

## **TRIBUNALE DI CALTAGIRONE**

### ***ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.***

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 51/2020 del  
R.G.E, promossa da

**Dovalue spa S.p.A**

**Contro**

[REDACTED]

## ***INDICE***

1. Premessa e mandato:	_____	pag.2
2. sopralluoghi:	_____	pag.2
3. verifiche preliminari:	_____	pag.2
4. beni descritti nel pignoramento:	_____	pag.2
5. precisazioni e formazione dei nuovi lotti:	_____	pag.5
6. Lotto 1:	_____	pag.7
7. Lotto 2:	_____	pag.22
8. Lotto 3:	_____	pag.41
9. Lotto 4:	_____	pag.56
10. Lotto 5:	_____	pag.64
11. Conclusioni:	_____	pag.72



Dovalue spa contro [REDACTED] e [REDACTED]

**MANDATO:** Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 15.01.2022, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 51/2020 promossa da Dovalue spa contro [REDACTED] e [REDACTED], con mandato suddiviso in ventidue (22) quesiti ed esposti in seguito.

### SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Valentina Fragetta in data 13.10.2022, eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato in Palagonia via [REDACTED] piano primo e secondo e sottostante immobile al piano terra avente l'ingresso dalla via [REDACTED]

Successivamente, in data 05.12.2022, abbiamo eseguito un secondo sopralluogo nel magazzino pignorato in Palagonia per la quota di 1/6 indiviso e ubicato in contrada "[REDACTED]".

I terreni pignorati al foglio [REDACTED] particelle [REDACTED] e [REDACTED], sono stati altresì ispezionati, in quanto accessibili grazie ad una stradella interpodereale che confinava con gli stessi.

### VERIFICHE PRELIMINARI

#### 1

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.



All'interno dei fascicoli di parte, è presente la certificazione notarile del 11.11.2020 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone.

2

Il sottoscritto ctu ha provveduto a produrre la seguente documentazione mancante all'interno del fascicolo digitale:

- Certificato dell'estratto di matrimonio dell'esecutato;
- Planimetria catastale fg. [REDACTED] p. [REDACTED] sub.1 del 14.10.2022;
- Planimetria catastale fg. [REDACTED] p. [REDACTED] del 18.10.2022;
- Attestazione dell'ufficio tecnico del Comune di Palagonia sulla conformità dell'immobile di via [REDACTED] ad angolo con via [REDACTED];
- Certificato di residenza storico dell'esecutata [REDACTED] e di [REDACTED];
- Estratto di mappa del 17.10.2022 f. [REDACTED] p. [REDACTED] di Palagonia;
- Estratto di mappa del 17.10.2022 f. [REDACTED] p. [REDACTED] di Palagonia;
- Estratto di mappa del 16.10.2022 f. [REDACTED] p. [REDACTED] di Mineo;
- visura catastale storica urbano Palagonia del 17.1.2022 f. [REDACTED] p. [REDACTED] sub.2;
- visure catastale urbano Palagonia fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2 + fg. [REDACTED] particella [REDACTED];
- visura catastale terreni Mineo fg. [REDACTED] part. [REDACTED]



## BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'atto di pignoramento, gli immobili pignorati agli esecutati sono così descritti:

### Proprietà di Fiammetta Annalisa

- Appartamento sito in Palagonia, via [REDACTED], piano terra censito al ceu di Palagonia al [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1, cat.A/6, cl.2, vani 2 euro 50,61;
- Appartamento sito in Palagonia, via [REDACTED], piano primo e secondo censito al ceu di Palagonia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] 2, cat.A/4, cl.2, vani 2,5, euro 59,39;
- Quota pari a 1/6 di fabbricato sito in Palagonia, strada provinciale piano terra e primo, censito al ceu del Comune di Palagonia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], cat. D/8, rendita euro 1.733,00;
- Terreno censito al nct di Mineo al foglio [REDACTED] particella [REDACTED];
- Quota pari a 1/6 del terreno censito al nct di Mineo al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]

### Proprietà di [REDACTED]

- Bottega sita in Palagonia, via [REDACTED] n. [REDACTED], censita al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 cat. C/1, cl.2, mq.87, r.c. euro 1.195,18.



## **PRECISAZIONI DEI BENI PIGNORATI E FORMAZIONE LOTTI**

Con ordinanza del 28.12.2020, il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, disponeva lo stralcio dalla suddetta procedura, dell'immobile sito in Palagonia e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5, cat. C/1, cl.2, mq.87 e conseguente riunione parziale al fascicolo della procedura n.13/2012 RGE.

Per quanto sopra, visto che gli immobili pignorati sono costituiti da due vani in Palagonia al piano terra di via [REDACTED], da un soprastante appartamento al piano primo e secondo in Palagonia di via [REDACTED] n.36, da un magazzino in Palagonia pignorato per la quota indivisa di 1/6 e sito in Palagonia in contrada "[REDACTED]", da un agrumeto in Mineo sito in contrada "Inzerillo" e da un piccolo fabbricato diruto in Mineo e anch'esso sito in contrada "Inzerillo" Per la quota indivisa di 1/6, si procederà alla formazione di cinque separati lotti per come meglio descritto sotto:



### **lotto 1**

quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e costituito da due vani con piccolo servizio igienico, censito in ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e adibito momentaneamente a “laboratorio di riparazione elettrodomestici” al piano terra di via [REDACTED].

### **lotto 2**

quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e adibito ad abitazione al piano primo e secondo con ingresso autonomo dal civico n.36 di via [REDACTED], nonché costituito da quattro vani con accessori e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2.

### **lotto 3**

quota di 1/6 indiviso di un immobile sito in Palagonia e adibito a Magazzino per la lavorazione e la commercializzazione degli agrumi con l'ingresso dato da un cancello sito in contrada “f [REDACTED]” sn e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]

### **lotto 4**

quota di 1/1 di un terreno di are 26,90 sito in Mineo contrada “Inzerillo”, e coltivato ad Agrumeto e censito al nct al foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

### **lotto 5**

quota di 1/6 indiviso di un fabbricato demolito in Mineo sito in contrada “Inzerillo” di ca 1,11 e censito al nct al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]



## LOTTO 1

quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e costituito da due vani con piccolo servizio igienico, censito in ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e adibito momentaneamente a “laboratorio di riparazione elettrodomestici” al piano terra di via [REDACTED] n. [REDACTED]

### 1

**identificazione** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia in via [REDACTED] ed è composto da due vani a piano terra con annesso piccolo servizio igienico.

L'immobile pignorato al ceu di Palagonia è censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1, cat.A/6, cl.2, vani 2 euro 50,61;

Dal lato nord confina con via [REDACTED], dal lato ovest confina con via [REDACTED], dal lato sud confina con il fabbricato censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] ed a est confina con il fabbricato censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza, non necessita di essere frazionato per l'eventuale costituzione di nuovi lotti.



**2**

**Redigere** una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia in via [REDACTED] (foto 1), ha struttura portante in muratura ed è costituito da due vani con singoli accessi e comunicanti tra loro dall'interno (allegato 1).

Il primo vano si trova al civico 27 di via [REDACTED], ha misure interne di  $mt.4,33 \times 4,75 = 20,56$  (foto 4) ed è dotato di una porta a tre ante con struttura in alluminio e vetrate e di una saracinesca metallica che esternamente ha misure di  $mt.2,62 \times mt.2,47$  d'altezza (foto 2).

Il secondo vano si trova al civico [REDACTED] di via [REDACTED] ad angolo con la via [REDACTED] (foto 3), ha misure interne di  $mt.4,53 \times 3,07 = 13,90$  (foto 5-A), ed è dotato di un piccolo servizio igienico ricavato nel sottoscala del soprastante appartamento e che ha misure interne di  $mt.3,50 \times mt.0,96 = mq.3,36$  (foto 5-B e allegato 1).

Il suddetto vano è dotato di una porta esterna in ferro con vetrate avente misure esterne di  $mt.1,30 \times mt.2,63$  d'altezza (foto 2).

I suddetti due vani, sono comunicanti dall'interno per mezzo di un'apertura priva di porta, la pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate con idropittura lavabile e l'altezza interna è di  $mt.3,40$ , (allegato 1).

La superficie utile complessiva è di  $mq.37,82$  mentre la



superficie lorda complessiva è di mt.10 x 5,05 – 1,95 (superficie ingresso vano scala appartamento superiore) = mq.48,55 (allegato 1).

**N.B:** La vendita dell'immobile, non è soggetta all'IVA, in quanto ha la destinazione d'uso catastale ad abitazione.

### 3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu con pec del 21.01.2022 prot.1093 richiedeva informazioni sulla presenza di eventuali pratiche edili presenti per l'immobile in oggetto ma con successiva pec, mi veniva riferito che non esistevano pratiche edilizie ne a nome dell'attuale proprietaria ne a nome dei precedenti proprietari (allegato 8).

### 4

**accerti** per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.



Visto che l'atto di compravendita a favore dell'esecutata Fiammetta Annalisa, era stato stipulato in data 14.10.2003 presso lo studio del Notaio Angioletta Musumeci in Palagonia, che il precedente atto d'acquisto a favore del marito [REDACTED] [REDACTED] era stato stipulato in data 03.09.2002 presso lo studio del medesimo Notaio Musumeci, che i venditori lo avevano avuto per successione del 22.04.2002, che la proprietà era stata trasferita con atti del 30.12.1983 e 13.09.1979 dal Notaio Musumeci e con atto del 26.07.1973 dal Notaio Ponte Ercole di Catania e visto che la consistenza catastale era rimasta sempre invariata, il sottoscritto ctu, dal confronto tra la planimetria catastale del 24.04.1964 e lo stato dei luoghi, (allegato 2), ha potuto verificare che vi è stato un ampliamento dell'apertura dell'ingresso di via [REDACTED], una diminuzione della superficie del secondo vano grazie alla realizzazione del vano scala che conduce al soprastante appartamento del lotto 2 e la realizzazione di un piccolo servizio igienico ricavato nel suddetto sottoscala e privo di aereazione diretta.

Per quanto sopra rilevato, visto che a parere del sottoscritto non vi è stato nessun aumento di volume, nonostante l'altezza interna dichiarata nella planimetria catastale del 24.04.1964 di mt.4,00 contro l'attuale altezza rilevata di mt.3,40 in quanto poteva essere data o dalla massima altezza di colmo di un tetto a doppie falde, o dalla media del suddetto tetto a doppie falde o dalla quota del pavimento inferiore di cm.60 rispetto all'attuale pavimentazione esterna, per come riscontrato dal sottoscritto ctu



in molte abitazioni realizzate nella stessa epoca, si ritiene che confermata l'attuale altezza, per avere la conformità urbanistica occorre presentare una CILA per la modifica del prospetto data dall'ampliamento dell'accesso di via [REDACTED] e per la realizzazione del servizio igienico che complessivamente, tra oneri, diritti vari, marche e onorario per il tecnico, ammonta a circa euro 2.000,00.

## 5

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, si trova censito all'interno del perimetro urbano di Palagonia e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

## 6

**Identificare** catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato si trova censito al catasto urbano di Palagonia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1, categoria A/6 cl.2, vani 2,00, via [REDACTED] piano terra, rendita catastale euro 50,61, ditta: [REDACTED], nata a Catania il [REDACTED] proprietaria per 1000/1000.

Catastalmente non è conforme a causa sia della destinazione, sia per la realizzazione di un piccolo servizio igienico all'interno di uno dei due vani e sia per l'ampliamento della porta d'accesso del civico n.27 di [REDACTED].



Per avere la perfetta conformità urbanistica, occorre presentare un nuovo accatastamento che varierà sia l'attuale planimetria catastale, la consistenza, la categoria da A/6 a C/3 (laboratorio per arti e mestieri) che la rendita dell'immobile in quanto per l'agenzia delle entrate, ufficio territorio di Catania (ex catasto), non sono ammessi fabbricati con la categoria A/6 all'interno dei centri urbani e oltre.

Il costo stimato per la redazione del suddetto accatastamento, viene stimato in euro 1.600,00.

**7**

**accerti** sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED], al momento della notifica del pignoramento ed eseguito in data 06.08.2020 rep.414 era già proprietaria dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista l'esiguità della consistenza, non è comodamente divisibile.



**8**

**Verificati** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che l'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Angioletta Musumeci in data 14.10.2003 rep.14966 trascritto il 20.10.2003 ai nn. 41252/29725 da potere di [REDACTED] [REDACTED] al quale era pervenuto per atto del Notaio Angioletta Musumeci del 03.09.2002 rep.13478 in separazione dei beni da potere di [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] che a loro volta lo avevano avuto per successione di [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 23.11.2000, succ. reg.a Caltagirone il 09.04.2002 ai rep.43/740 e trascritta il 01.04.2003 ai nn. 13004/9708.

N.B: nella certificazione notarile, non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED].



Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Iscrizione nn.41254/6383 del 20.10.2003 ipoteca volontaria per mutuo del 14.09.1993 a favore di Banco di Sicilia contro [REDACTED] sul fabbricato fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2 di Palagonia su un capitale di euro 50.000 e un'ipoteca di euro 100.000;
- 2) Iscrizione nn.53200/9404 del 24.12.2003 ipoteca volontaria per mutuo del 14.10.2003° favore di Banco di Sicilia contro [REDACTED] sul fabbricato fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2 di Palagonia su un capitale di euro 50.000 e un'ipoteca di euro 100.000;
- 3) Trascrizione nn.39182/25369 del 12.10.2020 inerente il pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 06.08.2020 rep. 414 a favore di Doalue spa contro [REDACTED] sui fabbricati in Palagonia censiti al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2, del terreno in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del fabbricato diruto in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del deposito in Palagonia foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e sui fabbricati di [REDACTED] sul fabbricato in Palagonia censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (escluso dalla presente procedura esecutiva).



**9**

**Determinare** il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

**STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI**

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con



i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari 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 in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita di cui uno inerente un appartamento in via Palermo a piano terra con categoria A/2 e l'altro inerente un fabbricato posto in contrada Pizzotto, ovvero in prossimità dell'ingresso n/e di Palagonia.

Per quanto sopra viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione, l'ubicazione ed i valori di compravendita, verranno



parametrati al fabbricato pignorato , in quanto gli altri atti ritrovati, erano di donazione e che, **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verranno meglio sotto riportati:

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Antonino Sciabica** in data 10/04/2019 rep. n.5226 e inerente la “prima vendita” che ha per oggetto la compravendita di un appartamento al piano terra di vani 3,00 con superficie catastale di mq.91 e censito al ceu di Palagonia al foglio 21 particella 592 sub.4.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 70.000 e la superficie commerciale pari a mq.91, il valore pagato per mq, sarà di:  $\text{€}70.000 / \text{mq}91 = \text{€}/\text{mq}769,23$ .

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuliana D'Angelo** in data 23/07/2020 rep. n.9083 e inerente la vendita di un appartamento la compravendita di un appartamento al piano terra e piano seminterrato di vani 8, superficie catastale di mq.213 e censito al ceu di Palagonia al foglio 15 particella 347.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 100.000 e la superficie commerciale pari a mq.213, il valore pagato per mq, sarà di:  $\text{€}100.000 / \text{mq}213 = \text{€}/\text{mq}469,48$ .

La media dei suddetti i è pari a:

$$\text{€}/\text{mq}769,23 + \text{€}/\text{mq}469,48 / 2 = \text{€}/\text{mq}619,35$$

A questo punto, poiché l'immobile pignorato non è ne rifinito ne adibito a civile abitazione e viste le descrizioni degli immobili



usati per i comparabili, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,70 e che dà un valore di:  
€/mq.  $619,35 \times 0,80 = \text{€/mq.}495,48$

**Valore immobile pignorato:**

mq.48,55 x €/mq-495,48 = 24.055,55

Al suddetto valore andranno tolte le spese per la regolarizzazione urbanistica stimate in euro 2.000 mentre il costo stimato per il nuovo accatastamento di euro 1.600 non verrà computato in quanto fa parte delle spese occorrenti per la vendita all'asta, così come il costo dell'attestato di prestazione energetica (APE).

Detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, la somma ottenuta verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€.  $24.055,55 - \text{€}2.000 - 10 \% = 19.849,99$

**Valore lotto 1: €19.849,99**

**10**

**Formazione di lotti .**

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza e la distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:



**procedimento n.51/2020 R.g.es.**

### **LOTTO 1**

**quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e costituito da due vani con piccolo servizio igienico, censito in ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e adibito momentaneamente a “laboratorio di riparazione elettrodomestici” al piano terra di via [REDACTED]**

Immobile ubicato a Palagonia in via [REDACTED] (foto 1), con struttura portante in muratura e costituito da due vani con singoli accessi e comunicanti tra loro dall'interno (allegato 1).

Il primo vano si trova al civico 27 di via [REDACTED] ha misure interne di  $mt.4,33 \times 4,75 = 20,56$  (foto 4).

Il secondo vano si trova al civico 29 di via [REDACTED] ad angolo con la via [REDACTED] (foto 3), ha misure interne di  $mt.4,53 \times 3,07 = 13,90$  (foto 5-A), ed è dotato di un piccolo servizio igienico con misure interne di  $mt.3,50 \times mt.0,96 = mq.3,36$  (foto 5-B e allegato 1).

La superficie utile è di  $mq.37,82$  mentre la superficie lorda complessiva è di  $mq.48,55$  (allegato 1).

Al catasto urbano di Palagonia risulta censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1, cat. A/6, cl.2, vani 2, superficie catastale 49, rendita € 50,61.

Valore stimato:

€ 19.849,99 (dicianovemilaottocentoquarantanove/99 euro)



**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato  
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato si appartiene per l'intera quota all'esecutata [REDACTED] e al momento del sopralluogo risultava essere occupato dal signor [REDACTED] in forza del preliminare di vendita datato 04.04.2008 e fornito al custode dell'immobile durante il sopralluogo del 13.10.2022.

**12**

**Accertare** se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione  
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**13**

**Allegare** planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.6 fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, n.1 planimetria catastale conforme, n.1 planimetria quotata sullo stato dei luoghi (allegato 1), planimetrie con lo stato attuale e catastale del 24.04.1964 (allegato 2).



**14**

**Depositare** una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla presente.

**15**

**Verificare**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica della mancanza dell'APE nell'immobile pignorato, non ha ancora prodotto l'APE in quanto occorre prima eseguire il nuovo accatastamento con il conseguente aggiornamento dei dati catastali.

**16**

**Allegare** una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

**Allegare check list.**

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



## LOTTO 2

**quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e adibito ad abitazione al piano primo e secondo con ingresso autonomo dal civico n. [REDACTED] di via [REDACTED], nonché costituito da quattro vani con accessori e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2.**

### 1

**identificazione** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia ed è composto da un appartamento ai piani primo e secondo con ingresso autonomo posto al civico n. [REDACTED] di via [REDACTED]

L'immobile pignorato al ceu di Palagonia è censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2, cat.A/4, cl.2, vani 2,5, piano primo e secondo, via Galileo Galilei n.24, rendita euro 59,39;

Dal lato nord confina con via [REDACTED], dal lato ovest confina con via [REDACTED], dal lato sud confina con il fabbr.to fg [REDACTED] part. [REDACTED] ed a est confina con il fabbr.to fg [REDACTED] part. [REDACTED].

L'immobile pignorato, vista la suddivisione interna non necessita di essere frazionato per l'eventuale costituzione di nuovi lotti.



**2**

**Redigere** una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia ad angolo tra la via [REDACTED] e la via [REDACTED] (foto 6, 7), ha struttura portante in muratura ed è costituito da due vani, un servizio igienico, un ripostiglio, un ballatoio ed un piccolo corridoio al piano primo e da due vani, un servizio igienico ed un ballatoio al secondo piano (allegato 3).

L'ingresso è dato una porta rialzata di circa mt.1,00 rispetto al marciapiede esterno e raggiungibile grazie a dei gradini esterni con piazzuola (foto 7) e dalla quale si accede ad un'unica rampa di scale larga cm.90 (foto 8, 9) e finisce nel pianerottolo del disimpegno del piano primo avente superficie complessiva di mq.5,92 (allegato 2).

Il primo vano è adibito a camera da letto (foto 12), ha misure di mt.4,65x3,50 = mq.16,27 ed è dotato di porta esterna in alluminio di mt.1,00 x 2,20 d'altezza con avvolgibile esterno in pvc e che dà nell'adiacente ballatoio (foto 12, 7).

Il secondo vano è costituito da un piccolo ripostiglio di mq.3,25x1,17 = mq.3,80, dotato di piccola finestrella di cm.50x65 d'altezza (foto 10).

Il terzo vano ha misure di mt.3,44x2,56 = mq.8,80 ed è dotato di porta esterna in alluminio di mt.1,00 x 2,20 d'altezza (foto 11), con avvolgibile esterno in pvc e che dà nell'adiacente ballatoio (foto 7).



Il corridoio che funge anche da disimpegno e che conduce alla rampa di scale del secondo piano, ha misure di mt.4,50 per cm.70 (foto 14, 15).

Il quarto vano del piano primo è quello adibito a servizio igienico di mt.2,65 x cm.90 = mq.2,30 e che è dotato di finestrelle esterna, piatto doccia, vaso e lavandino (foto 13).

Il ballatoio esterno prospetta interamente sulla via o , è dotato di ringhiera ed ha misure di mt.1,00 x 8,55 = mq.8,55 (foto 6).

L'intero piano primo ha altezza interna di mt.3,00 e la pavimentazione è costituita da mattoni in marmo del tipo a scagliette.

Il piano secondo è raggiungibile da una scala ad una rampa rivestita con mattoni in gres porcellanato (foto 15, 16) ed è costituito da un vano cucina (foto 21), da un vano adibito a zona pranzo (foto 18) e da un piccolo servizio igienico (foto 20).

L'intera copertura è costituita da un tetto inclinato in legno con soprastanti tegole e grondaia esterna (foto 7, 18) mentre l'intera pavimentazione è costituita da mattoni in gres porcellanato del tipo "Cotto".

Il vano cucina ha misure interne di mt.3,92x4,58 più mt.1,85x2,05 e che complessivamente danno una superficie utile di mq.11,82 ed è dotato di una porta esterna in alluminio con vetrocamera a taglio freddo di mt.1,25x2,10 e veneziana esterna anch'essa in alluminio di colore bianco che dà in un ballatoio di mt.3,80x1,00= mq.3,80 (foto 6) e di un'adiacente finestra in alluminio a taglio freddo di cm.80x1,05 con veneziana esterna.



Il servizio igienico ha misure interne di mt.1,72x2,45= mq.4,21 ed è dotato di una finestra in alluminio con vetrocamera a taglio freddo e avvolgibile esterno in pvc di colore bianco (foto 20).

Il vano adibito a zona pranzo, ha misure interne di mt.3,40x3,66= mq.12,44 ed è dotato di una finestra in alluminio con vetrocamera a taglio freddo e avvolgibile esterno in pvc di colore bianco (foto 18).

L'intera superfici utile del piano secondo è di mq.28,47 mentre l'intera superficie lorda è di mq.50,50.

**N.B:** La vendita dell'immobile, non è soggetta all'IVA, in quanto ha la destinazione d'uso ad abitazione.

### 3

**Indicare** per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu con pec del 21.01.2022 prot.1093 richiedeva informazioni sulla presenza di eventuali pratiche edili presenti per l'immobile in oggetto ma con successiva pec, mi veniva riferito che non esistevano pratiche edilizie ne a nome dell'attuale proprietaria ne a nome dei precedenti proprietari (allegato 8).



**4**

**accerti** per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

Premesso che l'atto di compravendita a favore dell'esecutata [REDACTED], era stato stipulato in data 14.10.2003 presso lo studio di Palagonia del Notaio Angioletta Musumeci, che il precedente atto d'acquisto a favore del marito [REDACTED] era stato stipulato in data 03.09.2002 presso lo stesso Notaio Musumeci, che i venditori lo avevano avuto per successione del 22.04.2002, che la proprietà era stata trasferita con atti del 30.12.1983 e 13.09.1979 dal Notaio Musumeci e con atto del 26.07.1973 dal Notaio Ponte Ercole di Catania, tutto ciò premesso, non avendo trovato nessuna planimetria catastale, il sottoscritto ctu previa prenotazione, si è recato presso l'agenzia delle entrate direzione Provinciale di Catania ufficio territorio (ex catasto) per visionare la busta n.3607 e che conteneva l'accertamento dell'immobile in oggetto portante come data di sopralluogo quella del 19.10.1967.

Il suddetto accertamento era stato trascritto nel modello 5 del 19.10.1967 dai funzionari del Catasto e che riportava nel retro, due schizzi non in scala eseguiti a mano libera con matita dei piani primo e secondo e che ho riprodotto nell'allegato 4 con



invece, delle linee rette per una migliore interpretazione.

Dai suddetti schizzi, si evince che l'intero piano primo, come superficie complessiva era conforme con lo stato attuale con la sola eccezione che l'attuale ballatoio si trovava su via [REDACTED] e che mancava l'attuale ripostiglio interno mentre, nello schizzo del piano secondo, era stata tracciata una linea che divideva in due parti uguali l'intero piano secondo e che era parallela alla via [REDACTED] con l'indicazione di soffitto a piano secondo e terrazzo sull'altra metà che prospettava per intero sulla via [REDACTED] (allegato 4).

Per quanto sopra, a modesto parere del sottoscritto ctu, visto che il sopralluogo nell'immobile pignorato da parte dei funzionari del Catasto di Catania era stato eseguito in data 19.10.1967, che era stato accertata l'esistenza dell'intero piano primo e metà del secondo e che l'immobile era adibito a civile abitazione, i due piani si possono considerare conformi in quanto per la realizzazione dei suddetti piani occorrevano circa 120 giorni e quindi, visto che l'accertamento era stato eseguito 39 giorni successivi alla data ultimo del 01.09.1967 (data di entrata in vigore dell'obbligo della presentazione di licenze e/o autorizzazioni edili), l'immobile è da ritenersi conforme in quanto già esistente alla suddetta data del 01.09.1967 ad eccezione della sezione indicata a terrazzo e che è stata riportata nell'allegato 5 in rosso, come opere abusive realizzate successivamente alla data del 19.10.1967.

Dalle suddette risultanze, la superficie del terrazzo accertato in data 19.10.1967 , era pari a circa la metà dell'intera area di



mq.50,50, ovvero mq. 25,25 con dividente parallela lungo tutta la via [REDACTED] e la cui larghezza stimata era di mt.2,52 (allegato 5) mentre la cubatura realizzata abusivamente, è pari a  $mt.3,10 + mt.2,75 / 2 \times mt.10,00 = mc.73,71$ .

L'altro abuso edilizio, riguarda la realizzazione dei due ballatoi a piano primo e secondo di via [REDACTED] (allegato 5).

Per i suddetti abusi edilizi, non è possibile presentare una sanatoria ai sensi dell'art.40, sesto comma, legge 47/85 , articolo 46 comma 5 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 in quanto non vi sono le condizioni previste per legge e tra l'altro, visto che l'immobile ricade urbanisticamente in zona B che prevede un'indice di edificabilità per superficie fino a 120 mq pari a  $mc\ 9 / mq$ , le suddette opere realizzate e consistenti nella chiusura della terrazza del secondo piano, ad eccezione dei ballatoio, dovranno essere demolite in quanto la cubatura massima sanabile è pari a:  $mq.50,50 \times 9 = mc.454,50$  mentre la cubatura realizzata è pari a  $50,50 \times ml.9,90 = 500,20\ mc$ .

Con la demolizione della superficie adibita originariamente a terrazza e stimata in mq.25,50 (allegato 5), la cubatura complessiva residua sarà di  $mc.500,20 - mc.73,71 = 426,49\ mc$  e quindi, al di sotto della cubatura massima realizzabile di mc.454,50.

I lavori previsti per il ripristino dei luoghi, previo montaggio di un idoneo ponteggio, riguardano la demolizione delle murature esterne su tutto il lato di via [REDACTED] al piano secondo e per una sezione di mt.2,52 sul lato di via [REDACTED] con trasporto a discarica autorizzata degli inerti, il rifacimento delle murature



esterne complete di rinaffo e intonaco lasciando una superficie libera del terrazzo pari a mt.2,52 x 10,00 = mq.25,20 (allegato 5), la scomposizione e ricollocazione del tetto di copertura ridimensionato, la rimozione e la ricollocazione degli infissi, la rimozione dei sanitari e la realizzazione di un'idonea ringhiera da apporre su tutto il terrazzo.

Il costo complessivo per le suddette opere viene stimato a corpo in euro 15.000 più euro 5.000 per la parte tecnica ivi compresa la sanzione di euro 516 per la realizzazione dei due ballatoi in quanto trattasi di "modifica di prospetto".

Costo complessivo: euro 20.000,00.

## 5

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, si trova censito all'interno del perimetro urbano di Palagonia e quindi non necessita di certificato di destinazione urbanistica.

## 6

**Identificare** catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato si trova censito al catasto urbano di Palagonia al foglio [redacted] particella [redacted] sub.2, categoria A/4 cl.2, vani 2,5, via [redacted] n.24, piano primo e secondo, rendita catastale euro 50,39, ditta: [redacted], nata a Catania il 21.05.1975 proprietaria per 1/1.

Catastalmente non è conforme a causa dell'ampliamento fatto al



piano secondo e per la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto all'accertamento eseguito dai funzionari del Catasto in data 19.10.1967.

Per avere la conformità catastale, occorre eseguire le demolizioni delle opere abusive riportate al punto 4 (lotto 2) e il relativo ripristino delle opere accertate dai funzionari del Catasto durante il sopralluogo del 19.10.1967 ed entro trenta giorni dalla comunicazione di fine lavori, si dovrà presentare un nuovo accatastamento con la procedura Docfa.

Il costo stimato per la redazione del suddetto accatastamento, viene stimato in euro 1.500,00.

**7**

**accerti** sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED], al momento della notifica del pignoramento ed eseguito in data 06.08.2020 rep.414 era già proprietaria dell'immobile pignorato.



L'immobile pignorato, vista l'esiguità della consistenza, non è comodamente divisibile.

**8**

**Verificati** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che l'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Angioletta Musumeci in data 14.10.2003 rep.14966 trascritto il 20.10.2003 ai nn. 41252/29725 da potere di [REDACTED] al quale era pervenuto per atto del Notaio Angioletta Musumeci del 03.09.2002 rep.13478 in separazione dei beni da potere di [REDACTED] che a loro volta lo avevano avuto per successione di [REDACTED] deceduta il 23.11.2000, succ. reg.a Caltagirone il 09.04.2002 ai rep.43/740 e trascritta il 01.04.2003 ai nn.



Doalue spa contro [REDACTED] e [REDACTED]

13004/9708.

N.B: nella certificazione notarile, non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED]

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Iscrizione nn.41254/6383 del 20.10.2003 ipoteca volontaria per mutuo del 14.09.1993 a favore di Banco di Sicilia contro [REDACTED] sul fabbricato fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2 di Palagonia su un capitale di euro 50.000 e un'ipoteca di euro 100.000;
- 2) Iscrizione nn.53200/9404 del 24.12.2003 ipoteca volontaria per mutuo del 14.10.2003° favore di Banco di Sicilia contro [REDACTED] sul fabbricato fg. [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2 di Palagonia su un capitale di euro 50.000 e un'ipoteca di euro 100.000;
- 3) Trascrizione nn.39182/25369 del 12.10.2020 inerente il pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 06.08.2020 rep. 414 a favore di Doalue spa contro [REDACTED] sui fabbricati in Palagonia censiti al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2, del terreno in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del fabbricato diruto in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del deposito in Palagonia foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e sui fabbricati di [REDACTED] sul fabbricato in Palagonia censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (escluso dalla presente procedura esecutiva).



**9**

**Determinare** il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

**STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI**

**Calcolo consistenza Commerciale**

*Criteria di misurazione della consistenza commerciale*

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con



i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari 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 in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrando al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita di cui uno inerente un appartamento in via Palermo a piano terra con categoria A/2 e l'altro inerente un fabbricato posto in contrada Pizzotto, ovvero in prossimità dell'ingresso n/e di Palagonia.

Per quanto sopra viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione, l'ubicazione ed i valori di compravendita, verranno



parametrati al fabbricato pignorato , in quanto gli altri atti ritrovati, erano di donazione e che, **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verranno meglio sotto riportati:

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Antonino Sciabica** in data 10/04/2019 rep. n.5226 e inerente la “prima vendita” che ha per oggetto la compravendita di un appartamento al piano terra di vani 3,00 con superficie catastale di mq.91 e censito al ceu di Palagonia al foglio 21 particella 592 sub.4.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 70.000 e la superficie commerciale pari a mq.91, il valore pagato per mq, sarà di:  $\text{€}70.000 / \text{mq}91 = \text{€}/\text{mq}769,23$ .

**Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuliana D'Angelo** in data 23/07/2020 rep. n.9083 e inerente la vendita di un appartamento la compravendita di un appartamento al piano terra e piano seminterrato di vani 8, superficie catastale di mq.213 e censito al ceu di Palagonia al foglio 15 particella 347.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 100.000 e la superficie commerciale pari a mq.213, il valore pagato per mq, sarà di:  $\text{€}100.000 / \text{mq}213 = \text{€}/\text{mq}469,48$ .

La media dei suddetti i è pari a:

$$\text{€}/\text{mq}769,23 + \text{€}/\text{mq}469,48 / 2 = \text{€}/\text{mq}619,35$$

A questo punto, poiché l'immobile pignorato è rifinita e adibita



a civile abitazione e viste le descrizioni degli immobili usati per i comparabili, si ritiene di poter considerare un coefficiente di parametrizzazione pari a 0,95 e che dà un valore di:

$$\text{€/mq. } 619,35 \times 0,95 = \text{€/mq. } 588,38$$

**Valore immobile pignorato:**

piano terra (ingresso vano scala): mq.1,95

piano primo: mq.50,50

piano secondo: mq.50,50 x ½ = mq.25,25 (superficie conforme)

superfici ballatoi P.1° + P.2°: mq.8,55+mq.3,80x30% = mq.3,70

superficie complessiva: mq.81,40

$$\text{valore: } \text{€/mq. } 588,38 \times \text{mq. } 81,40 = \text{€} 47.897,07$$

Al suddetto valore andranno tolte le spese per la regolarizzazione urbanistica stimate in euro 20.000 più il costo per il nuovo accatastamento di euro 1.500 in quanto sarà a carico della ditta proprietaria che eseguirà le demolizioni e per ultimo , andrà detratto il costo di euro 300,00 per la redazione dell'APE dopo il ripristino originario dei luoghi.

Detratti i costi per la regolarizzazione urbanistica, la somma ottenuta verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

$$\text{€} 47.897,07 - (\text{€} 20.000 + \text{€} 1.500 + \text{€} 300) - 10 \% = 23.487,36$$

**Valore lotto 2: € 23.487,36**



**10**

### **Formazione di lotti .**

L'immobile pignorato, vista la consistenza e la distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:

**procedimento n.51/2020 R.g.es.**

#### **LOTTO 2**

**quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e adibito ad abitazione al piano primo e secondo con ingresso autonomo dal civico n. [REDACTED] di via [REDACTED], nonché costituito da quattro vani con accessori e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.2.**

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia ad angolo tra la via [REDACTED] e la via [REDACTED] (foto 6, 7), ha struttura portante in muratura ed è costituito da due vani, un servizio igienico, un ripostiglio, un ballatoio ed un piccolo corridoio al piano primo e da due vani, un servizio igienico ed un ballatoio al secondo piano (allegato 3).

L'ingresso è dato una porta rialzata di circa mt.1,00 rispetto al marciapiede esterno (foto 7).

**Il piano primo** è costituito da un vano (foto 12) di mt.4,65x3,50 = mq.16,27, da un ripostiglio di mq.3,25x1,17 = mq.3,80, (foto 10), da un altro vano di mt.3,44x2,56 = mq.8,80 (foto 11) e da



un servizio igienico di mt.2,65 x cm.90 = mq.2,30 (foto 13).

Il ballatoio esterno prospetta interamente sulla via [REDACTED]  
[REDACTED] ed ha misure di mt.1,00 x 8,55 = mq.8,55 (foto 6).

L'intero piano primo ha altezza interna di mt.3,00, una superficie utile di mq.37,09 ed una superficie lorda di mq.50,50.

**Il piano secondo** è costituito da un vano di mt.3,92x4,58 più mt.1,85x2,05 = mq.11,82 (foto 6), da un servizio igienico di mt.1,72x2,45= mq.4,21 (foto 20) e da un vano di mt.3,40x3,66= mq.12,44 (foto 18).

Il ballatoio esterno prospetta interamente sulla via [REDACTED]  
[REDACTED] ed ha misure di mt.1,00 x 3,80 = mq.3,80 (foto 6).

L'intero piano secondo ha un'altezza interna minima di mt.2,54 ed una massima di mt.3,27 data da un tetto in legno ad unica falda inclinata, la superfici utile è di mq.28,47 mentre quella lorda è di mq.50,50.

Valore stimato:

€ 23.487,36 (ventitremilaquattrocentottantasette/36 euro)

## 11

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato  
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato si appartiene per l'intera quota all'esecutata [REDACTED] e al momento del sopralluogo risultava essere occupato dal signor [REDACTED] il quali lo usava come abitazione unitamente al proprio nucleo familiare in forza di un contratto di locazione del 04.09.2019 stipulato tra il signor [REDACTED] in qualità di possessore dell'immobile



in forza del preliminare di vendita del 05.06.2008.

**12**

**Accertare** se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**13**

**Allegare** planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.17 fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, planimetrie quotate dello stato dei luoghi (allegato 3), planimetrie dei piani primo e secondo e riprodotte dal ctu sullo stato dei luoghi rinvenuto dai funzionari del Catasto durante il sopralluogo del 19.10.1967 (allegato 4) e planimetrie con evidenziate in rosse le superficie abusive realizzate successivamente al sopralluogo del 19.10.1967 (allegato 5).

**14**

**Depositare** una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegare alla presente.

**15**

**Verificare**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in



caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica della mancanza dell'APE nell'immobile pignorato, ha eseguito l'APE usando le attuali superfici e che successivamente al ripristino dei luoghi, dovrà essere rifatta per un costo stimato di euro 300,00.

I valori ottenuti dalla redazione dell'APE sono i seguenti: Classe energetica D = 192,02Kwh/m2 anno (cod,identif.75789 valido fino al 29.01.2033).

## 16

**Allegare** una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

## 17

**Allegare check list.**

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



### LOTTO 3

quota di 1/6 indiviso di un immobile sito in Palagonia e adibito a Magazzino per la lavorazione e la commercializzazione degli agrumi con l'ingresso dato da un cancello sito in contrada "[REDACTED]" sn e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

#### 1

**identificazione** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato al ceu di Palagonia è censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] cat. D/8 (opifici e/o fabbricato adibito a speciali esigenze per attività industriali o commerciali), rendita euro 1.733,00.

Dal lato nord confina con via la S.P. 74/I, a est con il terreno censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], a sud con il fabbricato censito al ceu di Palagonia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] d a ovest, con una stradella privata ma catastalmente, facente parte della corte del fabbricato pignorato particella [REDACTED].

L'immobile pignorato, vista la suddivisione interna non necessita di essere frazionato per l'eventuale costituzione di nuovi lotti.



**2**

**Redigere** una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato nell'estrema periferia di Palagonia in contrada "tre fauci" ed è costituito da un deposito a piano terra con corte dotata di recinzione e cancello esterno in ferro, tettoia in lamiera zincate esterne, stradella privata interpodereale e cella frigo (foto 23).

La struttura portante è costituita da pilastri con solaio costituito da travetti prefabbricato in c.a misto a pignatte e poggianti su delle travi interne per una superficie di circa mq.235,95 e con soprastante tetto a doppie falde costituito da lamiera grecate zincate (foto 26, 33) e per la restante parte in termo copertura per una superficie di circa mq.156,75 (vedi allegato 7 zona azzurra + foto 26, 30), la pavimentazione è del tipo industriale (foto 31) mentre le tamponature esterne sono costituite da blocchi di tufo (foto 24).

Il deposito presenta all'interno uno spogliatoio con limitrofo servizio igienico a piano terra dalle misure esterne rilevate di mt.3,52x2,83= mq.9,96 (foto 35, 35) ed un soprastante vano a piano primo con le stesse misure esterne di mt.3,52x2,83= mq.9,96 e che è raggiungibile da una scala metallica esterna (foto 33, 36).

Il deposito ha un'altezza interna di mt.4,50 reali e 4,40 da progetto in sanatoria, una superficie lorda pari a mq.392,70 dati dalle misure esterne del progetto allegato alla richiesta di



sanatoria di mt.23,80 x 16,50 e una superficie utile pari a mq.350,71 data dalle misure interne rilevate di mt.22,80 x mt.16,03 – (mt.3,52 x mt.2,83), quest'ultima area di sedime dello spogliatoio con servizio igienico sopra descritto (allegato 7).

La superficie del solaio costituita da travetti prefabbricato misti a pignatte, presenta su quasi tutta la superficie dei fenomeni di implosione delle pignatte, dovute all'ossidazione dei ferri delle travature che grazie alle infiltrazioni delle acque piovane, si sono ossidati (foto 32, 33) e come rimedio provvisorio, erano state apposte delle reti in quota per evitare la caduta dall'alto delle suddette pignatte e posizionato un tetto a doppie falde inclinate costituito da lamiera grecate zincate ancorate ad una struttura metallica elettrosaldata e aperta sui prospetti (foto n.47), sotto il solaio di copertura in cemento armato.

La cella frigo, si trova all'esterno del deposito ed esattamente sul confine n/e dello stesso, ha struttura metallica con pareti e copertura coibentati ed ha un accesso dall'esterno ed uno dall'interno del limitrofo magazzino (foto 28, 46) con altezza interna di mt.4,20.

La tettoia esterna in lamiera grecate zincate, si trova a confine con la suddetta cella frigo ed occupa una superficie di circa 48 mq di cui mq.36 ricadenti all'interno del terreno occupante la particella 446 e mq.12 ricadente all'esterno, ovvero sull'area catastale della vecchia "regia trazzera" larga in mappa circa 16 mt ma non sui luoghi (allegato 7).

La superficie dell'area recintata che si trova al di fuori della



particella [REDACTED] è stata stimata in circa mq.115 di cui 12 mq occupati dalla tettoia e 103 mq occupati dalla recinzione sul lato nord, ovvero dall'ingresso (allegato 7).

Sul lato ovest del suddetto fabbricato, vi è una stradella interpoderale (foto 24) che serve per l'accesso al limitrofo deposito censito con la particella [REDACTED] e per l'accesso della successiva area censita al nct di Palagonia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (foto 23) ma che di fatto, fa parte della corte del deposito pignorato particella [REDACTED]

**N.B:** La vendita dell'immobile, non è soggetta all'IVA.

### 3

**Indicare** per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Antecedentemente alla data del 02.09.1967, dalla documentazione visionata, non appare che vi siano opere edilizie.

### 4

**accerti** per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle



opere abusive.

Al fine di verificare la conformità urbanistica dell'immobile pignorato, il sottoscritto ctu con pec richiedeva informazioni sulla presenza di eventuali pratiche edili presenti per l'immobile in oggetto e in risposta, riceveva copia dell'architettonico, del certificato di idoneità statica e della perizia giurata allegate tutte alla richiesta di sanatoria presentata dalla ditta [REDACTED] in data 31.03.1995 prot. 7174 ai sensi della L.724/94.

Alla suddetta pratica di sanatoria manca ancora la seguente documentazione, già richiesta in data 10/09/2020 prot. 14653 dall'ufficio competente, ovvero:

titolo di proprietà, n.1 marca da bollo da euro 16,00, ricevuta del versamento per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione da calcolare, ricevuta del versamento di euro 491,77 per diritti di segreteria ad integrazione di euro 258 già pagati per un totale di euro 750, visura catastale aggiornata, firma dei proprietari, richiesta autocertificazione igienico sanitario, codice fiscale di tutti i comproprietari, progetto per il rilascio copia conforme, atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto per urbanizzazione, titolo di proprietà e/o successione, copia elaborato tecnico, atto per opere di urbanizzazione.

Per la produzione della seguente documentazione e per il perfezionamento e integrazione di quella già presentata, si è stimato un costo comprensivo di onorario tecnico di circa euro 20.000 euro.



**5**

**Allegare** per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il fabbricato pignorato, si trova censito all'interno dell'attuale zona artigianale del Comune di Palagonia.

**6**

**Identificare** catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato si trova censito al catasto urbano di Palagonia al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], categoria D/8, rendita euro 1.733,00, Strada Provinciale, paino terra e primo, ditta [REDACTED] prop. per 3/12, [REDACTED] prop. per 2/12, [REDACTED] prop. per 2/12, [REDACTED] prop. per 3/12 e [REDACTED] a prop. per 2/12.

L'immobile pignorato, catastalmente è conforme (allegato 6).

**7**

**accerti** sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura ( attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di



valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED], al momento della notifica del pignoramento ed eseguito in data 06.08.2020 rep.414 era già proprietaria dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista la destinazione d'uso a magazzino per la lavorazione di agrumi dichiarata nella richiesta di sanatoria, non è comodamente divisibile.

## 8

**Verifici** l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta che l'immobile pignorato era pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del 03.05.2011



rogato a Palagonia dal Notaio Angiolietta Musumeci rep. 20893 e trascritto il 11.05.2011 ai nn.26081/18566 da potere di [REDACTED] e [REDACTED] ed ai quali era pervenuto per atto di divisione del 14.07.1986 rogato a Catania dal Notaio Adriana Florito rep. 1064 e trascritto il 26.07.1986 ai nn. 24432/18999 con la quale veniva a cessare la comproprietà con [REDACTED], con [REDACTED], con [REDACTED] e con [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Trascrizione nn.39182/25369 del 12.10.2020 inerente il pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 06.08.2020 rep. 414 a favore di Dovalue spa contro [REDACTED] sui fabbricati in Palagonia censiti al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2, del terreno in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del fabbricato diruto in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del deposito in Palagonia foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e sui fabbricati di [REDACTED] sul fabbricato in Palagonia censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (escluso dalla presente procedura esecutiva).

**9**

**Determinare** il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.



## **STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI**

### **Calcolo consistenza Commerciale**

#### ***Criteria di misurazione della consistenza commerciale***

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”, e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 “Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo” ed in particolare all'allegato C. “Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;



- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari 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 in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrando al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo con categoria catastale simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita in quanto tutti gli altri atti ritrovati, erano di donazione e che, **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verrà meglio sotto riportato:

- 1) Atto di compravendita rogato dal Notaio Alessandro Marino in data 28.02.2017 rep. 15164 e inerente la "seconda vendita" che include un deposito di mq.80 ed un agrumeto di Ha. 2,05,62 posti al foglio 17 particella 885



per il deposito, ovvero nelle immediate vicinanze del Comune di Palagonia così come anche il deposito pignorato del foglio 11.

Il valore complessivo pagato era di euro 45.000 e visto che l'agrumeto verrà stimato in circa €/ha 13.000, il valore attribuito allo stesso sarà di €/Ha.13.000 x 2,0562 = €26.730,60.

Facendo adesso la detrazione dalla somma complessiva di €45.000 al valore ottenuto di €26.730,60 avrò il valore del deposito di mq.80 ovvero: €45.000 - €26.730,60 = €18.268,40 e quindi il valore ottenuto di €/mq sarà di: €18.268,40 / mq.80 = €/mq.228,36.

- 2) Atto di compravendita rogato dal Notaio Musumeci Angiolietta del 29/06/2021 rep. 24544 inerente un deposito di mq.270 censito in catasto urbano al foglio 17 particella 810 sub.3 e pagato euro 70.000, valore €/mq: €70.000,00 / mq.270 = €/mq.222,22

Premesso che non sono state conteggiate, ai fini della stima, le superfici esterne alla corte catastale per mq.115 in quanto prive di titolo a favore dell'esecutata e degli altri comproprietari dell'edificio, letti gli atti di compravendita, viste le tipologie delle due edificazioni esterne degli immobili compravenduti, tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra gli immobili compravenduti, l'ubicazione e l'esposizione, facendo la media dei due valori ricavati pari a €/mq.228,36 + €/mq.222,22 / 2 = €/mq.225,329 si ritiene di poter considerare



un coefficiente di parametrizzazione pari a 1.50 e che dà un valore di:

$$\text{€/mq.}225,29 \times 1,50 = \text{€/mq.}337,93$$

**Deposito pignorato con corte fg. [REDACTED] articella [REDACTED]**

considerando quanto esposto e valutando al 30% le aree scoperte di pertinenza fino alla superficie di mq.25 e al 10 % le rimanenti superfici delle aree scoperte della tettoia esterna e considerando al 10% la superficie della corte e della stradella interpoderale di complessivi mq.204, il valore di stima che si ricava è il seguente:

$$\text{mq.}392,70 + \text{mq.}25,76 + (25 \times 0,30) + (11 \times 0,10) + (204 \times 0,10) = \text{mq.}447,46 \times \text{€/mq.}337,93 = \text{€.}151.212,39.$$

Al suddetto valore andranno tolte le spese per la regolarizzazione urbanistica stimate in euro 20.000 e la somma ottenuta verrà decurtato del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:  $\text{€.}151.212,39 - \text{€.}20.000 - 10 \% = \text{€.}118.091,15$   
valore quota pignorata:  $\text{€.}118.091,15 \times 1/6 = \text{€.}19.681,85$

**Valore lotto 3: €19.681,85**

## 10

### Formazione di lotti .

L'immobile pignorato, vista la consistenza e la distribuzione interna, non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:



**procedimento n.51/2020 R.g.es.**

### **LOTTO 3**

**quota di 1/6 indiviso di un immobile sito in Palagonia e adibito a Magazzino per la lavorazione e la commercializzazione degli agrumi con l'ingresso dato da un cancello sito in contrada "[REDACTED]" sn e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]**

L'immobile pignorato si trova ubicato nell'estrema periferia di Palagonia in contrada "[REDACTED]" ed è costituito da un deposito a piano terra con corte dotata di recinzione e cancello esterno in ferro, tettoia in lamiera zincate esterne, stradella privata interpodereale e cella frigo (foto 23).

Il deposito ha superficie lorda di mq.392,70, la cella frigo di mq.25,76, la tettoia esterna di mq.36, la stradella interpodereale e che catastalmente fa parte della corte del fabbricato pignorato particella 446 ha superficie di mq.168 circa mentre la corte antistante l'ingresso principale ha una superficie residua stimata in mq.151,54.

Non sono state computate le superfici esterne alla corte catastale e pari a mq.115 ma di fatto in possesso e uso a favore del deposito da un periodo ultra ventennale (vedi architettonici allegati alla domanda di sanatoria del 31.03.1995) in quanto non pignorabili poiché si trovano sull'area dell'attuale sp 74 che però nel foglio di mappa catastale del foglio [REDACTED] e del limitrofo foglio [REDACTED] di Palagonia, raffigura una regia trazzera.



Valore stimato:

€ 19.681,85 (dicianovemilaseicentottantuno/85 euro)

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato  
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato si appartiene per la quota indivisa di 1/6  
all'esecutata [REDACTED] ed al momento del  
sopralluogo del 05.12.2022, risultava essere libero.

**12**

**Accertare** se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione  
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica  
utilità.

**13**

**Allegare** planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.16  
fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato (n.23, 24,  
25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 46, 47),  
planimetrie catastale conforme (allegato 6), planimetria catastale  
con l'indicazione delle superfici stimate per singolo uso  
(allegato 7).

**14**

**Depositare** una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla



presente.

**15**

**Verificare**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica della mancanza dell'APE nell'immobile pignorato, ha eseguito l'APE ed i valori ottenuti sono i seguenti: classe G = Kwh/m2 anno 110.304,57, cod. identif. 75788 valido fino al 29.01.2033.

**16**

**Allegare** una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

**Allegare check list.**

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



## LOTTO 4

quota di 1/1 di un terreno di are 26,90 sito in Mineo contrada “Inzerillo” e coltivato ad Agrumeto e censito al nct al foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

### 1

**identificazione** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall’ufficio tecnico erariale.

L’immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada “Enzirillo” ed è costituito da un fondo agricolo coltivato a agrumeto dotato di impianto d’irrigazione fuori terra. L’agrumeto confina a nord con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED], a est con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] a sud sia con la particella [REDACTED] che con una stradella interpoderale non censita in catasto mente a ovest confina con la particella [REDACTED] del foglio [REDACTED].

L’immobile pignorato, vista l’esigua consistenza, non necessita di essere frazionato per l’eventuale costituzione di nuovi lotti.



**2**

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada "Enzirillo" ed è costituito da un fondo agricolo coltivato a agrumeto dotato di impianto d'irrigazione fuori terra ed è raggiungibile dalla SP [REDACTED] che dal bivio posto a sinistra dell'ingresso di Mineo in direzione (grotta S. Agrippina), dista circa km [REDACTED] (foto 37).

L'agrumeto, si trova privo di confini rispetto ai limitrofi agrumeti ma facilmente individuabile grazie alla presenza dell'impianto d'irrigazione fuori terra (foto 38,39,40,41).

N.B: La vendita dell'immobile, non è soggetta all'IVA, in quanto ha la destinazione d'uso ad abitazione.

**3**

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Nessuna costruzione era presente.

**4**

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del



punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

Nessuna opera edilizia presente.

**5**

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica. Il terreno si trova in zona agricola mentre il certificato verrà in seguito prodotto dal ctu.

**6**

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'agrumeto pignorato è perfettamente identificato in catasto in quanto risulta censito al foglio [REDACTED] di Mineo particella [REDACTED] porzione AA, seminativo arborato, classe 4, superficie are 1,79 R.D. euro 0,46 R.A euro 0,16 e particella 291 porzione AB, agrumeto, classe 2, superficie are 25,11, R.D. euro 90,13, R.A. euro 29,18, ditta [REDACTED] prop. per 1/1 in regime di separazione dei beni.

**7**

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte



esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED], al momento della notifica del pignoramento ed eseguito in data 06.08.2020 rep.414 era già proprietaria dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista l'esiguità della consistenza, non è comodamente divisibile.

## 8

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta



che l'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata [REDACTED] [REDACTED] in forza dell'atto di compravendita rogato dal Notaio Angioletta Musumeci in data 20.02.2004 rep.15476 trascritto il 01.03.2004 ai nn. 9768/6727 da potere di [REDACTED] ed al quale pervenne per successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] registrata a Catania al rep.37/502 e trascritta il 10.06.1985 ai nn. 21763/17139 regolata da Testamento registrato il 11.12.1984 al n. 4219.

N.B: nella certificazione notarile, non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Trascrizione nn.39182/25369 del 12.10.2020 inerente il pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 06.08.2020 rep. 414 a favore di Doalue spa contro [REDACTED] sui fabbricati in Palagonia censiti al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2, del terreno in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del fabbricato diruto in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED] della quota di 1/6 del deposito in Palagonia foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e sui fabbricati di Garibaldi Giacomo Maurizio sul fabbricato in Palagonia censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (escluso dalla presente procedura esecutiva).



**9**

**Determinare** il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

**STIMA:**

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Vista l'ubicazione del terreno pignorato e la vocazione alla coltivazione di agrumi, si ritiene congruo adottare il valore di €/Ha. 12.000:

- valore agrumeto: €12.000 X 0,2690 = €3.228,00

**Valore lotto 4: €3.228,00**

**10**

**Formazione di lotti .**

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:

**procedimento n.51/2020 R.g.es.**

**LOTTO 4**

**quota di 1/1 di un terreno di are 26,90 sito in Mineo  
contrada "Inzerillo" e coltivato ad Agrumeto e censito al nct  
al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]**

L'immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada "Enzirillo" ed è costituito da un fondo agricolo coltivato a agrumeto dotato di impianto d'irrigazione fuori terra ed è



raggiungibile dalla SP [REDACTED] 0 che dal bivio posto a sinistra dell'ingresso di Mineo in direzione (grotta S. Agrippina), dista circa km. [REDACTED] (foto 37).

L'agrumeto, si trova privo di confini rispetto ai limitrofi agrumeti ma facilmente individuabile grazie alla presenza dell'impianto d'irrigazione fuori terra (foto 38,39,40,41).

Valore stimato:

€ 3.228,00 (tremiladuecentoventotto/00 euro)

## 11

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato  
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato si appartiene per l'intera quota all'esecutata [REDACTED] e al momento del sopralluogo risultava essere libero e accessibile in quanto privo di recinzione.

## 12

**Accertare** se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione  
per pubblica utilità.



L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**13**

**Allegare** planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.5 fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, n.1 estratto di mappa aggiornato.

**14**

**Depositare** una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla presente.

**15**

**Verificare**, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il fondo è escluso.

**16**

**Allegare** una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.



17

**Allegare check list.**

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

**LOTTO 5**

quota di 1/6 indiviso di un fabbricato demolito in Mineo sito in contrada "Inzerillo" di ca 1,11 e censito al nct al foglio [REDACTED] particella [REDACTED].

1

**identificazione** del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada "Enzirillo" ed è costituito da un'area di un fabbricato demolito e che si trova all'interno della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] di Mineo confinando a nord e a est con una stradella interpodereale non censita catastalmente (foto38).

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza, non necessita di essere frazionato per l'eventuale costituzione di nuovi lotti.



**2**

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada "Enzirillo" ed è costituito da un'area di un fabbricato rurale demolito e di cui vi sono solo le tracce dei muri fuori terra (foto 41,42,43,44,45).

L'area del fabbricato demolito è raggiungibile da una piccola stradella interpodereale che va percorsa per circa 270 mt e che ha l'innesto a confine dalla soprastante sp [REDACTED] che dista circa km. [REDACTED] dal bivio posto a sinistra dell'ingresso di Mineo in direzione (grotta S. Agrippina).

N.B: La vendita dell'immobile, non è soggetta all'IVA, in quanto ha la destinazione d'uso ad abitazione.

**3**

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Dopo la demolizione, nessuna costruzione era presente.

**4**

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del



punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

Nessuna opera edilizia presente.

**5**

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Il terreno si trova in zona agricola mentre il certificato verrà in seguito prodotto dal ctu.

**6**

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

L'immobile pignorato è perfettamente identificato al catasto terreni in quanto risulta censito al foglio ■ di Mineo particella ■, qualità (area fabbricato demolito), rendita (nessuna).

ditta ■ prop. per 15/90, ■  
■ in regime di separazione dei beni prop. per 30/90,  
■ prop. per 15/90 in regime di comunione ei  
beni, ■ prop. per 1/3.

**7**

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte



esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutata [REDACTED], al momento della notifica del pignoramento ed eseguito in data 06.08.2020 rep.414 era già proprietaria dell'immobile pignorato.

L'immobile pignorato, vista l'esiguità della consistenza, non è comodamente divisibile.

**8**

Verifichi l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione sia della visura catastale storica che della certificazione notarile allegata al fascicolo di parte, risulta



che l'immobile pignorato, era pervenuto all'esecutata F [REDACTED] in forza della successione della madre [REDACTED] rep.9/734/1 e trascritta il 04.06.2013 ai nn. 30583/24943 regolata da testamento redatto dal Notaio Salvatore Musumeci e pubblicato il 5.10.2001 nonché registrato a Caltagirone il 8.10.2001 n. 869.

Per la provenienza alla suddetta [REDACTED], nel ventennio non si rilevano ulteriori provenienze.

N.B: nella certificazione notarile, non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di [REDACTED].

Risulta altresì anche i seguenti Gravami:

Trascrizione nn.39182/25369 del 12.10.2020 inerente il pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 06.08.2020 rep. 414 a favore di Doalue spa contro [REDACTED] sui fabbricati in Palagonia censiti al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.1 e sub.2, del terreno in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del fabbricato diruto in Mineo foglio [REDACTED] particella [REDACTED], della quota di 1/6 del deposito in Palagonia foglio [REDACTED] particella [REDACTED] e sui fabbricati di [REDACTED] sul fabbricato in Palagonia censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] sub.5 (escluso dalla presente procedura esecutiva).



**9**

**Determinare** il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

**STIMA:**

Per valutare l'immobile pignorato, si è usato il metodo di stima sintetico per confronto.

Vista l'ubicazione dell'immobile pignorato, l'esigua consistenza di are 1,11 e la quota pignorata di 1/6, si ritiene congruo adottare un valore a corpo di euro 1.800.

- valore quota pignorata:  $€.1.800 \times 1/6 = €.300,00$

**Valore lotto 5: €.300,00**

**10**

**Formazione di lotti .**

L'immobile pignorato, vista l'esigua consistenza non risulta comodamente divisibile per cui verrà considerato come costituito da un unico lotto meglio sotto riportato sinteticamente:

**procedimento n.51/2020 R.g.es.**

**LOTTO 5**

**quota di 1/6 indiviso di un fabbricato demolito in Mineo sito in contrada "Inzerillo" di ca 1,11 e censito al nct al foglio  
particella**



L'immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada "Enzirillo" ed è costituito da un'area di un fabbricato rurale demolito e di cui vi sono solo le tracce dei muri fuori terra (foto 41,42,43,44,45).

Valore stimato:

€.300,00 (trecento/00 euro)

**11**

**Accertare** lo stato di possesso dell'immobile pignorato  
(libero e/o occupato).



L'immobile pignorato si appartiene per la quota indivisa di 1/6 all'esecutata Fiammetta Annalisa e al momento del sopralluogo risultava essere libero e accessibile in quanto privo di recinzione.

**12**

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

**13**

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.5 fotografie aggiornate dell'intero immobile pignorato, n.1 estratto di mappa aggiornato.

**14**

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla presente.

**15**

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il fondo è escluso.



**16**

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

**17**

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.

## **CONCLUSIONI:**

### **Pignoramento:**

notifica del pignoramento eseguito in data 06.08.2020 rep.414 a

[REDACTED]

### **Creditore Procedente:**

DoValue spa con sede in Verona, via dell'agricoltura n.7 p.iva:  
02659940239

### **Titolo esecutivo:**

Iscrizione nn.41254/6383 contro [REDACTED] del  
20/10/2003 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo con atto del



DoValue spa contro [REDACTED] e [REDACTED]

14/09/1993 a favore di Banco di Sicilia spa con sede in Palermo per sorte capitale di euro 50.000 e ipoteca di euro 100.000 durata 10 anni.

Iscrizione nn.53200/9404 del 24.12.2003 per ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo con atto del 14.10.2003° favore di Banco di Sicilia spa contro [REDACTED].  
per sorte capitale di euro 50.000 e ipoteca di euro 100.000 durata 10 anni.

Trascrizione nn.30961/9342 del 08.05.2006 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario a favore di Banco di Sicilia spa contro [REDACTED] su capitale di euro 220.000 e ipoteca di euro 330.000 durata 20 anni.

Trascrizione nn.29462/24156 del 8.6.2012 pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 30.01.2012 rep. 91° favore di UniCredit management bank spa contro [REDACTED].

Trascrizione nn.39182/25369 del 12.10.2020 pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 6.8.2020 rep. 414 a favore di DoValue spa con sede in Verona contro [REDACTED]  
[REDACTED]

**Debitore:**



: codice fiscale:

### **Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:**

nota di trascrizione a nome degli esecutati del 30.01.2012 rep.91  
e del 06.08.2020 rep.414.

certificazione notarile del 11.11.2020.

### **Documenti prodotti dal ctu**

- Certificato dell'estratto di matrimonio dell'esecutato;
- Planimetria catastale fg. p. sub.1 del 14.10.2022;
- Planimetria catastale fg. p. del 18.10.2022;
- Attestazione dell'ufficio tecnico del Comune di Palagonia sulla conformità dell'immobile di via ad angolo con via
- Certificato di residenza storico dell'esecutata e di
- Estratto di mappa del 17.10.2022 f. p. di Palagonia;
- Estratto di mappa del 17.10.2022 f. p. di Palagonia;
- Estratto di mappa del 16.10.2022 f. p. di Mineo;
- visura catastale storica urbano Palagonia del 17.1.2022 f. p. sub.2;
- visure catastale urbano Palagonia fg. particella sub.1 e sub.2 + fg. particella
- visura catastale terreni Mineo fg. part.

### **Nota della trascrizione del pignoramento:**

Trascrizione nn.29462/24156 del 8.6.2012 pignoramento



DoValue spa contro [REDACTED] e [REDACTED]

immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 30.01.2012 rep. 91° favore di UniCredit management bank spa contro [REDACTED].

Trascrizione nn.39182/25369 del 12.10.2020 pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario del Tribunale di Caltagirone il 6.8.2020 rep. 414 a favore di DoValue spa con sede in Verona contro [REDACTED]  
[REDACTED]

### **Titolo di acquisto della proprietà in capo (debitori eseguiti**

(lotto 1 e lotto 2) atto di compravendita rogato dal Notaio Angioletta Musumeci in data 14.10.2003 rep.14966 trascritto il 20.10.2003 ai nn. 41252/29725 da potere di [REDACTED]  
[REDACTED]

(lotto 3) atto di compravendita del 03.05.2011 rogato a Palagonia dal Notaio Angioletta Musumeci rep. 20893 e trascritto il 11.05.2011 ai nn.26081/18566 da potere di [REDACTED]

(lotto 4) atto di compravendita rogato dal Notaio Angioletta Musumeci in data 20.02.2004 rep.15476 trascritto il 01.03.2004 ai nn. 9768/6727 da potere di [REDACTED].

(lotto 5) successione della madre di [REDACTED]  
([REDACTED]) rep.9/734/1 e trascritta il 04.06.2013 ai nn. 30583/24943.

### **Regime legale dei debitori:**



separazione legale dei beni.

**Diritto pignoramento:**

lotto 1 ( [redacted] , 1/1 piena proprietà)

lotto 2 ( [redacted] , 1/1 piena proprietà)

lotto 3 ( [redacted] , 1/6 indiviso )

lotto 4 ( [redacted] , 1/1 piena proprietà)

lotto 5 ( [redacted] , 1/6 indiviso)

**Comproprietari:**

**Lotto 3** ( [redacted] prop. per 3/12, [redacted]  
[redacted] prop. per 2/12, [redacted] prop. per 2/12,  
[redacted] prop. per 3/12 e [redacted]  
[redacted] a prop. per 2/12.

**Lotto 5** ( [redacted] prop. per 15/90, [redacted]  
[redacted] in regime di separazione dei beni prop. per 30/90,  
[redacted] prop. per 15/90 in regime di comunione ei  
beni, [redacted] prop. per 1/3.

**Regolarità immobile:**

Lotto 1 + lotto 2 non Conformi.

**Costi eventuali irregolarità:**

lotto 1: euro 2.000,00 (mod. di prosp. e diversa distrib.interna)

lotto 2: euro 21.800,00 (demol. Ricostr. Riaccatast. Ape)

lotto 3: euro 20.000,00 (completamento pratica sanatoria)



**Stato occupazione del bene:**

lotto 1: occupato da [REDACTED] in forza del preliminare di vendita del 05.06.2008;

lotto 2: occupato da [REDACTED] in forza del contratto di locazione del 04.09.2019 e registrato al n.1207, 3T.

lotto 3: libero ma in comproprietà;

lotto 4: libero

lotto 5: libero ma in comproprietà

**descrizione del bene per il piano di vendita:**

**procedimento n.51/2020 R.g.es.**

**LOTTO 1**

**quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e costituito da due vani con piccolo servizio igienico, censito in ceu al foglio [REDACTED] particella 4 [REDACTED] sub. [REDACTED] e adibito momentaneamente a “laboratorio di riparazione elettrodomestici” al piano terra di via [REDACTED].**

Immobile ubicato a Palagonia in [REDACTED] (foto 1), con struttura portante in muratura e costituito da due vani con singoli accessi e comunicanti tra loro dall'interno (allegato 1).

Il primo vano si trova al [REDACTED] di [REDACTED] ha misure interne di  $mt.4,33 \times 4,75 = 20,56$  (foto 4).

Il secondo vano si trova al civico 29 di [REDACTED] e fa angolo con la via [REDACTED] (foto 3), ha misure interne di  $mt.4,53 \times 3,07 = 13,90$  (foto 5-A), ed è dotato di un piccolo



servizio igienico con misure interne di mt.3,50xmt.0,96=  
mq.3,36 (foto 5-B e allegato 1).

La superficie utile è di mq.37,82 mentre la superficie lorda  
complessiva è di mq.48,55 (allegato 1).

Al catasto urbano di Palagonia risulta censito al foglio [REDACTED]  
particella [REDACTED] sub.1, cat. A/6, cl.2, vani 2, superficie catastale  
49, rendita €50,61.

classe energetica: E = 325,35 Kwh/mq anno;

codice identificativo: 20210901-087025-08505 del (1-09-2021)

#### **Valore complessivo del lotto 1 :**

**€ 19.849,99 (dicianovemilaottocentoquarantanove/99 euro)**

#### **LOTTO 2**

**quota di 1/1 di un immobile sito in Palagonia e adibito ad  
abitazione al piano primo e secondo con ingresso autonomo  
dal civico n.36 di via [REDACTED] nonché costituito da  
quattro vani con accessori e censito al ceu al foglio [REDACTED]  
particella [REDACTED].2.**

L'immobile pignorato si trova ubicato a Palagonia ad  
angolo tra la via [REDACTED] e la [REDACTED] (foto 6, 7), ha  
struttura portante in muratura ed è costituito da due vani, un  
servizio igienico, un ripostiglio, un ballatoio ed un piccolo  
corridoio al piano primo e da due vani, un servizio igienico ed  
un ballatoio al secondo piano (allegato 3).

L'ingresso è dato una porta rialzata di circa mt.1,00 rispetto al  
marciapiede esterno (foto 7).



**Il piano primo** è costituito da un vano (foto 12) di mt.4,65x3,50 = mq.16,27, da un ripostiglio di mq.3,25x1,17 = mq.3,80, (foto 10), da un altro vano di mt.3,44x2,56 = mq.8,80 (foto 11) e da un servizio igienico di mt.2,65 x cm.90 = mq.2,30 (foto 13).

Il ballatoio esterno prospetta interamente sulla via [REDACTED] ed ha misure di mt.1,00 x 8,55 = mq.8,55 (foto 6).

L'intero piano primo ha altezza interna di mt.3,00, una superficie utile di mq.37,09 ed una superficie lorda di mq.50,50.

**Il piano secondo** è costituito da un vano di mt.3,92x4,58 più mt.1,85x2,05 = mq.11,82 (foto 6), da un servizio igienico di mt.1,72x2,45= mq.4,21 (foto 20) e da un vano di mt.3,40x3,66= mq.12,44 (foto 18).

Il ballatoio esterno prospetta interamente sulla via [REDACTED] ed ha misure di mt.1,00 x 3,80 = mq.3,80 (foto 6).

L'intero piano secondo ha un'altezza interna minima di mt.2,54 ed una massima di mt.3,27 data da un tetto in legno ad unica falda inclinata, la superfici utile è di mq.28,47 mentre quella lorda è di mq.50,50.

Classe energetica D = 192,02Kwh/m2 anno (cod,identif.75789 valido fino al 29.01.2033).

Valore stimato:

€ 23.487,36 (ventitremilaquattrocentottantasette/36 euro)

### **LOTTO 3**

**quota di 1/6 indiviso di un immobile sito in Palagonia e adibito a Magazzino per la lavorazione e la commercializzazione degli agrumi con l'ingresso dato da un**



Dovalue spa contro [REDACTED] e [REDACTED]

**cancello sito in contrada “ [REDACTED] sn e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]**

L'immobile pignorato si trova ubicato nell'estrema periferia di Palagonia in contrada “ [REDACTED] ed è costituito da un deposito a piano terra con corte dotata di recinzione e cancello esterno in ferro, tettoia in lamiera zincate esterne, stradella privata interpodereale e cella frigo (foto 23).

Il deposito ha superficie lorda di mq.392,70, la cella frigo di mq.25,76, la tettoia esterna di mq.36, la stradella interpodereale e che catastalmente fa parte della corte del fabbricato pignorato particella [REDACTED] ha superficie di mq.168 circa mentre la corte antistante l'ingresso principale ha una superficie residua stimata in mq.151,54.

Non sono state computate le superfici esterne alla corte catastale e pari a mq.115 ma di fatto in possesso e uso a favore del deposito da un periodo ultra ventennale (vedi architettonici allegati alla domanda di sanatoria del 31.03.1995) in quanto non pignorabili poiché si trovano sull'area dell'attuale sp 74 che però nel foglio di mappa catastale del foglio [REDACTED] e del limitrofo foglio 1 [REDACTED] di Palagonia, raffigura una regia trazzera.

classe G = Kw/m2 anno 110.304,57,cod. identif. 75788 valido fino al 29.01.2033.

Valore stimato:

€ 19.681,85 (dicianovemilaseicentottantuno/85 euro)

**LOTTO 4**



**quota di 1/1 di un terreno di are 26,90 sito in Mineo  
contrada “Inzerillo” e coltivato ad Agrumeto e censito al nct  
al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]**

L'immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada “Enzirillo” ed è costituito da un fondo agricolo coltivato a agrumeto dotato di impianto d'irrigazione fuori terra ed è raggiungibile dalla [REDACTED] che dal bivio posto a sinistra dell'ingresso di Mineo in direzione (grotta S. Agrippina), dista circa km.6 [REDACTED] (foto 37).

L'agrumeto, si trova privo di confini rispetto ai limitrofi agrumeti ma facilmente individuabile grazie alla presenza dell'impianto d'irrigazione fuori terra (foto 38,39,40,41).

Valore stimato:

€ 3.228,00 (tremiladuecentoventotto/00 euro)

**LOTTO 5**

**quota di 1/6 indiviso di un fabbricato demolito in Mineo sito  
in contrada “Inzerillo” di ca 1,11 e censito al nct al foglio [REDACTED]  
particella [REDACTED]**

L'immobile pignorato si trova ubicato a Mineo in contrada “Enzirillo” ed è costituito da un'area di un fabbricato rurale demolito e di cui vi sono solo le tracce dei muri fuori terra (foto 41,42,43,44,45).

Valore stimato:

€ 300,00 (trecento/00 euro)

**Demolizioni parziali: (lotto 2)**



Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

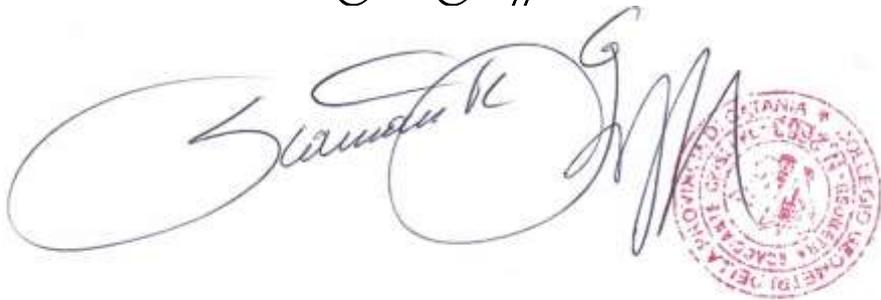
Si allegano:

APE c.da tre fauci fg. [REDACTED] p. [REDACTED] (lotto 3), APE via [REDACTED] fg. [REDACTED] p.4 [REDACTED] sub.2 (lotto 2), Certificato di residenza eseguiti, Estratto per riassunto di atto di matrimonio, 6 foto lotto 1, 18 foto lotto 2, 16 foto lotto 3, 5 foto lotto 4, 6 foto lotto 5, lotto 1: allegato 1 (planimetrie quotate), allegato 2 (planimetria catastale e reale), allegato 8 (attestato conformità urbanistica), visura catastale, lotto 2: allegato 3 (planimetrie quotate), allegato 4 (rappresentazione grafica accertamento catastale del 19.10.1967), visura catastale, lotto 3: allegato 6 (planimetria catastale), allegato 7 (planimetria catastale con l'indicazione delle superfici e dei componenti), estratto di mappa fg. [REDACTED], visura catastale, lotto 4: estratto di mappa, visura catastale, lotto 5: visura catastale.

Caltagirone li 29.01.2023

*N.t.u.*

*Geom. Giuseppe Scacciante*



Tribunale di Caltagirone  
RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
Proc. Esecutiva Immobiliare n.51/2020

Doalue spa contro [REDACTED] e [REDACTED]

