

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

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

*Coefficiente del fabbricato.*

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

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

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

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

*Coefficiente dell'unità abitativa.*

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

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

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

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

*Calcolo del coefficiente correttivo globale del valore unitario.*

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

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

### Metodo di stima a reddito.

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

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

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

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

.....  
Pubblicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

**VALORE DI STIMA = € 36.000,00 in c.t.**

**t.4) Determinazione del valore di vendita.**

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

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

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

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

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

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali.

Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 26.715,28 che si arrotonda a:

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 27.000,00**

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

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

**v.4) Documentazione fotografica.**

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

**w.4) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.**

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

**x.4) Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

### a.5) *Identificazione del bene pignorato.*

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

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

### b.5) *Verifica dei dati.*

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

Publicazio

ripublicatione o ripro

**c.5) Proprietà del bene pignorato.**

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

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

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

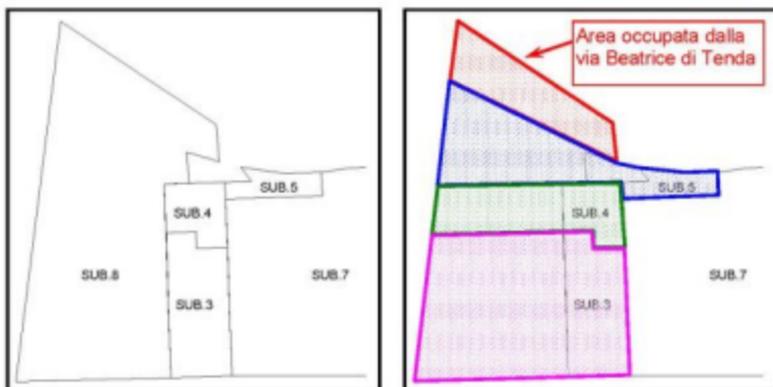
Questo subalterno (sub. 8), nell'attuale configurazione dei luoghi, è stato occupato in parte dalla sede stradale della via Beatrice di Tenda mentre, per la restante parte funge, contemporaneamente, da area di manovra per l'unità immobiliare identificata dalla particella 1176 (unità oggetto di pignoramento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

Publicazio

ripublicatione o ripro



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



#### Regime patrimoniale

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

#### d.5) Provenienza del bene.

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

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

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

**e.5) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f.5) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

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

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: ██████ nato a ██████ il ██████, codice fiscale ██████ per 1/2 sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania, capitale euro 443.377,94 ipoteca euro 886.755,88 durata 20 anni.

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

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

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

**g.5) Identificazione catastale del bene.**

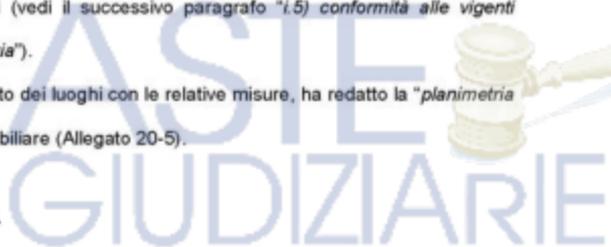
Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 17-11) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella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

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

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

**h.5) Destinazione urbanistica.**

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

**j.5) Presenza di immobile abusivo.**

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

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

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

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

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

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

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

**TOTALE** € 2.361,00

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

Vani interni: (26,24 mq x 0,60) x 38,00 €/mq =	<b>€ 598,12</b>
<hr style="border-top: 1px dashed black;"/>	
<b>TOTALE</b>	<b>€ 598,12</b>

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

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

#### l.5) *Presenza di abusi non sanabili.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**q.5) Soggetti che occupano l'immobile.**

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

**r.5) Descrizione del bene.**

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

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

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

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

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

• **Dati Catastali**

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

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 26,24 mq, mentre, per quanto detto al paragrafo "c.5) *proprietà del bene pignorato*", viene attribuita a questo immobile una porzione dell'area scoperta identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva e che viene utilizzata come area di manovra dell'immobile del "Lotto 6") di entità pari a circa 119,55 mq. L'altezza interna, a causa della copertura a falda del tetto, varia da un minimo di 2,80 m a un massimo di 3,40 m. L'altezza interna del bagno è di 2,45 m.

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

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

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

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

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

#### s.5) **Determinazione del valore di stima.**

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

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

Publicazione  
ripublication o ripro

## Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.

### *Determinazione della superficie commerciale*

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

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

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

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

- Nella misura del 10%.

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

$$S_c = S_{L_{PI}} + S_{10}$$

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

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

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

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

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

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

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

#### *Coefficiente di zona.*

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

#### *Coefficiente del fabbricato.*

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

*Coefficiente dell'unità immobiliare.*

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

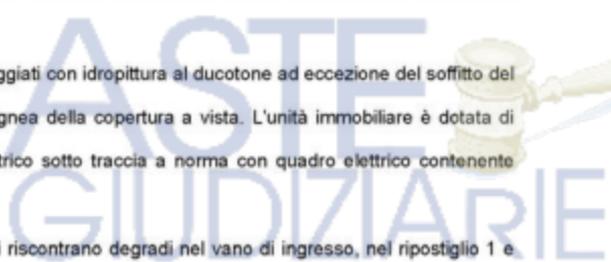
L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli collegati tra loro da una scala interna e la dimensione degli ambienti di cui si compone non risulta consona alla destinazione catastale deposito/magazzino che è stata a suo tempo attribuita. L'immobile infatti si compone di un piccolo ripostiglio adiacente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

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

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

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

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



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: **0,84**.

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

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

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

**Metodo di stima a reddito.**

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

\*\*\*\*\*

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

**VALORE DI STIMA = € 24.000,00 in c.t.**

**t.5) Determinazione del valore di vendita.**

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 17.000,00**

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

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

***v.5) Documentazione fotografica.***

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

**x.5) Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio

ripubblicazione o ripro

Immobili Lotto 6 - Valverde  
Fg. 5 Particella 1176

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

### a.6) *Identificazione del bene pignorato.*

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

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

### b.6) *Verifica dei dati.*

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

### c.6) *Proprietà del bene pignorato.*

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



Publicazio

ripubblicazione o ripro



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

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

#### *Regime patrimoniale*

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

#### *d.6) Provenienza del bene.*

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

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

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

**e.6) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f.6) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

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

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

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

- **ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE** n° 46744/3697 del 20/09/2013 derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 16/09/2011 rep n° 2381 a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP. con sede a Verona (VR) Codice fiscale 03700430238 (domicilio ipotecario eletto presso Avv. [REDACTED] via [REDACTED] n° [REDACTED]), contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] il 07/12/1957 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: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ Codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, sopra la particella 7660 sub 34 e per 1/1 sopra la particella 1176; ██████████ nata a ██████████ il ██████████, codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 1013 sub 9, sub 5, sub 4, sub 3, sub 6, sub 2, del Comune di Valverde (CT) e sopra la particella 7660 sub 34 del Comune di Catania; ██████████ nata a ██████████ il ██████████ codice fiscale ██████████ per 1/2 sopra la particella 215 del Comune di Trecastagni (CT).

**g.6) Identificazione catastale del bene.**

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

***h.6) Destinazione urbanistica.***

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

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

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

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

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

***j.6) Presenza di immobile abusivo.***

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



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

-----  
**TOTALE** € 42.026,40

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

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

-----  
**TOTALE** € 10.646,84

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

#### ***l.6) Presenza di abusi non sanabili.***

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

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

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

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

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

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

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

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

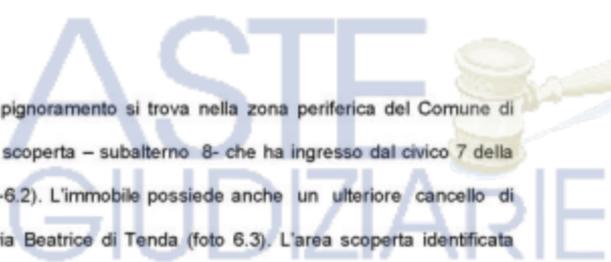
Non si rilevano formalità di tale natura sull'immobile oggetto di questa procedura.

**q.6) Soggetti che occupano l'immobile.**

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

**r.6) Descrizione del bene.**

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



Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

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

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

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

#### **s.6) Determinazione del valore di stima.**

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

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

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

##### *Determinazione della superficie commerciale*

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



ASTIE  
GIUDIZIARIE

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

- Nella misura del 10%.

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

$$Sc = SL_{PT} + SL_{P1} + S_{te}$$

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

SL<sub>PT</sub> = Superficie di tutto il piano terra = 444,16 mq;

SL<sub>P1</sub> = Superficie del piano primo = 57,73 mq;

S<sub>te</sub> = Superficie ragguagliata delle corti = (57,77 mq + 154,17 mq) x 0,10 = 21,20 mq.

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

*Assunzione del valore unitario di stima.*

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

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

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

#### *Coefficiente di zona.*

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

#### *Coefficiente del fabbricato.*

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

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

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

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

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

#### *Coefficiente dell'unità immobiliare.*

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 "magazzini" e, per uno stato conservativo "normale", riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,40 €/mq per mese ad un massimo di 3,30 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 2,85 €/mq per mese, ovvero **1.490,81 €/mese**.

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

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

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

.....

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

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

**t.6) Determinazione del valore di vendita.**

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

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

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

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

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

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali.

Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 168.917,75 che si arrotonda a



ASTE  
GIUDIZIARIE

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 169.000,00**

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

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

***v.6) Documentazione fotografica.***

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

***w.6) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esegutati.***

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

***x.6) Beni pignorati in quota.***

Non sono presenti beni pignorati in quota.



Publicazio

ripubblicazione o ripro

Immobili Lotto 7 - Trecastagni  
Fg. 10 Particella 215

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

### a.7) *Identificazione del bene pignorato.*

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

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

### b.7) *Verifica dei dati.*

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

### c.7) *Proprietà del bene pignorato.*

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

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

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

#### Regime patrimoniale

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

Publicazione

ripublicatione o ripro

**d.7) Provenienza del bene.**

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

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

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

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

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

**e.7) Verifica della completezza della documentazione.**

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

**f.7) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

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

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

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

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

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

**g.7) Identificazione catastale del bene.**

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

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

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

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

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

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

#### ***h.7) Destinazione urbanistica.***

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

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

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

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

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

**j.7) Presenza di immobile abusivo.**

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

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

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

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

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

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

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

-----  
**TOTALE**

Publicazione

ripubblicazione o ripro

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

Corpo di fabbrica:  $(13,46 \text{ mq} \times 0,60) \times 55,00 \text{ €/mq} =$  **€ 444,40**

-----  
**TOTALE** **€ 1.252,40**

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

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

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

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**l.7) Presenza di abusi non sanabili.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**q.7) Soggetti che occupano l'immobile.**

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

**r.7) Descrizione del bene.**

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

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

Adiacente alla costruzione principale sorge un corpo di fabbrica accessibile dall'intercortile.

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

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

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

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

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

Publicazione  
ripubblicazione o riproduzione

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

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

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

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

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

L'altezza interna della costruzione principale è pari a 2,95 m mentre l'altezza nel corpo di fabbrica accessorio varia da un minimo di circa 2,40 m a un massimo di 3,05 m.

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si presenta in condizioni fatiscenti e ben lontane dalle minime ed ordinarie condizioni di abitabilità. Sulle pareti interne ed esterne si riscontrano vistosi degradi per vetustà e per copiose infiltrazioni di acque piovane provenienti dal tetto.

L'unità immobiliare non si presenta in condizioni per essere utilizzata per la sua originaria funzione abitativa. Negli ambienti che compongono l'immobile è possibile riscontrare quanto segue:

- Pavimenti interni con mattonelle di scagliette di marmo;
- Pavimenti del terrazzo e del camminamento con mattonelle di cemento colorato;
- Bagno con rivestimento con mattonelle di ceramica. I sanitari sono presenti ma vistosamente danneggiati.

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- Pareti e soffitti con intonacati degradati a causa delle infiltrazioni di acque piovane;
- Porte interne in legno con inserti in vetro ed in pessimo stato di conservazione;
- Infissi esterni con monoblocchi di alluminio con vetri ordinari ed in cattivo stato di conservazione in tutti gli ambienti;
- Portoncino di ingresso in ferro;
- Impianto elettrico inesistente;
- Impianto idrico inesistente.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

Dal cancello di ingresso che si diparte dalla strada laterale alla Sp.147 (foto n° 7.2) si accede alle aree esterne alle costruzioni (foto n° 7.3-7.5) ed al terreno circostante (foto n° 7.6-7.9). Dal portoncino di ingresso in ferro (foto n° 7.10) si accede al vano 1 (foto n° 7.11-7.12) e, dalla porta interna laterale, si accede al vano 2 (foto n° 7.13-7.16). Dal vano 2 si accede al bagno (foto n° 7.17-7.18) e al vano 3 (foto n° 7.19-7.20). Adiacente alla costruzione principale sorge il piccolo corpo di fabbrica accessorio che si compone di un solo ambiente (foto n° 7.21).

#### s.7) **Determinazione del valore di stima.**

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

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

È doveroso precisare che sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale, prescrive

nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238 contro ██████████ – debitrice esecutata - nata a ████████ il ████████ sopra la part.lla 215 del Comune di Trecastagni (CT), è stato dichiarato inefficace l'atto di donazione del ████████ rogato dal notaio Dr. ██████████ ██████████ con n° ████████ del repertorio e n° ████████ della raccolta, trascritto il ██████████ ai nn. ██████████ (Allegato 16-6) limitatamente alla quota donata dalla sola ██████████ a ██████████ per l'immobile ubicato in Trecastagni (CT) c/da Fossa del Pero, via Cozzarelle in catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10 particella 215.

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

L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione fanno riferimento alla quota indivisa pari ad 1/2 della Sig.ra ██████████ ma le operazioni di stima e di vendita verranno condotte sull'intera unità immobiliare.

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

*Determinazione della superficie commerciale*

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



ASTI  
GIUDIZIARIE

Publicazio

ripublicatione o ripro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

$$Sc = SL_{P1} + SL_{P1} + S_{b} + S_{ic}$$

$$Sc = 64,57 \text{ mq} + 4,00 \text{ mq} + 14,43 \text{ mq} + 50,11 \text{ mq} = 133,11 \text{ mq}$$

$SL_1$  = Superficie di tutta l'unità immobiliare = 64,57 mq;

$SL_{ac}$  = Superficie ragguagliata accessori = (15,99 mq x 0,25) = 4,00 mq;

$S_{t2}$  = Superficie ragguagliata terrazza = (25,00 mq x 0,30) + (63,33 mq x 0,10) = 14,43 mq.

$S_{te}$  = Superficie ragguagliata terreno = [(64,57mq +15,99 mq) x 5] x 0,10+  
+[(1069,00 mq - 64,57 mq - 94,33 mq) – (64,57 mq + 15,99 mq) x 5] x 0,02 = 50,11 mq.

La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 133,11.

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

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-2). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "ville e villini" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade l'immobile e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato il valore unitario medio di 1.000,00 €/mq.

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

#### *Coefficiente di zona.*

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

La zona in esame si trova nella periferia Nord del territorio del comune di Trecastagni (CT) nella zona "D" del Parco Dell'Etna ed è composta da fabbricati agricoli, case destinate ad uso residenziale, aree boschive e aree agricole in parte abbandonate ed in parte coltivate con alberi da frutto (Allegato 26-2).

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

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,88**.

#### *Coefficiente del fabbricato.*

La costruzione si trova all'interno del lotto di terreno su cui insiste ed è composta da una elevazione fuori terra con una copertura a doppia falda. L'intero edificio possiede una struttura portante in cemento armato con un solaio interno in latero-cemento ed una copertura a doppia falda con struttura lignea.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è significativa; i prospetti dell'edificio hanno finitura ad intonaco ma si presentano ammalorati e con parti prossime al distacco. Lo stato di conservazione del fabbricato, nel suo complesso è scadente.

Accanto alla costruzione principale si trova un piccolo corpo di fabbrica accessorio (ricovero attrezzi e locale vasche idriche) di dimensioni contenute, con identiche finiture e con scadente stato di conservazione.

Gli spazi esterni all'edificio sono costituiti da una piccola terrazza con camminamento e da un terreno conformato con terrazzamenti degradanti in direzione Nord-Sud che è parzialmente coltivato con alberi da frutto.

