione del bene pignorato</i>	46
b.2)	<i>Verifica dei dati</i>	47
c.2)	<i>Proprietà del bene pignorato</i>	47
d.2)	<i>Provenienza del bene</i>	50
e.2)	<i>Verifica della completezza della documentazione</i>	51
f.2)	<i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	51
g.2)	<i>Identificazione catastale del bene</i>	53
h.2)	<i>Destinazione urbanistica</i>	54
i.2)	<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	54
j.2)	<i>Presenza di immobile abusivo</i>	55
k.2)	<i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	55
l.2)	<i>Presenza di abusi non sanabili</i>	56
m.2)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	56
n.2)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	57
o.2)	<i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	57
p.2)	<i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	57
q.2)	<i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	57
r.2)	<i>Descrizione del bene</i>	57
s.2)	<i>Determinazione del valore di stima</i>	64

t.2)	<i>Determinazione del valore di vendita</i>	72
u.2)	<i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	73
v.2)	<i>Documentazione fotografica</i>	73
w.2)	<i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	73
x.2)	<i>Beni pignorati in quota</i>	73
LOTTO 3 – VALVERDE – FG 5 PARTICELLA 1013 SUB. 3		74
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI		75
a.3)	<i>Identificazione del bene pignorato</i>	75
b.3)	<i>Verifica dei dati</i>	75
c.3)	<i>Proprietà del bene pignorato</i>	76
d.3)	<i>Provenienza del bene</i>	78
e.3)	<i>Verifica della completezza della documentazione</i>	79
f.3)	<i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	79
g.3)	<i>Identificazione catastale del bene</i>	81
h.3)	<i>Destinazione urbanistica</i>	81
i.3)	<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	81
j.3)	<i>Presenza di immobile abusivo</i>	81
k.3)	<i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	82
l.3)	<i>Presenza di abusi non sanabili</i>	83
m.3)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	83
n.3)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	83
o.3)	<i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	83
p.3)	<i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	84
q.3)	<i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	84
r.3)	<i>Descrizione del bene</i>	84
s.3)	<i>Determinazione del valore di stima</i>	87

t.3)	<i>Determinazione del valore di vendita</i>	93
u.3)	<i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	94
v.3)	<i>Documentazione fotografica</i>	94
w.3)	<i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	94
x.3)	<i>Beni pignorati in quota</i>	94
LOTTO 4 – VALVERDE – FG. 5 PARTICELLA 1013 SUB. 4		95
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI		96
a.4)	<i>Identificazione del bene pignorato</i>	96
b.4)	<i>Verifica dei dati</i>	96
c.4)	<i>Proprietà del bene pignorato</i>	97
d.4)	<i>Provenienza del bene</i>	99
e.4)	<i>Verifica della completezza della documentazione</i>	100
f.4)	<i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	100
g.4)	<i>Identificazione catastale del bene</i>	102
h.4)	<i>Destinazione urbanistica</i>	102
i.4)	<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	102
j.4)	<i>Presenza di immobile abusivo</i>	102
k.4)	<i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	103
l.4)	<i>Presenza di abusi non sanabili</i>	104
m.4)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	104
n.4)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	104
o.4)	<i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	104
p.4)	<i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	105
q.4)	<i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	105
r.4)	<i>Descrizione del bene</i>	105
s.4)	<i>Determinazione del valore di stima</i>	107

t.4)	<i>Determinazione del valore di vendita</i>	113
u.4)	<i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	114
v.4)	<i>Documentazione fotografica</i>	114
w.4)	<i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	114
x.4)	<i>Beni pignorati in quota</i>	114
LOTTO 5 – VALVERDE – FG. 5 PARTICELLA 1013 SUB. 5		115
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI		116
a.5)	<i>Identificazione del bene pignorato</i>	116
b.5)	<i>Verifica dei dati</i>	116
c.5)	<i>Proprietà del bene pignorato</i>	117
d.5)	<i>Provenienza del bene</i>	119
e.5)	<i>Verifica della completezza della documentazione</i>	120
f.5)	<i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	120
g.5)	<i>Identificazione catastale del bene</i>	122
h.5)	<i>Destinazione urbanistica</i>	122
i.5)	<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	123
j.5)	<i>Presenza di immobile abusivo</i>	123
k.5)	<i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	123
l.5)	<i>Presenza di abusi non sanabili</i>	124
m.5)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	124
n.5)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	124
o.5)	<i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	125
p.5)	<i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	125
q.5)	<i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	125
r.5)	<i>Descrizione del bene</i>	125
s.5)	<i>Determinazione del valore di stima</i>	127

t.5)	<i>Determinazione del valore di vendita</i>	133
u.5)	<i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	134
v.5)	<i>Documentazione fotografica</i>	134
w.5)	<i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	135
x.5)	<i>Beni pignorati in quota</i>	135
LOTTO 6 – VALVERDE – FG. 5 PARTICELLA 1176		136
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI		137
a.6)	<i>Identificazione del bene pignorato</i>	137
b.6)	<i>Verifica dei dati</i>	137
c.6)	<i>Proprietà del bene pignorato</i>	137
d.6)	<i>Provenienza del bene</i>	139
e.6)	<i>Verifica della completezza della documentazione</i>	140
f.6)	<i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	140
g.6)	<i>Identificazione catastale del bene</i>	141
h.6)	<i>Destinazione urbanistica</i>	142
i.6)	<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	142
j.6)	<i>Presenza di immobile abusivo</i>	142
k.6)	<i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	143
l.6)	<i>Presenza di abusi non sanabili</i>	144
m.6)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	145
n.6)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	145
o.6)	<i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	145
p.6)	<i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	145
q.6)	<i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	145
r.6)	<i>Descrizione del bene</i>	145
s.6)	<i>Determinazione del valore di stima</i>	148

t.6)	<i>Determinazione del valore di vendita</i>	154
u.6)	<i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	155
v.6)	<i>Documentazione fotografica</i>	155
w.6)	<i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	155
x.6)	<i>Beni pignorati in quota</i>	155
LOTTO 7 – TRECASTAGNI – FG. 10 PARTICELLA 215		156
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI		157
a.7)	<i>Identificazione del bene pignorato</i>	157
b.7)	<i>Verifica dei dati</i>	157
c.7)	<i>Proprietà del bene pignorato</i>	157
d.7)	<i>Provenienza del bene</i>	160
e.7)	<i>Verifica della completezza della documentazione</i>	161
f.7)	<i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	161
g.7)	<i>Identificazione catastale del bene</i>	162
h.7)	<i>Destinazione urbanistica</i>	163
i.7)	<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	163
j.7)	<i>Presenza di immobile abusivo</i>	164
k.7)	<i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	164
l.7)	<i>Presenza di abusi non sanabili</i>	166
m.7)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	166
n.7)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	166
o.7)	<i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	166
p.7)	<i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	166
q.7)	<i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	166
r.7)	<i>Descrizione del bene</i>	166
s.7)	<i>Determinazione del valore di stima</i>	170

t.7)	<i>Determinazione del valore di vendita</i>	177
u.7)	<i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	178
v.7)	<i>Documentazione fotografica</i>	178
w.7)	<i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	179
x.7)	<i>Beni pignorati in quota</i>	179
LOTTO 8 – CATANIA – FG. 69 PARTICELLA 7660 SUB. 34		180
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI		181
a)	<i>Identificazione del bene pignorato</i>	181
b)	<i>Verifica dei dati</i>	181
c)	<i>Proprietà del bene pignorato</i>	181
d)	<i>Provenienza del bene</i>	182
e)	<i>Verifica della completezza della documentazione</i>	182
f)	<i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli</i>	183
g)	<i>Identificazione catastale del bene</i>	184
h)	<i>Destinazione urbanistica</i>	184
i)	<i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia</i>	184
j)	<i>Presenza di immobile abusivo</i>	185
k)	<i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria</i>	185
l)	<i>Presenza di abusi non sanabili</i>	187
m)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale</i>	187
n)	<i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili</i>	187
o)	<i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico</i>	187
p)	<i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile</i>	187
q)	<i>Soggetti che occupano l'immobile</i>	188
r)	<i>Descrizione del bene</i>	188
s)	<i>Determinazione del valore di stima</i>	192

t) <i>Determinazione del valore di vendita</i>	198
u) <i>Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati</i>	200
v) <i>Documentazione fotografica</i>	200
w) <i>Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati</i>	200
x) <i>Beni pignorati in quota</i>	200
SCHEDE RIEPILOGATIVE	201
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 1 - VALVERDE – FG. 5 PART. 1013 SUB. 2.	202
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 2 - VALVERDE – FG. 5 PAR. 1013 SUB. 6 E 9.	203
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 3 - VALVERDE – FG. 5 PART. 1013 SUB. 3	205
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 4 - VALVERDE – FG. 5 PART. 1013 SUB. 4	206
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 5 - VALVERDE – FG. 5 PART. 1013 SUB. 5	207
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 6 - VALVERDE - FG. 5 PART. 1176.....	208
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 7 - TRECASTAGNI - FG. 10 PART. 215.....	209
SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 8 - CATANIA - FG. 69 PART. 7660 SUB. 34	210
CONCLUSIONI	211

PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 14/05/2021, l'Ill.mo Sig. G. Es. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Floriana Gallucci nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio tecnico in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 411/2020 R. G. Es., riunita alla procedura esecutiva n° 330/2018 e promossa da RED SEA SPV s.r.l., sottoponendo i seguenti quesiti:

- a) **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non

- sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del

- provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j) In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k) verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l) In caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli

- derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n) verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p) accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali **spese straordinarie** già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, **lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato**;
- q) accerti se i **beni pignorati siano 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)**.
- r) elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con

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

- s) **determini il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t) **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- u) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), il Custode Giudiziario a mezzo PEC (Allegato 2), i creditori intervenuti a mezzo PEC (Allegato 3, Allegato 4, Allegato 5, Allegato 6, Allegato 7), il legale dei debitori esecutati (Allegato 8) e i debitori esecutati a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 9, Allegato 10, Allegato 11) agli indirizzi rilevati dai certificati di residenza richiesti in data 30/05/2021 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Valverde (Allegati alle generalità degli esecutati), l'inizio delle operazioni peritali, considerata la molteplicità dei beni da valutare, veniva fissato per le ore 16:15 del giorno 22/06/2021 presso il compendio immobiliare di Valverde (CT).

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU con la collaborazione del Dott. Ing. Silvio Torre si è recato sui luoghi ed alla presenza del Custode Giudiziario e con la presenza di due dei debitori esecutati, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di procedura e dare inizio alle operazioni peritali.

Durante la ricognizione degli immobili siti a Valverde, è emersa la circostanza che uno degli immobili oggetto di procedura è adibito ad abitazione di uno degli esecutati e, pertanto, in ottemperanza alle misure imposte dal Governo per il contenimento dell'infezione da COVID-19 che si è verificata a partire dagli inizi del mese di marzo 2020 e, conformemente a quanto riportato nei *“Criteri interpretativi uniformi ed indicazioni operative in relazione alla sospensione delle procedure esecutive immobiliari sulla casa di abitazione, disposta dall'art 54 ter del Decreto Legge 17 marzo 2020 n. 18, convertito con modificazioni nella legge 29 aprile 2020, n. 27”* del *“Provvedimento Organizzativo”* del 11/05/2020 disposto dal Presidente del Tribunale di Catania, è stato rinviato l'accesso in tale immobile in data successiva al 30/06/2021.

Si è quindi proceduto, nelle date programmate, ed alla presenza di almeno uno degli esecutati, al rilievo planimetrico di tutte le unità immobiliari oggetto della procedura, eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico in separati fogli e riportando quanto svolto nei verbali

appositamente redatti (Allegato 12). Durante tutti gli accessi agli immobili erano assenti i legali delle parti ad eccezione del 22/06/2021 che era presente il legale dei debitori esecutati.

Ultimate le operazioni peritali sui luoghi, lo scrivente CTU proseguiva nelle necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di assumere tutti gli elementi utili per rispondere ai quesiti formulati.

Con i dati assunti dagli atti e, con le risultanze delle indagini, è stato possibile redigere la presente relazione corredata della relativa documentazione.

La procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. 441/2020, riunita alla procedura esecutiva R.G.Es. 330/2018 ed accomunata a quest'ultima da una unità immobiliare sita a Catania, colpisce un ampio compendio immobiliare composto da immobili urbani ubicati nel comune di Valverde, nel Comune di Trecastagni e nel Comune di Catania.

Gli immobili oggetto di pignoramento, per come riportati nell'atto di pignoramento, sono così individuati:

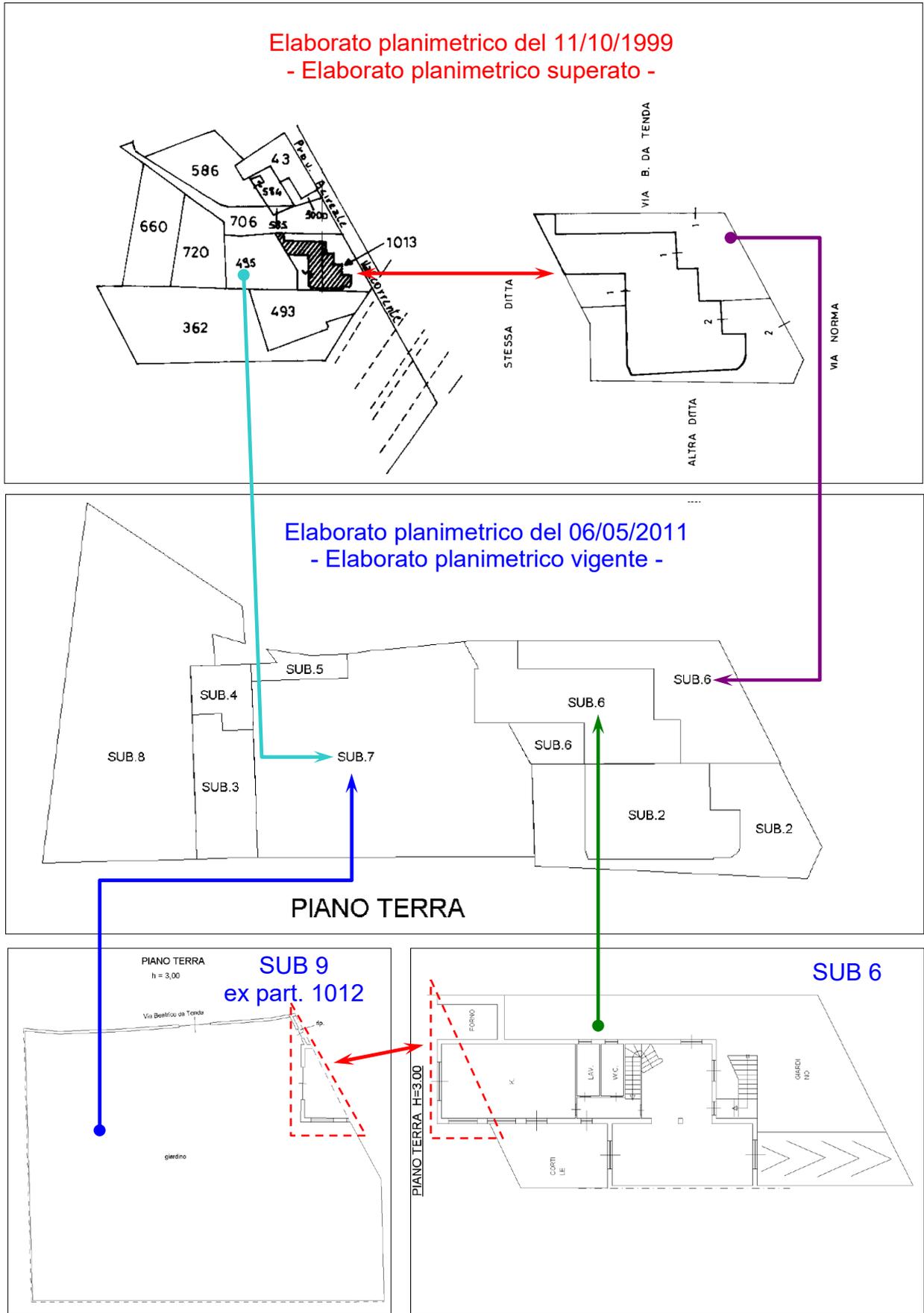
- 1) Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7 piano T-1 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1176;
- 2) Immobile sito a Catania in via Monsignor Ventimiglia n° 32, piano 2 e censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 7660 sub 34;
- 3) Immobile sito a Valverde (CT), via Norma n° 56 piano T-1 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub. 2;
- 4) Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 1 piano T-1-S1 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 6;
- 5) Immobile sito in Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 5 piano T, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 3;

- 6) Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7 piano T, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 4;
- 7) Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 5 piano T-1, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 5;
- 8) Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 1 piano T-1, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 9 (ex particella 1012);
- 9) Immobile sito a Trecastagni (CT), contrada Fossa del Pero s.n., via Cozzarelle s.n., piano T, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215.

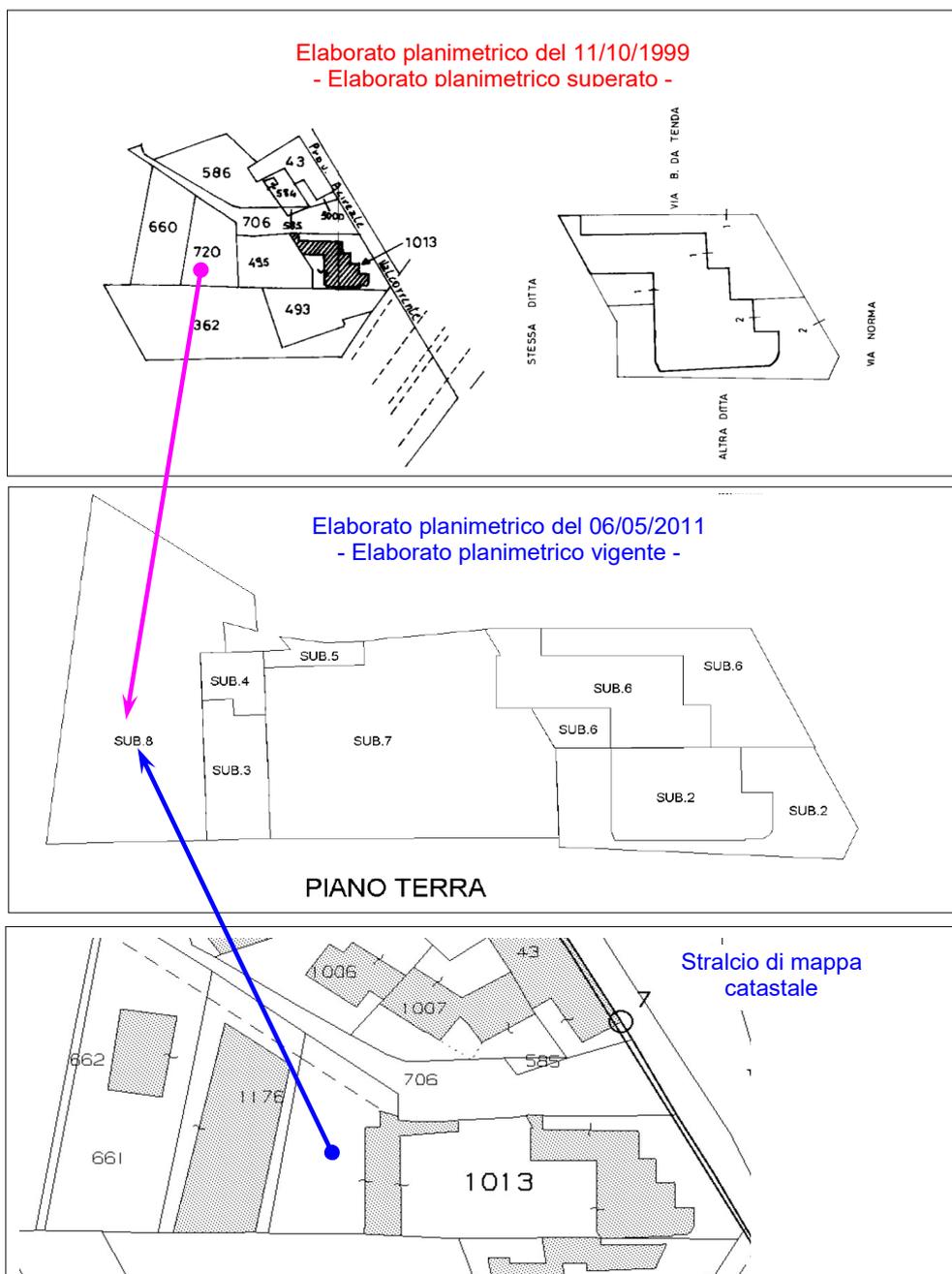
Dall'esame della documentazione acquisita e, dai rilievi eseguiti sui luoghi, è doveroso osservare quanto segue:

- 1) L'unità immobiliare sita nel Comune di Catania in via Monsignor Ventimiglia n° 32, piano 2 e censita in catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 7660 sub 34 è stata già oggetto di valutazione con la procedura R.G.Es 330/2018 e, per completezza di trattazione, la perizia di stima precedentemente redatta, viene integralmente riportata in questo elaborato peritale;
- 2) Alla data di conferimento dell'incarico della procedura R.G.Es. 411/2020 lo scrivente C.T.U. ha rilevato che uno degli esecutati era deceduto e, di conseguenza, ha provveduto ad inviare la comunicazione di avvio delle operazioni peritali anche agli eredi del defunto debitore (Allegato 11);
- 3) Dall'esame della documentazione catastale acquisita si rileva che l'unità immobiliare sita a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 1 piano T-1, e censita nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 9 (ex particella 1012 – Allegato 17-4 e Allegato 17-6) è costituita da un'area (giardino) annessa ad una porzione di fabbricato che si articola su due livelli. Tale porzione di fabbricato, per

come rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 9 (Allegato 19-2), a meno dell'area destinata a giardino si ritrova interamente annessa, come riscontrabile nella planimetria catastale, all'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 (Allegato 19-2). Dall'esame dell'elaborato planimetrico (Allegato 14-1) inoltre, si rileva che l'area a giardino è identificata catastalmente come subalterno 7 (bene comune non censibile) mentre, contemporaneamente, e per quanto osservato in precedenza, appartiene anche al subalterno 9. Tali circostanze fanno ritenere che esista un disallineamento tra le particelle catastali identificate con i subalterni 6, 7 e 9 e che la stessa unità immobiliare identificata con il subalterno 9 rappresenti una unità duplicata e già contenuta nelle altre due. Questo disallineamento, probabilmente, è da imputare ad una serie di operazioni catastali connesse alla nascita di una "*unità catastale temporanea*" creata per identificare catastalmente delle porzioni di un unico fabbricato insistenti su particelle attigue diverse ed aventi intestatari non allineati tra di loro. L'esistenza di questa "*unità catastale temporanea*" (sub. 9), legata al compimento delle necessarie operazioni di allineamento catastale e delle ditte intestatarie, doveva concludersi con la sua soppressione e fusione catastale con la restante porzione di fabbricato esistente (ex sub. 1 ed oggi sub. 6; Allegato 14-1; Allegato 14-2). Alla luce di quanto sopra e, non potendo risalire alle motivazioni per la mancata soppressione della suddetta "*unità catastale temporanea*", si ritiene che l'unità immobiliare oggi identificata con il subalterno 9 rappresenti un duplicato con il subalterno 6 per la parte riguardante le porzioni di fabbricato e un duplicato con il subalterno 7 per l'area denominata "*giardino*". Per tali motivi, ed ai fini delle operazioni di stima da compiersi, si ritiene opportuno considerare l'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 comprensiva oltre che del subalterno 9 (che dovrà poi essere soppresso attraverso una serie di ulteriori operazioni catastali) anche del subalterno 7.



4) Le unità immobiliari site nel Comune di Valverde (CT) ed individuate al fg. 5 part. 1013 subalterno 3, 4, 5 e l'immobile identificato con la particella 1176 hanno tutti accesso dal cancello sito al civico 7 della via Beatrice di Tenda ed usufruiscono dell'area scoperta individuata nell'elaborato planimetrico come subalterno 8 (Allegato 14-1).



Questo subalterno, nell'attuale configurazione dei luoghi, è stato occupato in parte dalla sede stradale della via Beatrice di Tenda mentre, per la restante parte funge,

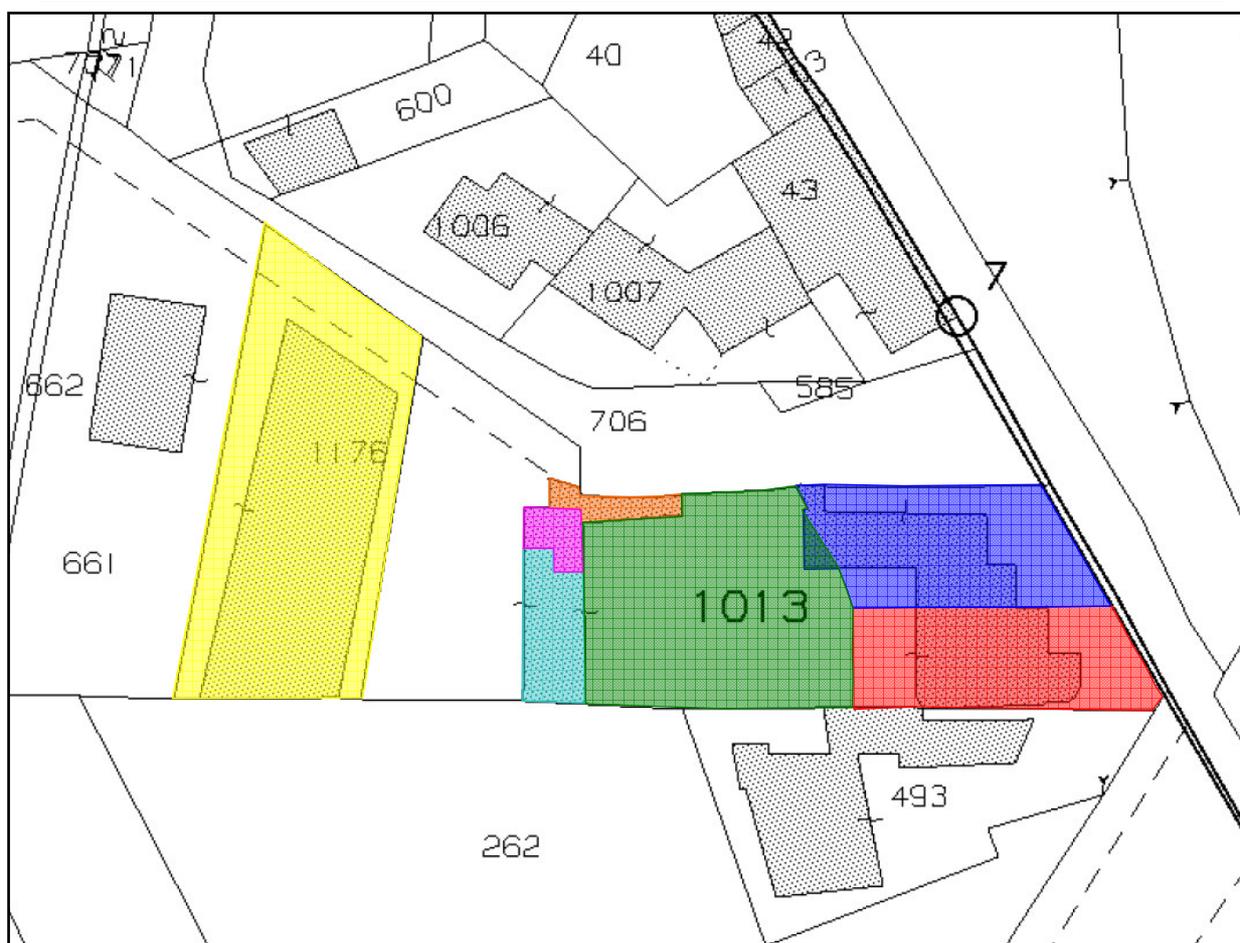
contemporaneamente, da area di manovra per l'unità immobiliare identificata dalla particella 1176 (unità oggetto di pignoramento) e da cortile comune ai subalterni 3-4-5. Dall'esame della documentazione in atti e dalla documentazione catastale acquisita (Allegato 14-1) il subalterno 8, tuttavia, viene identificato come bene comune non censibile ai subalterni 3-4-5 e, come tale, pur non essendo riportato nell'atto di pignoramento si ritiene che esso costituisca una entità a diretto servizio dei beni oggetto di procedura identificati catastalmente al fg. 5 particella 1013 subalterno 3-4-5. Per tali motivi, ai fini delle operazioni di stima da compiersi, verrà attribuita ai subalterni 3-4-5 una porzione di area appartenente al sub 8.

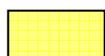
Alla luce di quanto finora osservato, il corrispondente compendio immobiliare è così composto:

- 1) Lotto 1: Immobile sito a Valverde (CT), via Norma n° 56 piano T-1 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub. 2;
- 2) Lotto 2: Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 1 piano T-1-S1 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 6 e foglio 5 particella 1013 sub 9 (sub 7);
- 3) Lotto 3: Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 5 piano T, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 3;
- 4) Lotto 4: Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7 piano T, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 4;
- 5) Lotto 5: Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 5 piano T-1, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1013 sub 5;
- 6) Lotto 6: Immobile sito a Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7 piano T-1 e censito nel catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 1176;
- 7) Lotto 7: Immobile sito a Trecastagni (CT), contrada Fossa del Pero s.n., via Cozzarelle s.n., piano T, e censito nel catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215.

8) Lotto 8: Immobile sito a Catania in via Monsignor Ventimiglia n° 32, piano 2 ed censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69 particella 7660 sub 34.

Individuazione schematica del compendio immobiliare sito nel Comune di Valverde (CT)



-  = Fg. 5 part. 1176
-  = Fg. 5 part. 1013 Sub. 2
-  = Fg. 5 part. 1013 Sub 6
-  = Fg. 5 part. 1013 Sub 3
-  = Fg. 5 part. 1013 Sub 4
-  = Fg. 5 part. 1013 Sub 5
-  = Fg. 5 part. 1013 Sub 9 (b.c.n.c. sub 7)

**Immobili Lotto 1 - Valverde
Fg. 5 Particella 1013 sub. 2**

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a.1) Identificazione del bene pignorato.

Abitazione di tipo civile sita in Valverde (CT), via Norma n° 56, piano terra e primo, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013, subalterno 2, cat. A/2, classe 8, di vani 10,5, rendita € 867,65.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13.1 – Allegato 14.1 - Allegato 15.1):

- **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - fg. 5 part.IIa 1013 sub 6 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 7);
- **Est:** affaccio su via Norma;
- **Sud:** unità immobiliari di terzi - fg. 5 part.IIa 493 (proprietà ██████████ – ██████████ – ██████████);
- **Ovest:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.IIa 1013 sub 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6);

b.1) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori esecutati.

censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 432 subalterno 2 (Allegato 17-1, Allegato 17-2) e a seguito di successivi ampliamenti e sopraelevazione. Le particelle di cui sopra sono state acquisite come di seguito riportato:

- **Ex particella 432 sub 1 (garage) e Ex particella 432 sub 2 (abitazione).** Dall'atto di compravendita del 13/11/1991 rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] (Allegato 16-1), l'immobile è pervenuto agli esecutati in questa procedura, all'epoca del rogito, in regime di comunione dei beni da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 18-1) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e.1) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f.1) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 30/5/2021 (Allegato 18-1), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** n° 35904/6432 del 13/06/2008 ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 11/06/2008 di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione di Catania rep. n° 142194/2008 a favore di Serit Sicilia S.p.A Agente della riscossione tributi con sede a Catania Codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto via Porto Ulisse n° 51). Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per

1/2 sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania, capitale euro 443.377,94
ipoteca euro 886.755,88 durata 20 anni.

N.B. La formalità. riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep. n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC.COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED] via [REDACTED]), contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5 sub 4 sub 3 sub 6 sub 2 e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5 sub 4 sub 3 sub 6 sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **TRASCRIZIONE DI DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO** n° 51876/4/620 del 31/10/2013 emesso dal Tribunale di Catania in data 28/09/2013 rep. n° 8020/13 a favore di Erario dello Stato con sede a Roma codice .fiscale 80207790587. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] in regime di bene personale per 1/2 sopra la particella 1013 sub 2 del Comune di Valverde.
- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT);

g.1) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 17-1) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013, subalterno 2, Cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 10,5 vani, R. C. Euro 867,65.

La planimetria catastale (Allegato 19-1), confrontata in sede di sopralluogo, non risulta conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni. (vedi il successivo paragrafo *"i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia"*).

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la *"planimetria dello stato di fatto"* dell'unità immobiliare (Allegato 20-1).

h.1) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. Lo scrivente C.T.U. tuttavia, ha comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte circostanti il bene oggetto di valutazione (Allegato 21.1).

i.1) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

L'unità immobiliare in esame nasce da un fabbricato realizzato dai precedenti proprietari su un progetto approvato con nulla osta del Sindaco del Comune di Valverde (CT) rilasciato in data 26/01/1966 ed identificato con le particelle catastali 432 subalterno 1 e subalterno 2. Dalle ricerche condotte presso l'UTC di Valverde (Allegato 22-1) non sono stati rinvenuti elaborati grafici relativi al progetto di cui sopra ma solo delle certificazioni dell'epoca attestanti l'avvenuta approvazione, inizio dei lavori e completamento delle opere edili (Allegato 23-1). Dalle ricerche condotte presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (Ex Agenzia del Territorio) inoltre, sono state rinvenute le planimetrie catastali storiche degli immobili realizzati e presentate in data 30/12/1968 (Allegato 23-1).

Gli immobili di cui sopra, già citati nell'atto di compravendita (Allegato 16-1) ed in assenza di titoli edilizi abilitativi sono stati oggetto di ampliamento e sopraelevazione da parte degli esecutati che, ai sensi della L. 724/94 hanno presentato al Comune di Valverde (CT) istanza di condono edilizio in data 01/03/1995 prot. n° 2954 pratica n° 120/L.724 (Allegato 23-1).

Dall'esame degli elaborati grafici riportati nella suddetta istanza di condono è stata riscontrata una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi a meno dell'eliminazione al piano terra di una porta interna e di un tramezzo con l'unificazione di due ambienti che oggi costituiscono il vano 2. Si riscontrano inoltre alcune separazioni tra ambienti interni realizzate con struttura in alluminio che, data la loro precarietà, possono considerarsi dei semplici infissi interni rimovibili.

j.1) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente "***i.1) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia***", l'immobile è nato a seguito del rilascio del nulla osta del Sindaco del Comune di Valverde (CT) del 26/01/1966 ma, a seguito di opere di ampliamento e sopraelevazione -in assenza di titoli edilizi abilitativi- ed operate dagli esecutati è stata

presentata al Comune di Valverde (CT), ai sensi della L. 724/94, istanza di condono edilizio in data 01/03/1995 prot. n° 2954 pratica n° 120/L.724 (Allegato 23-1).

k.1) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo “**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**” l’immobile, ai sensi della L. 724/94 è oggetto istanza di condono edilizio ma, allo stato attuale, non è stata conclusa la fase istruttoria. All’interno del fascicolo, oltre alla documentazione a corredo, sono state rinvenute le ricevute di alcuni versamenti relativi al pagamento delle oblazioni calcolate in autodeterminazione e di alcuni importi richiesti dall’Ufficio tecnico. Allo stato odierno non è possibile quantificare gli importi da versare (che verranno quantificati dall’UTC di Valverde a fine istruttoria) poiché, come già precisato, è ancora in corso la fase istruttoria, né tantomeno è possibile determinare eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane-presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) e che verranno quantificate dagli stessi Enti.

l.1) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo “**j.2) presenza di immobile abusivo**” e nel paragrafo “**k.2) verifica ai fini della domanda di sanatoria**”, non si riscontrano abusi non sanabili ma è doveroso precisare che è ancora in corso la fase istruttoria dell’istanza di condono e, pertanto, non è possibile quantificare gli importi da versare a titolo di conguaglio delle oblazioni già versate (che verranno quantificati dall’UTC di Valverde al momento della definizione della fase istruttoria) e non è possibile determinare eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane per la presenza di fascia di

rispetto autostradale; ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti coinvolti.

m.1) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n.1) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o.1) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p.1) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

q.1) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato dai debitori senza titolo".

r.1) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nella zona periferica del Comune di Valverde (CT), è costeggiata dalla via Norma e fa parte di una costruzione composta da più elevazioni fuori terra (foto n° 1.1).

L'unità immobiliare da stimare si sviluppa su due piani ed ha una consistenza complessiva di 8 vani, due bagni, un ingresso, un disimpegno, un piccolo ripostiglio nel sottoscala e si

completa con un giardino prospiciente la via Norma, un cortile quasi interamente pavimentato sul retro e una terrazza al primo piano che si affaccia sul giardino costeggiato dalla via Norma.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-1):
 - **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - fg. 5 part.IIa 1013 sub 6 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 7);
 - **Est:** affaccio su via Norma;
 - **Sud:** unità immobiliari di terzi - fg. 5 part.IIa 493 (proprietà ██████████ – ██████████ – ██████████);
 - **Ovest:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.IIa 1013 sub 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6);

- **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	2	A/2	8	10,5 vani	€ 867,65
Intestazioni						
████████████████████ ████████████████████				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
████████████████████ ████████████████████ ████████████████████				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 198,25 mq; il giardino prospiciente la via Norma fornisce una superficie di 93,76 mq di cui 12,46 mq

occupati dal vialetto di ingresso; il cortile sul retro fornisce una superficie complessiva di 74,36 mq di cui 18,33 occupata da un'ampia aiuola; la terrazza al primo piano fornisce una superficie complessiva di 23,68 mq.

L'altezza interna è variabile tra 2,75 m a 2,80 m in quasi tutti gli ambienti del piano terra per la presenza di controsoffitto ad eccezione del Wc 1 che ha un'altezza di 3,08 m mentre, la conformazione della copertura a falde del primo piano è tale che l'altezza interna del primo piano in quasi tutti gli ambienti sia superiore a 2,10 m e varia da un minimo di 1,45 m ad un massimo di 4,22 m alla linea di colmo.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento a tappeto in gres porcellanato in tutti gli ambienti del piano terra e del primo piano e in alcuni ambienti del piano terra la pavimentazione è integrata con tozzetti a formare delle cornici;
- Pavimento in gres porcellanato nella terrazza del primo piano;
- Pavimento simil cotto nel cortile retrostante al piano terra;
- Pavimenti in gres porcellanato nei bagni e rivestimenti con piastrelle di ceramica;
- Scala interna di collegamento interamente rivestita con marmo travertino lucido;
- Wc al piano terra dotato di vaso igienico, bidet e lavabo;
- Wc al primo piano dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- Portoncino di ingresso in ferro con inserti a quadrati in vetro;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e dotati di avvolgibili solo negli ambienti del piano terra. Gli infissi del vano scala e degli ambienti del primo piano sono dotati di sistemi oscuranti interni;
- Infissi a tetto tipo "Velux" solo al piano primo nel vano 7;

- Infissi interni in vetro/cristallo nell'ingresso e nel vano 1; porte in legno tamburato al piano terra e in alcuni ambienti del primo piano (wc2, disimpegno e vano 8); porte in alluminio preverniciato con vetri nei restanti ambienti del primo piano (vano 6, vano 7);
- Pareti divisorie in alluminio preverniciato con vetri al piano terra (vano 1/vano 5 e vano 2/vano 3) e al primo piano (vano 6/vano 7 e vano 7/ disimpegno 2 e vano 6/disimpegno 2);
- Parete esterna con blocchetti in vetrocemento nel vano 1;
- Tetto a falde con travi in legno lamellare a vista;
- Camino a legna al primo piano;
- Pareti tinteggiate con idropittura al ducotone in tutti gli ambienti al piano terra e del primo piano con esclusione dei soffitti del primo piano;
- Impianto di riscaldamento con termosifoni in alluminio;
- Condizionatori con split a parete al piano terra e al primo piano;
- Impianto elettrico sottotraccia;
- Impianto telefonico;
- Impianto citofonico;
- Presenza di luci di emergenza al piano terra;
- Impianto antifurto;
- Giardino sul lato della via Norma e aiuola nel cortile retrostante con piante di alto fusto.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Dal cancello in ferro che si affaccia sulla via Norma (foto n° 1.1) si accede al vialetto di ingresso (foto n° 1.2-1.3) e al giardino (foto n° 1.4-1.6). Dal portone che si trova all'estremità del vialetto (foto n° 1.7) si accede all'ingresso (foto n° 1.8-1.9) e, dalla porta che si apre sulla sinistra si accede al vano 1 (foto n° 1.10-1.12) mentre, dall'ulteriore porta si accede al disimpegno e che ospita il vano scala di collegamento con il primo piano (foto n° 1.13-1.15). Dal disimpegno, procedendo in senso orario, si accede al vano 5 (foto n° 1.16-1.18), al vano 4

(foto n° 1.19-1.20), al wc1 (foto n° 1.21-1.22), al vano 3 (foto n° 1.23-1.24) con annesso ripostiglio (foto n° 1.25) e al vano 2 (foto n° 1.26-1.27). Attraverso la scala posta in fondo al disimpegno (foto n° 1.28-1.30) si raggiunge il pianerottolo del primo piano (disimpegno 2 - foto n° 1.31) e, procedendo in senso orario, si accede al vano 6 (foto n° 1.32-1.34), al vano 7 (foto n° 1.35-1.39) con annessa terrazza (foto n° 1.40-1.41) e locale sottotetto (foto n° 1.42), al disimpegno 3 (foto n° 1.43). Dal disimpegno 3 si accede al Wc 2 (foto n° 1.44-1.45) e al vano 8 (foto n° 1.46-1.48).

Dalla porta che si trova in fondo al disimpegno 1 del piano terra si esce nel cortile retrostante (foto n° 1.49-1.53) e dove si trova una rampa di scala che raggiunge l'altra unità immobiliare oggetto di pignoramento ed individuata con il "Lotto n° 2" (foto n° 1.53-1.54).

Nell'unità immobiliare si riscontrano alcuni degradi legati a fenomeni di umidità di risalita in alcuni ambienti del piano terra (foto n° 1.55-1.61) e al cune parti ammalorate nelle mantovane/sottobalconi del primo piano (foto n° 1.62-1.64).

s.1) Determinazione del valore di stima.

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia

delle Entrate”, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, il criterio di determinazione prevede che la “*superficie scoperta a giardino e similare*” venga computata:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per il computo delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell’unità immobiliare il criterio di determinazione prevede che la superficie delle pertinenze accessorie venga computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{PT} + SL_{P1} + S_{rht} + S_{rb1} + S_{rg}$$

$$Sc = 137,15 \text{ mq} + 110,16 \text{ mq} + 11,85 \text{ mq} + 7,10 \text{ mq} + 9,96 \text{ mq} = 276,22 \text{ mq}$$

SL_{PT} = Superficie di tutto il piano terra = 137,15 mq;

SL_{P1} = Superficie del piano primo = 110,16 mq;

S_{rht} = Sup. ragguagliata terrazze p. terra = $[(25,00 \text{ mq} \times 0,30) + (43,49 \text{ mq} \times 0,10)] = 11,85 \text{ mq}$.

S_{rb1} = Sup. ragguagliata terrazze piano primo = $(23,68 \text{ mq} \times 0,30) = 7,10 \text{ mq}$.

S_{rg} = Superficie ragguagliata giardino = $[(81,30 + 18,33)] \times 0,10 = 9,96 \text{ mq}$.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 276,22.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "abitazioni civili" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 1.000,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come “zona” un intorno territoriale abbastanza prossimo all’edificio dove è sita l’unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame si trova nell’immediata periferia del comune di Valverde (CT) ed è caratterizzata da insediamenti abitativi frammisti ad aree libere adibite ad uso agricolo (Allegato 26-1).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative di vario genere (cinema, teatri, ecc). La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua e luce, ma non è servita dai mezzi pubblici. All’interno di questo ambito territoriale non vi sono scorci di particolare interesse ma si riscontra la vicinanza con l’autostrada A/19 Messina - Catania che, in questo tratto è priva di barriere di mitigazione sonora, e provoca un consistente inquinamento acustico legato all’elevato traffico veicolare quotidiano (transito continuo di mezzi leggeri e pesanti).

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93**.

Coefficiente del fabbricato.

L’edificio a cui appartiene l’unità immobiliare da stimare è una costruzione a più elevazioni fuori terra risalente alla metà degli anni ‘60 del secolo scorso ed avente una struttura portante in cemento armato con una copertura a doppia falda. La costruzione sorge all’interno dell’area su cui insiste risultando arretrata ad Est dall’asse viario della via Norma per mezzo di un piccolo giardino su cui crescono degli alberi di alto fusto, ed arretrato dal confine ovest grazie ad una terrazza con un’aiuola di contenute dimensioni che ospita anch’essa delle piante di alto fusto. Il lato Sud, inoltre, è contornato da un camminamento che collega il giardino con la

terrazza mentre, sul lato Nord, si trova in aderenza strutturale con altro immobile anch'esso oggetto di questa procedura esecutiva.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa e, seppur composto da semplici forme, risulta di gradevole e piacevole aspetto.

Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare buono evidenziando, tuttavia, la necessità di modesti interventi di manutenzione ordinaria nei sottobalconi del primo piano che presentano alcuni segni di degrado di parti in calcestruzzo a vista e si riscontrano circoscritti fenomeni di umidità di risalita nella parete esposta a Sud e a Ovest del piano terra che si affaccia nel cortile retrostante.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,98**

Coefficiente dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare si sviluppa su due piani collegati da una scala interna ed ha il suo accesso principale dal giardino che costeggia la via Norma. Il piano terra è composto da ambienti dalle forme regolari e ben disimpegnati tra loro così come quelli del primo piano dove, in particolare, si riscontra la presenza di un grande ambiente ben illuminato e dotato di un piccolo caminetto a legna. L'unità immobiliare è dotata di una terrazza sul lato Ovest e di una terrazza al primo piano ed entrambe possiedono ottimali dimensioni. La scala interna è ben posizionata, ha dimensioni ottimali e riceve luce naturale grazie all'ampia parete finestrata che si trova all'altezza del pianerottolo intermedio.

Tutti gli ambienti di cui è composta l'unità immobiliare si presentano di dimensioni ottimali per le normali esigenze di fruibilità e sono dotati di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ventilazione naturale. Gli infissi esterni così come quelli interni sono di qualità ordinaria e si presentano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono di buona qualità, si presentano in buone condizioni d'uso e in alcuni ambienti sono state realizzate delle

cornici a pavimento con tozzetti dalle forme e coloriture ben accostate. La scala interna è interamente rivestita di marmo travertino lucido, dalle forme ben rifinite e di aspetto complessivo gradevole. Tutti gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura al ducotone ad eccezione del soffitto del primo piano che si presenta con la struttura lignea della copertura a vista con forme ben curate e dai colori gradevoli e ben accostati tra loro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia a norma, di impianto idrico, di impianto di riscaldamento, di impianto citofonico e telefonico.

Al piano terra dell'unità immobiliare si riscontrano alcuni ammaloramenti di contenuta entità legati a fenomeni di umidità di risalita.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **1,00**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,91**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 1.000,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 910,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 276,22 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 251.360,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1) – che, per la zona in esame, per la tipologia “*abitazioni civili*” e, per uno stato conservativo “*normale*”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,80 €/mq per mese ad un massimo di 4,20 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 3,50 €/mq per mese, ovvero **966,77 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 11.601,24
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 2.900,31
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 8.700,93

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 3,50%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 248.598,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 249.979,00:

VALORE DI STIMA = € 250.000,00 in c.t.

t.1) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria”.** Come già evidenziato nel suddetto paragrafo è ancora in corso la fase istruttoria dell'istanza di condono edilizio e, pertanto, non è possibile quantificare ulteriori importi da versare a titolo di conguaglio delle oblazioni già versate (che verranno quantificati dall'UTC di Valverde a fine istruttoria) e non è possibile determinare eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane-presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) che verranno quantificati dagli stessi Enti.

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 250.000,00.

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 212.500,00 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 213.000,00

u.1) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è composto da un unico immobile: la particella 1013 subalterno 2.

v.1) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w.1) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati.

La quota di pertinenza dei debitori esegutati [REDACTED] e [REDACTED] è in ragione di 1/2 ciascuno.

x.1) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Immobili Lotto 2 - Valverde
Fg. 5 Particella 1013 sub. 6, sub. 9

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a.2) Identificazione del bene pignorato.

Abitazione di tipo civile sita in Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 1, piano T-1-S1, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013, sub. 6, cat. A/2, classe 8, di vani 14,5, rendita € 1.198,18.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, – Allegato 14-1,- Allegato 15-2):
 - **Nord:** affaccio su via Beatrice di Tenda;
 - **Est:** affaccio su via Norma;
 - **Sud:** unità immobiliare di terzi - fg. 5 part.IIa 493 (proprietà ██████████ – ██████████ – ██████████) e fg 5 part.IIa 262 (proprietà ██████████/██████████) e unità appartenente a questa procedura esecutiva (fg. 5 part. 1013 sub 2);
 - **Ovest:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.IIa 1013 sub 3, sub 4, sub 5;

Abitazione di tipo civile sita in Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 1, piano T-1, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013, sub. 9 (ex part. 1012), cat. A/2, classe 8, di vani 3, rendita € 247,90.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-2):
 - **Nord:** affaccio su via Beatrice di Tenda;

- **Est:** affaccio su via Norma e unità appartenente a questa procedura esecutiva (fg. 5 part. 1013 sub 2);
- **Sud:** unità immobiliari di terzi - fg. 5 part.IIa 493 (proprietà [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]) e fg 5 part.IIa 262 (proprietà [REDACTED]/[REDACTED]);
- **Ovest:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.IIa 1013 sub 3, sub 4, sub 5;

b.2) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori esegutati.

c.2) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di proprietà acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-2, Allegato 16-3) e, dalle visure catastali storiche (Allegato 17-3; Allegato 17-4) richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori esegutati ed ha i seguenti dati catastali del Comune di Valverde (CT):

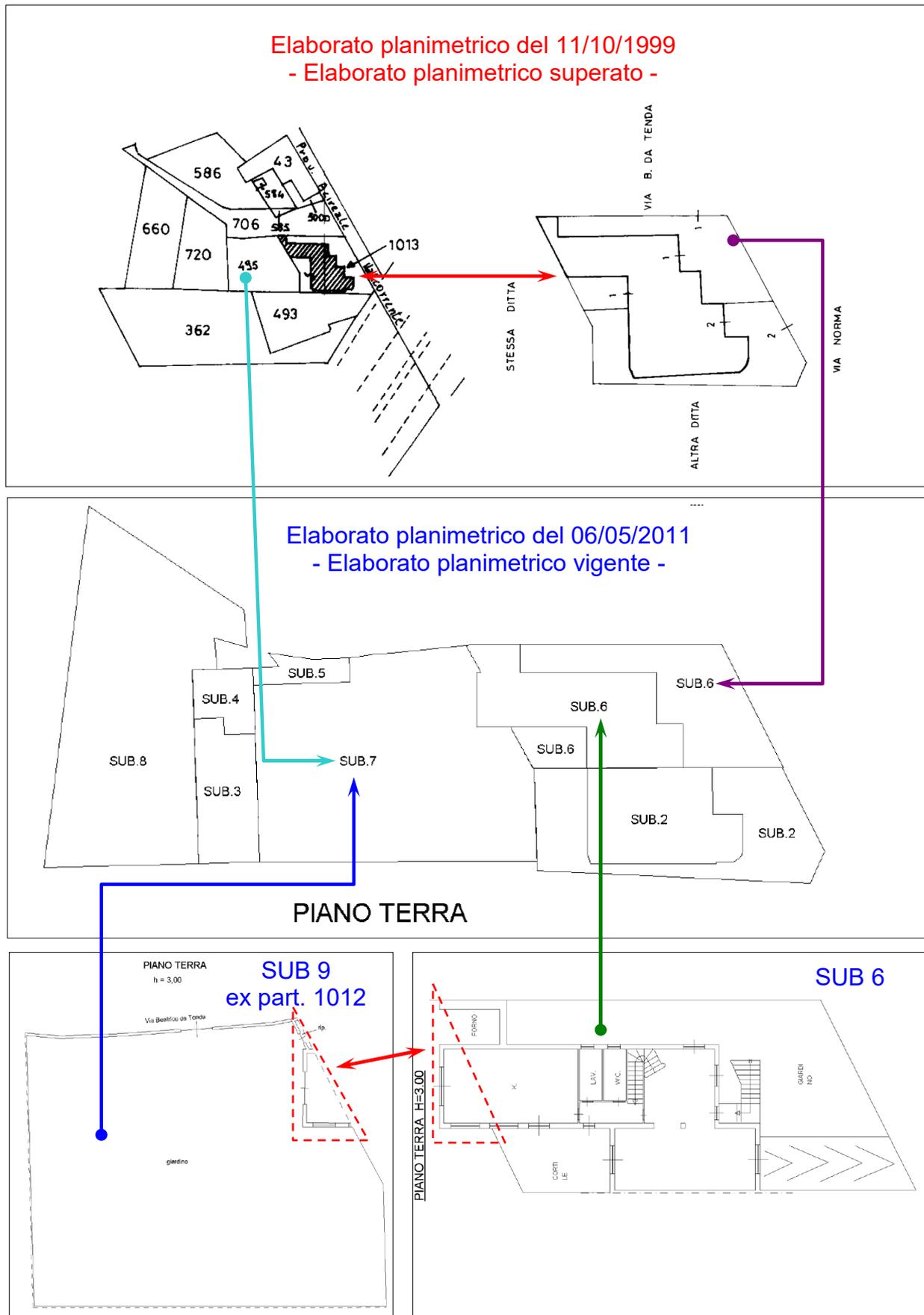
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	6	A/2	8	14,5 vani	€ 1.198,18
Intestazioni						
[REDACTED] [REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	9	A/2	8	3 vani	€ 247,90
Intestazioni						
[REDACTED]				Proprietà per 1/2 In regime di comunione dei beni		
[REDACTED]				Proprietà per 1/2 In regime di comunione dei beni		

È doveroso precisare che l'immobile censito al foglio 5 particella 1013 sub 6 è nato dalla soppressione catastale delle particelle censite al foglio 5 part. 431 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 (Allegato 17-5) mentre, la particella censita al foglio 5 part. 1013 sub. 9 è nata dalla soppressione catastale della particella censita al foglio 5 particella 1012 (Allegato 17-6) e, ancor prima, dalla soppressione catastale della particella 495 (Allegato 17-7 e Allegato 14-2).

Dall'esame dell'attuale elaborato planimetrico (Allegato 14-1) si rileva l'inesistenza del subalterno 9 e, dal confronto tra la planimetria catastale del subalterno 6 con quella del subalterno 9, si evince che i corpi di fabbrica rappresentati nella planimetria di quest'ultimo fanno già parte dell'unità immobiliare del subalterno 6 a cui deve aggiungersi, come di fatto è riscontrabile sui luoghi, l'ampio giardino riportato nella planimetria catastale del subalterno 9 che va a coincidere, quasi per intero, con il subalterno 7. Le dimensioni del subalterno 7, tuttavia, sembrerebbero coincidere con quelle del giardino riportato nella planimetria catastale del subalterno 9 a meno dell'area di sedime occupata dall'unità immobiliare identificata con il subalterno 5 (si veda il grafico riportato nella pagina successiva).

Si ritiene che l'unità immobiliare identificata con il subalterno 9 rappresenti una "unità catastale temporanea" creata per identificare catastalmente delle porzioni di un unico fabbricato insistenti su particelle attigue diverse e con intestatari non allineati tra loro.



L'esistenza di questa "unità catastale temporanea" (sub. 9), legata al compimento delle necessarie operazioni di allineamento catastale e delle ditte intestatarie, doveva concludersi con la sua soppressione e fusione catastale con la restante porzione di fabbricato esistente (ex subalterno 1 ed oggi subalterno 6; Allegato 14-1; Allegato 14-2).

Alla luce di quanto sopra e, non potendo risalire alle motivazioni della mancata soppressione della suddetta "unità catastale temporanea", si ritiene che l'unità immobiliare oggi identificata con il subalterno 9 rappresenti un duplicato con il subalterno 6 per la parte riguardante le porzioni di fabbricato e un duplicato con il subalterno 7 per l'area denominata "giardino".

Dall'esame della documentazione catastale acquisita (Allegato 14-1) il subalterno 7 pur essendo identificato come bene comune non censibile ai subalterni 3, 5 e 6, nella reale configurazione dei luoghi, costituisce il giardino dell'unità immobiliare identificata con il subalterno 6. Per tali motivi, ed ai fini delle operazioni di stima da compiersi, si ritiene opportuno considerare l'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 comprensiva oltre che del subalterno 9 (che dovrà poi essere soppresso attraverso una serie di ulteriori operazioni catastali) anche del subalterno 7.

Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 16.2 e Allegato 16.3) si evince che all'epoca di acquisto dell'immobile gli esecutati erano tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni. È doveroso precisare, come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecuti", che il Sig. ██████████ – debitore esecutato - è deceduto in data

██████████.

d.2) Provenienza del bene.

L'immobile in esame nasce da una serie di variazioni catastali operate nel tempo sull'immobile censito in catasto fabbricati al foglio 5 particella 431 sub 1, 2, 3 e sull'immobile censito in

catasto terreni al foglio 5 particella 495. Le particelle di cui sopra sono state acquisite come di seguito riportato:

- **Ex particella 431 sub 1, 2, 3 (fabbricati).** Dall'atto di divisione del 28/12/1990 rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, registrato a [REDACTED] il [REDACTED] al n° [REDACTED] (Allegato 16-2), l'immobile è pervenuto a [REDACTED] (debitore esecutato) che, all'epoca del rogito, era in comunione dei beni con [REDACTED] (debitrice esecutata) a seguito di divisione ereditaria con [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].
- **Ex particella 495 (terreno).** Dall'atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] (Allegato 16-3), l'immobile è pervenuto a [REDACTED] (debitore esecutato) e a [REDACTED] (debitore esecutato) che, all'epoca del rogito, erano in comunione dei beni da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 18-2) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e.2) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f.2) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 30/05/2021 e in data 13/02/2022 (Allegato 18-2), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** n° 35904/6432 del 13/06/2008 ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 11/06/2008 di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione di Catania rep. n° 142194/2008 a favore di Serit Sicilia S.p.A Agente della riscossione tributi con sede a Catania Codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto via Porto Ulisse n° 51). Contro: ██████████ ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania, capitale euro 443.377,94 ipoteca euro 886.755,88 durata 20 anni.

N.B. La formalità. riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. ██████████ via ██████████), contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████████ Nata a ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: ██████████ nato a ██████████ il

██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013, sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

g.2) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame delle visure catastali storiche (Allegato 17-3; Allegato 17-4) richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013, subalterno 6, Cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 14,5 vani, R. C. Euro 1.198,18 e al foglio 5, particella 1013, subalterno 9, Cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 3 vani, R. C. Euro 247,90.

La planimetria catastale (Allegato 19-2), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme allo stato dei luoghi a meno di una piccolo ampliamento del locale garage del piano terra con accesso dalla via Norma n° 54 (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la "planimetria dello stato di fatto" dell'unità immobiliare (Allegato 20-2).

h.2) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. Lo scrivente C.T.U. tuttavia, ha comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte circostanti il bene oggetto di valutazione (Allegato 21.1).

i.2) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

L'unità immobiliare in esame, per come dichiarato nell'atto di divisione del [REDACTED] (Allegato 16-2), nasce da un precedente fabbricato, munito di agibilità n° 181 del 09/06/1967 e realizzato su un progetto approvato con nulla osta del Sindaco del Comune di Valverde (CT) in data 15/10/1965 ed identificato con le particelle catastali 431 subalterno 1, subalterno 2 e subalterno 3.

Dalle ricerche condotte presso l'UTC di Valverde (Allegato 22-1) si rileva l'esistenza di un provvedimento autorizzatorio per l'immobile in esame ma non è stato rinvenuto il fascicolo contenente tutta la documentazione. Da ricerche condotte presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (Ex Agenzia del Territorio) inoltre, sono state rinvenute le planimetrie catastali storiche degli immobili realizzati e presentate in data 10/07/1967 (Allegato 23-2).

Dalla documentazione acquisita gli immobili di cui sopra, già citati nell'atto di divisione (Allegato 16-2), ed in assenza di titoli edilizi abilitativi, sono stati oggetto di ampliamento e sopraelevazione da parte degli esecutati che, ai sensi della L. 724/94 hanno presentato al Comune di Valverde (CT) istanza di condono edilizio in data 01/03/1995 prot. n° 2953 pratica n° 119/L.724.

Dall'esame degli elaborati grafici riportati nella suddetta istanza di condono è stata riscontrata una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi a meno di un piccolo ampliamento del locale garage al piano terra la cui copertura costituisce il terrazzo del primo piano. È doveroso precisare che l'immobile in esame sorge su una porzione di terreno non ricompresa tra gli immobili oggetto dell'atto di divisione del 28/12/1990 (Allegato 16-2) e che è

stata acquistata dagli esecutati con rogito del 03/12/1992 (Allegato 16-3). La porzione di fabbricato insistente su questa particella di terreno acquistata successivamente, a seguito di una serie di operazioni catastali operate su di essa, ha dato origine al subalterno 9 – “*unità catastale temporanea*” – che, come precedentemente descritto nel paragrafo “*c) proprietà del bene pignorato*”, rappresenta una unità finalizzata all'accorpamento catastale di una porzione di fabbricato con la sua restante parte che, all'epoca della sua realizzazione, insisteva su aree contigue ma con ditte intestatarie non allineate tra di loro. A seguito di questa ulteriore acquisizione e, relativamente a questa porzione di fabbricato, gli esecutati hanno presentato al Comune di Valverde (CT), ai sensi della L. 326/2003, una ulteriore istanza di condono edilizio con prot. n° 13148 del 10/12/2004.

j.2) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente “*i.2) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*”, l'immobile è nato a seguito del rilascio del nulla osta del Sindaco del Comune di Valverde (CT) del 15/10/1965 ma, a seguito di opere di ampliamento e sopraelevazione -in assenza di titoli edilizi abilitativi- operate dagli esecutati è stata presentata al Comune di Valverde (CT), ai sensi della L. 724/94, istanza di condono edilizio in data 01/03/1995 prot. n° 2953 pratica n° 119/L.724. A questa istanza di condono si aggiunge, ai sensi della legge 326/2003, una ulteriore istanza di condono per la porzione di fabbricato individuata con il subalterno 9 presentata al Comune di Valverde (CT) con prot. n° 13148 del 10/12/2004 – pratica n° 49/L.326.

k.2) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo “*i.2) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia*” l'immobile, nel suo complesso, ai sensi della L. 724/94 e della L. 326/2003, è oggetto istanza di condono edilizio ma, allo stato attuale, non sono state

concluse le rispettive fasi istruttorie. All'interno del fascicolo relativo all'istanza di condono presentata ai sensi della L. 724/94-pratica n° 119/L.724, oltre alla documentazione a corredo, sono state rinvenute le ricevute di alcuni versamenti relativi al pagamento delle oblazioni calcolate in autodeterminazione e di alcuni importi richiesti dall'Ufficio Tecnico. All'interno del fascicolo relativo all'istanza ai sensi della L. 326/2003-pratica n° 49/L.326 sono stati rinvenuti solo pochi documenti a corredo. Allo stato attuale non è possibile quantificare gli importi da versare (che verranno quantificati dall'UTC di Valverde a fine istruttoria) poiché, come già precisato, sono ancora in corso le fasi istruttorie dei due procedimenti e, inoltre, non è possibile determinare eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane - presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.

l.2) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo "**j.2) presenza di immobile abusivo**" e nel paragrafo "**k.2) verifica ai fini della domanda di sanatoria**", non si riscontrano abusi non sanabili ma è doveroso precisare che sono ancora in corso le fasi istruttorie delle due istanze di condono e, pertanto, non è possibile quantificare gli importi da versare a titolo di conguaglio delle oblazioni già versate (che verranno quantificati dall'UTC di Valverde a fine istruttoria) e non è possibile determinare eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane - presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) e che verranno quantificate dagli stessi Enti.

m.2) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n.2) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o.2) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p.2) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

q.2) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato dai debitori senza titolo".

r.2) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nella zona periferica del Comune di Valverde (CT), è costeggiata dalla via Norma e dalla via Beatrice di Tenda e fa parte di una costruzione composta da più elevazioni fuori terra (foto n° 2.1-2.5).

L'unità immobiliare da stimare con riferimento a quanto riportato nel paragrafo "**c.2) proprietà del bene pignorato**" si sviluppa su tre piani ed ha una consistenza complessiva di 6 ampi vani, tre bagni, una lavanderia, un ampio vano di ingresso, tre disimpegni, due ripostigli (di cui uno nel giardino), una grande cucina, un grande ambiente adibito a garage, un locale vasche, un locale forno al primo piano e si completa con: un giardino con vialetto carrabile al piano terra e prospiciente la via Norma; un vialetto pedonale con ampie aiuole/giardinetto al piano terra e prospiciente la via Beatrice di Tenda; un terrazzo al primo piano; un ampio grande giardino con piscina interrata al primo piano e due balconi di affaccio al secondo piano di cui

uno con vista sulla via Norma e l'altro con vista sul grande giardino con piscina. L'immobile, inoltre, è collegato in tutte le sue parti da rampe di scale sia interne che esterne.

Unità immobiliare – Fg 5 part 1013 sub 6

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-2):
 - **Nord:** affaccio su via Beatrice di Tenda;
 - **Est:** affaccio su via Norma;
 - **Sud:** unità immobiliare di terzi - fg. 5 part.IIa 493 (proprietà [REDACTED] – Sciuto Antonino – [REDACTED]) e fg 5 part.IIa 262 (proprietà [REDACTED]/[REDACTED]) e unità appartenente a questa procedura esecutiva (fg. 5 part. 1013 sub. 2);
 - **Ovest:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.IIa 1013 sub 3, sub 4, sub 5;

Unità immobiliare – Fg 5 part 1013 sub 9

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13.1 – Allegato 14.1 - Allegato 15.2):
 - **Nord:** affaccio su via Beatrice di Tenda;
 - **Est:** affaccio su via Norma;
 - **Sud:** unità immobiliari di terzi - fg. 5 part.IIa 493 (proprietà [REDACTED] – [REDACTED] – [REDACTED]) e fg 5 part.IIa 262 (proprietà [REDACTED]/[REDACTED]);
 - **Ovest:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.IIa 1013 sub 3, sub 4, sub 5;

▪ **Dati Catastali – Unità immobiliare Fg. 5 part 1013 sub 6**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	6	A/2	8	14,5 vani	€ 1.198,18
Intestazioni						
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

▪ **Dati Catastali – Unità immobiliare Fg. 5 part 1013 sub 9**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	9	A/2	8	3 vani	€ 247,90
Intestazioni						
[REDACTED]				Proprietà per 1/2 In regime di comunione dei beni		
[REDACTED]				Proprietà per 1/2 In regime di comunione dei beni		

Per quanto detto nel paragrafo “**c.2) proprietà del bene pignorato**” si ritiene che l’unità immobiliare oggi identificata con il subalterno 9 rappresenti un duplicato con il subalterno 6 per la parte riguardante le porzioni di fabbricato e un duplicato con il subalterno 7 per l’area denominata “giardino”.

Dall’esame della documentazione catastale acquisita (Allegato 14-1) il subalterno 7 pur essendo identificato come bene comune non censibile ai subalterni 3, 5 e 6, nella reale configurazione dei luoghi, costituisce il giardino dell’unità immobiliare identificata con il

subalterno 6. Per tali motivi, ed ai fini delle operazioni di stima da compiersi, si ritiene opportuno considerare l'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 comprensiva oltre che del subalterno 9 (che dovrà poi essere soppresso attraverso una serie di ulteriori operazioni catastali) anche del subalterno 7.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce

- una superficie utile netta al piano terra pari a 71,51 mq di cui 46,26 mq adibiti a garage e 25,25 mq per i restanti ambienti; di 50,77 mq adibiti a giardino con alberi di alto fusto e di 25,99 mq di vialetto lastricato di accesso all'ambiente garage. Il piano terra si compone inoltre di un vialetto di ingresso dalla via Beatrice di tenda di 60,41 mq di cui 25,99 occupati dalle ampie aiuole/giardino e di un piccolo locale vasche di 3,17 mq;
- una superficie utile netta al piano terra pari a 120,29 e si completa con un locale forno di 9,54 mq, un piccolo ripostiglio nel giardino di 2,86 mq, una terrazza di 22,94 mq e un giardino di circa 539,33 mq e dotato di piscina interrata;
- una superficie utile netta al primo piano pari a 119,41 mq e si completa di due balconi di affaccio di cui uno con vista sulla via Norma di 9,94 mq e l'altro con vista sull'ampio giardino con piscina di 12,87 mq.

L'altezza interna:

- al piano terra, varia da un minimo di 1,85 m a un massimo di 2,40 m ad esclusione di una piccola porzione del ripostiglio 1 che ha un'altezza minima di 1,63 e un'altezza massima di 1,95;
- al primo piano, è pari a 3,00 m in tutti gli ambienti ad eccezione di una parte controsoffittata dell'ampia cucina che un'altezza di 2,68 m;
- al piano secondo, a causa della copertura a falde del tetto, varia da un'altezza minima di 1,65 a un'altezza massima di 3,45 m.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare, risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

Piano terra:

- Pavimento a tappeto in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Pareti e soffitti rifiniti con intonaco civile bianco nel locale garage e nel ripostiglio 1;
- Pareti e soffitti tinteggiati con idropittura al ducotone di colore chiaro nel disimpegno 1 e nel vano scala interno di collegamento con il primo piano;
- Scala interna di collegamento con il primo piano rivestita con marmo travertino;
- Saracinesca con azionamento elettrico e porta esterna in ferro con inserti in vetro nel vano adibito a locale garage (porta di accesso al cortile dell'immobile individuato con il "Lotto 1");
- Porta interna in ferro nel ripostiglio 1;
- Portoncino in legno massello nel disimpegno 1;
- Porta in ferro nel locale vasche;
- Cannello scorrevole in ferro con accesso dal civico 54 della via Norma;
- Cancellotto in ferro con accesso dal civico 1 della via Beatrice di Tenda;
- Portone in ferro con accesso dal civico 5 della via Beatrice di Tenda;
- Vialetto carrabile di accesso al locale garage lastricato con basole di pietra lavica;
- Vialetto di accesso dalla via Beatrice di Tenda e scala esterna di collegamento con il piano primo pavimentata con mattonelle simil cotto;
- Cancellata di recinzione in ferro;
- Giardino e aiuole/giardinetto occupati da piante ornamentali ed alberi di alto fusto;
- Impianto elettrico sottotraccia e a norma di legge.

Piano primo:

- Pavimento a tappeto in gres porcellanato in tutti gli ambienti tranne nell'ampia cucina dove cambia colore e geometria;
- Bagno 1 con mattonelle e rivestimento in ceramica;
- Piano di lavoro della cucina con paraschizzi in mosaico colorato;

- Bagno (Wc 1) dotato di vaso igienico, bidet e lavabo;
- Pareti interne e soffitti tinteggiati con idropittura al ducotone;
- Porte interne in legno in tutti gli ambienti ad eccezione della porta di collegamento tra il disimpegno e la cucina che presenta un inserto in vetro a colori e a mosaico piombato;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera. Tutti gli infissi del lato strada sono inoltre dotati di persiane in alluminio preverniciato;
- Portoncino di sicurezza in legno massello;
- Impianto di riscaldamento dotato di termosifoni in ghisa e caldaia con gas a metano;
- Piano di cottura servito da gas metano;
- Impianto di acqua calda sanitaria servito dalla caldaia a gas metano;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico fisso;
- Impianto elettrico sottotraccia e a norma di legge;
- Impianto antifurto con videocamere;
- Locale forno dotato di forno a legna;
- Giardino dotato di piscina interrata e con piante ornamentali.

Piano secondo:

- Pavimento a tappeto in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Wc 2 con pavimento e mattonelle di ceramica e dotato di vaso igienico, bidet, doccia e lavabo;
- Wc 3 con pavimento con mattonelle a tozzetti e pareti rivestite a mosaico e dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e vasca idromassaggio;
- infissi esterni in alluminio preverniciato bianco con vetrocamera dotati di persiane anch'esse in alluminio preverniciato;
- Finestre a soffitto tipo "Velux" nel wc 2 e nel wc 3;

- Porte interne in legno massello con pannelli bugnati in tutti gli ambienti ad esclusione della porta di collegamento con il vano 6;
- Pareti interne tinteggiate con idropittura al ducotone;
- Tetto a falde inclinate con orditura lignea e tavolato a vista;
- Impianto di riscaldamento dotato di termosifoni in ghisa e caldaia con gas a metano;
- impianto di acqua calda sanitaria servito dalla caldaia a gas metano;
- Impianto citofonico;
- Impianto telefonico fisso;
- Impianto elettrico sottotraccia e a norma di legge;
- Impianto antifurto con videocamere.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

L'accesso all'immobile avviene sia dal civico 54 della via Norma (foto n° 2.6) e sia dal civico 1 e dal civico 5 della via Beatrice di Tenda (foto n° 2.7-2.8). Dal cancello carrabile che si apre sulla via Norma si accede al vialetto lastricato con basole di pietra lavica (foto n° 2.9) e si entra nel locale adibito a garage (foto n° 2.10-2.11). In fondo a questo ambiente si trova una porta (foto n° 2.12) che consente di uscire sul cortile dell'immobile del "Lotto 1" (foto n° 2.13-2.14). Dalla porta interna al locale garage si accede al ripostiglio 1 (foto n° 2.15-2.18) e, attraverso alcuni gradini posti nella parete destra del locale garage si accede al disimpegno 1 (foto n° 2.19-2.22). Dal disimpegno 1 si diparte una rampa di scala interna di collegamento con il piano primo (foto n° 2.23-2.24).

Dal cancello di ingresso dal civico 1 della via Beatrice di Tenda (foto n° 2.7, 2.25) si accede al vialetto con le aiuole/giardinetto (foto n° 2.26-2.28) al locale vasche (foto n° 2.29) e al giardino (foto n° 2.30). Dalla rampa di scale esterna si accede al primo piano (foto n° 2.25, 2.31) e, dal portone di ingresso (foto n° 2.31) si accede al vano ingresso (foto n° 2.32-2.35). All'interno del vano d'ingresso si trova una rampa di scala interna di collegamento con il primo piano (foto n° 2.32). Dalle aperture del vano ingresso è possibile accedere al vano 1

(foto n° 2.36-2.39) e al disimpegno 2 (foto n° 2.40-2.41). Dalle aperture del disimpegno 2 è possibile accedere al vano scala di collegamento con il piano terra (foto n° 2.42) al wc 1 (foto n° 2.43-2.44) alla lavanderia (foto n° 2.45-2.46) e all'ampio vano cucina (foto n° 2.47-2.50). Dalla rampa di scale del vano d'ingresso (foto n° 2.51-2.53) si accede al primo piano e, a seguire, si accede al vano 2 (foto n° 2.54-2.56) con affaccio sul balcone 1 (foto n° 2.57-2.61). Dal vano 2 si accede al vano 3 (foto n° 2.62-2.64), al vano 4 (foto n° 2.65-2.67), ad un piccolo disimpegno (foto n° 2.68-2.69), al wc 2 (foto n° 2.70-2.71) e al vano 5 (2.72-2.75). Dal vano 5 si accede al wc 3 –bagno in camera – (foto n° 2.76-2.78) e, dalla porta che si trova in fondo (foto n° 2.79), si accede al vano 6 (foto n° 2.80-2.82). Da tutti i vani del primo piano con esclusione del vano 2 e del vano 3 si accede al balcone 2 (foto n° 2.83-2.86). Il balcone 1 è accessibile oltre che dal vano 2 anche dal vano 3.

Al primo piano si trova un ampio giardino e una terrazza (foto n° 2.87-2.88). Il giardino al piano primo (foto n° 2.89-2.94) è raggiungibile da tutti gli ambienti dello stesso piano ed è possibile accedere all'ampia piscina interrata (foto n° 2.90-2.92) alla scala di collegamento con l'unità immobiliare del "Lotto 1" – sub 2 (foto n° 2.95), al locale forno (foto n° 2.96), all'ingresso dal civico 5 della via Beatrice di Tenda (foto n° 2.97), al piccolo ripostiglio (foto n° 2.98), al locale interrato dei motori della piscina (foto n° 2.99), all'unità immobiliare del "Lotto 5" - sub 5 (foto n° 2.100) e all'unità immobiliare del "Lotto 3" – sub 3 (foto n° 2.101).

In questa unità immobiliare si riscontrano dei degradi di contenuta entità e legati a circoscritti fenomeni di umidità di risalita nel vano adibito a garage, nel ripostiglio 1 e sulla parete esterna sul lato Nord (foto n° 2.102-2.104) e si riscontrano delle parti ammalorate nei sottobalconi del primo piano (foto n° 2.106-2.107).

s.2) Determinazione del valore di stima.

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle “*Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate*”, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, il criterio di determinazione prevede che la “*superficie scoperta a giardino e similare*” venga computata:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per il computo delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare il criterio di determinazione prevede che la superficie delle pertinenze accessorie venga computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (S_c) è:

$$S_c = S_{L_{PT}} + S_{L_{P1}} + S_{L_{P2}} + S_{rgt} + S_{rcb} + S_{rat} + S_{rb1} + S_{ra1} + S_{rg1} + S_{rb2}$$

$$S_c = 89,14 \text{ mq} + 144,26 \text{ mq} + 141,21 \text{ mq} + 7,68 \text{ mq} + 11,04 \text{ mq} + 1,08 \text{ mq} + 6,88 \text{ mq} + 3,81 \text{ mq} + 54,70 \text{ mq} + 6,84 \text{ mq} = 466,64 \text{ mq}$$

$S_{L_{PT}}$ = Superficie del piano terra = 89,14 mq;

$S_{L_{P1}}$ = Superficie del piano primo = 144,26 mq;

$S_{L_{P2}}$ = Superficie del piano secondo = 141,21 mq;

S_{rgt} = Sup. ragg. giardino piano terra = (50,78 mq + 25,99 mq) x 0,10 = 7,68 mq.

S_{rcb} = Sup ragg camminam. piano terra = (25,00 mq x 0,30) + (35,42 mq x 0,10) = 11,04 mq.

S_{rat} = Sup ragg accessori piano terra = (4,30 mq x 0,25) = 1,08 mq.

S_{rb1} = Sup ragg terrazza piano primo = (22,94 mq x 0,30) = 6,88 mq.

S_{ra1} = Sup ragg accessori piano primo = (11,87 mq + 3,37 mq) x 0,25 = 3,81 mq.

S_{rg1} = Sup ragg giardino piano primo = (547,04 mq x 0,10) = 54,70 mq.

S_{rb2} = Sup ragg balconi piano secondo = (9,94 mq + 12,87 mq) x 0,30 = 6,84 mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 466,64.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "abitazioni civili" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 1.000,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un intorno territoriale abbastanza prossimo all'edificio dove è sita l'unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame si trova nell'immediata periferia del Comune di Valverde (CT) ed è caratterizzata da insediamenti abitativi inframezzati da aree libere adibite ad uso agricolo (Allegato 26-1).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative di vario genere (cinema, teatri, ecc). La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua e luce, ma non è servita dai mezzi pubblici. All'interno di questo ambito territoriale non vi sono scorci di

particolare interesse ma si riscontra la vicinanza con l'autostrada A/19 Messina - Catania che, in questo tratto è priva di barriere di mitigazione sonora, e provoca un consistente inquinamento acustico legato all'elevato traffico veicolare quotidiano (transito continuo di mezzi leggeri e pesanti).

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93**.

Coefficiente del fabbricato.

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare da stimare è una costruzione a più elevazioni fuori terra risalente alla metà degli anni '60 avente una struttura portante in cemento armato con una copertura a doppia falda. La costruzione sorge all'interno dell'area su cui insiste risultando arretrata dall'asse viario della via Norma e della via Beatrice di Tenda che la costeggiano grazie ad un piccolo giardino su cui crescono degli alberi di alto fusto.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa ma, seppur composto da semplici forme, risulta di gradevole e piacevole aspetto.

L'immobile gode di ampi spazi sul lato Sud dove si trova un giardino con piante ornamentali una piscina interrata dalle forme semplici ma ben rifinite ed un locale forno con piano di lavoro in muratura.

Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare buono evidenziando, tuttavia, la necessità di contenuti interventi di manutenzione ordinaria nei sottobalconi del primo piano che presentano alcuni segni di degrado di parti in calcestruzzo a vista e si riscontrano circoscritti fenomeni di umidità di risalita nella parete esposta a Nord del piano terra e prospiciente la via Beatrice di Tenda.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,98**

Coefficiente dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare, dotata di plurimi accessi dalla pubblica, si articola su tre piani collegati da due rampe di scale interne e da una di scala esterna tra il piano terra ed il primo piano e si presenta in buone condizioni di manutenzioni con finiture di pregio.

L'accesso carrabile dal civico 54 della via Norma consente di accedere al locale garage del piano terra mentre, l'accesso pedonale dal civico 1 e dal civico 5 della via Beatrice di Tenda consentono di accedere al primo piano.

All'interno dell'unità abitativa è ben individuabile una separazione netta tra la zona giorno e la zona notte. Tutto il piano terra ospita il locale garage e ripostiglio, il primo piano ospita la zona giorno mentre il secondo piano è occupato dalle stanze da letto. L'intero immobile si compone di grandi ambienti ed è dotato di un bagno ed una lavanderia al primo piano e due bagni al secondo piano.

Tutti gli ambienti di cui è composta l'unità immobiliare sono ben distribuiti e si presentano di dimensioni ottimali per le normali esigenze abitative e sono dotati di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ventilazione naturale.

La cucina è di ampie dimensioni e lo sviluppo delle sue pareti dono tali da consentire una buona installazione degli elettrodomestici essenziali. Le pareti del piano di lavoro della cucina presentano una rifinitura a mosaico con colori che ben si accostano al resto della stanza. Tutti i bagni di cui è dotata l'unità immobiliare sono di dimensioni ottimali e presentano, lungo le pareti una buona distribuzione dei sanitari e sono dotati di una ventilazione naturale e dispongono di finestre di dimensioni ottimali.

L'unità abitativa, esteticamente, presenta le seguenti caratteristiche: il piano primo presenta ampie porte finestre che consentono di godere di un'ottima illuminazione e ventilazione naturale. La porta di ingresso, ha una struttura metallica e presenta un rivestimento in legno,. Tutti gli infissi esterni sono di ottima qualità e sono in alluminio preverniciato con vetri a taglio

termico. Tutti gli infissi sono dotati di persiane in alluminio preverniciato ad eccezione di quelli del primo piano che si affacciano sul giardino che ne sono privi.

Le porte interne sono in legno e ben tenute, di colore gradevole e ben accostato alle rifiniture delle pareti e ai colori del pavimento. Il pavimento del primo piano e quelli del secondo piano sono in gres porcellanato e si presentano in ottime condizioni. La scala di collegamento tra il primo piano ed il secondo piano è interamente rivestita con marmo travertino lucido dalle forme ben curate e ben rifinite. I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono con piastrelle di ceramiche ad eccezione di uno dei due bagni del secondo piano che ha i rivestimenti delle pareti con mosaico e si presentano in ottime condizioni. I sanitari dei bagni hanno caratteristiche di buona qualità e si presentano in buono stato così come le rubinetterie che sono del tipo monocomando. I bagni del primo piano sono dotati di tutti i sanitari ed uno dei due è dotato di vasca idromassaggio.

Le pareti di tutti gli ambienti presentano delle finiture con idropitture al ducotone dai colori ben accostati e si trovano in buone condizioni di manutenzione. Il soffitto di tutti gli ambienti del piano secondo presenta la struttura lignea in vista che ben sia accosta al contesto interno.

L'unità abitativa è dotata di impianto elettrico con salvavita, idraulico, citofonico, telefonico fisso ed è, altresì dotata, di impianto di riscaldamento e di impianto di antifurto con videocamere.

L'immobile, inoltre, gode di un ampio giardino con piante ornamentali, manto erboso naturale e una piscina interrata di medie dimensioni dalle linee semplici e ben rifinite. Nel giardino trova sede un locale forno con piano di lavoro in muratura.

All'interno dell'unità immobiliare non si segnalano degradi e si riscontrano solo contenuti fenomeni di umidità di risalita nel locale garage.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **1,18**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **1,08**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 1.000,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 1.080,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 466,64 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 503.971,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1) – che, per la zona in esame, per la tipologia “*abitazioni civili*” e, per uno stato conservativo “*normale*”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,80 €/mq per mese ad un massimo di 4,20 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 3,50 €/mq per mese, ovvero **1.633,24 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 19.598,88
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 4.899,72
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 14.699,16

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 3,00%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 489.972,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 496.971,50:

VALORE DI STIMA = € 497.000,00 in c.t.

t.2) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k.2) Verifica ai fini della domanda di sanatoria”.** Come già evidenziato nel suddetto paragrafo sono ancora in corso le fasi istruttorie delle due istanze di condono edilizio e, pertanto, non è possibile quantificare gli importi da versare a titolo di conguaglio delle oblazioni già versate (che verranno quantificati dall'UTC di Valverde a fine istruttoria) e non è possibile determinare eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o

nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane-presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) che verranno quantificati dagli stessi Enti.

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 497.000,00

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 422.450,00 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 422.000,00

u.2) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è composto da un unico immobile: la particella 1013 subalterno 6 e subalterno 9.

v.2) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w.2) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti.

La quota di pertinenza dei debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] è in ragione di 1/2 ciascuno.

x.2) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

**Immobili Lotto 3 - Valverde
Fg. 5 Particella 1013 sub. 3**

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

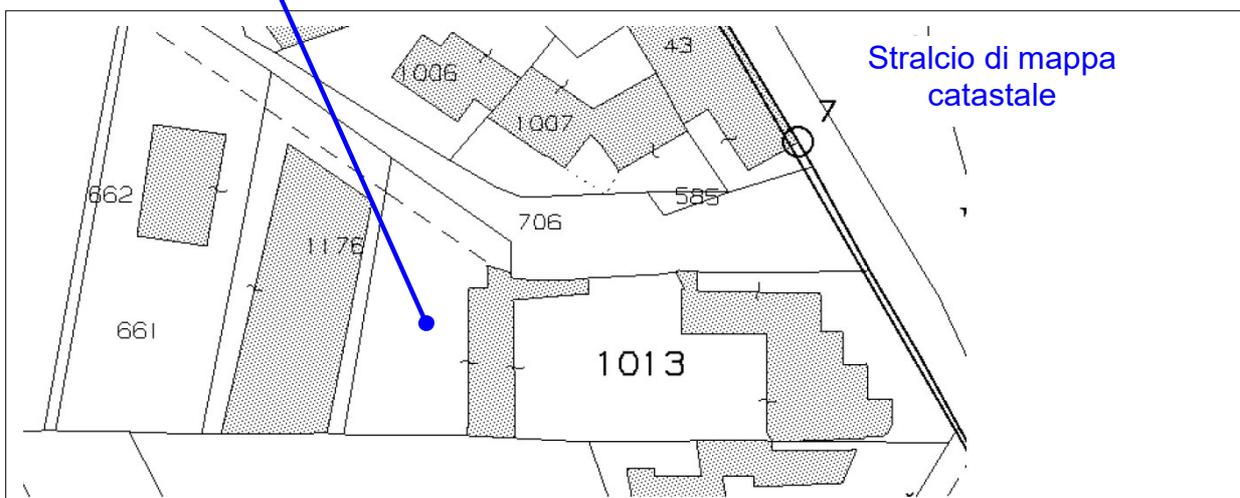
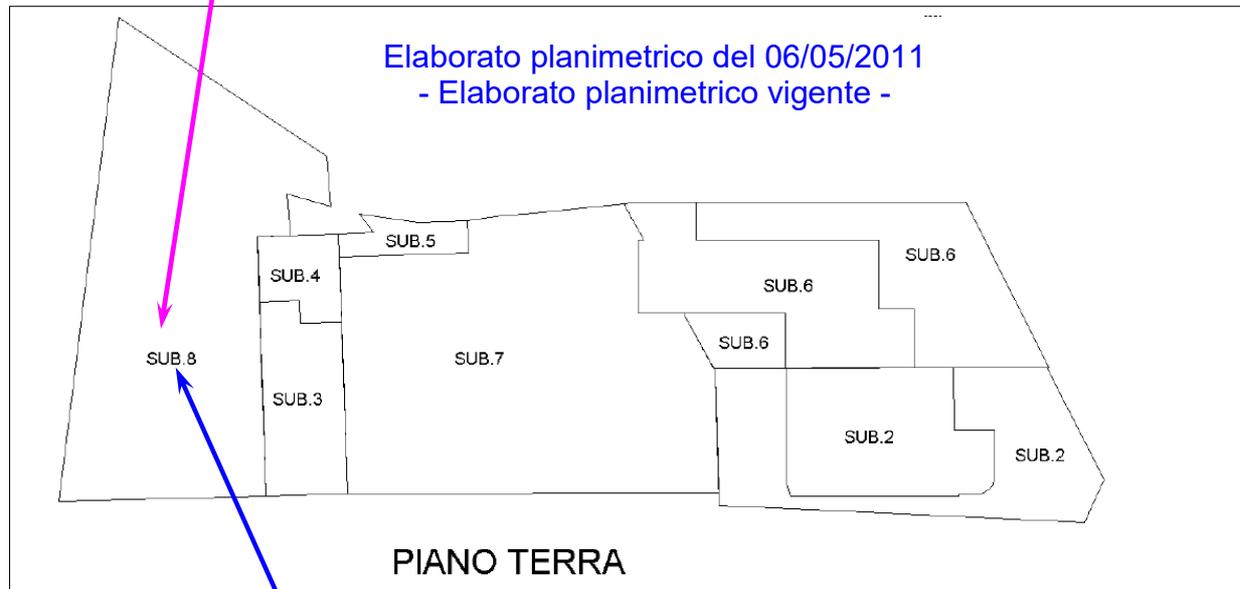
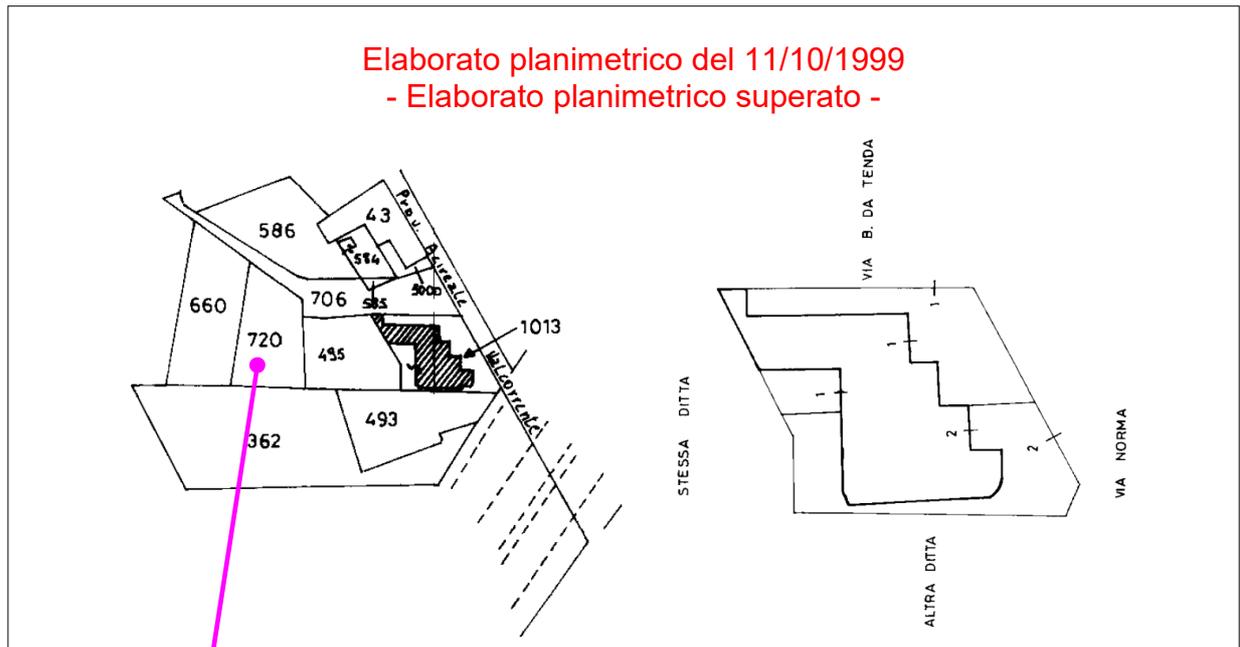
a.3) Identificazione del bene pignorato.

Abitazione di tipo civile sita in Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 5, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde al foglio 5, particella 1013, sub. 3, cat. A/2, classe 8, di vani 4,0, rendita € 330,53.

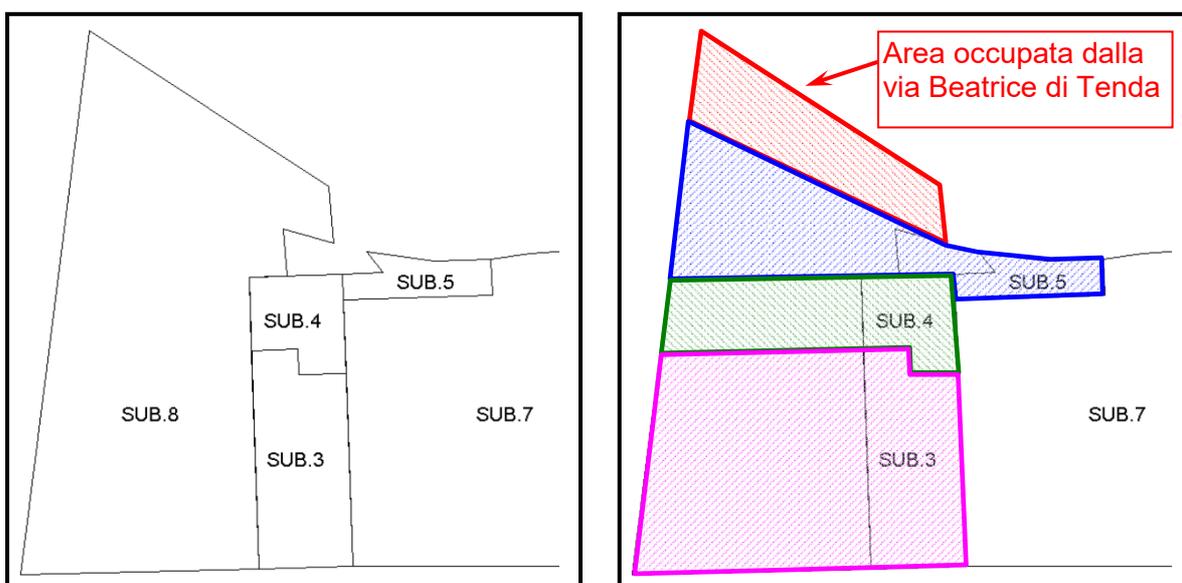
- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-3):
 - **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - fg. 5 part.IIa 1013 sub 4;
 - **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.IIa 1013 sub 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – Immobili del “Lotto 2”);
 - **Sud:** unità immobiliare di terzi - fg 5 part.IIa 262 (proprietà ██████████ e ██████████);
 - **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8 - ma comune con altre unità oggetto di questa procedura esecutiva (“Lotto 4” e “Lotto 5”);

b.3) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori esecutati.



costituisca una entità a diretto servizio dei beni oggetto di procedura identificati catastalmente al fg. 5 particella 1013 subalterno 3-4-5 e con essi vendibile. Per tali motivi e, ai fini della stima del bene oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno attribuire una porzione di area del subalterno 8 – per come indicato nella figura seguente- da considerare nella determinazione della sua superficie commerciale.



Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 16-4) si evince che all'epoca di acquisto dell'immobile gli esecutati erano tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni. È doveroso precisare, come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecuti", che il Sig. ██████████ – debitore esecutato - è deceduto in data ██████████.

d.3) Provenienza del bene.

L'immobile in esame nasce per edificazione sull'area censita in catasto al foglio 5 particella 720. Le particella di cui sopra è stata acquisita come di seguito riportato:

- **Ex particella 720 (terreno).** Dall'atto di compravendita del ██████████ rogato dal notaio Dr. ██████████ di ██████████ (CT) con n° ██████████ del repertorio e n° ██████████

della raccolta, trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 16-4), l'immobile è pervenuto agli esecutati in questa procedura, all'epoca del rogito, in regime di comunione dei beni, da potere di [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED] nato in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata in [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 18-3) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e.3) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f.3) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 30/05/2021 e in data 22/02/2022 (Allegato 18-3), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** n° 35904/6432 del 13/06/2008 ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 11/06/2008 di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione di Catania rep. n° 142194/2008 a favore di Serit Sicilia S.p.A Agente della riscossione tributi con sede a Catania Codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto via Porto Ulisse n° 51). Contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania, capitale euro 443.377,94 ipoteca euro 886.755,88 durata 20 anni.

N.B. La formalità. riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep. n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED] via [REDACTED], [REDACTED]), contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

g.3) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 17-8) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 3, Cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 4 vani, R. C. Euro 330,53.

La planimetria catastale (Allegato 19-3), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme allo stato dei luoghi. (vedi il successivo paragrafo "i.3) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la "planimetria dello stato di fatto" dell'unità immobiliare (Allegato 20-3).

h.3) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. Lo scrivente C.T.U. tuttavia, ha comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte circostanti il bene oggetto di valutazione (Allegato 21.1).

i.3) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Dalle ricerche condotte presso l'UTC del Comune di Valverde (Allegato 22-1) non si ha riscontro dell'esistenza di titoli edilizi abilitativi per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 24). L'immobile, per quanto sopra, realizzato in epoca non definita, risulta privo dei necessari titoli edilizi abilitativi.

j.3) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente "i.3 – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia", l'immobile per come rilevato in sede di sopralluogo non

presenta regolarità urbanistica ed è privo dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l'attuale consistenza.

k.3) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo “**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**” si osservare quanto segue:

- Ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/03 i suddetti illeciti edilizi ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, rientrano nella tipologia 1, pertanto le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:

-) OBLAZIONE – Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Misura dell'oblazione: superficie da condonare x 100,00 €/mq =

Vani interni: (75,60 mq x 1,00) x 100,00 €/mq = **€ 7.560,00**

Balcone e area esterna: (9,00 mq x 0,60) x 100,00 €/mq = **€ 540,00**

TOTALE € 8.100,00

-) ONERI DI CONCESSIONE – Nuove costruzioni e ampliamenti – per comuni con numero di abitanti fino a 10.000:

Vani interni: (75,60 mq x 1,00) x 38,00 €/mq = **€ 2.872,80**

Balcone e area esterna: (9,00 mq x 0,60) x 38,00 €/mq = **€ 205,20**

TOTALE € 3078,00

L'importo totale da pagare a titolo di sanatoria risulta, pertanto, pari a € 11.178,00

Si evidenzia che gli importi relativi agli oneri di concessione riguardano soltanto l'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori in autodeterminazione e che il saldo di tali oneri con eventuali differenze sarà determinato dall'ufficio preposto del Comune all'atto della definizione della pratica e, pertanto, allo stato attuale non è possibile determinarne l'entità. A questi costi dovranno aggiungersi quelli relativi ad eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane - presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.

l.3) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo "***j.3) presenza di immobile abusivo***" e nel paragrafo "***k.3) verifica ai fini della domanda di sanatoria***", non si riscontrano abusi non sanabili.

m.3) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n.3) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o.3) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p.3) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

q.3) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato dai debitori senza titolo".

r.3) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nella zona periferica del Comune di Valverde (CT) ed è accessibile dalla scala che si trova nel giardino del "Lotto 2" – sub 6 – (foto n° 3.1) e dall'area scoperta – sub 8- che ha ingresso dal civico 7 della via Beatrice di Tenda (foto n° 3.2-3.6).

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso residenziale, fa parte di una costruzione ad una sola elevazione fuori terra ed ha una consistenza complessiva di due vani, due bagni – di cui uno con antibagno -, un balcone di affaccio con scala di collegamento con l'immobile del "Lotto 2" – sub 6 – e una porzione di area scoperta comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva ("Lotto 4", "Lotto 5").

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13.1 – Allegato 14.1 - Allegato 15.3):
 - **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - fg. 5 particella 1013 subalterno 4;
 - **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 particella 1013 subalterno 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – "Lotto 2");

- **Sud:** unità immobiliare di terzi - fg 5 part.IIa 262 (proprietà Caramma Nerina e Giuffrida Carmelo);
- **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8 - ma comune con altre unità oggetto di questa procedura esecutiva (“Lotto 4” e “Lotto 5”);

▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	103	3	A/2	8	4 vani	€ 330,53
Intestazioni						
████████████████████ ████████████████████				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
████████████████████ ████████████████████ ████████████████████				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 71,37 mq, mentre il balcone di affaccio con la scala di collegamento con l'immobile del “Lotto2 ” fornisce una superficie di 9,00 mq. Per quanto detto al paragrafo “**c.3) proprietà del bene pignorato**” viene attribuita a questo immobile una porzione dell'area scoperta identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva –“Lotto 4”, “Lotto 5” - e che viene utilizzato come area di manovra dell'immobile del “Lotto 6”) di entità pari a circa 218,00 mq.

L'altezza interna, a causa della copertura a falde del tetto, varia da un minimo di 2,75 m a un massimo di 3,45 m.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento a tappeto in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Bagni con pavimenti e rivestimenti con piastrelle di ceramica e dotati di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- Infissi esterni in legno con vetro camera e scuri ad eccezione delle finestre dei wc e la porta di accesso al vano 1 che sono prive di scuri;
- Infissi interni in legno;
- Pareti tinteggiate con idropittura al ducotone in tutti gli ambienti;
- Tetto a falde con orditura lignea e tavolato a vista;
- Piano cottura del vano 1 con bombola a gas;
- Impianto di acqua calda sanitaria servito da scaldacqua elettrico;
- Stufa a legna nel vano 1 e nel vano 2;
- Split a parete nel vano 2;
- Luce di emergenza nel vano 2;
- Impianto elettrico sotto traccia a norma.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Dalla scala che si diparte dal giardino dell'immobile del "Lotto 2" (foto n° 3.7-3.8) si accede al vano 1 (foto n° 3.9-3.12). All'estremità di questo vano, procedendo in senso antiorario si accede dalla prima porta al disimpegno (foto n° 3.13) e a seguire al wc 1 (foto n° 3.14-3.15) mentre, dall'altra porta, si accede al vano 2 (foto 3.16-3.19) e a seguire al wc 2 (foto n° 3.20-3.21).

È doveroso precisare che questa unità immobiliare è accessibile anche dall'area scoperta identificata catastalmente con il subalterno 8 con ingresso dal cancello posto al civico 7 della via Beatrice di Tenda (foto n° 3.2-3.6).

All'interno di questa unità immobiliare non si riscontrano degradi.

s.3) Determinazione del valore di stima.

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, il criterio di determinazione prevede che la “*superficie scoperta a giardino e similare*” venga computata:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (S_c) è:

$$S_c = S_{L_{PT}} + S_{rb} + S_{rc}$$

$$S_c = 85,92 \text{ mq} + 2,70 \text{ mq} + 21,80 \text{ mq} = 110,42 \text{ mq}$$

$S_{L_{PT}}$ = Superficie di tutto il piano terra = 85,92 mq;

S_{rb} = Superficie ragguagliata balcone = 9,00 mq x 0,30 = 2,70 mq.

S_{rc} = Superficie ragguagliata delle corti = (218,00 x 0,10) = 21,80 mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 110,42.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia “*abitazioni civili*” e, per uno stato conservativo “*normale*”, quotazioni di mercato che variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 1.000,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un intorno territoriale abbastanza prossimo all'edificio dove è sita l'unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame si trova nell'immediata periferia del Comune di Valverde (CT) ed è caratterizzata da insediamenti abitativi inframezzati da aree libere adibite ad uso agricolo (Allegato 26-1).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative di vario genere (cinema, teatri, ecc). La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua e luce, ma non è servita dai mezzi pubblici. All'interno di questo ambito territoriale non vi sono scorci di particolare interesse ma si riscontra la vicinanza con l'autostrada A/19 Messina - Catania che, in questo tratto è priva di barriere di mitigazione sonora, e provoca un consistente inquinamento acustico legato all'elevato traffico veicolare quotidiano (transito continuo di mezzi leggeri e pesanti).

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93**.

Coefficiente del fabbricato.

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare da stimare è una costruzione ad una sola elevazione fuori terra avente una struttura portante in cemento armato con una copertura a doppia falda. La costruzione sorge all'interno dell'area su cui insiste ed è accessibile dal cancello carrabile dal civico 7 della via Beatrice di Tenda. L'unità immobiliare oggetto di

valutazione inoltre, è collegata con una scala esterna al giardino di altra unità immobiliare oggetto di questa procedura esecutiva ed individuata come “Lotto 2”.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa ma possiede linee semplici e risulta di gradevole aspetto. Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare buono e non si riscontrano degradi.

L'immobile gode dell'uso di un'area scoperta in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva (subalterno 4 e subalterno 5) ed identificata catastalmente come subalterno 8 (bene comune non censibile). Al momento del sopralluogo, tuttavia, quasi tutta l'area scoperta viene utilizzata come area di manovra e di stoccaggio in favore di altra unità immobile oggetto di questa procedura esecutiva (particella 1176).

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**

Coefficiente dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare ha accesso dal cortile comune con altre unità immobiliare del lato Ovest (subalterno 8).

Tutti gli ambienti di cui è composta l'unità immobiliare si presentano di dimensioni ottimali per le normali esigenze di fruibilità e sono dotati di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ventilazione naturale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e scuri ad eccezione delle finestre del wc e della porta del vano di accesso che sono prive di scuri. Gli infissi interni sono in legno, sono di qualità ordinaria e si presentano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono di buona qualità e si presentano in buone condizioni d'uso. I servizi igienici sono dotati di sanitari di buona qualità e le rubinetterie sono del tipo monocomando. All'interno di entrambi i bagni si riscontra l'esistenza di uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura al ducotone ad eccezione del soffitto che si presenta con la struttura lignea della copertura a vista con forme ben curate e dai colori

gradevoli e ben accostati tra loro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia a norma, di impianto idrico, di split a parete nel vano 2 ed è dotata di una stufa a legno per ogni vano.

All'interno dell'unità immobiliare non si riscontrano degradi.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,98**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,88**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 1.000,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 880,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 110,42 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 97.170,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1) – che, per la zona in esame, per la tipologia “*abitazioni civili*” e, per uno stato conservativo “*normale*”, riporta quotazioni dei valori di locazione che

variano da un minimo di 2,80 €/mq per mese ad un massimo di 4,20 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 3,50 €/mq per mese, ovvero **386,47 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.637,64
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.159,41
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 3.478,23

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 3,50%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 99.378,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 98.274,00:

VALORE DI STIMA = € 98.000,00 in c.t.

t.3) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria”** relativi alla regolarizzazione dell’immobile ammontano a **€ 11.178,00**;

Ai costi precedentemente determinati devono aggiungersi quelli necessari a dotare l’immobile di una recinzione che lo separi dall’unità immobiliare oggetto di questa procedura ed identificata catastalmente con la particella 1176 – “Lotto 6” e che ammontano a:

- realizzazione di recinzione (importo in quota parte) pari a circa € 600,00

Per quanto sopra detto il valore dell’immobile è pari a Euro 86.222,00

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell’attuale proprietario alla corretta manutenzione dell’immobile stesso, l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell’immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 73.288,70 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 73.000,00

u.3) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è composto da un unico immobile: la particella 1013 subalterno 3 a cui dovrà aggiungersi porzione di area scoperta non inserita nel pignoramento ed identificata catastalmente come subalterno 8 (bene comune non censibile – bene comune con le unità immobiliari del “Lotto 4” e del “Lotto 5”).

v.3) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w.3) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti.

La quota di pertinenza dei debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] è in ragione di 1/2 ciascuno.

x.3) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

**Immobili Lotto 4 - Valverde
Fg. 5 Particella 1013 sub. 4**

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a.4) Identificazione del bene pignorato.

Abitazione di tipo civile sita in Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde al foglio 5, particella 1013, sub. 4, cat. A/2, classe 8, di vani 1,5, rendita € 123,95.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13.1 – Allegato 14.1 - Allegato 15.3):
 - **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - foglio 5 particella 1013 subalterno 5 (“Lotto 5”);
 - **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – foglio 5 particella 1013 subalterno 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – “Lotto 2”);
 - **Sud:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - foglio 5 particella 1013 subalterno 3 (“Lotto 3”);
 - **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8 - ma comune con altre unità oggetto di questa procedura esecutiva (“Lotto 3” e “Lotto 4”);

b.4) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori esecutati.

c.4) Proprietà del bene pignorato.

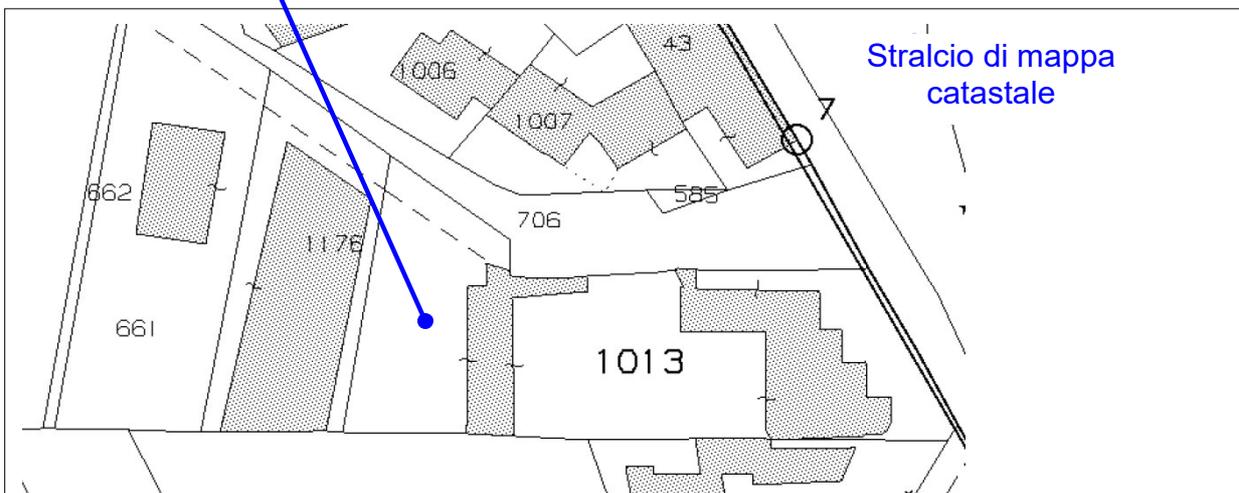
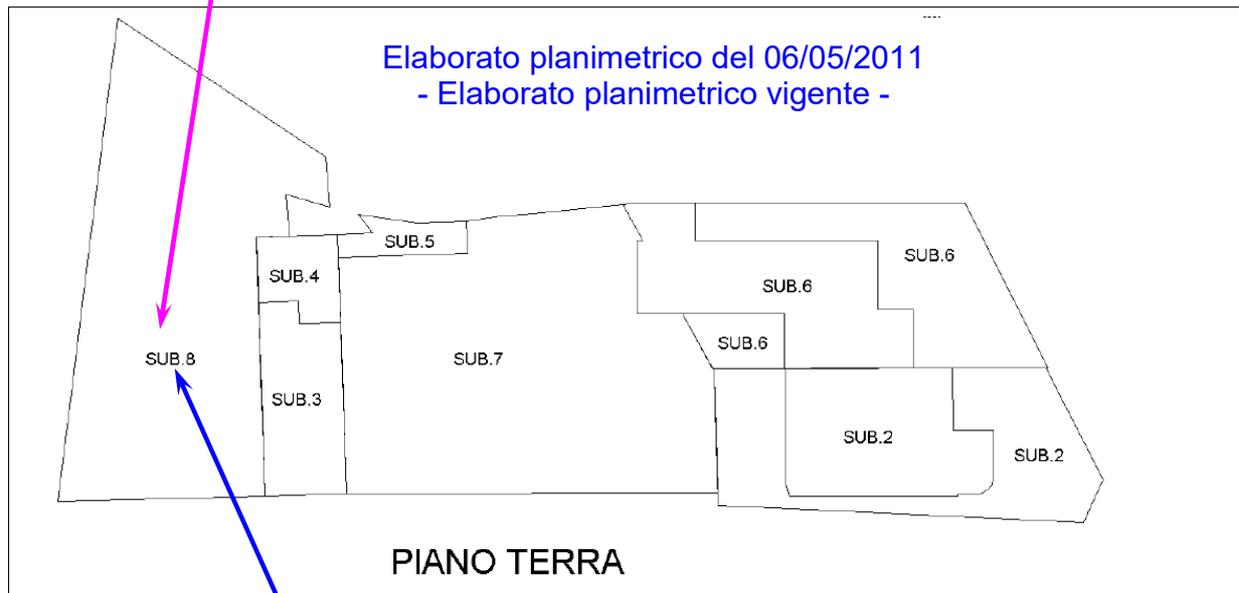
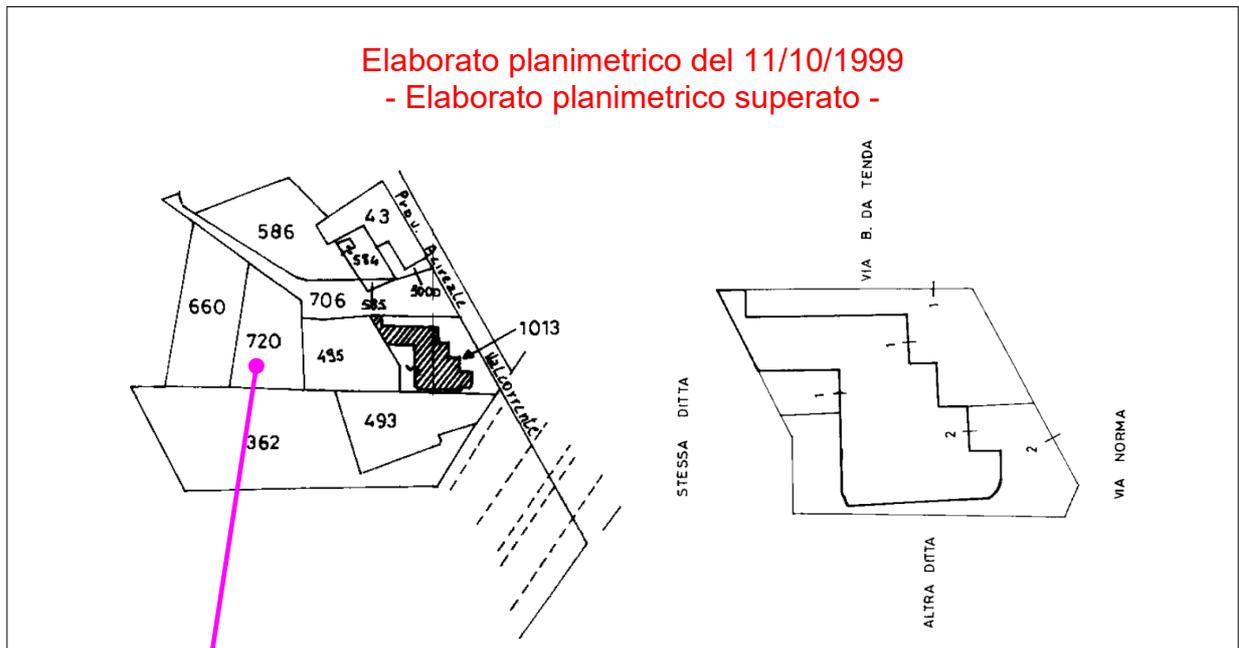
Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-4) e, dalla visura catastale storica (Allegato 17-10) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori esecutati ed ha i seguenti dati catastali del Comune di Valverde (CT):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	4	A/2	8	1,5 vani	€ 123,95
Intestazioni						
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

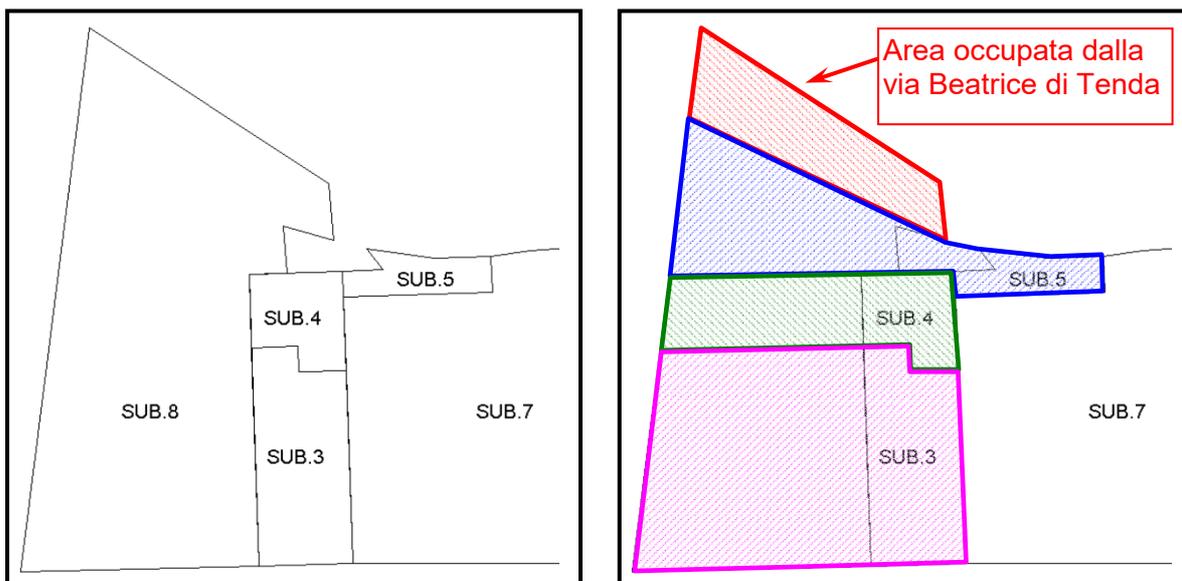
È doveroso precisare che l'immobile in esame è stato edificato sulla particella di cui al foglio 5 part. 720 (Allegato 17-9) già citata nell'atto di compravendita (Allegato 16-4). La ex particella 720 è stata occupata dai caseggiati censiti al foglio 5 particella 1013 subalterno 3-4-5 e da un'area libera identificata catastalmente con il subalterno 8.

Questo subalterno, nell'attuale configurazione dei luoghi, è stato occupato in parte dalla sede stradale della via Beatrice di Tenda mentre, per la restante parte funge, contemporaneamente, da area di manovra per l'unità immobiliare identificata con la particella 1176 (unità oggetto di pignoramento – "Lotto 6") e dal cortile comune ai subalterni 3-4-5 ("Lotto 3", "Lotto 4", "Lotto 5").

Dall'esame della documentazione in atti e dalla documentazione catastale acquisita (Allegato 14-1) il subalterno 8, tuttavia, viene identificato come bene comune non censibile ai subalterni 3-4-5 e, come tale, pur non essendo riportato nell'atto di pignoramento si ritiene che esso



costituisca una entità a diretto servizio dei beni oggetto di procedura identificati catastalmente al fg. 5 particella 1013 subalterno 3-4-5 e con essi vendibile. Per tali motivi e, ai fini della stima del bene oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno attribuire una porzione di area del subalterno 8 – per come indicato nella figura seguente- da considerare nella determinazione della sua superficie commerciale.



Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 16-4) si evince che all'epoca di acquisto dell'immobile gli esecutati erano tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni. È doveroso precisare, come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecuti", che il Sig. ██████████ – debitore esecutato - è deceduto in data ██████████.

d.4) Provenienza del bene.

L'immobile in esame nasce per edificazione sull'area censita in catasto al foglio 5 particella 720. Le particella di cui sopra è stata acquisita come di seguito riportato:

- **Ex particella 720 (terreno).** Dall'atto di compravendita del 01/10/1987 rogato dal notaio Dr. ██████████ di ██████████ (██████) con n° ██████████ del repertorio e n° ██████████ della raccolta, trascritto a Catania il ██████████ ai nn. ██████████/█████████ (Allegato 16-4),

l'immobile è pervenuto agli esecutati in questa procedura, all'epoca del rogito, in regime di comunione dei beni da potere di [REDACTED] [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 18-4) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e.4) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f.4) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 30/5/2021 e in data 22/02/2022 (Allegato 18-4), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** n° 35904/6432 del 13/06/2008 ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 11/06/2008 di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione di Catania rep. n° 142194/2008 a favore di Serit Sicilia S.p.A Agente della riscossione tributi con sede a Catania Codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto via Porto Ulisse n° 51). Contro: [REDACTED] [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania, capitale euro 443.377,94 ipoteca euro 886.755,88 durata 20 anni.

N.B. La formalità. riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED] via [REDACTED] n° [REDACTED]), contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

g.4) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 17-10) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013, subalterno 4, Cat. A/2, classe 8, consistenza catastale 1,5 vani, R. C. Euro 123,95.

La planimetria catastale (Allegato 19-4), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme allo stato dei luoghi. (vedi il successivo paragrafo "**i.4) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**").

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la "*planimetria dello stato di fatto*" dell'unità immobiliare (Allegato 20-4).

h.4) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. Lo scrivente C.T.U. tuttavia, ha comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte circostanti il bene oggetto di valutazione (Allegato 21-1).

i.4) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Dalle ricerche condotte presso l'UTC del Comune di Valverde (Allegato 22-1) non si ha riscontro dell'esistenza di titoli edilizi abilitativi per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 24). L'immobile, per quanto sopra, realizzato in epoca non definita, risulta privo dei necessari titoli edilizi abilitativi.

j.4) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente "**i.4 – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**", l'immobile per come rilevato in sede di sopralluogo non

presenta regolarità urbanistica ed è privo dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l'attuale consistenza.

k.4) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo **"i.4) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia"** si osservare quanto segue:

- Ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/03 i suddetti illeciti edilizi ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, rientrano nella tipologia 1, pertanto le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:

-) OBLAZIONE – Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Misura dell'oblazione: superficie da condonare x 100,00 €/mq =

Vani interni: (28,77 mq x 1,00) x 100,00 €/mq = **€ 2.877,00**

TOTALE **€ 2.877,00**

-) ONERI DI CONCESSIONE – Nuove costruzioni e ampliamenti – per comuni con numero di abitanti fino a 10.000:

Vani interni: (28,77 mq x 1,00) x 38,00 €/mq = **€ 1.093,26**

TOTALE **€ 1.093,26**

L'importo totale da pagare a titolo di sanatoria risulta, pertanto, pari a € 3.970,26

Si evidenzia che gli importi relativi agli oneri di concessione riguardano soltanto l'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori in autodeterminazione e che il saldo di tali oneri con eventuali differenze sarà determinato dall'ufficio preposto del Comune all'atto della definizione della pratica e, pertanto, allo stato attuale non è possibile determinarne l'entità. A questi costi dovranno aggiungersi quelli relativi ad eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane - presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.

l.4) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo "***j.4) presenza di immobile abusivo***" e nel paragrafo "***k.4) verifica ai fini della domanda di sanatoria***", non si riscontrano abusi non sanabili.

m.4) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n.4) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o.4) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p.4) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

q.4) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato dai debitori senza titolo".

r.4) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nella zona periferica del Comune di Valverde ed è accessibile dall'area scoperta – subalterno 8- che ha ingresso dal civico 7 della via Beatrice di Tenda (foto n° 4.1-4.3).

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso residenziale, fa parte di una costruzione ad una sola elevazione fuori terra ed ha una consistenza complessiva di un vano, un bagno e una porzione di area scoperta – subalterno 8 - comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare ("Lotto 3" e "lotto 5").

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-3):
 - **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - foglio 5 particella 1013 subalterno 5;
 - **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – foglio 5 particella 1013 subalterno 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – "Lotto 2");
 - **Sud:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - foglio 5 particella 1013 subalterno 3 ("Lotto 3"). L'area comune – subalterno 8 – confina a sud con proprietà ██████████ e ██████████;

- **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva –
Foglio 5 particella 1013 subalterno 8;

▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	4	A/2	8	1,5 vani	€ 123,95
Intestazioni						
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 28,77 mq, mentre, per quanto detto al paragrafo "**c.4) proprietà del bene pignorato**", viene attribuita a questo immobile una porzione dell'area scoperta identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva e che viene utilizzata come area di manovra dell'immobile del "Lotto 6") di entità pari a circa 63,15 mq.

L'altezza interna, a causa della copertura a falde del tetto, varia da un minimo di 2,75 m a un massimo di 3,45 m.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento a tappeto in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Bagno con pavimento e rivestimento con piastrelle di ceramica e dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- Infissi esterni in legno con vetro camera e scuri ad eccezione della finestre del wc e della finestra del vano 1 che sono prive di scuri;

- Infissi interni in legno;
- Pareti tinteggiate con idropittura al ducotone in tutti gli ambienti;
- Tetto a falde con orditura lignea e tavolato a vista;
- Piano cottura del vano 1 con bombola a gas;
- Impianto di acqua calda sanitaria servito da scaldacqua elettrico;
- Stufa a legna nel vano 1;
- Split a parete nel vano 1;
- Luce di emergenza nel vano 1;
- Impianto elettrico sotto traccia a norma.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Dalla porta di ingresso che si affaccia sull'area scoperta (foto n° 4.4) si accede al vano 1 (foto n° 4.5-4.8) e, a seguire, al wc (foto n° 4.9-4.10).

All'interno di questa unità immobiliare non si riscontrano degradi.

s.4) Determinazione del valore di stima.

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia

delle Entrate”, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, il criterio di determinazione prevede che la “superficie scoperta a giardino e similare” venga computata:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$S_c = S_{L_{PT}} + S_{rc}$$

$$S_c = 34,68 \text{ mq} + 6,32 \text{ mq} = 41,00 \text{ mq}$$

$S_{L_{PT}}$ = Superficie di tutto il piano terra = 34,68 mq;

S_{rc} = Superficie ragguagliata delle corti = (63,15 x 0,10) = 6,32 mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 41,00.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "abitazioni civili" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 1.000,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un intorno territoriale abbastanza prossimo all'edificio dove è sita l'unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame si trova nell'immediata periferia del Comune di Valverde (CT) ed è caratterizzata da insediamenti abitativi ed inframezzate con aree libere adibite ad uso agricolo (Allegato 26-1).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative di vario genere (cinema, teatri, ecc). La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua e luce, ma non è servita dai mezzi pubblici. All'interno di questo ambito territoriale non vi sono scorci di

particolare interesse ma si riscontra la vicinanza con l'autostrada A/19 Messina - Catania che, in questo tratto è priva di barriere di mitigazione sonora, e provoca un consistente inquinamento acustico legato all'elevato traffico veicolare quotidiano (transito continuo di mezzi leggeri e pesanti).

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93**.

Coefficiente del fabbricato.

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare da stimare è una costruzione ad una sola elevazione fuori terra avente una struttura portante in cemento armato con una copertura a doppia falda. La costruzione sorge all'interno dell'area su cui insiste ed è accessibile dal cancello carrabile dal civico 7 della via Beatrice di Tenda.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa ma, possiede linee semplici e risulta di gradevole aspetto. Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare buono e non si riscontrano degni.

L'immobile gode dell'uso di un'area scoperta in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva (subalterno 4 e subalterno 5 – "Lotto 3" e "Lotto 5") ed identificata catastalmente come subalterno 8 (bene comune non censibile). Al momento del sopralluogo, tuttavia, quasi tutta l'area scoperta viene utilizzata come area di manovra e di stoccaggio in favore di un'altra unità immobiliare oggetto di questa procedura esecutiva (particella 1176 – "Lotto 6").

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**

Coefficiente dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare ha accesso dal cortile comune con altre unità immobiliare del lato Ovest (subalterno 8).

Tutti gli ambienti di cui è composta l'unità immobiliare si presentano di dimensioni ottimali per le normali esigenze di fruibilità e sono dotati di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ventilazione naturale. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera e scuri ad eccezione della finestra del wc e della finestra del vano di accesso che sono prive di scuri. Gli infissi interni sono in legno, sono di qualità ordinaria e si presentano in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono di buona qualità e si presentano in buone condizioni d'uso. Il servizio igienico è dotato di sanitari di buona qualità e le rubinetterie sono del tipo monocomando. All'interno del bagno si riscontra l'esistenza di uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura al ducotone ad eccezione del soffitto che si presenta con la struttura lignea della copertura a vista con forme ben curate e dai colori gradevoli e ben accostati tra loro. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sotto traccia a norma, di impianto idrico, di split a parete nel vano di accesso ed dotata di una stufa a legna. All'interno dell'unità immobiliare non si riscontrano degradi.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,98**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,88**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 1.000,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 880,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 41,00 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 36.080,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1) – che, per la zona in esame, per la tipologia “*abitazioni civili*” e, per uno stato conservativo “*normale*”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,80 €/mq per mese ad un massimo di 4,20 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A2 (Abitazioni di tipo civile), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 3,50 €/mq per mese, ovvero **143,50 €/mese.**

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.722,00
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 430,50
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 1.291,50

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 3,50%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 36.900,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 36.490,00:

VALORE DI STIMA = € 36.000,00 in c.t.

t.4) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria”** relativi alla regolarizzazione dell'immobile ammontano a **€ 3.970,26;**

Ai costi precedentemente determinati devono aggiungersi quelli necessari a dotare l'immobile di una recinzione che lo separi dall'unità immobiliare oggetto di questa procedura ed identificata catastalmente con la particella 1176 – “Lotto 6” e che ammontano a:

- realizzazione di recinzione (importo in quota parte) pari a circa € 600,00

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 31.429,74

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 26.715,28 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 27.000,00

u.4) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è composto da un unico immobile: la particella 1013 subalterno 4 a cui dovrà aggiungersi porzione di area scoperta non inserita nel pignoramento ed identificata catastalmente come subalterno 8 (bene comune non censibile – bene comune con le unità immobiliari del “Lotto 3” e del “Lotto 5”).

v.4) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w.4) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti.

La quota di pertinenza dei debitori eseguiti [REDACTED] e [REDACTED] è in ragione di 1/2 ciascuno.

x.4) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

**Immobili Lotto 5 - Valverde
Fg. 5 Particella 1013 sub. 5**

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a.5) Identificazione del bene pignorato.

Immobile sito in Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 5, piano T-1, censito al catasto fabbricati del Comune di Valverde al foglio 5, particella 1013, sub. 5, cat. C/2, classe 2, di 9,0 mq, rendita € 15,80.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-3):
 - **Nord:** via Beatrice di Tenda;
 - **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – “Lotto 2”);
 - **Sud:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 4 (“Lotto 4”). L'area comune – subalterno 8 – confina a sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED];
 - **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8 - ma comune con altre unità oggetto di questa procedura esecutiva (“Lotto 3” e “Lotto 4”);

b.5) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori esecutati.

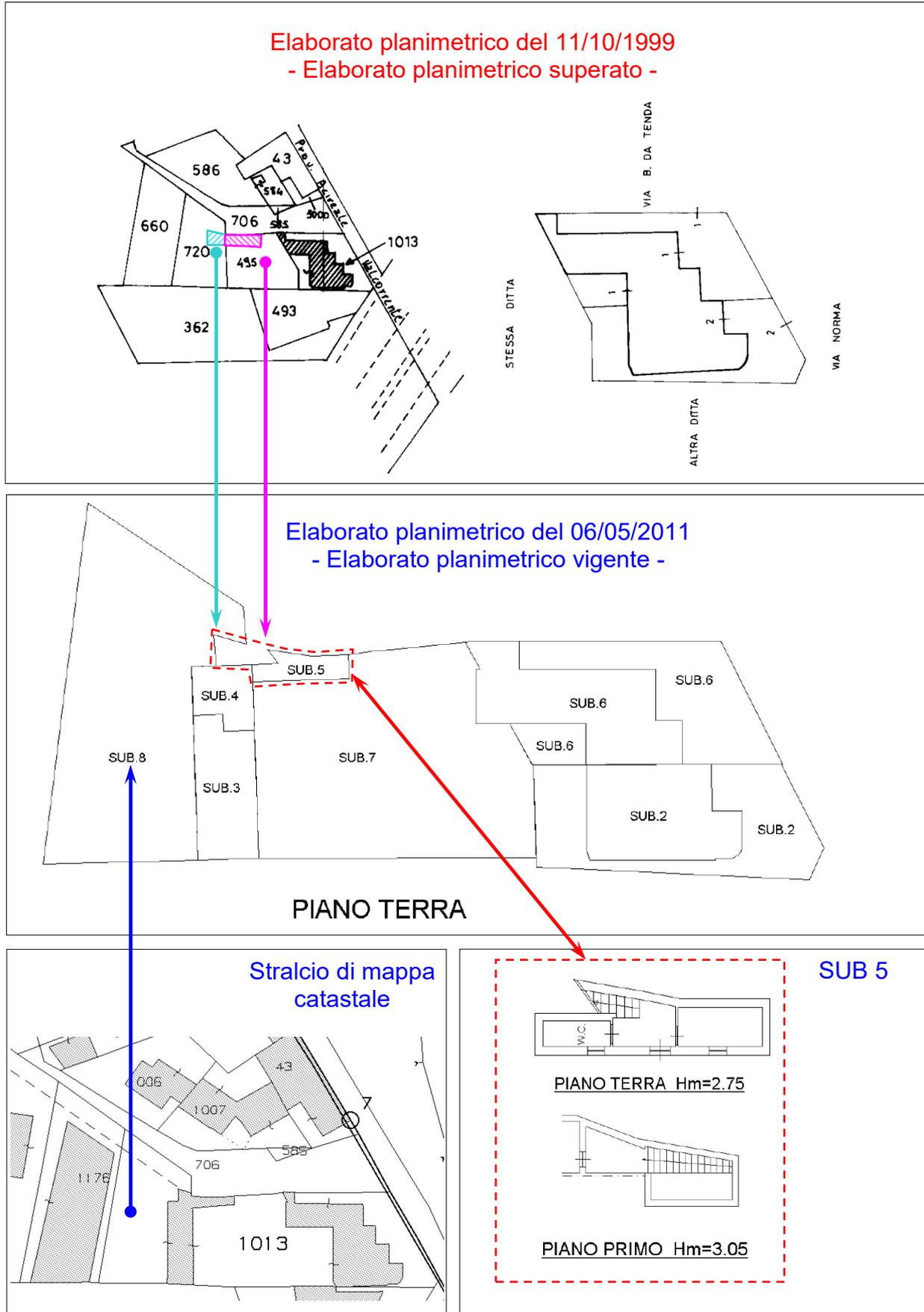
c.5) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-3) e, dalla visura catastale storica (Allegato 17-11) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori eseguiti ed ha i seguenti dati catastali del Comune di Valverde (CT):

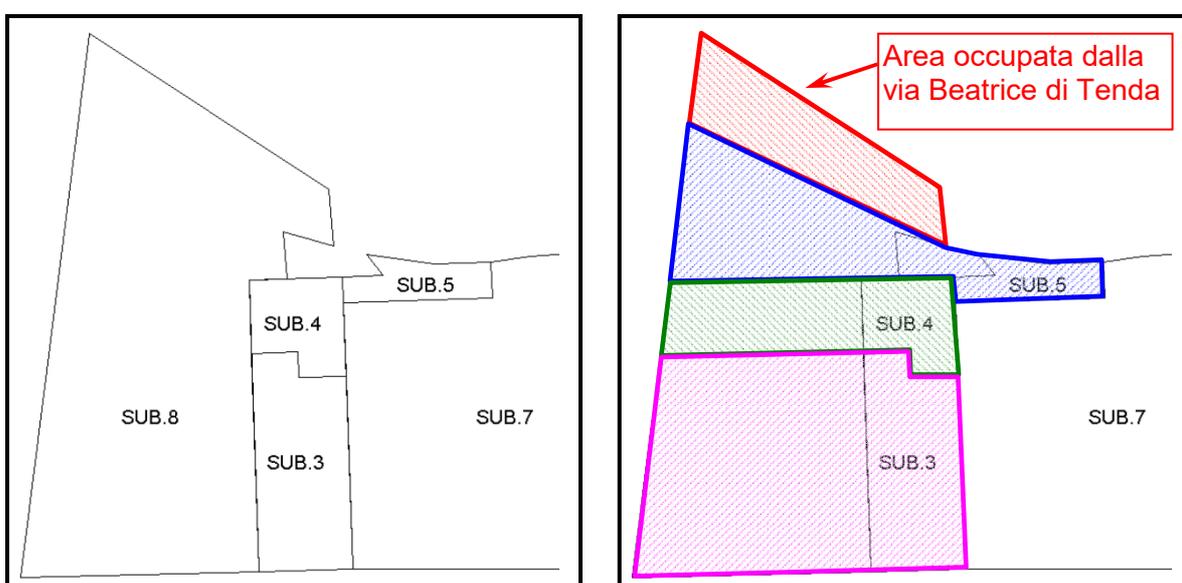
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	5	C/2	5	9 mq	€ 15,80
Intestazioni						
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

È doveroso precisare che dall'esame dell'attuale elaborato planimetrico (Allegato 14-1) e dall'elaborato planimetrico storico (allegato 14-2) si osserva che l'immobile oggi censito al foglio 5 particella 1013 sub 5 è stato edificato su una porzione della ex particella 495 e su una porzione della ex particella 720. La restante porzione di quest'ultima è stata poi occupata dai caseggiati censiti al foglio 5 particella 1013 subalterno 3-4 e da un'area libera identificata catastalmente con il subalterno 8.

Questo subalterno (sub. 8), nell'attuale configurazione dei luoghi, è stato occupato in parte dalla sede stradale della via Beatrice di Tenda mentre, per la restante parte funge, contemporaneamente, da area di manovra per l'unità immobiliare identificata dalla particella 1176 (unità oggetto di pignoramento – "Lotto 6") e da cortile comune ai subalterni 3-4-5 ("Lotto 3", "Lotto 4" e "Lotto 5"). Dall'esame della documentazione in atti e dalla documentazione catastale acquisita (Allegato 14-1) il subalterno 8, tuttavia, viene identificato



come bene comune non censibile ai subalterni 3-4-5 e, come tale, pur non essendo riportato nell'atto di pignoramento si ritiene che esso costituisca una entità a diretto servizio dei beni oggetto di procedura identificati catastalmente al fg. 5 particella 1013 subalterno 3-4-5 e con essi vendibile. Per tali motivi e, ai fini della stima del bene oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno attribuire una porzione di area del subalterno 8 – per come indicato nella figura seguente- da considerare nella determinazione della sua superficie commerciale.



Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 16-3; 16-4) si evince che all'epoca di acquisto dell'immobile gli esecutati erano tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni. È doveroso precisare, come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecuti", che il Sig. ██████████ – debitore esecutato - è deceduto in data ██████████.

d.5) Provenienza del bene.

L'immobile in esame nasce da una serie di variazioni catastali operate nel tempo sull'immobile censito in catasto terreni al foglio 5 particella 495 e particella 720. Le particelle di cui sopra sono state acquisite come di seguito riportato:

- **Ex particella 720 (terreno).** Dall'atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] ([REDACTED]) con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 16-4), l'immobile è pervenuto agli esecutati in questa procedura, all'epoca del rogito, in regime di comunione dei beni da potere di [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], [REDACTED] nato ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e [REDACTED] nata ad [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].
- **Ex particella 495 (terreno).** Dall'atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 16-3), l'immobile è pervenuto a [REDACTED] (debitore esecutato) e a [REDACTED] (debitore esecutato) che, all'epoca del rogito, erano in comunione dei beni da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 18-5) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e.5) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f.5) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 30/5/2021 e in data 22/02/2022 (Allegato 18-5), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** n° 35904/6432 del 13/06/2008 ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 11/06/2008 di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione di Catania rep. n° 142194/2008 a favore di Serit Sicilia S.p.A Agente della riscossione tributi con sede a Catania Codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto via Porto Ulisse n° 51). Contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania, capitale euro 443.377,94 ipoteca euro 886.755,88 durata 20 anni.

N.B. La formalità. riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. ██████████ via ██████████, ██████████), contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████████ Nata a ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████

██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

g.5) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 17-11) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013, subalterno 5, Cat. C/2, classe 5, consistenza catastale 9 mq, R. C. Euro 15,80.

La planimetria catastale (Allegato 19-5), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme allo stato dei luoghi (vedi il successivo paragrafo "i.5) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la "planimetria dello stato di fatto" dell'unità immobiliare (Allegato 20-5).

h.5) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. Lo scrivente C.T.U. tuttavia, ha comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte circostanti il bene oggetto di valutazione (Allegato 21.1).

i.5) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Dalle ricerche condotte presso l'UTC del Comune di Valverde (Allegato 22-1) non si ha riscontro dell'esistenza di titoli edilizi abilitativi per l'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 24). L'immobile, per quanto sopra, realizzato in epoca non definita, risulta privo dei necessari titoli edilizi abilitativi.

j.5) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente "**i.5) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**", l'immobile per come rilevato in sede di sopralluogo non presenta regolarità urbanistica ed è privo dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l'attuale consistenza.

k.5) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo "**i5) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**" si osservare quanto segue:

- Ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/03 i suddetti illeciti edilizi ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, rientrano nella tipologia 1, pertanto le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:

-) OBLAZIONE – *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Misura dell'oblazione: superficie da condonare x 150,00 €/mq =

Ambienti interni: (26,24 mq x 0,60) x 150,00 €/mq = **€ 2.361,00**

TOTALE **€ 2.361,00**

-) **ONERI DI CONCESSIONE** – Nuove costruzioni e ampliamenti – per comuni con numero di abitanti fino a 10.000:

Vani interni: $(26,24 \text{ mq} \times 0,60) \times 38,00 \text{ €/mq} =$ **€ 598,12**

TOTALE **€ 598,12**

L'importo totale da pagare a titolo di sanatoria risulta, pertanto, pari a **€ 2.959,12**

Si evidenzia che gli importi relativi agli oneri di concessione riguardano soltanto l'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori in autodeterminazione e che il saldo di tali oneri con eventuali differenze sarà determinato dall'ufficio preposto del Comune all'atto della definizione della pratica e, pertanto, allo stato attuale non è possibile determinarne l'entità. A questi costi dovranno aggiungersi quelli relativi ad eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane - presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.

l.5) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo "**j.5) presenza di immobile abusivo**" e nel paragrafo "**k.5) verifica ai fini della domanda di sanatoria**", non si riscontrano abusi non sanabili.

m.5) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n.5) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o.5) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p.5) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

q.5) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato dai debitori senza titolo".

r.5) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nella zona periferica di Valverde ed è accessibile dal giardino del "Lotto 2" – sub 6 – (foto n° 5.1) e dall'area scoperta – sub 8- che è ha ingresso dal civico 7 della via Beatrice di Tenda (foto n° 5.2-5.5).

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso magazzino/deposito (categoria catastale C/2), fa parte di una costruzione ad una sola elevazione fuori terra si dispone su due livelli e si compone di un ingresso, un bagno, due ripostigli e una scala interna di collegamento con i due ripostigli.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-3):
 - **Nord:** via Beatrice di Tenda;
 - **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – "Lotto 2");

- **Sud:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 4 (“Lotto 4”). L’area comune – subalterno 8 – confina a sud con proprietà [REDACTED] e [REDACTED];
- **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8 - ma comune con altre unità oggetto di questa procedura esecutiva (“Lotto 3” e “Lotto 4”);

▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	5	C/2	5	9 mq	€ 15,80
Intestazioni						
[REDACTED] [REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

L’attuale disposizione interna dell’immobile fornisce una superficie utile netta pari a 26,24 mq, mentre, per quanto detto al paragrafo “**c.5) proprietà del bene pignorato**”, viene attribuita a questo immobile una porzione dell’area scoperta identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva e che viene utilizzata come area di manovra dell’immobile del “Lotto 6”) di entità pari a circa 119,55 mq.

L’altezza interna, a causa della copertura a falda del tetto, varia da un minimo di 2,80 m a un massimo di 3,40 m. L’altezza interna del bagno è di 2,45 m.

Al momento del sopralluogo l’unità immobiliare risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento a tappeto in gres porcellanato in tutti gli ambienti;
- Bagno con pavimenti e rivestimento con piastrelle di ceramica e dotato di vaso igienico, e lavabo;
- Infissi esterni in legno con vetri ordinari e scuri;
- Infissi interni in legno;
- Pareti tinteggiate con idropittura al ducotone in tutti gli ambienti;
- Tetto a falde con orditura lignea e tavolato a vista;
- Impianto idrico;
- Impianto elettrico sotto traccia a norma con prese del tipo a 220 V e 380 V.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Dalla porta che si affaccia sul giardino dell'immobile del "Lotto 2" (foto n° 5.6) si accede al vano ingresso (foto n° 5.7-5.8) e dalla porta che si trova sulla destra si accede al ripostiglio 1 (foto n° 5.9) mentre, dalla porta che si trova sulla sinistra, si accede al wc (foto n° 5.10-5.11). Attraverso la scala del vano di ingresso si accede al ripostiglio 2 (foto n° 5.7, 5.12-5.14).

È doveroso precisare che questa unità immobiliare è accessibile anche dall'area scoperta identificata catastalmente con il subalterno 8 con ingresso dal cancello posto al civico 7 della via Beatrice di Tenda (foto n° 5.2-5.5).

All'interno di questa unità immobiliare si riscontrano alcuni degradi legati a fenomeni di umidità di risalita nel vano ingresso nel ripostiglio 1 e nel bagno (foto n° 5.15-5.17).

s.5) Determinazione del valore di stima.

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Per il computo delle superfici scoperte il criterio di determinazione prevede che la superficie venga computata:

- Nella misura del 10%.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (S_c) è:

$$S_c = S_{L_{PI}} + S_{rs}$$

$$S_c = 37,34 \text{ mq} + 11,96 \text{ mq} = 49,30 \text{ mq}$$

$S_{L_{PI}}$ = Superficie di tutto l'immobile = 37,34 mq;

S_{rs} = Superficie ragguagliata area scoperta = $(119,55 \times 0,10) = 11,96$ mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 49,30.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "magazzini" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 600,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un intorno territoriale abbastanza prossimo all'edificio dove è sita l'unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame si trova nell'immediata periferia del Comune di Valverde (CT) ed è caratterizzata da insediamenti abitativi inframezzate da aree libere adibite ad uso agricolo (Allegato 26-1).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative di vario genere (cinema, teatri, ecc). La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua e luce, ma non è servita dai mezzi pubblici. All'interno di questo ambito territoriale non vi sono scorci di particolare interesse ma si riscontra la vicinanza con l'autostrada A/19 Messina - Catania che,

in questo tratto è priva di barriere di mitigazione sonora, e provoca un consistente inquinamento acustico legato all'elevato traffico veicolare quotidiano (transito continuo di mezzi leggeri e pesanti).

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93**.

Coefficiente del fabbricato.

L'edificio a cui appartiene l'unità immobiliare da stimare è una costruzione ad una sola elevazione fuori terra avente una struttura portante in cemento armato con una copertura a più falde. La costruzione è allineata alla via Beatrice di Tenda ed è accessibile dal cancello carrabile dal civico 7 della stessa via Beatrice di Tenda. L'unità immobiliare oggetto di valutazione inoltre, è collegata al giardino di altra unità immobiliare oggetto di questa procedura esecutiva ed individuata come "Lotto 2".

La composizione architettonica generale dell'edificio non è particolarmente significativa ma, possiede linee semplici e risulta di gradevole aspetto. Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso, si può giudicare buono ma, tuttavia si riscontrano degradi di contenuta entità legati a fenomeni di umidità di risalita.

L'immobile gode dell'uso di un'area scoperta in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva (subalterno 4 e subalterno 5 – "Lotto 4" e "Lotto 5") ed identificata catastalmente come subalterno 8 (bene comune non censibile). Al momento del sopralluogo, tuttavia, quasi tutta l'area scoperta viene utilizzata come area di manovra e di stoccaggio in favore di un'altra unità immobiliare oggetto di questa procedura esecutiva (particella 1176 – "Lotto 6").

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**

Coefficiente dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare ha accesso dal cortile comune con altre unità immobiliare del lato Ovest (subalterno 8) e dall'apertura che si affaccia sul giardino di altra unità immobiliare oggetto di questa procedura e denominata "Lotto 2".

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna e la dimensione degli ambienti di cui si compone non risulta consona alla destinazione catastale deposito/magazzino che è stata a suo tempo attribuita. L'immobile infatti si compone di un piccolo ripostiglio adiacente all'ingresso dal giardino dell'immobile del "Lotto 2" mentre si riscontra una ulteriore zona ripostiglio, quale soppalco, al di sopra del wc e lungo le pareti dall'ingresso del cortile comune posto sul lato Ovest.

Gli infissi esterni sono in legno con vetro ordinario e scuri e sono in buone condizioni. Gli infissi interni sono in legno, sono di qualità ordinaria e si presentano anch'essi in buone condizioni di manutenzione. I pavimenti sono di buona qualità e si presentano in buone condizioni d'uso. Il wc è dotato solo di lavabo e vaso igienico e la rubinetteria è del tipo monocomando. All'interno del wc non si riscontra l'esistenza di uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria. Gli ambienti di cui si compone l'immobile, inoltre sono bene illuminati e ben ventilati .

Tutti gli ambienti interni sono tinteggiati con idropittura al ducotone ad eccezione del soffitto del che si presenta con la struttura lignea della copertura a vista. L'unità immobiliare è dotata di impianto idrico e di impianto elettrico sotto traccia a norma con quadro elettrico contenente prese del tipo 220 V e 380 V.

All'interno dell'unità immobiliare si riscontrano degradi nel vano di ingresso, nel ripostiglio 1 e nel wc e legati a fenomeni di umidità di risalita.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,84**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 600,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 504,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 49,30 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 24.847,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1) – che, per la zona in esame, per la tipologia “magazzini” e, per uno stato conservativo “normale”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,40 €/mq per mese ad un massimo di 3,30 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 2,85 €/mq per mese, ovvero **140,51 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 1.686,12
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 20% della quantità di cui al punto precedente)	€ 337,22
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 1.348,90

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 6,00%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 22.482,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 23.664,50:

VALORE DI STIMA = € 24.000,00 in c.t.

t.5) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria”** relativi alla regolarizzazione dell'immobile ammontano a **€ 2.959,12;**

Ai costi precedentemente determinati devono aggiungersi quelli necessari a dotare l'immobile di una recinzione che lo separi dall'unità immobiliare oggetto di questa procedura ed identificata catastalmente con la particella 1176 – “Lotto 6” e che ammontano a:

- realizzazione di recinzione (importo in quota parte) pari a circa € 600,00

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 20.440,88

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 17.374,75 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 17.000,00

u.5) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è composto da un unico immobile: la particella 1013 subalterno 5 a cui dovrà aggiungersi porzione di area scoperta non inserita nel pignoramento ed identificata catastalmente come subalterno 8 (bene comune non censibile – bene comune con le unità immobiliari del “Lotto 3” e del “Lotto 4”).

v.5) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w.5) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati.

La quota di pertinenza dei debitori esegutati [REDACTED] e [REDACTED] è in ragione di 1/2 ciascuno.

x.5) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

**Immobili Lotto 6 - Valverde
Fg. 5 Particella 1176**

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a.6) Identificazione del bene pignorato.

Immobile sito in Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano T-1, censito al catasto fabbricati del Comune di Valverde al foglio 5, particella 1176, cat. C/2, classe 8, di 469,00 mq, rendita € 1332,20.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 15-4):
 - **Nord:** affaccio su via Beatrice di Tenda;
 - **Est:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 sub 8 ;
 - **Sud:** unità immobiliare di terzi - fg 5 part.IIa 262 (proprietà ██████████/██████████);
 - **Ovest:** unità immobiliare di terzi - fg 5 part.IIa 661 (proprietà ██████████/██████████).

b.6) Verifica dei dati.

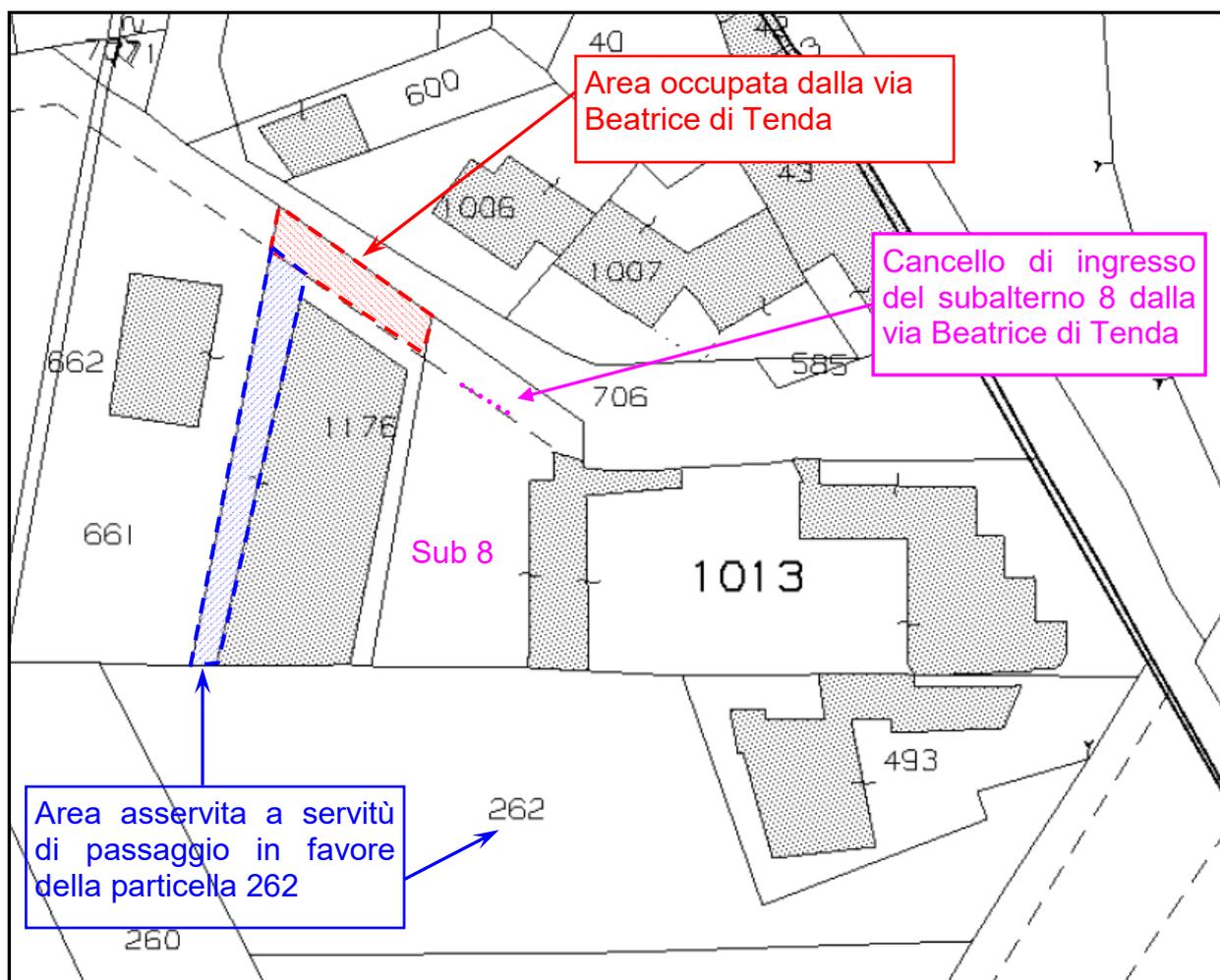
I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori esecutati.

c.6) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-5) e, dalla visura catastale storica (Allegato 17-12) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà di uno dei debitori esecutati ed ha i seguenti dati catastali del Comune di Valverde (CT):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1176		C/2	8	469 mq	€ 1.332,20
Intestazioni						
[Redacted]				Proprietario per 1/1 In regime di comunione dei beni		

È doveroso precisare che l'immobile in esame è nato per edificazione sulla particella catastale ex 660 (Terreno – Allegato 17-13) citata nel relativo atto di compravendita (Allegato 16-5) e, nello stesso atto di compravendita veniva creata una servitù di passaggio in favore del lotto di terreno limitrofo identificato con la particella 262. La servitù di passaggio riguarda una porzione di terreno dell'attuale particella 1176 posta lungo il confine Ovest con la particella 661 e che si



diparte dalla via Beatrice di Tenda con una larghezza di circa 4,00 m. La stessa particella 1176, inoltre, è stata in parte occupata dalla sede stradale della via Beatrice di Tenda.

Si precisa altresì che l'unità immobiliare in esame usufruisce dell'accesso dalla via Beatrice di Tenda asservito all'unità immobiliare censita al fg 5 part 1013 sub 8 e che rappresenta un bene comune non censibile ai subalterni 3-4-5 della particella 1013 (Immobili appartenenti a questa procedura esecutiva ed identificati come "Lotto 3", "Lotto 4", "Lotto 5").

Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 16-5) si evince che all'epoca di acquisto dell'immobile il debitore esecutato Sig. ██████████ era legato da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di separazione dei beni con la Sig.ra ██████████. È doveroso precisare, come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecuti", che il Sig. ██████████ – debitore esecutato - è deceduto in data ██████████.

d.6) Provenienza del bene.

L'immobile in esame nasce per edificazione sulla ex particella 660 che è stata acquisita come di seguito riportato:

- **Ex particella 660 (terreno).** Dall'atto di compravendita del 20/10/1988 rogato dal notaio Dr. ██████████ di ██████████ con n° ██████████ del repertorio e n° ██████████ della raccolta, registrato a ██████████ il ██████████ con n° ██████████, (Allegato 16-5), l'immobile è pervenuto al sig. ██████████, in ragione di 1/1 come bene personale da potere di ██████████ nato a ██████████ il ██████████ e da ██████████ nata a ██████████ il ██████████.

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 18-6) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e.6) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f.6) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 30/5/2021 e in data 22/02/2022 (Allegato 18-6), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE IPOTECA LEGALE** n° 35904/6432 del 13/06/2008 ai sensi dell'art 77 DPR 602/73 nascente da atto pubblico amministrativo del 11/06/2008 di Serit Sicilia S.p.A. Agente della riscossione di Catania rep. n° 142194/2008 a favore di Serit Sicilia S.p.A Agente della riscossione tributi con sede a Catania Codice fiscale 00833920150 (domicilio ipotecario eletto via Porto Ulisse n° 51). Contro: ██████ nato a ██████ il ██████, codice fiscale ██████ per 1/2 sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania, capitale euro 443.377,94 ipoteca euro 886.755,88 durata 20 anni.

N.B. La formalità. riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. ██████ via ██████ n° █, ██████), contro: ██████ nato a ██████ il 07/12/1957 Codice fiscale ██████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████ Nata a ██████ il ██████ Codice fiscale ██████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6,

sub 2, del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ ██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

g.6) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 17-12) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1176, Cat. C/2, classe 8, consistenza catastale 469 mq, R. C. Euro 1.332,20.

La planimetria catastale (Allegato 19-6), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme allo stato dei luoghi (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la “*planimetria dello stato di fatto*” dell’unità immobiliare (Allegato 20-6).

h.6) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. Lo scrivente C.T.U. tuttavia, ha comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte circostanti il bene oggetto di valutazione (Allegato 21-1).

i.6) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Dalle indagini condotte presso l’UTC del Comune di Valverde (Allegato 22.1), non si ha riscontro dell’esistenza di titoli edilizi abilitativi per l’immobile oggetto di pignoramento (Allegato 24). Dalle ricerche effettuate, tuttavia, è emersa un’autorizzazione per una struttura precaria che non ha riscontro con quanto rilevato sui luoghi.

Alla luce di quanto sopra, pertanto, l’immobile oggetto di pignoramento, realizzato in epoca non definita, risulta privo dei necessari titoli edilizi abilitativi.

È doveroso precisare che la planimetria catastale (Allegato 19-6), confrontata in sede di sopralluogo, risulta conforme allo stato dei luoghi.

j.6) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente “***i.6) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia***”, l’immobile per come rilevato in sede di sopralluogo non presenta regolarità urbanistica ed è privo dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l’attuale consistenza.

k.6) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo **“i6) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia”** si osservare quanto segue:

- Ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/03 i suddetti illeciti edilizi ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, rientrano nella tipologia 1, pertanto le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:

-) OBLAZIONE – *Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.*

Misura dell'oblazione: superficie da condonare x 150,00 €/mq =

Vani interni: (466,96 mq x 0,60) x 150,00 €/mq = **€ 42.026,40**

TOTALE **€ 42.026,40**

-) ONERI DI CONCESSIONE – *Nuove costruzioni e ampliamenti – per comuni con numero di abitanti fino a 10.000:*

Vani interni: (466,96 mq x 0,60) x 38,00 €/mq = **€ 10.646,84**

TOTALE **€ 10.646,84**

L'importo totale da pagare a titolo di sanatoria risulta, pertanto, pari a € 52.673,24

Si evidenzia che gli importi relativi agli oneri di concessione riguardano soltanto l'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori in autodeterminazione e che il saldo di tali oneri con eventuali differenze sarà determinato dall'ufficio preposto del Comune all'atto della definizione della pratica e, pertanto, allo stato attuale non è possibile determinarne l'entità. A questi costi dovranno aggiungersi quelli relativi ad eventuali indennità risarcitorie/sanzioni per il rilascio di pareri o nulla osta di altri Enti coinvolti (Soprintendenza-Vincolo paesaggistico; Consorzio per le Autostrade Siciliane - presenza di fascia di rispetto autostradale; ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.

È doveroso precisare che il bene oggetto di pignoramento utilizza l'accesso e l'area di manovra che insistono sulla particella identificata al foglio 5 particella 1013 subalterno 8 e che, allo stato attuale, rappresenta un bene comune non censibile agli immobili appartenenti a questa procedura esecutiva ed identificati al subalterno 3 ("Lotto 3"), subalterno 4 ("Lotto 4"), subalterno 5 ("Lotto 5). Per quanto sopra appare opportuno che l'immobile in esame sia dotato di un accesso proprio e di una recinzione che lo separi dal subalterno 8. I costi da sostenere sono:

- realizzazione di accesso indipendente pari a circa € 3.800,00
- realizzazione di recinzione (importo in quota parte) pari a circa € 1.800,00

L'importo totale da pagare, pertanto, è pari a € 58.773,24

1.6) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo "***j.6) presenza di immobile abusivo***" e nel paragrafo "***k.6) verifica ai fini della domanda di sanatoria***", non si riscontrano abusi non sanabili.

m.6) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n.6) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o.6) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p.6) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

q.6) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato dal debitore terzo senza titolo"

r.6) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento si trova nella zona periferica del Comune di Valverde ed ha accesso dall'area scoperta – subalterno 8- che ha ingresso dal civico 7 della via Beatrice di Tenda (foto n° 6.1-6.2). L'immobile possiede anche un ulteriore cancello di ingresso posto al civico 9 della via Beatrice di Tenda (foto 6.3). L'area scoperta identificata catastalmente con il subalterno 8 (foto n° 6.4-6.9), seppur utilizzata come area di manovra per accedere alla costruzione oggetto di pignoramento, è associata come bene comune non censibile alle unità immobiliari appartenenti al subalterno 3 ("Lotto 3"), al subalterno 4 ("Lotto 4") e al subalterno 5 ("Lotto 5"). È doveroso precisare, inoltre, che l'area scoperta accessibile

dal civico 9 della via Beatrice di Tenda è assoggetta ad una servitù di passaggio in favore del fondo adiacente identificato con la particella 262 (Allegato 16-5).

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso magazzino/deposito (categoria catastale C/2), fa parte di una costruzione ad una sola elevazione fuori terra e si compone di una grande area a magazzino, un ripostiglio, un bagno e una zona a ripostiglio posta al primo piano e collegata con una scala interna.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 15-4):
 - **Nord:** affaccio su via Beatrice di Tenda;
 - **Est:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8;
 - **Sud:** unità immobiliare di terzi - fg 5 part.IIa 262 (proprietà Caramma/Giuffrida);
 - **Ovest:** unità immobiliare di terzi - fg 5 part.IIa 661 (proprietà Ferrini/Rosano).

- **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1176		C/2	8	469 mq	€ 1.332,20
Intestazioni						
<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div> <div style="background-color: black; width: 250px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div> <div style="background-color: black; width: 150px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>				Proprietario per 1/1 In regime di comunione dei beni		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta al piano terra pari a 415,54 mq, e di 50,94 mq al primo piano. La corte antistante l'edificio – corte 1 - fornisce una superficie di 57,77 mq mentre la corte accessibile dal cancello del civico 9 della via Beatrice di Tenda – corte 2 – fornisce una superficie di 154,17 mq.

L'altezza interna è variabile e si può così riassumere:

- nella quasi totalità dell'area a magazzino per la presenza della copertura a falde del tetto ha un valore minima di 5,15 in corrispondenza della linea di gronda e un'altezza massima di 7,35 m alla linea di colmo;
- ha un'altezza di 3,60 m nel ripostiglio 1;
- ha un'altezza di 3,35 m nel wc;
- ha un'altezza di 2,65 m al piano terra nella zona sottostante il ripostiglio 2 del primo piano;
- al primo piano, nella zona del ripostiglio 2, per la presenza della copertura a falde del tetto, ha un valore minima di 2,25 in corrispondenza della linea di gronda e un'altezza massima di 2,95 m alla linea di colmo.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare risulta essere in ordinarie condizioni di manutenzione e non presenta particolari finiture:

- Pavimento in battuto di cemento in tutti gli ambienti ad eccezione del ripostiglio 2 che è con mattonelle di ceramica;
- Bagno con pavimento e rivestimento con piastrelle di ceramica e dotato di vaso igienico, bidet, lavabo e doccia;
- Saracinesche di metallo agli accessi del magazzino;
- Portone in ferro a più ante nella zona ove è presente il ripostiglio del primo piano;
- Finestroni in ferro con vetro con retinatura metallica ove è presente il ripostiglio del primo piano;
- Finestrella in ferro con vetro ordinario nel wc;
- Impianto elettrico a vista con canalina;
- Impianto di acqua calda sanitaria servito da scaldacqua elettrico nel wc.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Dall'apertura che si affaccia sulla corte 1 (foto n° 6.10) si accede al magazzino (foto n° 6.11-6.15). Dal fondo del magazzino (foto n° 6.15, 6.16) si accede alla porzione in cui è presente una struttura in cemento armato con solaio latero cementizio (foto n° 6.17-6.19) che coincide con il piano di calpestio del ripostiglio del primo piano. Da questa zona si accede al ripostiglio 1 (foto n° 6.20-6.21) e al wc (foto n° 6.22-6.24). Attraverso la scala in cemento armato adiacente il portone di ingresso (foto n° 6.25-6.26) si accede al ripostiglio del primo piano (foto n° 6.27-6.28).

Dal cancello posto al civico 9 della via Beatrice di Tenda (foto n° 6.29) si accede all'area scoperta - corte 2 – (foto n° 6.30-6.33) che, come detto in precedenza, è gravata da una servitù di passaggio in favore del fondo adiacente identificato con la particella 262 (Allegato 16-5).

L'immobile è privo di rifiniture e si riscontrano delle efflorescenze sul muro in cemento armato che funge da muro di contenimento di parte dell'area scoperta identificata come "corte 2".

s.6) Determinazione del valore di stima.

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia

delle Entrate”, misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Per il computo delle superfici scoperte il criterio di determinazione prevede che la superficie venga computata:

- Nella misura del 10%.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (S_c) è:

$$S_c = S_{L_{PT}} + S_{L_{P1}} + S_{rc}$$

$$S_c = 444,16 \text{ mq} + 57,73 \text{ mq} + 21,20 \text{ mq} = 523,09 \text{ mq}$$

$S_{L_{PT}}$ = Superficie di tutto il piano terra = 444,16 mq;

$S_{L_{P1}}$ = Superficie del piano primo = 57,73 mq;

S_{rc} = Superficie ragguagliata delle corti = $(57,77 \text{ mq} + 154,17 \text{ mq}) \times 0,10 = 21,20 \text{ mq}$.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 523,09.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia

“magazzini” e, per uno stato conservativo “normale”, quotazioni di mercato che variano da un minimo di 500,00 €/mq ad un massimo di 700,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l’unità immobiliare ha categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), tenuto conto dell’ambito di zona in cui ricade l’immobile e tenuto conto dell’epoca di costruzione dell’unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 600,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell’immobile, delle condizioni dell’edificio in cui si trova l’unità immobiliare e le condizioni dell’unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come “zona” un intorno territoriale abbastanza prossimo all’edificio dove è sita l’unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame si trova nell’immediata periferia del comune di Valverde (CT) ed è caratterizzata da insediamenti abitativi inframezzati ad aree libere adibite ad uso agricolo (Allegato 26-1).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative di vario genere (cinema, teatri, ecc). La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua e luce, ma non è servita dai mezzi pubblici. All’interno di questo ambito territoriale non vi sono scorci di particolare interesse ma si riscontra la vicinanza con l’autostrada A/19 Messina - Catania che, in questo tratto è priva di barriere di mitigazione sonora, e provoca un consistente inquinamento acustico legato all’elevato traffico veicolare quotidiano (transito continuo di mezzi leggeri e pesanti).

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,93.**

Coefficiente del fabbricato.

La costruzione si trova all'interno del lotto di terreno su cui insiste ed è composta da una elevazione fuori terra con una copertura a doppia falda. L'intero edificio possiede una struttura portante con carpenteria metallica collegata a travi reticolari ed una copertura rivestita con pannelli di lamiera. Le pareti, ad eccezione di quella del lato Ovest che è costituita dalle ampie saracinesche di accesso, sono costituite dai muri di contenimento del terreno circostante che si trova a quota più alta (lato Sud e lato Ovest) e dal muro di cemento armato che costeggia la via Beatrice di Tenda (lato Nord).

La costruzione non ha un accesso diretto dalla via Beatrice di Tenda ma sfrutta l'accesso a servizio dell'area scoperta comune (subalterno) che è attribuita ad altri immobili appartenenti a questa procedura esecutiva. La stessa area scoperta viene utilizzata per buona parte come spazio per lo stoccaggio di attrezzature e materiale vario e come area di manovra dei mezzi che trovano ricovero all'interno del magazzino.

L'immobile, è dotato di una piccola corte adiacente agli accessi con saracinesca e di una corte retrostante (lato Ovest) che è raggiungibile solo da un accesso posto dalla via Beatrice di Tenda che è gravata da una servitù di passaggio in favore del lotto di limitrofo.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è significativa e lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso è discreto.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,95**.

Coefficiente dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare ha accesso dall'area scoperta adiacente che appartiene ad altra unità immobiliare e che viene utilizzata come area di stoccaggio di attrezzature e materiale e come area di manovra. L'unità immobiliare si sviluppa su un unico livello ma al suo interno si

riscontra la presenza di una struttura in cemento armato che da origine ad un piano di calpestio al primo utilizzato come ripostiglio.

L'interno dell'immobile è composto da un grande ambiente confacente con la destinazione d'uso a cui è asservito e ai cui si aggiunge un ripostiglio e un bagno al piano terra.

Il bagno possiede un rivestimento alle pareti e un pavimento con mattonelle di ceramica di qualità ordinaria ed è dotato di vaso igienico, lavabo e doccia.

Gli infissi esterni sono costituiti dalle ampie saracinesche metalliche azionate da motori elettrici ma si riscontra la presenza di ampie finestre con telaio metallico e vetri con retinatura metallica che si presentano in condizioni ordinarie di manutenzione.

Gli ambienti interni sono privi di rifiniture, i pavimenti sono costituiti in battuto di cemento e le pareti sono scarse ed essenziali per l'uso a cui è destinato l'edificio.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,92**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,81**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 600,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 486,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 523,09 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 254.222,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-1) – che, per la zona in esame, per la tipologia “magazzini” e, per uno stato conservativo “normale”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,40 €/mq per mese ad un massimo di 3,30 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 2,85 €/mq per mese, ovvero **1.490,81 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 17.889,72
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 20 % della quantità di cui al punto precedente)	€ 3.577,94
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 14.311,78

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 5,50%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 260.214,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 257.218,00:

VALORE DI STIMA = € 257.000,00 in c.t.

t.6) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k.6) Verifica ai fini della domanda di sanatoria”** relativi alla regolarizzazione dell'immobile ammontano a **€ 52.673,24;**

Ai costi precedentemente determinati devono aggiungersi quelli necessari a dotare l'immobile di un accesso proprio e di una recinzione che lo separi dal subalterno 8 e che ammontano a:

- realizzazione di accesso indipendente pari a circa € 3.800,00
- realizzazione di recinzione (importo in quota parte) pari a circa € 1.800,00

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 198.726,76

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 168.917,75 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 169.000,00

u.6) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è composto da un unico immobile identificato al foglio g 5 particella 1176.

v.6) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w.6) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti.

La quota di pertinenza del debitore esecutato [REDACTED] in regime di comunione dei beni è in ragione di 1/1.

x.6) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Immobili Lotto 7 - Trecastagni
Fg. 10 Particella 215

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a.7) Identificazione del bene pignorato.

Abitazione in villini sita a Trecastagni (CT), contrada Fossa del Pero s.n., via Cozzarelle s.n., piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10, particella 215, cat. A/7, classe 1, di vani 3,0, rendita € 232,41.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale e alle visure dei confinanti – Allegato 13-2, Allegato 15-5):
 - **Nord:** affaccio su strada provinciale S.P. 174;
 - **Est:** unità immobiliari di terzi - fg 10 part.Illa 214 (proprietà ██████████) – stradella comune;
 - **Sud:** unità immobiliari di terzi - fg 10 part.Illa 399 (proprietà ██████████) e - fg 10 part.Illa 217 (proprietà ██████████/████████);
 - **Ovest:** affaccio su strada provinciale S.P. 174;

b.7) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori eseguiti.

c.7) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di donazione acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-6) e, dalla visura catastale storica (Allegato 17-14) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura **dovrebbe essere** di intera proprietà di

██████████ – debitrice esecutata – con i seguenti dati catastali del Comune di Trecastagni (CT):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
10	215		A/7	1	3 vani	€ 232,41
Intestazioni						
██████████ ██████████ ██████████				Proprietà per 1/1 Non coniugata		

È doveroso precisare che con sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale trascritta ai nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238, contro ██████████ – debitrice esecutata - nata a ██████████ il ██████████ sopra la part.Illa 215 del Comune di Trecastagni (CT), è stato dichiarato inefficace l'atto di donazione del 04/03/2013 rogato dal notaio Dr. ██████████ di ██████████ con n° ██████████ del repertorio e n° ██████████ della raccolta, trascritto il ██████████ ai nn. ██████████ (Allegato 16-6) limitatamente alla quota donata dalla sola ██████████ a ██████████ per l'immobile ubicato in Trecastagni (CT) c/da Fossa del Pero, via Cozzarelle in catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215. Alla luce di quanto sopra e non essendo state eseguite le dovute variazioni catastali, la visura catastale rilasciata dal sito WEB dell'Agenzia delle Entrate non risulta corretta e, pertanto, l'immobile oggetto di valutazione dovrà avere i seguenti dati catastali del Comune di Trecastagni (CT) e le seguenti intestazioni:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
10	215		A/7	1	3 vani	€ 232,41
Intestazioni						
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div>				Proprietà per 1/2 In regime di comunione dei beni****		
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100%; height: 15px;"></div>				Proprietà per 1/2 Non coniugata		

**** = È doveroso precisare che al momento della stipula dell'atto di donazione avvenuta il ██████████ la Sig.ra ██████████ si trovava in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge ██████████. Quest'ultimo, per come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecutati", e deceduto in data ██████████.

La quota di proprietà di 1/2 del suddetto immobile era pervenuta alla Sig.ra ██████████ in virtù della dichiarazione di successione n° ██, volume ██ del ██████████ per morte del proprio genitore sig. ██████████ (Allegato 16/6).

Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 16-6) si evince che all'epoca della donazione dell'immobile la Sig.ra ██████████ era di stato civile libero. Alla data odierna, per come riportato nell'estratto degli atti di matrimonio allegati alle "generalità degli esecutati", la signora ██████████ si trova nella condizione di "non coniugata" mentre la Sig.ra ██████████ è legata da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni con il Sig. ██████████. È doveroso precisare, come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecutati", che il Sig. ██████████ è deceduto in data ██████████.

d.7) Provenienza del bene.

Dall'atto di donazione del 04/03/2013 rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]/[REDACTED] (Allegato 16-6), l'immobile è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] debitrice esecutata in questa procedura, in ragione di 1/1 della proprietà da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e da [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

È doveroso precisare che con sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale trascritta ai nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238, contro [REDACTED] – debitrice esecutata - nata a Catania il 19/01/1988 sopra la part.IIIa 215 del Comune di Trecastagni (CT), è stato dichiarato inefficace l'atto di donazione del 04/03/2013 rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il 25/08/1982 ai nn. 31949/26100 (Allegato 16-6) limitatamente alla quota donata dalla sola [REDACTED] a [REDACTED] per l'immobile ubicato in Trecastagni (CT) c/da Fossa del Pero, via Cozzarelle in catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215.

Alla luce di quanto sopra la Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) e alla Sig.ra [REDACTED] sono comproprietarie in ragione di 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di valutazione.

La quota di proprietà di 1/2 del suddetto immobile è pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] in virtù della dichiarazione di successione n° 23, volume 537 del 23/09/2008 per morte del proprio genitore sig. [REDACTED] (Allegato 16/6).

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 18-7) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e.7) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f.7) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 30/5/2021 (Allegato 18-7), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **TRASCRIZIONE N. 19716/15204 DEL 25/05/2016 DOMANDA GIUDIZIALE** derivante da revoca atti soggetti a trascrizione del 14/04/2016 del Tribunale di Catania rep 5231, a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238 Contro: [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] sopra la part.Ila 215 del Comune di Trecastagni (CT).

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili o soggetti non oggetto di esecuzione.

- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice

fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

g.7) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 17-14) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10, particella 215, Cat. A/7, classe 1, consistenza catastale 3 vani, R. C. Euro 232,41.

È doveroso precisare che con sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale trascritta ai nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238, contro [REDACTED] – debitrice esecutata - nata a [REDACTED] il [REDACTED] sopra la part.Illa 215 del Comune di Trecastagni (CT), è stato dichiarato inefficace l'atto di donazione del 04/03/2013 rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 16-6) limitatamente alla quota donata dalla sola [REDACTED] a [REDACTED] per l'immobile ubicato in Trecastagni (CT) c/da Fossa del Pero, via Cozzarelle in catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215.

Alla luce di quanto sopra non essendo state eseguite le dovute variazioni catastali, la visura catastale rilasciata dal sito WEB dell'Agenzia delle Entrate non risulta corretta nella parte riguardante i soggetti intestatari e, pertanto, l'immobile oggetto di valutazione dovrà avere i seguenti dati catastali del catasto fabbricati Comune di Trecastagni (CT), foglio 10, particella 215, Cat. A/7, classe 1, consistenza catastale 3 vani, R. C. Euro 232,41 e le seguenti intestazioni: la Sig.ra [REDACTED] (debitrice

esecutata) e la Sig.ra ██████████ sono comproprietarie in ragione di 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di valutazione.

La planimetria catastale (Allegato 19-7), confrontata in sede di sopralluogo, non risulta conforme allo stato dei luoghi per la presenza di un piccolo corpo di fabbrica accessorio posto sul lato Ovest (vedi il successivo paragrafo “i.7) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia”).

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la “*planimetria dello stato di fatto*” dell’unità immobiliare (Allegato 20-7).

h.7) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato. Lo scrivente C.T.U. tuttavia, ha comunque richiesto il certificato di destinazione urbanistica per le aree scoperte circostanti il bene oggetto di valutazione (Allegato 21.2).

i.7) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

Dalle ricerche condotte presso l’UTC del Comune di Trecastagni (Allegato 22-2) la costruzione dell’immobile oggetto di valutazione è stata autorizzata con licenza edilizia rilasciata dal Sindaco del Comune di Trecastagni (CT) in data 30/08/1968 – pratica n° 1498 e successiva variante autorizzata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del 25/02/1978 (Allegato 23-3). L’unità immobiliare inoltre è dotata di certificazione di abitabilità rilasciata 28/01/198 (Allegato 23-3).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, gli elaborati progettuali e la planimetria catastale si riscontra una difformità legata alla presenza di un corpo di fabbrica accessorio realizzato in epoca non definita, posizionato sul lato Ovest ed utilizzato come deposito attrezzi agricoli e locale vasche. Da ulteriori ricerche condotte presso l’UTC del Comune di Trecastagni non sono stati ritrovati i necessari titoli edilizi abilitativi per la costruzione di questo corpo di fabbrica accessorio.

L'immobile, inoltre, si trova all'interno della zona "D" della perimetrazione del parco dell'Etna.

j.7) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente "**i.7 – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**", l'immobile per come rilevato in sede di sopralluogo e dal confronto tra la documentazione acquisita, presenta regolarità urbanistica a meno della presenza di un corpo di fabbrica accessorio posto sul lato Ovest, utilizzato come deposito attrezzi agricoli e locale vasche che è privo dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l'attuale consistenza.

k.7) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo "**i.7) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**" si osservare quanto segue:

- Ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, trovandosi l'immobile nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma della L. 47/85 o dell'art. 46, comma 5 del D.P.R. 380/01, e pertanto sanabile, o condonabile ai sensi del D.L. 269/03 i suddetti illeciti edilizi ai sensi della L. 326 del 24/11/2003, rientrano nella tipologia 1, pertanto le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori previsti dalle normative vigenti risultano i seguenti:

-) OBLAZIONE – Opere realizzate in assenza o in difformità del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche e alle prescrizioni degli strumenti urbanistici.

Misura dell'oblazione: superficie da condonare x 100,00 €/mq =

Corpo di fabbrica accessorio: (13,46 mq x 0,60) x 100,00 €/mq = **€ 808,00**

TOTALE **€ 808,00**

-) ONERI DI CONCESSIONE – Nuove costruzioni e ampliamenti – per comuni con numero di abitanti da 10.001 a 100.000:

Corpo di fabbrica: (13,46 mq x 0,60) x 55,00 €/mq = **€ 444,40**

TOTALE **€ 1.252,40**

L'importo totale da pagare a titolo di sanatoria risulta, pertanto, pari a € 1.252,40

Si evidenzia che gli importi relativi agli oneri di concessione riguardano soltanto l'anticipazione dell'oblazione e degli oneri concessori in autodeterminazione e che il saldo di tali oneri con eventuali differenze sarà determinato dall'ufficio preposto del Comune all'atto della definizione della pratica e, pertanto, allo stato attuale non è possibile determinarne l'entità.

È opportuno precisare che allo stato attuale non è possibile risalire, in mancanza di documentazione, all'importo dell'indennità risarcitoria eventualmente da corrispondere per il rilascio dei nulla osta/pareri dei competenti uffici della Soprintendenza BB. CC. AA., dell'Ente Parco dell'Etna o di altri Enti coinvolti.

È infine necessario procedere al conseguente riallineamento catastale dell'immobile mediante:

- procedura DocFa che comporta spese tecniche pari a **€ 500,00**;
- procedura PreGeo che comporta spese tecniche pari a **€ 1.000,00**.

L'importo totale da pagare, pertanto, risulta pari a € 2.752,40

l.7) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo “**j.7) presenza di immobile abusivo**” e nel paragrafo “**k.7) verifica ai fini della domanda di sanatoria**”, non si riscontrano abusi non sanabili.

m.7) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n.7) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o.7) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p.7) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

q.7) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere “*Occupato dai debitori senza titolo*”.

r.7) Descrizione del bene.

L'intero immobile si trova nella zona periferica del comune di Trecastagni (CT) destinata ad attività prevalentemente agricole e denominata contrada Fossa del Pero – Via Cozzarelle e si accede da una strada laterale alla strada provinciale S.P. 174 (foto n° 7.1).

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso residenziale, è composta da una sola elevazione fuori terra con una copertura a doppia falda che insiste su un'area di terreno composta da una serie di terrazzamenti su cui crescono alcuni alberi da frutto. Adiacente alla costruzione principale sorge un corpo di fabbrica accessorio di dimensioni

contenute, utilizzato come deposito attrezzi agricoli e locale vasche idriche ed avente una copertura ad un'unica falda.

La costruzione principale ha una consistenza complessiva di 3 vani con un bagno mentre il piccolo corpo di fabbrica accessorio è composto da un unico ambiente. Entrambe le due costruzioni insistono sulla stessa terrazza e sono circondati da un camminamento pavimentato. Il terreno circostante, in parte costeggiato dalla strada provinciale S.P. 147 e dalla strada laterale di accesso ha una conformazione leggermente acclive con ampie terrazze che degradano in direzione Nord-Sud.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale e alle visure dei confinanti – Allegato 13-2, Allegato 15-5):
 - **Nord:** affaccio su strada provinciale S.P. 174;
 - **Est:** unità immobiliari di terzi - fg 10 part.Ila 214 (proprietà [REDACTED]) – stradella comune;
 - **Sud:** unità immobiliari di terzi - fg 10 part.Ila 399 (proprietà [REDACTED]) e - fg 10 part.Ila 217 (proprietà [REDACTED]/[REDACTED]);
 - **Ovest:** affaccio su strada provinciale S.P. 174.

▪ **Dati Catastali riportati in modo non corretto nell'attuale visura catastale**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
10	215		A/7	1	3 vani	€ 232,41
Intestazioni						
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]				Proprietà per 1/1 Non coniugata		

È doveroso precisare che con sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale trascritta ai nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238, contro [REDACTED] – debitrice esecutata - nata a [REDACTED] il [REDACTED] sopra la part.IIa 215 del Comune di Trecastagni (CT), è stato dichiarato inefficace l'atto di donazione del [REDACTED] rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 16-6) limitatamente alla quota donata dalla sola [REDACTED] a [REDACTED] per l'immobile ubicato in Trecastagni (CT) c/da Fossa del Pero, via Cozzarelle in catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215.

Alla luce di quanto sopra e non essendo state eseguite le dovute variazioni catastali, la visura catastale rilasciata dal sito WEB dell'Agenzia delle Entrate non risulta corretta e, pertanto, l'immobile oggetto di valutazione dovrà avere i seguenti dati catastali del Comune di Trecastagni (CT) e le seguenti intestazioni:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
10	215		A/7	1	3 vani	€ 232,41
Intestazioni						
[REDACTED] [REDACTED]				Proprietà per 1/2 In regime di comunione dei beni****		
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]				Proprietà per 1/2 Non coniugata		

**** = È doveroso precisare che al momento della stipula dell'atto di donazione avvenuta il [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] si trovava in regime di comunione dei beni con il proprio coniuge [REDACTED]. Quest'ultimo, per come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esecutati", e deceduto in data [REDACTED].

La quota di proprietà di 1/2 del suddetto immobile era pervenuta alla Sig.ra [REDACTED] in virtù della dichiarazione di successione n° [REDACTED], volume [REDACTED] del [REDACTED] per morte del proprio genitore sig. [REDACTED] (Allegato 16/6).

L'attuale disposizione interna della costruzione di fabbrica fornisce una superficie utile netta pari a 53,76 mq, il corpo di fabbrica accessorio ha una superficie utile netta di 13,46 mq, la terrazza e il camminamento circostante forniscono una superficie di 94,33 mq, mentre il terreno circostante fornisce una superficie catastale di 1.069 mq

L'altezza interna della costruzione principale è pari a 2,95 m mentre l'altezza nel corpo di fabbrica accessorio varia da un minimo di circa 2,40 m a un massimo di 3,05 m.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in condizioni fatiscenti e ben lontane dalle minime ed ordinarie condizioni di abitabilità. Sulle pareti interne ed esterne si riscontrano vistosi degradi per vetustà e per copiose infiltrazioni di acque piovane provenienti dal tetto.

L'unità immobiliare non si presenta in condizioni per essere utilizzata per la sua originaria funzione abitativa. Negli ambienti che compongono l'immobile è possibile riscontrare quanto segue:

- Pavimenti interni con mattonelle di scagliette di marmo;
- Pavimenti del terrazzo e del camminamento con mattonelle di cemento colorato;
- Bagno con rivestimento con mattonelle di ceramica. I sanitari sono presenti ma vistosamente danneggiati.

- Pareti e soffitti con intonacati degradati a causa delle infiltrazioni di acque piovane;
- Porte interne in legno con inserti in vetro ed in pessimo stato di conservazione;
- Infissi esterni con monoblocchi di alluminio con vetri ordinari ed in cattivo stato di conservazione in tutti gli ambienti;
- Portoncino di ingresso in ferro;
- Impianto elettrico inesistente;
- Impianto idrico inesistente.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Dal cancello di ingresso che si diparte dalla strada laterale alla Sp.147 (foto n° 7.2) si accede alle aree esterne alle costruzioni (foto n° 7.3-7.5) ed al terreno circostante (foto n° 7.6-7.9). Dal portoncino di ingresso in ferro (foto n° 7.10) si accede al vano 1 (foto n° 7.11-7.12) e, dalla porta interna laterale, si accede al vano 2 (foto n° 7.13-7.16). Dal vano 2 si accede al bagno (foto n° 7.17-7.18) e al vano 3 (foto n° 7.19-7.20). Adiacente alla costruzione principale sorge il piccolo corpo di fabbrica accessorio che si compone di un solo ambiente (foto n° 7.21).

s.7) Determinazione del valore di stima.

Per addivenire ad una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, ne sono stati mediati i valori ottenuti:

- 1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 2) Metodo di stima a reddito.

È doveroso precisare che sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale trascritta ai

nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238 contro [REDACTED] – debitrice esecutata - nata a [REDACTED] il [REDACTED] sopra la part.IIa 215 del Comune di Trecastagni (CT), è stato dichiarato inefficace l'atto di donazione del [REDACTED] rogato dal notaio Dr. [REDACTED] [REDACTED] con n. [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 16-6) limitatamente alla quota donata dalla sola [REDACTED] a [REDACTED] per l'immobile ubicato in Trecastagni (CT) c/da Fossa del Pero, via Cozzarelle in catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215.

Alla luce di quanto sopra la Sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata) e la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] sono comproprietarie in ragione di 1/2 ciascuno dell'immobile oggetto di valutazione.

L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione fanno riferimento alla quota indivisa pari ad $\frac{1}{2}$ della Sig.ra [REDACTED] ma le operazioni di stima e di vendita verranno condotte sull'intera unità immobiliare.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Per il computo delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio, il criterio di determinazione prevede che la “superficie scoperta a giardino e similare” venga computata:

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per il computo delle pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare il criterio di determinazione prevede che la superficie delle pertinenze accessorie venga computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (S_c) è:

$$S_c = S_{L_{P1}} + S_{L_{P1}} + S_{rb} + S_{rc}$$

$$S_c = 64,57 \text{ mq} + 4,00 \text{ mq} + 14,43 \text{ mq} + 50,11 \text{ mq} = 133,11 \text{ mq}$$

SL_l = Superficie di tutta l'unità immobiliare = 64,57 mq;

SL_{ac} = Superficie ragguagliata accessori = (15,99 mq x 0,25) = 4,00 mq;

S_{rb} = Superficie ragguagliata terrazza = (25,00 mq x 0,30) + (63,33 mq x 0,10) = 14,43 mq.

S_{rc} = Superficie ragguagliata terreno = [(64,57mq +15,99 mq) x 5] x 0,10+

+[(1069,00 mq - 64,57 mq - 94,33 mq) – (64,57 mq + 15,99 mq) x 5] x 0,02 = 50,11 mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 133,11.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-2). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "ville e villini" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 1.000,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come "zona" un intorno territoriale abbastanza prossimo all'edificio dove è sita l'unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame si trova nella periferia Nord del territorio del comune di Trecastagni (CT) nella zona “D” del Parco Dell’Etna ed è composta da fabbricati agricoli, case destinate ad uso residenziale, aree boschive e aree agricole in parte abbandonate ed in parte coltivate con alberi da frutto (Allegato 26-2).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative di qualsiasi genere (cinema, teatri, ecc). La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua e luce, ma non è servita dai mezzi pubblici. All’interno di questo ambito territoriale non vi sono scorci di particolare interesse.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,88**.

Coefficiente del fabbricato.

La costruzione si trova all’interno del lotto di terreno su cui insiste ed è composta da una elevazione fuori terra con una copertura a doppia falda. L’intero edificio possiede una struttura portante in cemento armato con un solaio interno in latero-cemento ed una copertura a doppia falda con struttura lignea.

La composizione architettonica generale dell’edificio non è significativa; i prospetti dell’edificio hanno finitura ad intonaco ma si presentano ammalorati e con parti prossime al distacco. Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso è scadente.

Accanto alla costruzione principale si trova un piccolo corpo di fabbrica accessorio (ricovero attrezzi e locale vasche idriche) di dimensioni contenute, con identiche finiture e con scadente stato di conservazione.

Gli spazi esterni all’edificio sono costituiti da una piccola terrazza con camminamento e da un terreno conformato con terrazzamenti degradanti in direzione Nord-Sud che è parzialmente coltivato con alberi da frutto.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,85**

Coefficiente dell'unità abitativa.

L'intera costruzione a quota leggermente più alta rispetto a quella dell'adiacente sede stradale in direzione Est, è composta da una elevazione fuori terra ed è accessibile dal cancello in ferro che si apre dalla pubblica via.

L'unità immobiliare si compone di pochi ambienti dalle forme regolari e, sebbene si intuisca una distinzione tra zona giorno e zona notte questa non risulta funzionale poiché i vari ambienti non sono indipendenti tra di loro.

Tutti gli ambienti possiedono almeno un'apertura verso l'esterno che garantisce loro di usufruire di luce naturale e di un buon ricambio d'aria.

Gli ambienti di cui si compone l'immobile sono fatiscenti, pregni di copiose infiltrazioni di acque piovane provenienti dalle coperture e non presentano rifiniture di particolare pregio.

Gli infissi interni, laddove presenti, sono in pessime condizioni di manutenzione così come gli infissi esterni che sono con monoblocchi di alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico non sono funzionanti ed anch'essi versano in condizioni di fatiscenza.

Per quanto finora descritto e per quanto riportato negli allegati fotografici appare evidente che l'unità immobiliare non è in condizioni per essere abitabile.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,84.**

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,63**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 1.000,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 630,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 133,11 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 83.859,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-2) – che, per la zona in esame, per la tipologia “ville e villini” e, per uno stato conservativo “normale”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,70 €/mq per mese ad un massimo di 4,00 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 3,35 €/mq per mese, ovvero **445,92 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 5.351,04
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 35% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.872,86
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 3.748,18

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 4,00%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 86.955,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 85.407,00:

VALORE DI STIMA = € 85.000,00 in c.t.

N.B. Il valore di stima della quota di proprietà di 1/2 della signora ██████████

██████████ (debitrice esecutata) è pari a € 42.500,00.

t.7) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k.7) Verifica ai fini della domanda di sanatoria”** relativi alla regolarizzazione dell’immobile ammontano a **€ 2.752,40;**

Per quanto sopra detto il valore dell’immobile è pari a Euro 82.247,60

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell’attuale proprietario alla corretta manutenzione dell’immobile stesso, l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell’immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 69.910,46 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 70.000,00

N.B. Il valore di vendita della quota di proprietà di 1/2 della signora [REDACTED] [REDACTED] (debitrice esecutata) è pari a € 35.000,00.

u.7) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è composto da un unico immobile: la particella 215 del foglio 10 del Comune di Trecastagni (CT).

v.7) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w.7) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati.

La quota di pertinenza del debitore esegutato a seguito della sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale trascritta ai nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238 è la seguente:

- ██████████ proprietà per ½;
- ██████████ proprietà per ½.

x.7) Beni pignorati in quota.

L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione fanno riferimento alla quota indivisa pari ad ½ della Sig.ra ██████████ debitrice esegutata.

Immobili Lotto 8 - Catania
Fg. 69 Particella 7660 sub. 34

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

a) Identificazione del bene pignorato.

appartamento sito in Catania (CT), Via Monsignore Ventimiglia 32, piano 2°, censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 7660, sub 34, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, di vani 3,5, rendita € 325,37.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 8 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):
 - **Nord:** altro edificio adiacente - fg. 69 part.IIa 7657;
 - **Est:** unità immobiliare di terzi - fg. 69 part.IIa 7660 sub. 37 – Proprietà [REDACTED];
 - **Sud:** vano scala condominiale e unità immobiliare di terzi, fg. 69 part.IIa 7660 sub. 37 – Proprietà [REDACTED];
 - **Ovest:** affaccio su via Monsignore Ventimiglia.

b) Verifica dei dati.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti. Il pignoramento colpisce le quote dei debitori eseguiti.

c) Proprietà del bene pignorato.

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 10) e, dalla visura catastale storica (Allegato 11) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori eseguiti ed ha i seguenti dati catastali:

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
69	7660	34	A/3	5	3,5 vani	€ 325,37
Intestazioni						
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		

Regime patrimoniale

Dall'atto di proprietà (Allegato 10) e dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato alle generalità degli esecutati si evince che gli esecutati sono tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

d) Provenienza del bene.

Dall'atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 10), l'immobile è pervenuto agli esecutati in questa procedura in ragione di 1/2 ciascuno della proprietà in regime di comunione legale dei beni fra loro da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 12) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

e) Verifica della completezza della documentazione.

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 04/12/2020 (Allegato 12), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca legale del 11 giugno iscritta il 13 giugno 2008 ai nn. 35904/6432 per Euro 886.755,88 di cui Euro 443.377,94 per sorte capitale a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI – sede di Catania e contro ██████████ ██████████, sopra generalizzato, proprietà un mezzo gravante sia sulla particella 7660 sub. 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania, che su altri immobili di ██████████ ██████████;
- Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo del 16 settembre 2013 Tribunale di Catania iscritta il 20 settembre 2013 ai nn. 46744/3697 per euro 750.000,00 di cui Euro 520.000,00 per sorte capitale, a favore: BANCO POPOLARE SOC. COOP. – sede Verona, e contro ██████████ ██████████, sopra generalizzato, proprietà un mezzo, e ██████████ ██████████, sopra generalizzata proprietà un mezzo, gravante sia sulla particella 7660 sub 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania, che su altri immobili di ██████████ ██████████;
- Pignoramento del 23 marzo 2018 Tribunale di Catania, trascritto il 9 aprile 2018 ai nn. 13759/10343 a Favore di Condominio via Monsignor Ventimiglia 32 Catania – sede Catania e contro ██████████ ██████████, sopra generalizzato, proprietà un mezzo, e ██████████ ██████████, sopra generalizzata proprietà un mezzo, gravante sulla particella 7660 sub. 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania;
- Pignoramento del 21/07/2020 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, trascritto il 04/09/2020 ai nn. 34445/21873 a favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) e contro ██████████ ██████████, proprietà un mezzo, e ██████████ ██████████

██████████, proprietà un mezzo, gravante sia sulla particella 7660 sub. 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania che su altri immobili.

Si osserva che la procedura di pignora riunita con la presente procedura come da comunicazione pervenuta al sottoscritto CTU (Allegato 13).

g) Identificazione catastale del bene.

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 11) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 7660 sub 34, Cat. A/3 classe 5, consistenza catastale 3,5 vani, R. C. Euro 325,37.

La planimetria catastale (Allegato 14), confrontata in sede di sopralluogo, non risulta conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di due soppalchi posti a mezza altezza nei due vani che si affacciano sulla via Monsignore Ventimiglia (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la "planimetria dello stato di fatto" dell'unità immobiliare (Allegato 15).

h) Destinazione urbanistica.

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.

La prima planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare oggetto di procedura (Allegato 14) riporta la data di presentazione del 31/12/1939, pertanto la costruzione

dell'edificio risale ad epoca antecedente e, di conseguenza, risulta non necessaria la ricerca dei titoli abilitativi.

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU (Allegato 15), come detto in precedenza, sono emerse delle difformità rispetto all'attuale planimetria catastale in atti (Allegato 14) e consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante la creazione di un servizio igienico con disimpegno all'interno del vano 1 e nella creazione di un ulteriore servizio igienico con disimpegno adiacente l'accesso del vano 2;
- realizzazione, sia nel vano 1 che nel vano 2, di un piano soppalco con struttura portante in metallo e legno e raggiungibile con una scala fissa in ferro con gradini in legno.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Catania (Allegato 16 – Allegato 17) non si ha riscontro dei titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere relative alle difformità rilevate.

j) Presenza di immobile abusivo.

Come detto nel paragrafo precedente "***i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia***", l'immobile per come rilevato in sede di sopralluogo non presenta regolarità urbanistica ed è privo dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l'attuale consistenza.

k) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.

Per quanto detto nel paragrafo "***i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia***" si osserva quanto segue:

- le opere rilevate nell'unità immobiliare e consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione dei servizi igienici rientrano tra quelle previste dall'art. 3,

comma 2, lettera a) della L. R. n° 16 del 10/08/2016 per le quali è prevista la “Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata” (C.I.L.A.). Pertanto, l’odierna distribuzione degli spazi interni posta in essere in epoca non definita e con opere prive della comunicazione agli Uffici Competenti, può oggi essere regolarizzata mediante la presentazione all’Ufficio Tecnico del Comune di Catania (CT) di una “Comunicazione di inizio lavori Asseverata” - C.I.L.A – che, ai sensi dell’art. 3 comma 5 della L. R. 16/2016, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di **€ 1.000,00**;

- le opere consistenti nella realizzazione delle superfici soppalcate nel vano 1 e nel vano 2 sono in contrasto con quanto previsto dall’art. 161 del regolamento edilizio del comune di Catania come di seguito riportato:

“Art 161 – Soppalco:

- 1) Superficie ottenuta mediante l’interposizione in uno spazio chiuso di una struttura orizzontale di dimensione non eccedente il 50% del locale interessato su cui si apre.*
- 2) Il soppalco deve avere carattere di pertinenza dell’unità immobiliare; non deve costituire aumento della superficie utile o delle unità immobiliari, non deve essere destinato ad uso abitativo, non deve essere utilizzabile autonomamente e separatamente dalla stessa unità dove viene realizzato.*
- 3) Il soppalco deve essere completamente aperto da almeno un lato e dotato di balaustra e avere un’altezza minima di m. 2,00 e massima di m. 2,40; l’ambiente sottostante deve avere una altezza minima di m. 2,70 in caso di locali abitabili e di m. 2,40 in caso di locali destinati a servizi; nei soppalchi non si possono realizzare servizi igienici di alcun tipo.*
- 4) Il soppalco non può essere utilizzato per attività che prevedano la presenza umana continuativa.”*

Per quanto rilevato sui luoghi non risultano soddisfatti i suddetti requisiti minimi, in particolare non risulta rispettata l’altezza minima sottostante per i vani abitabili, ovvero 2,70 m; infatti l’altezza massima rilevata dallo scrivente è pari a 2,36 m.

Alla luce di quanto sopra esposto tali strutture devono essere rimosse ripristinando così lo stato originario dei luoghi. L'importo per la rimozione di tali strutture e il ripristino delle finiture degli ambienti viene stimato pari a circa **€ 2.600,00** al netto degli oneri di discarica.

Si ritiene opportuno evidenziare il necessario riallineamento catastale della planimetria dell'immobile mediante procedura Doc.Fa. che comporta spese tecniche pari a **€ 500,00**.

l) Presenza di abusi non sanabili.

Per quanto riportato nel paragrafo precedente, non sussistendo le condizioni urbanistiche previste nel regolamento edilizio del Comune di Catania è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione delle zone soppalcate.

m) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

n) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.

Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

o) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.

Non si rileva che sull'immobile oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.

p) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.

L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta dello scrivente CTU ha comunicato che ci sono importi di quote condominiali non pagate e dovute dagli esecutati per una somma pari a **€ 5.695,53** ingiunta in pagamento con il titolo esecutivo oggetto della procedura esecutiva relativa alla presente valutazione e della ulteriore somma di **€ 2.253,64** per

successive quote condominiali maturate e non pagate, come meglio specificato, nella comunicazione dell'amministratore pervenuta (Allegato 18).

q) Soggetti che occupano l'immobile.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato da terzo senza titolo". Trattasi di occupazione da parte di parente degli esecutati in forma gratuita e dunque senza alcun contratto di affitto. Tale circostanza è stata comunicata al G.E. (Allegato 19).

r) Descrizione del bene.

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso residenziale, è ubicata al secondo piano di un edificio che sorge lungo la via Monsignore Ventimiglia (foto n° 1). La costruzione è dotata di un portone centrale (foto n° 2) che immette in un piccolo androne (foto n° 3, 4, 5) da cui si diparte la scala interna che collega i vari piani dell'edificio (foto n° 6, 7).

L'unità abitativa da stimare ha una consistenza complessiva di due vani, un piccolo ingresso, due bagni con disimpegno, due angoli ripostiglio ricavati sul soffitto dei due disimpegni e due soppalchi, uno per ogni vano, ed adibiti a camera da letto. L'unità immobiliare si completa con tre piccoli balconi di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia.

L'unità immobiliare è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 8 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):
 - **Nord:** altro edificio adiacente - fg. 69 part.IIa 7657;
 - **Est:** unità immobiliare di terzi - fg. 69 part.IIa 7660 sub. 37 – Proprietà ██████████
██████████;
 - **Sud:** vano scala condominiale e unità immobiliare di terzi, fg. 69 part.IIa 7660 sub. 37 – Proprietà ██████████;

- **Ovest:** affaccio su via Monsignore Ventimiglia.

▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
69	7660	34	A/3	5	3,5 vani	€ 325,37
Intestazioni						
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 50,70 mq mentre i soppalchi forniscono una superficie complessiva di 24,64 mq.

L'altezza interna è pari a 4,45 m nell'ingresso; è pari a 4,32 nel bagno 1; è pari a 3,70 nel bagno 2; è pari a 2,60 m nei due disimpegni di collegamento con i servizi igienici; è pari 2,36 m misurata all'intradosso del piano di soppalco nei due vani; è di 2,07 m dal piano di calpestio del soppalco fino al punto più alto della volta del soffitto. I tre piccoli balconi di affaccio, identici nelle dimensioni, forniscono una superficie complessiva pari a 3,75 mq.

Al momento del sopralluogo l'unità abitativa risulta essere in buone condizioni di manutenzione e presenta, in generale, le seguenti finiture:

- Pavimento in cotto siciliano in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici e degli ambienti soppalcati;
- Rivestimento con mattonelle di ceramica sopra il piano di lavoro degli angoli cottura in ciascuno dei due vani;
- Pavimento e rivestimento con mattonelle di ceramica nel bagno 1 e nel bagno 2;
- Pavimento con tavolato di legno in tutti gli ambienti soppalcati;

- Scale di collegamento con il piano di calpestio della parte soppalcata, realizzate con struttura in ferro e gradini in legno;
- Pareti e soffitti di tutti gli ambienti rifinite ad intonaco e tinteggiate con pittura al ducotone;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e senza persiane o serrande;
- Finestra del bagno 2 in legno con scuri e grata anti-intrusione in ferro;
- Bagni dotati di wc, bidet, lavabo e doccia con sanitari e rubinetteria di qualità ordinaria;
- Impianto elettrico sottotraccia con interruttore differenziale e con interruttori di qualità normale;
- Presenza di impianto citofonico;
- Presenza di impianto telefonico fisso;
- Assenza di impianto antifurto;
- Assenza di utenza gas metano per acqua calda sanitaria e piano cottura cibi;
- Piano cottura cibi con l'uso di bombola a gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da uno scaldabagno elettrico e da uno scaldacqua allocati nei due bagni;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento estivo con condizionatori a parete.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

La porta di accesso all'unità immobiliare (foto n° 8) immette nell'ingresso (foto n° 9, 10) e dal quale si accede agli altri ambienti dell'appartamento. Dalla porta a sinistra dell'ingresso si accede al vano 1 dotato di angolo cottura (foto n° 11, 12, 13) e, successivamente, al disimpegno 1 (foto n° 14, 15) e al bagno 1 (foto n° 16, 17). Dal vano 1 si diparte una scala in ferro di collegamento con la zona "soppalco 1" (foto n° 18) adibita a camera da letto (foto n° 19, 20). Dall'ulteriore porta presente nell'ingresso si accede al disimpegno 2 (foto n° 21, 22) e, procedendo in senso antiorario, si accede al bagno 2 (foto n° 23, 24) e al

vano 2 con il suo angolo cottura (foto n° 25, 26, 27). Dal vano 2 si diparte la scala in ferro di collegamento con la zona “soppalco 2” (foto n° 28) adibita a camera da letto (foto n° 29, 30).

Dal bagno 1 si accede al balcone 1 (foto n° 31), dal vano 1 si accede al balcone 2 (foto n° 32) e dal vano 2 si accede balcone 3 (foto n° 33).

Tutti i vani utili dell'appartamento, ad eccezione dell'ingresso, dei due disimpegni hanno un'apertura diretta verso l'esterno che consente loro di usufruire di una buona aerazione ed illuminazione.

Entrambi i bagni dispongono di una buona distribuzione degli apparecchi sanitari (doccia, lavabo, bidet, e wc) lungo le pareti e sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione diretta. In particolare il bagno 1 è dotato di una porta con accesso al balcone 1 ed affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia mentre il bagno 2 è dotato di una finestra con affaccio sul pozzo luce condominiale.

Il vano 1 e il vano 2, entrambi soppalcati e dotati di angolo cottura, dispongono di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ricambio d'aria e sono dotati di balcone di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia. I locali soppalco dispongono di luce e aerazione tramite la parte superiore a vasistas dell'infisso del vano su cui insistono.

All'interno dell'unità immobiliare non si riscontrano degradi ad eccezione di alcune macchie di muffa di entità ridotta e derivanti da fenomeni di condensa ed ubicati in prossimità della porta di accesso al balcone 2 del vano 1 (foto n° 34).

L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta dello scrivente CTU, ha comunicato che l'unità immobiliare oggetto di perizia usufruisce degli impianti condominiali di autoclave, impianto luce illuminazione scala, impianto luce di alimentazione del motore autoclave, impianto citofonico, antenna TV e possiede i seguenti valori millesimali (Allegato 18):

- millesimi tabella generale: 44,310;
- millesimi tabella androne: 83,280;
- millesimi tabella manutenzione: 141,640;

- tabella millesimi autoclave: 83,333;
- l'importo trimestrale delle quote condominiali ammonta a € 119,39.

s) Determinazione del valore di stima.

Per effettuare una stima degli immobili in esame, sono stati presi in considerazione due diversi metodi di stima e, successivamente, sono stati mediati i valori ottenuti:

- 3) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 4) Metodo di stima a reddito.

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

Determinazione della superficie commerciale

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Nella determinazione della superficie commerciale sono ricomprese, in quota, le superfici delle pertinenze e degli accessori che sono direttamente comunicanti o non direttamente comunicanti con i vani principali.

Qualora le pertinenze (balconi, terrazzi e similari), siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 30%, fino a mq. 25,00;
- nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25,00.

Qualora i vani accessori (soppalchi non regolamentari) siano comunicanti con i vani principali la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 50%.

Alla luce di quanto sopra, la superficie commerciale (Sc) è:

$$Sc = SL_{ab} + S_{rs} + S_{rb}$$

$$Sc = 64,97 \text{ mq} + 15,92 \text{ mq} + 1,14 \text{ mq} = 82,03 \text{ mq}$$

SL_{ab} = Superficie lorda dell'unità abitativa = 64,97 mq

S_{rs} = Superficie ragguagliata soppalchi = (15,09 mq x 0,50) + (16,74 mq x 0,50) = 15,92 mq.

S_{rb} = Superficie ragguagliata balcone = (1,25 mq + 1,25 mq + 1,25 mq) x 0,30 = 1,14 mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 82,03.

Assunzione del valore unitario di stima.

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2020 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 20). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "abitazioni di tipo economico" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 940,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 1.170,00 €/mq.**

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione dell'immobile, delle condizioni dell'edificio in cui si trova l'unità immobiliare e le condizioni dell'unità stessa.

Coefficiente di zona.

Ai fini della presente valutazione si considera come “zona” un intorno territoriale abbastanza prossimo all'edificio dove è sita l'unità immobiliare oggetto di stima.

La zona in esame è costituita da costruzioni simili tra loro (palazzi d'epoca a più elevazioni fuori terra) e fa parte di un contesto semi centrale della città di Catania e, precisamente, prossima al quartiere popolare di San Berillo Vecchio (Allegato 19).

Nella zona in esame si riscontrano una moltitudine di attività commerciali di vario genere quali ad esempio bar, botteghe, ristoranti, pizzerie, piccole attività artigianali e si trovano uffici pubblici e privati. Nelle vicinanze, sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative (cinema, teatri, ecc) ed in particolare l'edificio è abbastanza vicino al teatro Massimo Bellini. La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, gas, ecc. ed è servita dai mezzi pubblici. La zona, per la sua centralità e per la vicinanza con il porto di Catania, risente del traffico urbano diurno e della elevata richiesta di parcheggio veicolare. In adiacenza alla costruzione e lungo i lati delle strade vicine, tuttavia, si trovano stalli di sosta a pagamento e, poco distanti, si trovano degli spiazzi adibiti ad aree di parcheggio a pagamento. La zona offre viste di affaccio sui palazzi d'epoca presenti.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,98**.

Coefficiente del fabbricato.

L'edificio che ospita l'immobile oggetto di stima, di epoca antecedente al 1939, si trova ad angolo tra la via Monsignore Ventimiglia e Piazza Angelo Majorana e si compone di un corpo di fabbrica costituito da più elevazioni fuori terra con una struttura portante in muratura ed una

copertura a falde. L'intera costruzione composta da numerose botteghe al piano terra è dotata di due accessi principali a servizio delle unità immobiliari abitative poste ai piani superiori e, nello specifico, l'appartamento oggetto di valutazione è raggiungibile per mezzo della scala condominiale interna con accesso dal portone di via Monsignore Ventimiglia n° 32. La composizione architettonica generale dell'edificio è significativa e, nel suo complesso è gradevole, presentando simmetrie nelle sue parti con elementi di rimarco ai vari piani di cui si compone l'edificio, alle aperture ed ai balconi di affaccio, quali componenti tipiche degli edifici dell'epoca.

La conservazione dello stabile, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria a breve e medio periodo riguardanti il rifacimento di intonaci di facciata. Il portone di ingresso, con struttura in legno e rosone in ferro, non presenta elementi estetici di particolare menzione e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione.

L'androne di accesso, si presenta privo di rifiniture e necessita di interventi di manutenzione dovuti alla presenza di scrostature nell'intonaco e al deterioramento delle parti della muratura per effetto di fenomeni di umidità di risalita. La scala è interamente rivestita con lastre di marmo e si presenta in condizioni ordinarie. Il fabbricato non dispone di impianto ascensore. Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**.

Coefficiente dell'unità abitativa.

L'unità immobiliare ha accesso dal secondo piano dell'edificio e, nel suo complesso, si sviluppa su un unico livello sebbene siano presenti due soppalchi con struttura in ferro-legno. All'interno dell'appartamento è ben individuabile una separazione netta tra due "zone autonome" servite dallo stesso vano ingresso ed entrambe dotate di servizio igienico, ripostiglio, locale soggiorno con angolo cottura e piano soppalcato destinato a camera da letto.

Si osserva che i soppalchi nello specifico hanno le altezze utili tali da non soddisfare i valori minimi previsti dal regolamento edilizio del Comune di Catania.

Lo sviluppo della parete destinata ad angolo cottura in ciascuno dei due vani consente una sufficiente installazione degli elettrodomestici essenziali. I bagni possiedono dimensioni normali, godono di una buona aerazione e sono dotati dei necessari sanitari.

L'unità abitativa, esteticamente e qualitativamente, presenta le seguenti caratteristiche: la porta di ingresso è interamente in legno con bugnature; tutti gli ambienti sono dotati di porte interne in legno di qualità ordinaria; gli infissi esterni dei vari ambienti dell'abitazione sono di qualità ordinaria, presentano caratteri estetici non di pregio e si trovano in buone condizioni di manutenzione; i rivestimenti murali sono in buone condizioni di manutenzione anche se su una porzione circoscritta della parete del vano 1 e adiacente alla porta di accesso al balcone 2 si notano alcune macchie di muffa derivanti da fenomeni di condensa; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente buona, nei bagni si rileva la presenza di rivestimenti delle pareti di qualità ordinaria; il pavimento delle zone soppalcate è in legno e si presenta in buone condizioni; la scale di collegamento con le zone soppalcate sono in ferro del tipo "a giorno" con gradini in legno ed hanno un aspetto gradevole; l'angolo cottura del vano 1 e del vano 2 nella zona preparazione e cottura cibi presentano i normali rivestimenti in mattonelle; le rubinetterie sono del tipo monocomando e sono in buone condizioni; nell'abitazione non sono altresì presenti rifiniture secondarie di valore rilevante e presenta finiture gradevoli ma non di pregio; l'unità abitativa è dotata di impianto elettrico con interruttore differenziale salvavita; è dotata di impianto idraulico, è dotata di impianto citofonico, è dotata di impianto telefonico fisso e risulta dotata di impianto di riscaldamento e/o di condizionamento con split a parete. Si riscontra l'esistenza di uno scaldabagno elettrico e di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,99**.

Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,94**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

Avendo considerato come valore di riferimento 1.170,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 1.099,80 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 82,03 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 90.217,00 in c. t.**

Metodo di stima a reddito.

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2020 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 20) – che, per la zona in esame, per la tipologia “*abitazioni di tipo economico*” e, per uno stato conservativo “*normale*”, riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 3,30 €/mq per mese ad un massimo di 4,90 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo popolare) e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore di riferimento di 4,10 €/mq per mese, ovvero **336,32 €/mese**.

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.035,84
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.008,96
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 3.026,88

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 3,50%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 86.482,00 in c. t.**

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 88.349,50:

VALORE DI STIMA = € 88.350,00 in c.t.

t) Determinazione del valore di vendita.

Il valore di vendita del bene da esecuzione non può coincidere però col valore di stima. Nello specifico, al valore di stima così determinato bisogna detrarre:

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria”** relative all'odierna distribuzione degli spazi interni posta in essere in epoca non definita e priva dei necessari titoli abilitativi prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di **€ 1.000,00;**

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria”** per la rimozione dei soppalchi ripristinando così lo stato originario dei luoghi. L'importo per la rimozione di tali strutture e il ripristino delle finiture degli ambienti viene stimato pari a circa **€ 2.600,00** al netto degli oneri di discarica;
- La diversa distribuzione degli spazi interni ad oggi rilevata necessita il riallineamento della planimetria catastale che richiede spese tecniche pari a **€ 500,00**;
- L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta dello scrivente CTU, ha comunicato che ci sono importi di quote condominiali non pagate e dovute dagli esecutati per una somma pari a **€ 5.695,53** ingiunta in pagamento con il titolo esecutivo oggetto della presente valutazione e della ulteriore somma di **€ 2.253,64** per successive quote condominiali maturate e non pagate, come meglio specificato, nella comunicazione dell'amministratore pervenuta (Allegato 18);
- gli oneri necessari per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e la redazione della relativa certificazione che richiede una spesa stimata pari a **€ 200,00**.

Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 81.796,36

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 69.526,91 che si arrotonda a:

VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 69.527,00

u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.

Il lotto è unico ed è costituito da un unico immobile.

v) Documentazione fotografica.

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

w) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.

La quota di pertinenza dei debitori esecutati è in ragione di 1/2 ciascuno.

x) Beni pignorati in quota.

Non sono presenti beni pignorati in quota.

Schede
Riepilogative

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 1 -
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 2.**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Norma 56, piano terra e primo piano, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 2, cat. A/2, classe 8, di vani 10,5, rendita catastale € 867,65.

L'unità immobiliare da stimare si sviluppa su due piani e si compone di 8 vani, due bagni, un ingresso, un disimpegno, un piccolo ripostiglio nel sottoscala e si completa con un giardino prospiciente la via Norma, un cortile quasi interamente pavimentato sul retro e un terrazza al primo piano.

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 198,25 mq; il giardino prospiciente la via Norma fornisce una superficie di 93,76 mq di cui 12,46 mq occupati dal vialetto di ingresso; il cortile sul retro fornisce una superficie complessiva di 74,36 mq di cui 18,33 occupata da un'ampia aiuola; la terrazza al primo piano fornisce una superficie complessiva di 23,68 mq.

L'altezza interna è variabile tra 2,75 m a 2,80 m in quasi tutti gli ambienti del piano terra per la presenza di controsoffitto ad eccezione del Wc 1 che ha un'altezza di 3,08 m mentre, la conformazione della copertura a falde del primo piano è tale che l'altezza interna del primo piano in quasi tutti gli ambienti sia superiore a 2,10 m e varia da un minimo di 1,45 m ad un massimo di 4,22 m alla linea di colmo.

VALORE DI VENDITA = € 213.000,00

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 2 -
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 6 E 9.**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Norma 54 angolo via Beatrice di Tenda n° 1, piano terra, primo piano e piano secondo, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 6, cat. A/2, classe 8, di vani 14,5, rendita catastale € 1.198,18.

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Norma 54 angolo via Beatrice di Tenda n° 1, primo piano e piano secondo, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 9, cat. A/2, classe 8, di vani 3,0, rendita catastale € 247,90.

N.B: L'immobile relativo al subalterno 9 rappresenta un'entità catastale in parte duplicata con l'unità immobiliare del subalterno 6. Nello stato dei luoghi la consistenza dell'unità del subalterno 9 è di fatto annessa con quella identificata catastalmente con il subalterno 6. I valori di stima e di vendita riportati fanno riferimento alla loro consistenza unificata così come specificato nell'elaborato peritale.

L'intera unità immobiliare da stimare (subalterno 6 e subalterno 9) si sviluppa su tre piani ed ha una consistenza complessiva di 6 grandi vani, tre bagni, una lavanderia, un ampio vano di ingresso, tre disimpegni, due ripostigli (di cui uno nel giardino), una grande cucina, un grande ambiente adibito a garage, un locale vasche, un locale forno al primo piano e si completa con: un giardino con vialetto carrabile al piano terra e prospiciente la via Norma; un vialetto pedonale con ampie aiuole/giardinetto al piano terra e prospiciente la via Beatrice di Tenda; un terrazzo al primo piano; un ampio grande giardino con piscina interrata al primo piano e due balconi di affaccio al secondo piano di cui uno con vista sulla via Norma e l'altro con vista

sul grande giardino con piscina. L'immobile, inoltre, è collegato in tutte le sue parti da rampe di scale sia interne che esterne.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce

- una superficie utile netta al piano terra pari a 71,51 mq di cui 46,26 mq adibiti a garage e 25,25 mq per i restanti ambienti; di 50,77 mq adibiti a giardino con alberi di alto fusto e di 25,99 mq di vialetto lastricato di accesso all'ambiente garage. Il piano terra si compone inoltre di un vialetto di ingresso dalla via Beatrice di tenda di 60,41 mq di cui 25,99 occupati dalle ampie aiuole/giardino e di un piccolo locale vasche di 3,17 mq;
- una superficie utile netta al piano terra pari a 120,29 e si completa con un locale forno di 9,54 mq, un piccolo ripostiglio nel giardino di 2,86 mq, una terrazza di 22,94 mq e un giardino di circa 539,33 mq e dotato di piscina interrata;
- una superficie utile netta al primo piano pari a 119,41 mq e si completa di due balconi di affaccio di cui uno con vista sulla via Norma di 9,94 mq e l'altro con vista sull'ampio giardino con piscina di 12,87 mq.

L'altezza interna:

- al piano terra, varia da un minimo di 1,85 m a un massimo di 2,40 m ad esclusione di una piccola porzione del ripostiglio 1 che ha un'altezza minima di 1,63 e un'altezza massima di 1,95;
- al primo piano, è pari a 3,00 m in tutti gli ambienti ad eccezione di una parte controsoffittata dell'ampia cucina che un'altezza di 2,68 m;
- al piano secondo, a causa della copertura a falde del tetto, varia da un'altezza minima di 1,65 a un'altezza massima di 3,45 m.

VALORE DI VENDITA = € 422.000,00

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 3 -
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 3**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 3, cat. A/2, classe 8, di vani 4,0, rendita catastale € 330,53.

L'immobile si compone di due vani, due bagni – di cui uno con antibagno -, un balcone di affaccio con scala di collegamento con l'immobile del "Lotto 2" – sub 6 e 9 – e una porzione di area scoperta di accesso (subalterno 8 – Bene comune con censibile – non inserito in pignoramento) in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare.

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 71,37 mq, mentre il balcone di affaccio con la scala di collegamento con l'immobile del "Lotto2 " fornisce una superficie di 9,00 mq. Per quanto detto nell'elaborato peritale è stata attribuita a questo immobile - ai fini del calcolo della superficie commerciale - una porzione dell'area scoperta di accesso identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune non censibile non inserito in pignoramento, ma area comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva – "Lotto 4" e "Lotto5") di entità pari a circa 218,00 mq.

L'altezza interna, a causa della copertura a falde del tetto, varia da un minimo di 2,75 m a un massimo di 3,45 m.

VALORE DI VENDITA = € 73.000,00

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 4 -
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 4**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 4, cat. A/2, classe 8, di vani 1,5, rendita catastale € 123,95.

L'immobile si compone di un vano, un bagno e una porzione di area scoperta di accesso (subalterno 8 – Bene comune con censibile – non inserito in pignoramento) in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare.

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 28,77 mq. Per quanto detto nell'elaborato peritale è stata attribuita a questo immobile - ai fini del calcolo della superficie commerciale - una porzione dell'area scoperta di accesso identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune non censibile non inserito in pignoramento, ma area comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva – “Lotto 3” e “Lotto 5”) di entità pari a circa 63,15 mq.

L'altezza interna, a causa della copertura a falde del tetto, varia da un minimo di 2,75 m a un massimo di 3,45 m.

VALORE DI VENDITA = € 27.000,00

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 5 -
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUB ALTERNO 5**

Unità immobiliare di tipo magazzino/deposito sita nel Comune di Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 5, cat. C/2, classe 5, di 9,00 mq, rendita catastale € 15,80.

L'immobile si compone di due ripostigli, un wc, una scala interna di collegamento e una porzione di area scoperta di accesso (subalterno 8 – Bene comune con censibile – non inserito in pignoramento) in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare (“Lotto 3” e “Lotto 4”)

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 26,24 mq. Per quanto detto nell'elaborato peritale è stata attribuita a questo immobile - ai fini del calcolo della superficie commerciale - una porzione dell'area scoperta di accesso identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune non censibile non inserito in pignoramento, ma area comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva – “Lotto 3” e “Lotto 4”) di entità pari a circa 119,55 mq.

L'altezza interna, a causa della copertura a falda del tetto, varia da un minimo di 2,80 m a un massimo di 3,40 m. L'altezza interna del bagno è di 2,45 m.

VALORE DI VENDITA = € 17.000,00

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 6 -
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1176**

Unità immobiliare di tipo magazzino/deposito sita nel Comune di Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra e primo piano, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1176, cat. C/2, classe 8, di 469,00 mq, rendita catastale € 1.332,20.

L'immobile si compone di una grande area a magazzino, un ripostiglio e un bagno al piano terra e una zona a ripostiglio posta al primo piano, collegate con una scala interna e si completa con una corte antistante il magazzino e una corte retrostante il magazzino con accesso dal civico 9 della via Beatrice di Tenda e gravata da una servitù di passaggio in favore del fondo adiacente.

L'immobile fornisce una superficie utile netta al piano terra pari a 415,54 mq, e di 50,94 mq al primo piano. La corte antistante l'edificio – corte 1 - fornisce una superficie di 57,77 mq mentre la corte accessibile dal cancello del civico 9 della via Beatrice di Tenda – corte 2 – fornisce una superficie di 154,17 mq. L'altezza interna è variabile e si può così riassumere:

- nella quasi totalità dell'area a magazzino per la presenza della copertura a falde del tetto ha un valore minimo di 5,15 a un massimo di 7,35 m;
- ha un'altezza di 3,60 m nel ripostiglio 1;
- ha un'altezza di 3,35 m nel wc;
- ha un'altezza di 2,65 m nella zona al piano terra e sottostante il ripostiglio 2 del primo piano;
- al primo piano nella zona del ripostiglio 2, per la presenza della copertura a falde del tetto, ha un valore da un minimo di 2,25 un massimo di 2,95 m.

VALORE DI VENDITA = € 169.000,00

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 7 -
TRECASTAGNI - FOGLIO 10 PARTICELLA 215**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Trecastagni (CT), contrada Fossa del Pero – Via Cozzarelle con accesso dalla strada laterale alla strada provinciale S.P. 174, **piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10, particella 215, cat. A/7, classe 1, di vani 3,0, rendita catastale € 232,41.**

L'unità immobiliare si compone di 3 vani, un bagno, un corpo di fabbrica accessorio esterno utilizzato come ricovero attrizzi e locale vasche, una terrazza al piano con camminamento e un'area agricola distribuita su una serie di terrazzamenti.

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 53,76 mq, il corpo di fabbrica accessorio ha una superficie utile netta di 13,46 mq, la terrazza e il camminamento circostante forniscono una superficie di 94,33 mq, mentre il terreno circostante fornisce una superficie catastale di 1.069 mq.

L'altezza interna della costruzione principale è pari a 2,95 m mentre l'altezza nel corpo di fabbrica accessorio varia da un minimo di circa 2.40 m a un massimo di 3,05 m.

VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE = € 70.000,00

N.B. L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione fanno riferimento alla quota indivisa pari ad 1/2 della debitrice esecutata. Il valore complessivo di stima dell'immobile è pari a € 85.000,00. Il valore di stima relativo alla quota della debitrice esecutata è pari a € 42.500,00. Il valore di vendita relativo alla quota della debitrice esecutata è pari a € 35.000,00

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 8 -
CATANIA - FOGLIO 69 PARTICELLA 7660 SUBALTERNO 34**

Unità immobiliare - appartamento - sito in Catania (CT), Via Monsignore Ventimiglia n° 32, piano secondo, censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 7660, sub 34, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, di vani 3,5, rendita catastale € 325,37.

L'unità abitativa si compone di due vani, un piccolo ingresso, due bagni con disimpegno, due piccoli angoli ripostiglio ricavati sul soffitto dei due disimpegni e due soppalchi, uno per ogni vano. L'unità immobiliare si completa con tre piccoli balconi di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia.

L'immobile fornisce una superficie interna utile netta pari a 50,70 mq mentre i soppalchi forniscono una superficie complessiva di 24,64 mq. L'altezza interna è pari a 4,45 m nell'ingresso; è pari a 4,32 nel bagno 1; è pari a 3,70 nel bagno 2; è pari a 2,60 m nei due disimpegni di collegamento con i servizi igienici; è pari 2,36 m misurata all'intradosso del piano di soppalco nei due vani; è di 2,07 m dal piano di calpestio del soppalco fino al punto più alto della volta del soffitto. L'unità immobiliare si completa con tre piccoli balconi di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia, identici nelle dimensioni, e che forniscono una superficie complessiva pari a 3,75 mq.

VALORE DI VENDITA = € 69.527,00

CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 04/03/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Salvatore Parisi

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione:

ELENCO ALLEGATI – Procedura R.G.Es. 411/2020 riunita alla procedura R.G.Es. 380/2018

ALLEGATO 1 – Comunicazione inizio operazioni peritali al legale del Creditore;

ALLEGATO 2 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 5 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 6 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 7 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali al legale del Creditore della
procedura R.G.Es 330/2018;

ALLEGATO 8 – Comunicazione inizio operazioni peritali al legale dei debitori;

ALLEGATO 9 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 1;

ALLEGATO 10 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 2;

ALLEGATO 11 – Comunicazione di inizio delle operazioni peritali agli eredi
dell'esecutato deceduto;

ALLEGATO 12 – Verbali delle operazioni peritali;

ALLEGATO 13.1 – Estratto di mappa catastale immobili comune di Valverde;

ALLEGATO 13.2 – Estratto di mappa catastale immobili comune di Trecastagni;

ALLEGATO 14.1 – Elaborato planimetrico fg. 5 particella 1013 - Valverde;

ALLEGATO 14.2 – Elaborato planimetrico superato fg. 5 particella 1013 - Valverde;

ALLEGATO 15.1 – Lotto 1 – Visure dei confinanti;

ALLEGATO 15.2 – Lotto 2 – Visure dei confinanti;

ALLEGATO 15.3 – Lotto 3 – Visure dei confinanti;

ALLEGATO 15.4 – Lotto 6 – Visure dei confinanti;

ALLEGATO 15.5 – Lotto 7 – Visure dei confinanti;

ALLEGATO 16.1 – Lotto 1 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 16.2 – Lotto 2 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 16.3 – Lotto 2, 5 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 16.4 – Lotto 3, 4, 5 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 16.5 – Lotto 6 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 16.6 – Lotto 7 – Titolo di proprietà;

ALLEGATO 17.1 – Lotto 1 – Fg. 5 sub 2 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.2 – Lotto 1 – Fg. 5 sub 2 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.3 – Lotto 2 – Fg. 5 sub 6 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.4 – Lotto 2 – Fg. 5 sub 9 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.5 – Lotto 2 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.6 – Lotto 2 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.7 – Lotto 2 – Visure storiche part. 495;

ALLEGATO 17.8 – Lotto 3 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.9 – Lotto 3 – Visure storiche part. 720;

ALLEGATO 17.10 – Lotto 4 – Visure storiche part. 1013 sub 4;

ALLEGATO 17.11 – Lotto 5 – Visure storiche part. 1013 sub 5;

ALLEGATO 17.12 – Lotto 6 – Visure storiche part. 1176;

ALLEGATO 17.13 – Lotto 6 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.14 – Lotto 7 – Visure storiche – Trecastagni particella . 215;

ALLEGATO 18.1 – Lotto 1 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.2 – Lotto 2 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.3 – Lotto 3 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.4 – Lotto 4 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.5 – Lotto 5 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.6 – Lotto 6 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.7 – Lotto 7 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 19.1 – Lotto 1 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 2;

ALLEGATO 19.2 – Lotto 2 – Planimetria catastale – Valverde -fg. 5 part. 1013 sub. 6 e 9;

ALLEGATO 19.3 – Lotto 3 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 3;

ALLEGATO 19.4 – Lotto 4 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 4;

ALLEGATO 19.5 – Lotto 5 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 5;

ALLEGATO 19.6 – Lotto 6 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1176;

ALLEGATO 19.7 – Lotto 7 – Planimetria catastale –Trecastagni - fg. 10 part. 215;

ALLEGATO 20.1 – Lotto 1 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 2;

ALLEGATO 20.2 – Lotto 2–Planimetria stato di fatto –Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 6 e 9;

ALLEGATO 20.3 – Lotto 3 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 3;

ALLEGATO 20.4 – Lotto 4 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 4;

ALLEGATO 20.5 – Lotto 5 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 5;

ALLEGATO 20.6 – Lotto 6 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1176;

ALLEGATO 20.7 – Lotto 7 – Planimetria stato di fatto – Trecastagni - fg. 10 part. 215;

ALLEGATO 21.1 – Certificato di destinazione urbanistica – Valverde-;

ALLEGATO 21.2 – Certificato di destinazione urbanistica – Trecastagni;

ALLEGATO 22.1 – Richiesta di accesso atti U.T.C. Valverde;

ALLEGATO 22.2 – Richiesta di accesso atti U.T.C. Trecastagni;

ALLEGATO 23.1 – Lotto 1 – Titoli edilizi – Planimetrie storiche;

ALLEGATO 23.2 – Lotto 2 – Titoli edilizi – Planimetrie storiche;

ALLEGATO 23.3 – Lotto 7 – Titoli edilizi;

ALLEGATO 24 – Esito accetto atti – U.T.C. Valverde;

ALLEGATO 25.1 – Quotazioni immobiliari – Valverde;

ALLEGATO 25.2 – Quotazioni immobiliari – Trecastagni;

ALLEGATO 26.1 – Localizzazione geografica – Valverde;

ALLEGATO 26.2 – Localizzazione geografica – Trecastagni;

ALLEGATO 27 – Ricevute di pagamento – R.G.Es. 411/2020 riunita alla procedura
esecutiva immobiliare R.G.Es. 380/2018;

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 271)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legali Creditori intervenuti;

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale parte debitrice;

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandate A/R parti esegutate.

ELENCO ALLEGATI – Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. 380/2018 – Deposito
elaborato peritale del 26/02/2021

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Comunicazione inizio operazioni peritali al legale del Creditore;

ALLEGATO 2 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 5 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 1;

ALLEGATO 6 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 2;

ALLEGATO 7 – Verbale di inizio delle operazioni peritali;

ALLEGATO 8 – Estratto di mappa catastale;

ALLEGATO 9 – Visure catastali dei confinanti;

ALLEGATO 10 – Titolo di proprietà degli Esecutati;

ALLEGATO 11 – Visura catastale storica fg. 69 part. 7660 sub. 34;

ALLEGATO 12 – Visura ipotecaria;

ALLEGATO 13 – Comunicazione di riunione delle procedure;

ALLEGATO 14 – Planimetria catastale fg. 69 part. 7660 sub. 34;

ALLEGATO 15 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;

ALLEGATO 16 – Richiesta di accesso agli atti – Comune di Catania (CT);

ALLEGATO 17 – Esito di accesso agli atti;

ALLEGATO 18 – Dotazioni condominiali;

ALLEGATO 19 – Comunicazioni del CTU;

ALLEGATO 20 – Quotazioni immobiliari OMI;

ALLEGATO 19 – Localizzazione geografica dell'immobile;

ALLEGATO 20 – Ricevute dei pagamenti effettuati.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 34)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legali Creditori intervenuti;

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandate A/R parti esegutate.

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

- ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U. -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 411/2020 R.G. ES.
RIUNITA ALLA N° 330/2018 R.G. ES.
PROMOSSA DA RED SEA SPV.

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI