

# TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

---

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

C.T.U. Dott. Ing. Salvatore Parisi

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

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

## Indice

<b>PREMESSA</b> .....	10
<b>LOTTO 1 – VALVERDE – FG. 5 PARTICELLA 1013 SUB. 2</b> .....	24
<b>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI</b> .....	25
a. 1) <i>Identificazione del bene pignorato.</i> .....	25
b. 1) <i>Verifica dei dati.</i> .....	25
c. 1) <i>Proprietà del bene pignorato.</i> .....	26
d. 1) <i>Provenienza del bene.</i> .....	26
e. 1) <i>Verifica della completezza della documentazione.</i> .....	27
f. 1) <i>Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.</i> .....	27
g. 1) <i>Identificazione catastale del bene.</i> .....	29
h. 1) <i>Destinazione urbanistica.</i> .....	29
i. 1) <i>Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.</i> .....	30
j. 1) <i>Presenza di immobile abusivo.</i> .....	30
k. 1) <i>Verifica ai fini della domanda di sanatoria.</i> .....	31
l. 1) <i>Presenza di abusi non sanabili.</i> .....	31
m. 1) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.</i> .....	32
n. 1) <i>Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.</i> .....	32
o. 1) <i>Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.</i> .....	32
p. 1) <i>Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.</i> .....	32
q. 1) <i>Soggetti che occupano l'immobile.</i> .....	32
r. 1) <i>Descrizione del bene.</i> .....	32
s. 1) <i>Determinazione del valore di stima.</i> .....	86

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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


 Pubblicazione

f.2)	Determinazione del valore di vendita.....	72
u.2)	Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.....	73
v.2)	Documentazione fotografica.....	73
w.2)	Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati.....	73
x.2)	Beni pignorati in quota.....	73
<b>LOTTO 3 – VALVERDE – FG 5 PARTICELLA 1013 SUB. 3 .....</b>		<b>74</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI .....</b>		<b>75</b>
a.3)	Identificazione del bene pignorato.....	75
b.3)	Verifica dei dati.....	75
c.3)	Proprietà del bene pignorato.....	76
d.3)	Provenienza del bene.....	78
e.3)	Verifica della completezza della documentazione.....	79
f.3)	Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	79
g.3)	Identificazione catastale del bene.....	81
h.3)	Destinazione urbanistica.....	81
i.3)	Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.....	81
j.3)	Presenza di immobile abusivo.....	81
k.3)	Verifica ai fini della domanda di sanatoria.....	82
l.3)	Presenza di abusi non sanabili.....	83
m.3)	Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.....	83
n.3)	Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.....	83
o.3)	Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.....	83
p.3)	Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.....	84
q.3)	Soggetti che occupano l'immobile.....	84
r.3)	Descrizione del bene.....	84
s.3)	Determinazione del valore di stima.....	87


 Pubblicazio

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


 Pubblicazione

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

t.5)	Determinazione del valore di vendita.....	133
u.5)	Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.....	134
v.5)	Documentazione fotografica.....	134
w.5)	Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti.....	135
x.5)	Beni pignorati in quota.....	135
<b>LOTTO 6 – VALVERDE – FG. 5 PARTICELLA 1176.....</b>		<b>136</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....</b>		<b>137</b>
a.6)	Identificazione del bene pignorato.....	137
b.6)	Verifica dei dati.....	137
c.6)	Proprietà del bene pignorato.....	137
d.6)	Provenienza del bene.....	139
e.6)	Verifica della completezza della documentazione.....	140
f.6)	Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	140
g.6)	Identificazione catastale del bene.....	141
h.6)	Destinazione urbanistica.....	142
i.6)	Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.....	142
j.6)	Presenza di immobile abusivo.....	142
k.6)	Verifica ai fini della domanda di sanatoria.....	143
l.6)	Presenza di abusi non sanabili.....	144
m.6)	Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.....	145
n.6)	Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.....	145
o.6)	Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.....	145
p.6)	Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.....	145
q.6)	Soggetti che occupano l'immobile.....	145
r.6)	Descrizione del bene.....	145
s.6)	Determinazione del valore di stima.....	146

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro



t.7) Determinazione del valore di vendita.....	177
u.7) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.....	178
v.7) Documentazione fotografica.....	178
w.7) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti.....	179
x.7) Beni pignorati in quota.....	179
<b>LOTTO 8 – CATANIA – FG. 69 PARTICELLA 7660 SUB. 34.....</b>	<b>180</b>
<b>RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....</b>	<b>181</b>
a) Identificazione del bene pignorato.....	181
b) Verifica dei dati.....	181
c) Proprietà del bene pignorato.....	181
d) Provenienza del bene.....	182
e) Verifica della completezza della documentazione.....	182
f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	183
g) Identificazione catastale del bene.....	184
h) Destinazione urbanistica.....	184
i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.....	184
j) Presenza di immobile abusivo.....	185
k) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.....	185
l) Presenza di abusi non sanabili.....	187
m) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.....	187
n) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.....	187
o) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.....	187
p) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.....	187
q) Soggetti che occupano l'immobile.....	188
r) Descrizione del bene.....	188
s) Determinazione del valore di stima.....	189

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

## PREMESSA

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6<sup>a</sup> comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

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

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i mutui;

- derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;*
- o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- q) accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV);*
- r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle sale comuni.*

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

- s) *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*
- f) *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- u) *indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

Publicazio

ripublicatione o ripro



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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

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

Publicazio  
ripublicatione o ripro

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

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

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

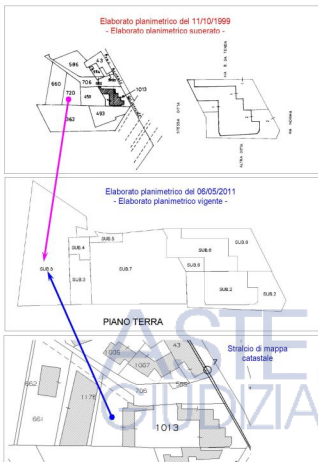
come rappresentato nella planimetria catastale del subalterno 9 (Allegato 19-2), a meno dell'area destinata a giardino si ritrova interamente annessa, come riscontrabile nella planimetria catastale, all'unità immobiliare identificata con il subalterno 6 (Allegato 19-2). Dall'esame dell'elaborato planimetrico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

Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione



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



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

Publicazio

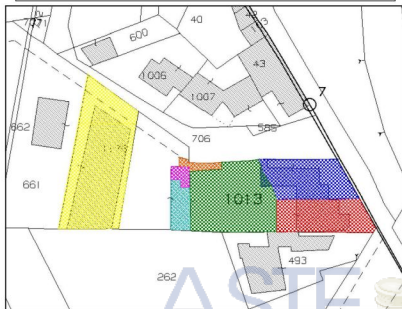
contemporaneamente, da area di manovra per l'unità immobiliare identificata dalla particella 1176 (unità oggetto di pignoramento) e da cortile comune ai subalterni 3-4-5. Dall'esame della documentazione in atti e dalla documentazione catastale acquisita (Allegato 14-1) il subalterno 8, tuttavia, viene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








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

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

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

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



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

Publicazio

ripubblicazione o ripro



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

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

### a.1) Identificazione del bene pignorato.

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

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

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

### b.1) Verifica dei dati.

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**c.1) Proprietà del bene pignorato.**

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-1) e, dalle visure catastali storiche (Allegato 17-1) richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori esegutati ed ha i seguenti dati catastali del Comune di Valverde (CT):

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	1013	2	A/2	8	10,5 vani	€ 867,65
<b>Intestazioni</b>						
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
[REDACTED]				Comproprietario In regime di comunione dei beni		

È doveroso precisare che l'immobile in esame è nato dalla soppressione catastale delle particelle di cui al foglio 5 part. 432 sub 1 e sub 2 (Allegato 17-2) già citate nell'atto di compravendita (Allegato 16-1).

**Regime patrimoniale**

Dall'atto di proprietà (Allegato 16-1) si evince che all'epoca di acquisto dell'immobile gli esegutati erano tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni. È doveroso precisare, come riportato nei certificati allegati alle "generalità degli esegutati", che il Sig. [REDACTED] – debitore esegutato - è deceduto in data [REDACTED].

**d.1) Provenienza del bene.**

L'immobile in esame nasce dall'accorpamento catastale dell'immobile censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5 particella 431 subalterno 1 con l'immobile

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

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

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

**e.1) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f.1) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

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

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

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

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

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

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

**g.1) Identificazione catastale del bene.**

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

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

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

**h.1) Destinazione urbanistica.**

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

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

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

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

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

***j.1) Presenza di immobile abusivo.***

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

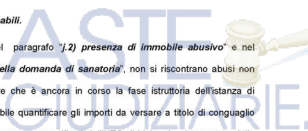
presentata al Comune di Valverde (CT), ai sensi della L. 724/94, istanza di condono edilizio in data 01/03/1995 prot. n° 2954 pratica n° 120/L.724 (Allegato 23-1).

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

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

**l.1) Presenza di abusi non sanabili.**

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro



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

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

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

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

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

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

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

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

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

**q.1) Soggetti che occupano l'immobile.**

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

**r.1) Descrizione del bene.**

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

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

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

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

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

▪ **Dati Catastali**

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

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 196,25 mq;

il giardino prospiciente la via Norma fornisce una superficie di 93,76 mq e del 10,36 mq

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

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

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

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

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

Dal disimpegno, procedendo in senso orario, si accede al vano 5 (foto n° 1.16-1.17), al vano 6

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

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

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

#### **s.1) Determinazione del valore di stima.**

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

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

#### **Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.**

##### *Determinazione della superficie commerciale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

$$Sc = SL_{PT} + SL_{P1} + S_{Tst} + S_{Tst1} + S_{Tg}$$

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

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

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

$S_{Tst}$  = Sup. raggugliata terrazze p. terra = [(25,00 mq x 0,30)+(43,49 mq x 0,10)] = 11,85 mq.

$S_{Tst1}$  = Sup. raggugliata terrazze piano primo = (23,68 mq x 0,30) = 7,10 mq.

$S_{Tg}$  = Superficie raggugliata giardino = [(81,30 + 18,33)] x 0,10 = 9,96 mq.

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

#### *Assunzione del valore unitario di stima.*

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

#### *Coefficiente di zona.*

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

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

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

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

#### *Coefficiente del fabbricato.*

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro



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

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

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

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

#### *Coefficiente dell'unità abitativa.*

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

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

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

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

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

*Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.*

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

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**Metodo di stima a reddito.**

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

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

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

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

\*\*\*\*\*

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

**t.1) Determinazione del valore di vendita.**

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

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

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

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

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 213.000,00**

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

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

***v.1) Documentazione fotografica.***

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

***w.1) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutiti.***

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

***x.1) Beni pignorati in quota.***

Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Immobili Lotto 2 - Valverde

Fg. 5 Particella 1013 sub. 6, sub. 9

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

### a.2) *Identificazione del bene pignorato.*

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

#### b.2) Verifica dei dati.

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

#### c.2) Proprietà del bene pignorato.

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

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

Publicazio

ripublicatione o ripro



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

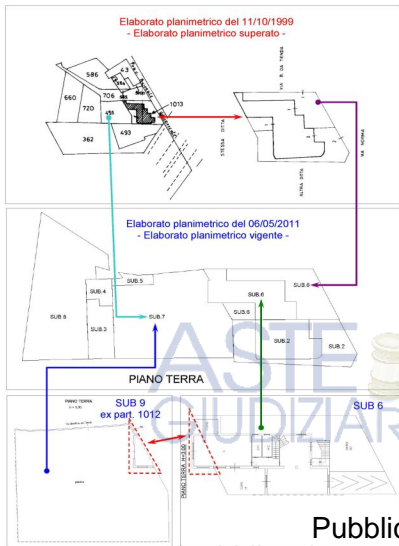
È doveroso precisare che l'immobile censito al foglio 5 particella 1013 sub 6 è nato dalla soppressione catastale delle particelle censite al foglio 5 part. 431 sub. 1, sub. 2 e sub. 3 (Allegato 17-5) mentre, la particella censita al foglio 5 part. 1013 sub. 9 è nata dalla soppressione catastale della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

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

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

Publicazio

ripublicatione o ripro



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

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

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

#### *Regime patrimoniale*

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

#### *d.2) Provenienza del bene.*

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

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

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

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

**e.2) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f.2) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

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

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

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

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430236 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED] via [REDACTED]), contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]

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

**g.2) Identificazione catastale del bene.**

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

## ***h.2) Destinazione urbanistica.***

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

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

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

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

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

Dall'esame degli elaborati grafici riportati nella suddetta istanza di condono è stata riscontrata una sostanziale conformità con lo stato dei luoghi a meno di un piccolo ampliamento del locale garage al piano terra la cui copertura costituisce il terrazzo del primo piano. È doveroso precisare che l'immobile in esame sorge su una porzione di terreno non ricompresa tra gli immobili oggetto dell'atto di divisione del 28/12/1990 (Allegato 17-2).

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

**j.2) Presenza di immobile abusivo.**

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

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

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



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

***l.2) Presenza di abusi non sanabili.***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**q.2) Soggetti che occupano l'immobile.**

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

**r.2) Descrizione del bene.**

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

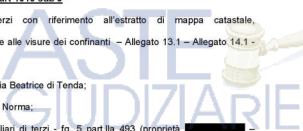
uno con vista sulla via Norma e l'altro con vista sul grande giardino con piscina. L'immobile, inoltre, è collegato in tutte le sue parti da rampe di scale sia interne che esterne.

**Unità immobiliare – Fg 5 part 1013 sub 6**

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

**Unità immobiliare – Fg 5 part 1013 sub 9**

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



Publicazione  
ripublicatione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce

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

L'altezza interna:

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

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

**Piano terra:**

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

**Piano primo:**

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

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

**Piano secondo:**

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

L'accesso all'immobile avviene sia dal civico 54 della via Norma (foto n° 2.6) e sia dal civico 1 e dal civico 5 della via Beatrice di Tenda (foto n° 2.7-2.8). Dal cancello carrabile che si apre sulla via Norma si accede al vialetto lastricato con basole di pietra lavica (foto n° 2.9) e si entra nel locale adibito a garage (foto n° 2.10-2.11). In fondo a questo ambiente si trova una porta (foto n° 2.12) che consente di uscire sul cortile dell'immobile del "Lotto 1" (foto n° 2.13-2.14). Dalla porta interna al locale garage si accede al ripostiglio 1 (foto n° 2.15-2.18) e, attraverso alcuni gradini posti nella parete destra del locale garage si accede al disimpegno 1 (foto n° 2.19-2.22). Dal disimpegno 1 si diparte una rampa di scala interna di collegamento con il piano primo (foto n° 2.23-2.24). Dal cancello di ingresso dal civico 1 della via Beatrice di Tenda (foto n° 2.7, 2.25) si accede al vialetto con le aiuole/giardinetto (foto n° 2.26-2.28) al locale vasche (foto n° 2.29) e al giardino (foto n° 2.30). Dalla rampa di scale esterna si accede al primo piano (foto n° 2.25, 2.31) e, dal portone di ingresso (foto n° 2.31) si accede al vano ingresso (foto n° 2.32-2.35). All'interno del vano d'ingresso si trova una rampa di scala interna di collegamento con il primo piano (foto n° 2.32). Dalle aperture del vano ingresso è possibile accedere al Vano 1.



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

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

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

#### **s.2) Determinazione del valore di stima.**

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

1) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

2) Metodo di stima a reddito.

### Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

#### *Determinazione della superficie commerciale*

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

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

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

$$Sc = SL_{P1} + SL_{P1} + SL_{P2} + S_{rg} + S_{rcb} + S_{rat} + S_{rb1} + S_{ra1} + S_{rg1} S_{rb2}$$

$$Sc = 89,14 \text{ mq} + 144,26 \text{ mq} + 141,21 \text{ mq} + 7,68 \text{ mq} + 11,04 \text{ mq} +$$

$$+ 1,08 \text{ mq} + 6,88 \text{ mq} + 3,81 \text{ mq} + 54,70 \text{ mq} + 6,84 \text{ mq} = 466,64 \text{ mq}$$

$SL_{P1}$  = Superficie del piano terra = 89,14 mq;

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

$SL_{P1}$  = Superficie del piano secondo = 141,21 mq;

$S_{rg}$  = Sup. ragg. giardino piano terra =  $(50,78 \text{ mq} + 25,99 \text{ mq}) \times 0,10 = 7,68 \text{ mq}$ .

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

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

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

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

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

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

*Assunzione del valore unitario di stima.*

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

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

*Coefficiente di zona.*

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

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

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

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

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

#### *Coefficiente del fabbricato.*

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

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

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

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

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

**Coefficiente dell'unità abitativa.**

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

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

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

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

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

L'unità abitativa, esteticamente, presenta le seguenti caratteristiche: il piano primo presenta ampie porte finestre che consentono di godere di un'ottima illuminazione e ventilazione naturale. La porta di ingresso, ha una struttura metallica e presenta un rivestimento in legno..

Tutti gli infissi esterni sono di ottima qualità e sono in alluminio preverniciato con vetri a taglio

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.**

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

**Calcolo del valore dell'unità immobiliare.**

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

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

**Metodo di stima a reddito.**

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro



**Calcolo del valore dell'unità immobiliare.**

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

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

\*\*\*\*\*

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

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

**t.2) Determinazione del valore di vendita.**

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

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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

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

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 422.000,00**

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

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

**v.2) Documentazione fotografica.**

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

**w.2) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.**

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

**x.2) Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.

**Publicazio**

**ripubblicazione o ripro**

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

### RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

**a.3) Identificazione del bene pignorato.**

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

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13-1, Allegato 14-1, Allegato 15-3):

- **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - fg. 5 part.lla 1013 sub 4;
- **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – Fg 5 part.lla 1013 sub 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – Immobili del "Lotto 2");
- **Sud:** unità immobiliare di terzi - fg 5 part.lla 262 (proprietà ██████████ e ██████████);
- **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8 - ma comune con altre unità oggetto di questa procedura esecutiva ("Lotto 4" e "Lotto 5");

**b.3) Verifica dei dati.**

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**c.3) Proprietà del bene pignorato.**

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-4) e, dalla visura catastale storica (Allegato 17-8) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori esecutati ed ha i seguenti dati catastali del Comune di Valverde (CT):

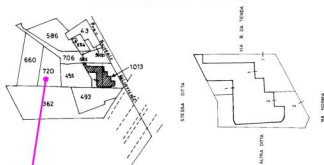
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
5	103	3	A/2	8	4 vani	€ 330,53
<b>Intestazioni</b>						
████████████████████ ████████████████████				Comproprietario In regime di comunione dei beni		
████████████████████ ████████████████████ ████████████████████				Comproprietario In regime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

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

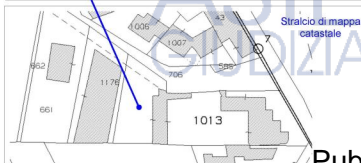
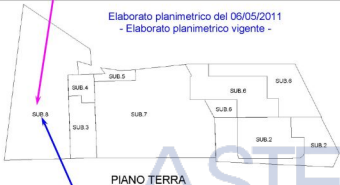
Questo subalterno, nell'attuale configurazione dei luoghi, è stato occupato in parte dalla sede stradale della via Beatrice di Tenda mentre, per la restante parte funge, contemporaneamente, da area di manovra per l'unità immobiliare identificata con la particella 1176 (unità oggetto di pignoramento –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

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

Elaborato planimetrico del 11/10/1999  
- Elaborato planimetrico superato -



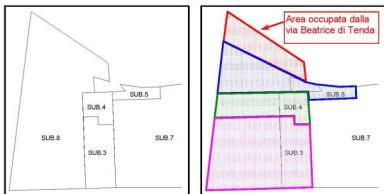
Elaborato planimetrico del 06/05/2011  
- Elaborato planimetrico vigente -



Publicazio

ripubblicazione o ripro

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



#### Regime patrimoniale

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

#### d.3) Provenienza del bene.

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

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

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

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

**e.3) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f.3) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

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

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

Publicazio

ripublicatione o ripro



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

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep. n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED] via [REDACTED], [REDACTED]), contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**g.3) Identificazione catastale del bene.**

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

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

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

**h.3) Destinazione urbanistica.**

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

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

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

**j.3) Presenza di immobile abusivo.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**TOTALE** € 8.100,00

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

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

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

**TOTALE**

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

**l.3) Presenza di abusi non sanabili.**

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

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

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

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

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

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

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

**q.3) Soggetti che occupano l'immobile.**

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

**r.3) Descrizione del bene.**

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

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

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

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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

▪ **Dati Catastali**

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

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

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

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

Publicazio

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

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

s.3) **Determinazione del valore di stima.**

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

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

**Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.**

*Determinazione della superficie commerciale*

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

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro



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

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

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

$$S_c = S_{LPT} + S_b + S_{tc}$$

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

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

$S_b$  = Superficie ragguagliata balcone = 9,00 mq x 0,30 = 2,70 mq.

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

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

*Assunzione del valore unitario di stima.*

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

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

#### *Coefficiente di zona.*

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

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

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

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

#### *Coefficiente del fabbricato.*

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

#### *Coefficiente dell'unità abitativa.*

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

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

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

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

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

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

*Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.*

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

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

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

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

**Metodo di stima a reddito.**

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

Pubbl  
ripubblicazione o ripro

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

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

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

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

.....

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

**VALORE DI STIMA = € 98.000,00 in c.t.**

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**t.3) Determinazione del valore di vendita.**

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

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

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

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

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

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

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 73.000,00**

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

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

**v.3) Documentazione fotografica.**

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

**w.3) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.**

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

**x.3) Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione



## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

### **a.4) Identificazione del bene pignorato.**

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

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, all'elaborato planimetrico, e alle visure dei confinanti – Allegato 13.1 – Allegato 14.1 - Allegato 15.3):

- **Nord:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - foglio 5 particella 1013 subalterno 5 ("Lotto 5");
- **Est:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva – foglio 5 particella 1013 subalterno 7 (identificativo di unità da riunirsi con il subalterno 9 e con il subalterno 6 – "Lotto 2");
- **Sud:** unità immobiliare facente parte di questa procedura esecutiva - foglio 5 particella 1013 subalterno 3 ("Lotto 3");
- **Ovest:** unità immobiliare non facente parte di questa procedura esecutiva – Foglio 5 particella 1013 subalterno 8 - ma comune con altre unità oggetto di questa procedura esecutiva ("Lotto 3" e "Lotto 4");

### **b.4) Verifica dei dati.**

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**c.4) Proprietà del bene pignorato.**

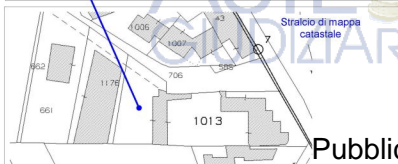
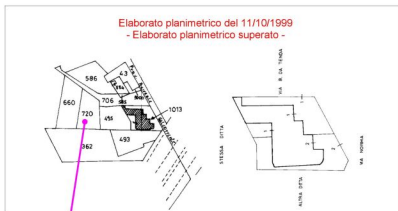
Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 16-4) e, dalla visura catastale storica (Allegato 17-10) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori esegutati ed ha i seguenti dati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

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

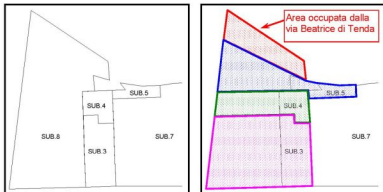
È doveroso precisare che l'immobile in esame è stato edificato sulla particella di cui al foglio 5 part. 720 (Allegato 17-9) già citata nell'atto di compravendita (Allegato 16-4). La ex particella 720 è stata occupata dai caseggiati censiti al foglio 5 particella 1013 subalterno 3-4-5 e da un'area libera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

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

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



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



#### Regime patrimoniale

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

#### d.4) Provenienza del bene.

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

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

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

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

**e.4) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f.4) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

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

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

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

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED] via [REDACTED] n° [REDACTED]), contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 e la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] Nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania. Capitale euro 520.000,00 ipoteca euro 750.000,00. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.
- **TRASCRIZIONE DI VERBALE DI PIGNORAMENTO** n° 34445/21873 del 04/09/2020 notificato dall'Ufficiale Giudiziario della Corte d'Appello di Catania in data 21/07/2020 rep. n° 4036 a favore di RED SEA SPV SRL con sede a Conegliano codice fiscale 04938320266. Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2 del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**g.4) Identificazione catastale del bene.**

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

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

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

**h.4) Destinazione urbanistica.**

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

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

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

**j.4) Presenza di immobile abusivo.**

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

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

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

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

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

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

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

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

-----  
**TOTALE** € 2.877,00

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

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

-----  
**TOTALE** € 1.093,26

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



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

***l.4) Presenza di abusi non sanabili.***

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

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

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

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

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

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

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

**q.4) Soggetti che occupano l'immobile.**

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

**r.4) Descrizione del bene.**

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

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

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

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

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

▪ **Dati Catastali**

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

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

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

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

#### **s.4) Determinazione del valore di stima.**

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

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

#### **Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.**

##### *Determinazione della superficie commerciale*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$S_c = S_{LPT} + S_{rz}$$

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

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

$S_{rz}$  = Superficie raggugliata delle corti =  $(63,15 \times 0,10) = 6,32$  mq.

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

*Assunzione del valore unitario di stima.*

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

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

*Coefficiente di zona.*

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

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

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