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,85**

*Coefficiente dell'unità abitativa.*

L'intera costruzione a quota leggermente più alta rispetto a quella dell'adiacente sede stradale in direzione Est, è composta da una elevazione fuori terra ed è accessibile dal cancello in ferro che si apre dalla pubblica via.

L'unità immobiliare si compone di pochi ambienti dalle forme regolari e, sebbene si intuisca una distinzione tra zona giorno e zona notte questa non risulta funzionale poiché i vari ambienti non sono indipendenti tra di loro.

Tutti gli ambienti possiedono almeno un'apertura verso l'esterno che garantisce loro di usufruire di luce naturale e di un buon ricambio d'aria.

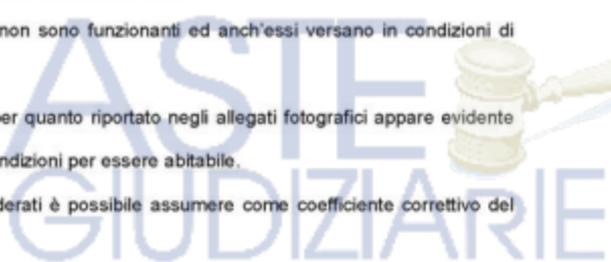
Gli ambienti di cui si compone l'immobile sono fatiscenti, pregni di copiose infiltrazioni di acque piovane provenienti dalle coperture e non presentano rifiniture di particolare pregio.

Gli infissi interni, laddove presenti, sono in pessime condizioni di manutenzione così come gli infissi esterni che sono con monoblocchi di alluminio.

Gli impianti idrico ed elettrico non sono funzionanti ed anch'essi versano in condizioni di fatiscenza.

Per quanto finora descritto e per quanto riportato negli allegati fotografici appare evidente che l'unità immobiliare non è in condizioni per essere abitabile.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,84**.



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: **0,63**.

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

Avendo considerato come valore di riferimento 1.000,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 630,00 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 133,11 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 83.859,00** in c. t.

**Metodo di stima a reddito.**

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2021 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 25-2) – che, per la zona in esame, per la tipologia "ville e villini" e, per uno stato conservativo "normale", riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 2,70 €/mq per mese ad un massimo di 4,00 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A/7 (Abitazioni in villini), tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 3,35 €/mq per mese, ovvero **445,92 €/mese**.

Publicazio

ripublicatione o ripro

Calcolo del valore dell'unità immobiliare.

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 5.351,04
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 35% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.872,86
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 3.748,18

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 4,00%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di Euro 86.955,00 in c. t.

\*\*\*\*\*

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 85.407,00:

**VALORE DI STIMA = € 85.000,00 in c.t.**

**N.B. Il valore di stima della quota di proprietà di 1/2 della signora**

**(debitrice esecutata) è pari a € 42.500,00.**

t.7) *Determinazione del valore di vendita.*

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

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “*k.7) Verifica ai fini della domanda di sanatoria*” relativi alla regolarizzazione dell’immobile ammontano a € 2.752,40;

Per quanto sopra detto il valore dell’immobile è pari a Euro 82.247,60

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell’attuale proprietario alla corretta manutenzione dell’immobile stesso, l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell’immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 69.910,46 che si arrotonda a:

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 70.000,00**

**N.B. Il valore di vendita della quota di proprietà di 1/2 della signora [REDACTED]**

**[REDACTED] (debitrice esecutata) è pari a € 35.000,00.**

*u.7) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.*

Il lotto è composto da un unico immobile: la particella 215 del foglio 10 del Comune di Trecastagni (CT).

*v.7) Documentazione fotografica.*

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**w.7) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.**

La quota di pertinenza del debitore esecutato a seguito della sentenza n° 503/202 (Allegato 16-6) pubblicata il 04/02/2020, R.G. n° 4141/2016, Repert. N° 877/2020 del 07/02/2020 emessa dal Tribunale di Catania – Terza Sezione Civile, emessa a seguito di domanda giudiziale trascritta ai nn. 19716/15204 del 25/05/2016 (allegato 18-7), a favore di Banco Popolare Soc. Coop. con sede a Verona Codice fiscale 03700430238 è la seguente:

- ██████████ proprietà per ½;
- ██████████ proprietà per ½.

**x.7) Beni pignorati in quota.**

L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione fanno riferimento alla quota indivisa pari ad ½ della Sig.ra ██████████ debitrice esecutata.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Immobili Lotto 8 - Catania  
Fg. 69 Particella 7660 sub. 34

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

### RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

**a) Identificazione del bene pignorato.**

appartamento sito in Catania (CT), Via Monsignore Ventimiglia 32, piano 2°, censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 7660, sub 34, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, di vani 3,5, rendita € 325,37.

- Confini (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 8 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):
  - Nord: altro edificio adiacente - fg. 69 part.Ila 7657;
  - Est: unità immobiliare di terzi - fg. 69 part.Ila 7660 sub. 37 – Proprietà ██████████
  - Sud: vano scala condominiale e unità immobiliare di terzi, fg. 69 part.Ila 7660 sub. 37 – Proprietà ██████████
  - Ovest: affaccio su via Monsignore Ventimiglia.

**b) Verifica dei dati.**

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

**c) Proprietà del bene pignorato.**

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 10) e, dalla visura catastale storica (Allegato 11) richiesta telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che il bene oggetto della procedura è di proprietà dei debitori eseguiti ed ha i seguenti dati catastali:



Publicazio

ripubblicazione o ripro

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
69	7660	34	A/3	5	3,5 vani	€ 325,37
<b>Intestazioni</b>						
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		
[REDACTED]				Proprietà per 1/2		

**Regime patrimoniale**

Dall'atto di proprietà (Allegato 10) e dall'estratto dell'atto di matrimonio allegato alle generalità degli esecutati si evince che gli esecutati sono tra loro legati da rapporto di coniugio con regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

**d) Provenienza del bene.**

Dall'atto di compravendita del [REDACTED] rogato dal notaio Dr. [REDACTED] di [REDACTED] con n° [REDACTED] del repertorio e n° [REDACTED] della raccolta, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] (Allegato 10), l'immobile è pervenuto agli esecutati in questa procedura in ragione di ½ ciascuno della proprietà in regime di comunione legale dei beni fra loro da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti, dalle ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 12) e dagli atti presenti nel fascicolo si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.

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

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

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

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 04/12/2020 (Allegato 12), in riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca legale del 11 giugno iscritta il 13 giugno 2008 ai nn. 35904/6432 per Euro 886.755,88 di cui Euro 443.377,94 per sorte capitale a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE TRIBUTI – sede di Catania e contro ██████████ ██████████, sopra generalizzato, proprietà un mezzo gravante sia sulla particella 7660 sub. 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania, che su altri immobili di ██████████ ██████████;
- Ipoteca Giudiziale per decreto ingiuntivo del 16 settembre 2013 Tribunale di Catania iscritta il 20 settembre 2013 ai nn. 46744/3697 per euro 750.000,00 di cui Euro 520.000,00 per sorte capitale, a favore: BANCO POPOLARE SOC. COOP. – sede Verona, e contro ██████████ ██████████, sopra generalizzato, proprietà un mezzo, e ██████████ ██████████, sopra generalizzata proprietà un mezzo, gravante sia sulla particella 7660 sub 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania, che su altri immobili di ██████████ ██████████;
- Pignoramento del 23 marzo 2018 Tribunale di Catania, trascritto il 9 aprile 2018 ai nn. 13759/10343 a Favore di Condominio via Monsignor Ventimiglia 32 Catania – sede Catania e contro ██████████ ██████████, sopra generalizzato, proprietà un mezzo, e ██████████ ██████████, sopra generalizzata proprietà un mezzo, gravante sulla particella 7660 sub. 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania;
- Pignoramento del 21/07/2020 Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Catania, trascritto il 04/09/2020 ai nn. 34445/21873 a favore di RED SEA SPV S.R.L. con sede a Conegliano (TV) e contro ██████████ ██████████, proprietà un mezzo, e ██████████ ██████████;

Publicazio

ripubblicazione o ripro

██████ proprietà un mezzo, gravante sia sulla particella 7660 sub. 34 del foglio 69 del Catasto Fabbricati di Catania che su altri immobili.

Si osserva che la procedura di pignora riunita con la presente procedura come da comunicazione pervenuta al sottoscritto CTU (Allegato 13).

**g) Identificazione catastale del bene.**

Dall'esame della visura catastale storica (Allegato 11) richiesta telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, l'immobile oggetto della procedura risulta censito in catasto fabbricati del Comune di Catania (CT) al foglio 69, particella 7660 sub 34, Cat. A/3 classe 5, consistenza catastale 3,5 vani, R. C. Euro 325,37.

La planimetria catastale (Allegato 14), confrontata in sede di sopralluogo, non risulta conforme allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni e per la presenza di due soppalchi posti a mezza altezza nei due vani che si affacciano sulla via Monsignore Ventimiglia (vedi il successivo paragrafo "i) conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia").

Lo scrivente CTU, rilevando lo stato dei luoghi con le relative misure, ha redatto la "planimetria dello stato di fatto" dell'unità immobiliare (Allegato 15).

**h) Destinazione urbanistica.**

Non attinente perché trattasi di fabbricato.

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

La prima planimetria catastale in atti dell'unità immobiliare oggetto di procedura (Allegato 14) riporta la data di presentazione del 31/12/1939, pertanto la costruzione

dell'edificio risale ad epoca antecedente e, di conseguenza, risulta non necessaria la ricerca dei titoli abilitativi.

Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU (Allegato 15), come detto in precedenza, sono emerse delle difformità rispetto all'attuale planimetria catastale in atti (Allegato 14) e consistenti in:

- diversa distribuzione degli spazi interni ottenuta mediante la creazione di un servizio igienico con disimpegno all'interno del vano 1 e nella creazione di un ulteriore servizio igienico con disimpegno adiacente l'accesso del vano 2;
- realizzazione, sia nel vano 1 che nel vano 2, di un piano soppalco con struttura portante in metallo e legno e raggiungibile con una scala fissa in ferro con gradini in legno.

Dalle ricerche effettuate presso l'U.T.C. del Comune di Catania (Allegato 16 – Allegato 17) non si ha riscontro dei titoli abilitativi per l'esecuzione delle opere relative alle difformità rilevate.

**j) Presenza di immobile abusivo.**

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

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

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

- le opere rilevate nell'unità immobiliare e consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni con la creazione dei servizi igienici rientrano tra quelle previste dall'art. 3,

comma 2, lettera a) della L. R. n° 16 del 10/08/2016 per le quali è prevista la "Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata" (C.I.L.A.). Pertanto, l'odierna distribuzione degli spazi interni posta in essere in epoca non definita e con opere prive della comunicazione agli Uffici Competenti, può oggi essere regolarizzata mediante la presentazione all'Ufficio Tecnico del Comune di Catania (CT) di una "Comunicazione di inizio lavori Asseverata" - C.I.L.A – che, ai sensi dell'art. 3 comma 5 della L. R. 16/2016, prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00;

- le opere consistenti nella realizzazione delle superfici soppalcate nel vano 1 e nel vano 2 sono in contrasto con quanto previsto dall'art. 161 del regolamento edilizio del comune di Catania come di seguito riportato:

*"Art 161 – Soppalco:*

- 1) Superficie ottenuta mediante l'interposizione in uno spazio chiuso di una struttura orizzontale di dimensione non eccedente il 50% del locale interessato su cui si apre.*
- 2) Il soppalco deve avere carattere di pertinenza dell'unità immobiliare; non deve costituire aumento della superficie utile o delle unità immobiliari, non deve essere destinato ad uso abitativo, non deve essere utilizzabile autonomamente e separatamente dalla stessa unità dove viene realizzato.*
- 3) Il soppalco deve essere completamente aperto da almeno un lato e dotato di balaustra e avere un'altezza minima di m. 2,00 e massima di m. 2,40; l'ambiente sottostante deve avere una altezza minima di m. 2,70 in caso di locali abitabili e di m. 2,40 in caso di locali destinati a servizi; nei soppalchi non si possono realizzare servizi igienici di alcun tipo.*
- 4) Il soppalco non può essere utilizzato per attività che prevedano la presenza umana continuativa."*

Per quanto rilevato sui luoghi non risultano soddisfatti i suddetti requisiti minimi, in particolare non risulta rispettata l'altezza minima sottostante per i vani abitabili, ovvero 2,70 m; infatti l'altezza massima rilevata dallo scrivente è pari a 2,36 m.

Publicazio

ripubblicazione o ripro

Alla luce di quanto sopra esposto tali strutture devono essere rimosse ripristinando così lo stato originario dei luoghi. L'importo per la rimozione di tali strutture e il ripristino delle finiture degli ambienti viene stimato pari a circa € 2.600,00 al netto degli oneri di discarica.

Si ritiene opportuno evidenziare il necessario riallineamento catastale della planimetria dell'immobile mediante procedura Doc.Fa. che comporta spese tecniche pari a € 500,00.

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

Per quanto riportato nel paragrafo precedente, non sussistendo le condizioni urbanistiche previste nel regolamento edilizio del Comune di Catania è necessario procedere al ripristino dello stato dei luoghi mediante l'eliminazione delle zone soppalcate.

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

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

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

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

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

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

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

L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta dello scrivente CTU ha comunicato che ci sono importi di quote condominiali non pagate e dovute dagli esecutati per una somma pari a € 5.695,53 ingiunta in pagamento con il titolo esecutivo oggetto della procedura esecutiva relativa alla presente valutazione e della ulteriore somma di € 2.251,64 per

successive quote condominiali maturate e non pagate, come meglio specificato, nella comunicazione dell'amministratore pervenuta (Allegato 18).

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava essere "Occupato da terzo senza titolo". Trattasi di occupazione da parte di parente degli esecutati in forma gratuita e dunque senza alcun contratto di affitto. Tale circostanza è stata comunicata al G.E. (Allegato 19).

**r) Descrizione del bene.**

L'unità immobiliare in esame, avente destinazione d'uso residenziale, è ubicata al secondo piano di un edificio che sorge lungo la via Monsignore Ventimiglia (foto n° 1). La costruzione è dotata di un portone centrale (foto n° 2) che immette in un piccolo androne (foto n° 3, 4, 5) da cui si diparte la scala interna che collega i vari piani dell'edificio (foto n° 6, 7).

L'unità abitativa da stimare ha una consistenza complessiva di due vani, un piccolo ingresso, due bagni con disimpegno, due angoli ripostiglio ricavati sul soffitto dei due disimpegni e due soppalchi, uno per ogni vano, ed adibiti a camera da letto. L'unità immobiliare si completa con tre piccoli balconi di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia.

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

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale – Allegato 8 - e alle visure catastali dei confinanti – Allegato 9):
  - **Nord:** altro edificio adiacente - fg. 69 part.IIa 7657;
  - **Est:** unità immobiliare di terzi - fg. 69 part.IIa 7660 sub. 37 – Proprietà [REDACTED];
  - **Sud:** vano scala condominiale e unità immobiliare di terzi, fg. 69 part.IIa 7660 sub. 37 – Proprietà [REDACTED];

- Ovest: affaccio su via Monsignore Ventimiglia.

▪ **Dati Catastali**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
69	7660	34	A/3	5	3,5 vani	€ 325,37
Intestazioni						
████████████████████ ████████████████████				Proprietà per 1/2		
████████████████████ ████████████████████				Proprietà per 1/2		

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 50,70 mq mentre i soppalchi forniscono una superficie complessiva di 24,64 mq.

L'altezza interna è pari a 4,45 m nell'ingresso; è pari a 4,32 nel bagno 1; è pari a 3,70 nel bagno 2; è pari a 2,60 m nei due disimpegni di collegamento con i servizi igienici; è pari 2,36 m misurata all'intradosso del piano di soppalco nei due vani; è di 2,07 m dal piano di calpestio del soppalco fino al punto più alto della volta del soffitto. I tre piccoli balconi di affaccio, identici nelle dimensioni, forniscono una superficie complessiva pari a 3,75 mq.

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

- Pavimento in cotto siciliano in tutti gli ambienti ad esclusione dei servizi igienici e degli ambienti soppalcati;
- Rivestimento con mattonelle di ceramica sopra il piano di lavoro degli angoli cottura in ciascuno dei due vani;
- Pavimento e rivestimento con mattonelle di ceramica nel bagno 1 e nel bagno 2;
- Pavimento con tavolato di legno in tutti gli ambienti soppalcati;

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- Scale di collegamento con il piano di calpestio della parte soppalcata, realizzate con struttura in ferro e gradini in legno;
- Pareti e soffitti di tutti gli ambienti rifinite ad intonaco e tinteggiate con pittura al ducotone;
- Infissi esterni in alluminio preverniciato con vetrocamera e senza persiane o serrande;
- Finestra del bagno 2 in legno con scuri e grata anti-intrusione in ferro;
- Bagni dotati di wc, bidet, lavabo e doccia con sanitari e rubinetteria di qualità ordinaria;
- Impianto elettrico sottotraccia con interruttore differenziale e con interruttori di qualità normale;
- Presenza di impianto citofonico;
- Presenza di impianto telefonico fisso;
- Assenza di impianto antifurto;
- Assenza di utenza gas metano per acqua calda sanitaria e piano cottura cibi;
- Piano cottura cibi con l'uso di bombola a gas;
- Acqua calda sanitaria fornita da uno scaldabagno elettrico e da uno scaldacqua allocati nei due bagni;
- Impianto di riscaldamento e condizionamento estivo con condizionatori a parete.

L'immobile presenta la seguente distribuzione interna:

La porta di accesso all'unità immobiliare (foto n° 8) immette nell'ingresso (foto n° 9, 10) e dal quale si accede agli altri ambienti dell'appartamento. Dalla porta a sinistra dell'ingresso si accede al vano 1 dotato di angolo cottura (foto n° 11, 12, 13) e, successivamente, al disimpegno 1 (foto n° 14, 15) e al bagno 1 (foto n° 16, 17). Dal vano 1 si diparte una scala in ferro di collegamento con la zona "soppalco 1" (foto n° 18) adibita a camera da letto (foto n° 19, 20). Dall'ulteriore porta presente nell'ingresso si accede al disimpegno 2 (foto n° 21, 22) e, procedendo in senso antiorario, si accede al bagno 2 (foto n° 23, 24) e al

vano 2 con il suo angolo cottura (foto n° 25, 26, 27). Dal vano 2 si diparte la scala in ferro di collegamento con la zona "soppalco 2" (foto n° 28) adibita a camera da letto (foto n° 29, 30).

Dal bagno 1 si accede al balcone 1 (foto n° 31), dal vano 1 si accede al balcone 2 (foto n° 32) e dal vano 2 si accede balcone 3 (foto n° 33).

Tutti i vani utili dell'appartamento, ad eccezione dell'ingresso, dei due disimpegni hanno un'apertura diretta verso l'esterno che consente loro di usufruire di una buona aerazione ed illuminazione.

Entrambi i bagni dispongono di una buona distribuzione degli apparecchi sanitari (doccia, lavabo, bidet, e wc) lungo le pareti e sono dotati di aperture per l'illuminazione e l'aerazione diretta. In particolare il bagno 1 è dotato di una porta con accesso al balcone 1 ed affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia mentre il bagno 2 è dotato di una finestra con affaccio sul pozzo luce condominiale.

Il vano 1 e il vano 2, entrambi soppalcati e dotati di angolo cottura, dispongono di aperture che consentono di avere una buona illuminazione e ricambio d'aria e sono dotati di balcone di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia. I locali soppalco dispongono di luce e aerazione tramite la parte superiore a vasistas dell'infilso del vano su cui insistono.

All'interno dell'unità immobiliare non si riscontrano degni ad eccezione di alcune macchie di muffa di entità ridotta e derivanti da fenomeni di condensa ed ubicati in prossimità della porta di accesso al balcone 2 del vano 1 (foto n° 34).

L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta dello scrivente CTU, ha comunicato che l'unità immobiliare oggetto di perizia usufruisce degli impianti condominiali di autoclave, impianto luce illuminazione scala, impianto luce di alimentazione del motore autoclave, impianto citofonico, antenna TV e possiede i seguenti valori millesimali (Allegato 18):

- millesimi tabella generale: 44,310;
- millesimi tabella androne: 83,280;
- millesimi tabella manutenzione: 141,640;

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- tabella millesimi autoclave: 83,333;
- l'importo trimestrale delle quote condominiali ammonta a € 119,39.

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

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

- 3) Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito.
- 4) Metodo di stima a reddito.

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

*Determinazione della superficie commerciale*

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

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

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

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

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

Qualora i vani accessori (soppalchi non regolamentari) siano comunicanti con i vani principali la superficie è stata computata come di seguito:

- nella misura del 50%.

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

$$Sc = SL_{ab} + S_{13} + S_{1b}$$

$$Sc = 64,97 \text{ mq} + 15,92 \text{ mq.} + 1,14 \text{ mq} = 82,03 \text{ mq}$$

$SL_{ab}$  = Superficie lorda dell'unità abitativa = 64,97 mq

$S_{13}$  = Superficie ragguagliata soppalchi = (15,09 mq x 0,50) + (16,74 mq x 0,50) = 15,92 mq.

$S_{1b}$  = Superficie ragguagliata balcone = (1,25 mq + 1,25 mq + 1,25 mq) x 0,30 = 1,14 mq.

**La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 82,03.**

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

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2020 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 20). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia "abitazioni di tipo economico" e, per uno stato conservativo "normale", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 940,00 €/mq ad un massimo di 1.400,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo economico) e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato il valore unitario medio di 1.170,00 €/mq.

Publicazio

ripubblicazione o ripro

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

#### *Coefficiente di zona.*

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

La zona in esame è costituita da costruzioni simili tra loro (palazzi d'epoca a più elevazioni fuori terra) e fa parte di un contesto semi centrale della città di Catania e, precisamente, prossima al quartiere popolare di San Berillo Vecchio (Allegato 19).

Nella zona in esame si riscontrano una moltitudine di attività commerciali di vario genere quali ad esempio bar, botteghe, ristoranti, pizzerie, piccole attività artigianali e si trovano uffici pubblici e privati. Nelle vicinanze, sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e strutture ricreative (cinema, teatri, ecc) ed in particolare l'edificio è abbastanza vicino al teatro Massimo Bellini. La zona è dotata della necessaria urbanizzazione primaria quale acqua, luce, gas, ecc. ed è servita dai mezzi pubblici. La zona, per la sua centralità e per la vicinanza con il porto di Catania, risente del traffico urbano diurno e della elevata richiesta di parcheggio veicolare. In adiacenza alla costruzione e lungo i lati delle strade vicine, tuttavia, si trovano stalli di sosta a pagamento e, poco distanti, si trovano degli spiazzi adibiti ad aree di parcheggio a pagamento. La zona offre viste di affaccio sui palazzi d'epoca presenti.

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

#### *Coefficiente del fabbricato.*

L'edificio che ospita l'immobile oggetto di stima, di epoca antecedente al 1939, si trova ad angolo tra la via Monsignore Ventimiglia e Piazza Angelo Majorana e si compone di un corpo di fabbrica costituito da più elevazioni fuori terra con una struttura portante in muratura, ad una

copertura a falde. L'intera costruzione composta da numerose botteghe al piano terra è dotata di due accessi principali a servizio delle unità immobiliari abitative poste ai piani superiori e, nello specifico, l'appartamento oggetto di valutazione è raggiungibile per mezzo della scala condominiale interna con accesso dal portone di via Monsignore Ventimiglia n° 32. La composizione architettonica generale dell'edificio è significativa e, nel suo complesso è gradevole, presentando simmetrie nelle sue parti con elementi di rimarco ai vari piani di cui si compone l'edificio, alle aperture ed ai balconi di affaccio, quali componenti tipiche degli edifici dell'epoca.

La conservazione dello stabile, nel suo complesso, si può sintetizzare evidenziando la necessità di interventi di manutenzione ordinaria a breve e medio periodo riguardanti il rifacimento di intonaci di facciata. Il portone di ingresso, con struttura in legno e rosone in ferro, non presenta elementi estetici di particolare menzione e si presenta in scadenti condizioni di manutenzione.

L'androne di accesso, si presenta privo di rifiniture e necessita di interventi di manutenzione dovuti alla presenza di scrostature nell'intonaco e al deterioramento delle parti della muratura per effetto di fenomeni di umidità di risalita. La scala è interamente rivestita con lastre di marmo e si presenta in condizioni ordinarie. Il fabbricato non dispone di impianto ascensore. Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,97**.

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

L'unità immobiliare ha accesso dal secondo piano dell'edificio e, nel suo complesso, si sviluppa su un unico livello sebbene siano presenti due soppalchi con struttura in ferro-legno. All'interno dell'appartamento è ben individuabile una separazione netta tra due "zone autonome" servite dallo stesso vano ingresso ed entrambe dotate di servizio igienico, ripostiglio, locale soggiorno con angolo cottura e piano soppalcato destinato a camera da letto.

Si osserva che i soppalchi nello specifico hanno le altezze utili tali da non soddisfare i valori minimi previsti dal regolamento edilizio del Comune di Catania.

Lo sviluppo della parete destinata ad angolo cottura in ciascuno dei due vani consente una sufficiente installazione degli elettrodomestici essenziali. I bagni possiedono dimensioni normali, godono di una buona aerazione e sono dotati dei necessari sanitari.

L'unità abitativa, esteticamente e qualitativamente, presenta le seguenti caratteristiche: la porta di ingresso è interamente in legno con bugnature; tutti gli ambienti sono dotati di porte interne in legno di qualità ordinaria; gli infissi esterni dei vari ambienti dell'abitazione sono di qualità ordinaria, presentano caratteri estetici non di pregio e si trovano in buone condizioni di manutenzione; i rivestimenti murali sono in buone condizioni di manutenzione anche se su una porzione circoscritta della parete del vano 1 e adiacente alla porta di accesso al balcone 2 si notano alcune macchie di muffa derivanti da fenomeni di condensa; la pavimentazione è giudicabile come esteticamente buona, nei bagni si rileva la presenza di rivestimenti delle pareti di qualità ordinaria; il pavimento delle zone soppalcate è in legno e si presenta in buone condizioni; la scale di collegamento con le zone soppalcate sono in ferro del tipo "a giorno" con gradini in legno ed hanno un aspetto gradevole; l'angolo cottura del vano 1 e del vano 2 nella zona preparazione e cottura cibi presentano i normali rivestimenti in mattonelle; le rubinetterie sono del tipo monocomando e sono in buone condizioni; nell'abitazione non sono altresì presenti rifiniture secondarie di valore rilevante e presenta finiture gradevoli ma non di pregio; l'unità abitativa è dotata di impianto elettrico con interruttore differenziale salvavita; è dotata di impianto idraulico, è dotata di impianto citofonico, è dotata di impianto telefonico fisso e risulta dotata di impianto di riscaldamento e/o di condizionamento con split a parete. Si riscontra l'esistenza di uno scaldabagno elettrico e di uno scaldacqua per la produzione di acqua calda sanitaria.

Valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente correttivo del valore unitario: **0,99**.

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

Avendo così determinato per ognuna delle tre realtà che influiscono sul valore dell'immobile il relativo coefficiente, moltiplicando fra loro i valori derivati si ottiene un coefficiente correttivo complessivo pari a: **0,94**.

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

Avendo considerato come valore di riferimento 1.170,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto dell'immobile oggetto di stima può essere fissato in 1.099,80 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale dell'unità immobiliare che, come sopra detto è pari a 82,03 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per l'immobile oggetto di stima è di **Euro 90.217,00 in c. t.**

**Metodo di stima a reddito.**

La metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2020 - 1° semestre - ultima disponibile (Allegato 20) – che, per la zona in esame, per la tipologia "*abitazioni di tipo economico*" e, per uno stato conservativo "*normale*", riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 3,30 €/mq per mese ad un massimo di 4,90 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che l'unità immobiliare ha categoria catastale A3 (Abitazioni di tipo popolare) e tenuto conto dell'epoca di costruzione dell'unità immobiliare, tenuto conto dello stato generale dell'immobile è possibile assumere quale valore di locazione il valore di riferimento di 4,10 €/mq per mese, ovvero **336,32 €/mese**.

Publicazio

ripubblicazione o ripro

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 4.035,84
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 25% della quantità di cui al punto precedente)	€ 1.008,96
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 3.026,88

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 3,50%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di Euro **86.482,00** in c. t.

\*\*\*\*\*

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 88.349,50:

**VALORE DI STIMA = € 88.350,00 in c.t.**



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

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

- gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo "k – Verifica al fini della domanda di sanatoria" relative all'odierna distribuzione degli spazi interni posta in essere in epoca non definita e priva dei necessari titoli abilitativi prevede il pagamento di una sanzione pecuniaria di € 1.000,00;

**Publicazio**

**ripubblicazione o ripro**

- gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo “*k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria*” per la rimozione dei soppalchi ripristinando così lo stato originario dei luoghi. L'importo per la rimozione di tali strutture e il ripristino delle finiture degli ambienti viene stimato pari a circa € 2.600,00 al netto degli oneri di discarica;
- La diversa distribuzione degli spazi interni ad oggi rilevata necessita il riallineamento della planimetria catastale che richiede spese tecniche pari a € 500,00;
- L'Amministratore pro-tempore del condominio, su richiesta dello scrivente CTU, ha comunicato che ci sono importi di quote condominiali non pagate e dovute dagli esecutati per una somma pari a € 5.695,53 ingiunta in pagamento con il titolo esecutivo oggetto della presente valutazione e della ulteriore somma di € 2.253,64 per successive quote condominiali maturate e non pagate, come meglio specificato, nella comunicazione dell'amministratore pervenuta (Allegato 18);
- gli oneri necessari per l'adeguamento minimo dell'impianto elettrico e la redazione della relativa certificazione che richiede una spesa stimata pari a € 200,00.

**Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 81.796,36**

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 69.526,91 che si arrotonda a:

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 69.527,00**

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

Il lotto è unico ed è costituito da un unico immobile.

**v) Documentazione fotografica.**

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

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

La quota di pertinenza dei debitori esecutati è in ragione di 1/2 ciascuno.

**x) Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

Schede  
Riepilogative

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio

ripubblicazione o ripro

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 1 -  
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 2.**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Norma 56, piano terra e primo piano, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 2, cat. A/2, classe 8, di vani 10,5, rendita catastale € 867,65.

L'unità immobiliare da stimare si sviluppa su due piani e si compone di 8 vani, due bagni, un ingresso, un disimpegno, un piccolo ripostiglio nel sottoscala e si completa con un giardino prospiciente la via Norma, un cortile quasi interamente pavimentato sul retro e un terrazza al primo piano.

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 198,25 mq; il giardino prospiciente la via Norma fornisce una superficie di 93,76 mq di cui 12,46 mq occupati dal vialetto di ingresso; il cortile sul retro fornisce una superficie complessiva di 74,36 mq di cui 18,33 occupata da un'ampia aiuola; la terrazza al primo piano fornisce una superficie complessiva di 23,68 mq.

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

**VALORE DI VENDITA = € 213.000,00**

**Publicazio**

**ripubblicazione o ripro**

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 2 -  
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 6 E 9.**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Norma 54 angolo via Beatrice di Tenda n° 1, piano terra, primo piano e piano secondo, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 6, cat. A/2, classe 8, di vani 14,5, rendita catastale € 1.198,18.

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Norma 54 angolo via Beatrice di Tenda n° 1, primo piano e piano secondo, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 9, cat. A/2, classe 8, di vani 3,0, rendita catastale € 247,90.

\*\*\*\*\*

N.B: L'immobile relativo al subalterno 9 rappresenta un'entità catastale in parte duplicata con l'unità immobiliare del subalterno 6. Nello stato dei luoghi la consistenza dell'unità del subalterno 9 è di fatto annessa con quella identificata catastalmente con il subalterno 6. I valori di stima e di vendita riportati fanno riferimento alla loro consistenza unificata così come specificato nell'elaborato peritale.

\*\*\*\*\*

L'intera unità immobiliare da stimare (subalterno 6 e subalterno 9) si sviluppa su tre piani ed ha una consistenza complessiva di 6 grandi vani, tre bagni, una lavanderia, un ampio vano di ingresso, tre disimpegni, due ripostigli (di cui uno nel giardino), una grande cucina, un grande ambiente adibito a garage, un locale vasche, un locale forno al primo piano e si completa con: un giardino con vialetto carrabile al piano terra e prospiciente la via Norma; un vialetto pedonale con ampie aiuole/giardinetto al piano terra e prospiciente la via Beatrice di Tenda; un terrazzo al primo piano; un ampio grande giardino con piscina interrata al primo piano e due balconi di affaccio al secondo piano di cui uno con vista sulla via Norma e l'altro con vista

sul grande giardino con piscina. L'immobile, inoltre, è collegato in tutte le sue parti da rampe di scale sia interne che esterne.

L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce

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

L'altezza interna:

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

**VALORE DI VENDITA = € 422.000,00**

Publicazio

ripubblicazione o ripro

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 3 -  
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 3**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 3, cat. A/2, classe 8, di vani 4,0, rendita catastale € 330,53.

L'immobile si compone di due vani, due bagni – di cui uno con antibagno -, un balcone di affaccio con scala di collegamento con l'immobile del "Lotto 2" – sub 6 e 9 – e una porzione di area scoperta di accesso (subalterno 8 – Bene comune con censibile – non inserito in pignoramento) in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare.

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 71,37 mq, mentre il balcone di affaccio con la scala di collegamento con l'immobile del "Lotto2" fornisce una superficie di 9,00 mq. Per quanto detto nell'elaborato peritale è stata attribuita a questo immobile - ai fini del calcolo della superficie commerciale - una porzione dell'area scoperta di accesso identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune non censibile non inserito in pignoramento, ma area comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva – "Lotto 4" e "Lotto5") di entità pari a circa 218,00 mq.

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

**VALORE DI VENDITA = € 73.000,00**

**Publicazio**

**ripubblicazione o ripro**

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 4 -  
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUBALTERNO 4**

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

L'immobile si compone di un vano, un bagno e una porzione di area scoperta di accesso (subalterno 8 – Bene comune con censibile – non inserito in pignoramento) in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare.

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 28,77 mq. Per quanto detto nell'elaborato peritale è stata attribuita a questo immobile - ai fini del calcolo della superficie commerciale - una porzione dell'area scoperta di accesso identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune non censibile non inserito in pignoramento, ma area comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva – "Lotto 3" e "Lotto 5") di entità pari a circa 63,15 mq.

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

**VALORE DI VENDITA = € 27.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazio

ripubblicazione o ripro

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 5 -  
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1013 SUB ALTERNO 5**

Unità immobiliare di tipo magazzino/deposito sita nel Comune di Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1013 subalterno 5, cat. C/2, classe 5, di 9,00 mq, rendita catastale € 15,80.

L'immobile si compone di due ripostigli, un wc, una scala interna di collegamento e una porzione di area scoperta di accesso (subalterno 8 – Bene comune con censibile – non inserito in pignoramento) in comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva immobiliare ("Lotto 3" e "Lotto 4")

L'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 26,24 mq. Per quanto detto nell'elaborato peritale è stata attribuita a questo immobile - ai fini del calcolo della superficie commerciale - una porzione dell'area scoperta di accesso identificata catastalmente con il subalterno 8 (bene comune non censibile non inserito in pignoramento, ma area comune con altre unità immobiliari oggetto di questa procedura esecutiva – "Lotto 3" e "Lotto 4") di entità pari a circa 119,55 mq.

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

**VALORE DI VENDITA = € 17.000,00**

Publicazione  
ripubblicazione o ripro

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 6 -  
VALVERDE - FOGLIO 5 PARTICELLA 1176**

Unità immobiliare di tipo magazzino/deposito sita nel Comune di Valverde (CT), via Beatrice di Tenda n° 7, piano terra e primo piano, censita al catasto fabbricati del Comune di Valverde (CT) al foglio 5, particella 1176, cat. C/2, classe 8, di 469,00 mq, rendita catastale € 1.332,20.

L'immobile si compone di una grande area a magazzino, un ripostiglio e un bagno al piano terra e una zona a ripostiglio posta al primo piano, collegate con una scala interna e si completa con una corte antistante il magazzino e una corte retrostante il magazzino con accesso dal civico 9 della via Beatrice di Tenda e gravata da una servitù di passaggio in favore del fondo adiacente.

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

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

**VALORE DI VENDITA = € 169.000,00**

**Publicazio  
ripublicatione o ripro**

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 7 -  
TRECASTAGNI - FOGLIO 10 PARTICELLA 215**

Unità immobiliare di tipo residenziale sita nel Comune di Trecastagni (CT), contrada Fossa del Pero – Via Cozzarelle con accesso dalla strada laterale alla strada provinciale S.P. 174, piano terra, censita al catasto fabbricati del Comune di Trecastagni (CT) al foglio 10, particella 215, cat. A/7, classe 1, di vani 3,0, rendita catastale € 232,41.

L'unità immobiliare si compone di 3 vani, un bagno, un corpo di fabbrica accessorio esterno utilizzato come ricovero attrizzi e locale vasche, una terrazza al piano con camminamento e un'area agricola distribuita su una serie di terrazzamenti.

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

L'altezza interna della costruzione principale è pari a 2,95 m mentre l'altezza nel corpo di fabbrica accessorio varia da un minimo di circa 2.40 m a un massimo di 3,05 m.

**VALORE DI VENDITA DELL'IMMOBILE = € 70.000,00**

N.B. L'atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione fanno riferimento alla quota indivisa pari ad 1/2 della debitrice esecutata. Il valore complessivo di stima dell'immobile è pari a € 85.000,00. Il valore di stima relativo alla quota della debitrice esecutata è pari a € 42.500,00. Il valore di vendita relativo alla quota della debitrice esecutata è pari a € 35.000,00

**Publicazio**

**ripubblicazione o ripro**

**SCHEDA RIEPILOGATIVA – LOTTO 8 -  
CATANIA - FOGLIO 69 PARTICELLA 7660 SUBALTERNO 34**

Unità immobiliare - appartamento - sito in Catania (CT), Via Monsignore Ventimiglia n° 32, piano secondo, censito al catasto fabbricati del Comune di Catania al foglio 69, particella 7660, sub 34, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 5, di vani 3,5, rendita catastale € 325,37.

L'unità abitativa si compone di due vani, un piccolo ingresso, due bagni con disimpegno, due piccoli angoli ripostiglio ricavati sul soffitto dei due disimpegni e due soppalchi, uno per ogni vano. L'unità immobiliare si completa con tre piccoli balconi di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia.

L'immobile fornisce una superficie interna utile netta pari a 50,70 mq mentre i soppalchi forniscono una superficie complessiva di 24,64 mq. L'altezza interna è pari a 4,45 m nell'ingresso; è pari a 4,32 nel bagno 1; è pari a 3,70 nel bagno 2; è pari a 2,60 m nei due disimpegni di collegamento con i servizi igienici; è pari 2,36 m misurata all'intradosso del piano di soppalco nei due vani; è di 2,07 m dal piano di calpestio del soppalco fino al punto più alto della volta del soffitto. L'unità immobiliare si completa con tre piccoli balconi di affaccio sulla via Monsignore Ventimiglia, identici nelle dimensioni, e che forniscono una superficie complessiva pari a 3,75 mq.

**VALORE DI VENDITA = € 69.527,00**

**Publicazio**

**ripubblicazione o ripro**

## CONCLUSIONI

Con la presente perizia si è cercato di fornire al G.E. oltre la stima tutti i dati necessari per la vendita dell'immobile oggetto della presente esecuzione. Ritenendo di avere espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Zafferana Etnea (CT): 04/03/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Salvatore Parisi

---

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati alla presente relazione:

ASTE  
GIUDIZIARIE



Publicazione

ripubblicazione o riproduzione

ELENCO ALLEGATI – Procedura R.G.Es. 411/2020 riunita alla procedura R.G.Es. 380/2018

ALLEGATO 1 – Comunicazione inizio operazioni peritali al legale del Creditore;

ALLEGATO 2 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 5 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 6 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 7 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali al legale del Creditore della  
procedura R.G.Es 330/2018;

ALLEGATO 8 – Comunicazione inizio operazioni peritali al legale dei debitori;

ALLEGATO 9 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 1;

ALLEGATO 10 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 2;

ALLEGATO 11 – Comunicazione di inizio delle operazioni peritali agli eredi  
dell'esecutato deceduto;

ALLEGATO 12 – Verbali delle operazioni peritali;

ALLEGATO 13.1 – Estratto di mappa catastale immobili comune di Valverde;

ALLEGATO 13.2 – Estratto di mappa catastale immobili comune di Trecastagni;

ALLEGATO 14.1 – Elaborato planimetrico fg. 5 particella 1013 - Valverde;

ALLEGATO 14.2 – Elaborato planimetrico superato fg. 5 particella 1013 - Valverde;

ALLEGATO 15.1 – Lotto 1 – Visure dei confinanti;

ALLEGATO 15.2 – Lotto 2 – Visure dei confinanti;

Publicazio

ripubblicazione o ripro

- ALLEGATO 15.3 – Lotto 3 – Visure dei confinanti;
- ALLEGATO 15.4 – Lotto 6 – Visure dei confinanti;
- ALLEGATO 15.5 – Lotto 7 – Visure dei confinanti;
- ALLEGATO 16.1 – Lotto 1 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 16.2 – Lotto 2 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 16.3 – Lotto 2, 5 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 16.4 – Lotto 3, 4, 5 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 16.5 – Lotto 6 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 16.6 – Lotto 7 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 17.1 – Lotto 1 – Fg. 5 sub 2 – Visure storiche;
- ALLEGATO 17.2 – Lotto 1 – Fg. 5 sub 2 – Visure storiche;
- ALLEGATO 17.3 – Lotto 2 – Fg. 5 sub 6 – Visure storiche;
- ALLEGATO 17.4 – Lotto 2 – Fg. 5 sub 9 – Visure storiche;
- ALLEGATO 17.5 – Lotto 2 – Visure storiche;
- ALLEGATO 17.6 – Lotto 2 – Visure storiche;
- ALLEGATO 17.7 – Lotto 2 – Visure storiche part. 495;
- ALLEGATO 17.8 – Lotto 3 – Visure storiche;
- ALLEGATO 17.9 – Lotto 3 – Visure storiche part. 720;
- ALLEGATO 17.10 – Lotto 4 – Visure storiche part. 1013 sub 4;
- ALLEGATO 17.11 – Lotto 5 – Visure storiche part. 1013 sub 5;
- ALLEGATO 17.12 – Lotto 6 – Visure storiche part. 1176;



Publicazio

ripubblicazione o ripro

ALLEGATO 17.13 – Lotto 6 – Visure storiche;

ALLEGATO 17.14 – Lotto 7 – Visure storiche – Trecastagni particella . 215;

ALLEGATO 18.1 – Lotto 1 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.2 – Lotto 2 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.3 – Lotto 3 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.4 – Lotto 4 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.5 – Lotto 5 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.6 – Lotto 6 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 18.7 – Lotto 7 – Visure ipotecarie;

ALLEGATO 19.1 – Lotto 1 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 2;

ALLEGATO 19.2 – Lotto 2 – Planimetria catastale – Valverde -fg. 5 part. 1013 sub. 6 e 9;

ALLEGATO 19.3 – Lotto 3 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 3;

ALLEGATO 19.4 – Lotto 4 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 4;

ALLEGATO 19.5 – Lotto 5 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub. 5;

ALLEGATO 19.6 – Lotto 6 – Planimetria catastale – Valverde - fg. 5 part. 1176;

ALLEGATO 19.7 – Lotto 7 – Planimetria catastale –Trecastagni - fg. 10 part. 215;

ALLEGATO 20.1 – Lotto 1 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 2;

ALLEGATO 20.2 – Lotto 2–Planimetria stato di fatto –Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 6 e 9,

ALLEGATO 20.3 – Lotto 3 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 3;

ALLEGATO 20.4 – Lotto 4 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 4;

ALLEGATO 20.5 – Lotto 5 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1013 sub 5;

Publicazio

ripubblicazione o ripro

ALLEGATO 20.6 – Lotto 6 – Planimetria stato di fatto – Valverde - fg. 5 part. 1176;

ALLEGATO 20.7 – Lotto 7 – Planimetria stato di fatto – Trecastagni - fg. 10 part. 215;

ALLEGATO 21.1 – Certificato di destinazione urbanistica – Valverde-;

ALLEGATO 21.2 – Certificato di destinazione urbanistica – Trecastagni;

ALLEGATO 22.1 – Richiesta di accesso atti U.T.C. Valverde;

ALLEGATO 22.2 – Richiesta di accesso atti U.T.C. Trecastagni;

ALLEGATO 23.1 – Lotto 1 – Titoli edilizi – Planimetrie storiche;

ALLEGATO 23.2 – Lotto 2 – Titoli edilizi – Planimetrie storiche;

ALLEGATO 23.3 – Lotto 7 – Titoli edilizi;

ALLEGATO 24 – Esito accetto atti – U.T.C. Valverde;

ALLEGATO 25.1 – Quotazioni immobiliari – Valverde;

ALLEGATO 25.2 – Quotazioni immobiliari – Trecastagni;

ALLEGATO 26.1 – Localizzazione geografica – Valverde;

ALLEGATO 26.2 – Localizzazione geografica – Trecastagni;

ALLEGATO 27 – Ricevute di pagamento – R.G.Es. 411/2020 riunita alla procedura  
esecutiva immobiliare R.G.Es. 380/2018;

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 271)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legali Creditore procedente.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale parte debitrice;

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandate A/R parti esegutate.

\*\*\*\*\*

ELENCO ALLEGATI – Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. 380/2018 – Deposito

elaborato peritale del 26/02/2021

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Comunicazione inizio operazioni peritali al legale del Creditore;

ALLEGATO 2 – Comunicazione inizio operazioni peritali al Custode Giudiziario;

ALLEGATO 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali Creditore intervenuto;

ALLEGATO 5 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 1;

ALLEGATO 6 – Comunicazione inizio delle operazioni peritali all'Esecutato 2;

ALLEGATO 7 – Verbale di inizio delle operazioni peritali;

ALLEGATO 8 – Estratto di mappa catastale;

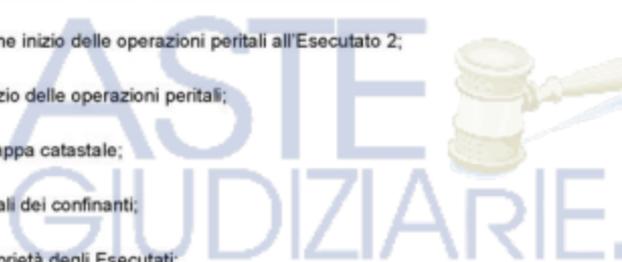
ALLEGATO 9 – Visure catastali dei confinanti;

ALLEGATO 10 – Titolo di proprietà degli Esecutati;

ALLEGATO 11 – Visura catastale storica fg. 69 part. 7660 sub. 34;

ALLEGATO 12 – Visura ipotecaria;

ALLEGATO 13 – Comunicazione di riunione delle procedure;



Publicazio

ripubblicazione o ripro

- ALLEGATO 14 – Planimetria catastale fg. 69 part. 7660 sub. 34;
- ALLEGATO 15 – Planimetria di rilievo dello stato di fatto;
- ALLEGATO 16 – Richiesta di accesso agli atti – Comune di Catania (CT);
- ALLEGATO 17 – Esito di accesso agli atti;
- ALLEGATO 18 – Dotazioni condominiali;
- ALLEGATO 19 – Comunicazioni del CTU;
- ALLEGATO 20 – Quotazioni immobiliari OMI;
- ALLEGATO 19 – Localizzazione geografica dell'immobile;
- ALLEGATO 20 – Ricevute dei pagamenti effettuati.

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 34)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC Custode Giudiziario.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legali Creditori intervenuti;

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandate A/R parti esegutate.

ASTI  
GIUDIZIARIE



Publicazio

ripubblicazione o ripro

# TRIBUNALE DI CATANIA

## VI SEZIONE CIVILE

\*\*\*\*\*

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

**- ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL C.T.U. -**

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

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI