

# TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

\*\*\*\*\*

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

Firmato digitalmente da

**Salvatore Parisi**

SerialNumber =  
TINIT-PRSSVT74L04M139T  
C = IT

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 510/2021 R.G. ES.  
PROMOSSA DA LUZZATTI POP NPL 2021 s.r.l.

G.E. DOTT.SSA MARIA ANGELA CHISARI



## Indice

PREMESSA.....	3
RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI.....	12
a) Identificazione del bene pignorato.....	12
b) Verifica dei dati.....	15
c) Proprietà del bene pignorato.....	16
d) Provenienza del bene.....	17
e) Verifica della completezza della documentazione.....	18
f) Verifica di iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.....	18
g) Identificazione catastale del bene.....	19
h) Destinazione urbanistica.....	20
i) Conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia.....	21
j) Presenza di immobile abusivo.....	23
k) Verifica ai fini della domanda di sanatoria.....	23
l) Presenza di abusi non sanabili.....	26
m) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale.....	26
n) Verifica di formalità vincoli e oneri di natura condominiale inopponibili.....	26
o) Verifica dell'esistenza di diritti di censo, livello o uso civico.....	26
p) Verifica dell'esistenza di spese condominiali gravanti sull'immobile.....	27
q) Soggetti che occupano l'immobile.....	27
r) Descrizione del bene.....	27
s) Determinazione del valore di stima.....	34
t) Determinazione del valore di vendita.....	42



u) Opportunità di vendita in un unico lotto o in più lotti separati.....	43
v) Documentazione fotografica.....	44
w) Valutazione della quota di pertinenza dei debitori esecutati.....	44
x) Beni pignorati in quota.....	44
<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA.....</b>	<b>45</b>
<b>SCHEDA RIEPILOGATIVA - PIEDIMONTE ETNEO (CT).....</b>	<b>46</b>
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>48</b>



## PREMESSA

Con Decreto di Nomina del 18/04/2023, l'Ill.mo Sig. G. Es. del Tribunale di Catania, Dott.ssa Maria Angela Chisari nominava, il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Parisi, con studio tecnico in Zafferana Etnea (CT) via Poggiofelice n° 33, ed iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n° A6186, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva n° 510/2021 R. G. Es., e promossa da Luzzatti Pop NPL 2021 s.r.l. sottoponendo i seguenti quesiti:

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



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



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



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



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

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



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



Avvisando il legale del creditore procedente a mezzo PEC (Allegato 1), i creditori intervenuti a mezzo PEC (Allegato 2, Allegato 3) e il debitore esecutato a mezzo Raccomandata A/R (Allegato 4) all'indirizzo rilevato dal certificato di residenza richiesto in data 21/04/2023 all'Ufficio Anagrafe del Comune di Piedimonte Etneo (Allegato alle generalità dell'esecutato), l'inizio delle operazioni peritali veniva fissato per le ore 16:15 del giorno 16/05/2023 presso il compendio immobiliare sito a Piedimonte Etneo (CT) in via Sciarelle n°32/A (ex n°4).

Alla data stabilita il Sottoscritto CTU con la collaborazione del Dott. Ing. Silvio Torre si è recato sui luoghi ed alla presenza del debitore esecutato - accompagnato dal proprio legale - è stato possibile accedere agli immobili oggetto di procedura e dare inizio alle operazioni peritali per come riportato nei verbali redatti (Allegato 5). In tale occasione veniva consegnata all'esecutato una copia cartacea della comunicazione di avvio delle operazioni peritali spedita a mezzo raccomandata A/R e che, al momento dell'accesso, non essendo stata ritirata dal debitore esecutato si trovava presso l'ufficio postale di competenza. La suddetta Raccomandata A/R, compiuto il tempo di giacenza, è stata consegnata al mittente (Allegato 4). Le operazioni peritali, considerata la molteplicità degli immobili oggetto di procedura, si sono protratte nella data del 31/05/2023. In questo secondo accesso era presente solo il debitore esecutato. Durante tutti i sopralluoghi era assente il legale del creditore procedente ed erano assenti i legali dei creditori intervenuti.

Si è quindi proceduto al rilievo planimetrico delle unità immobiliari oggetto della procedura eseguendo le necessarie misurazioni e rilievi fotografici ed annotando quanto utile per l'espletamento dell'incarico.

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

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

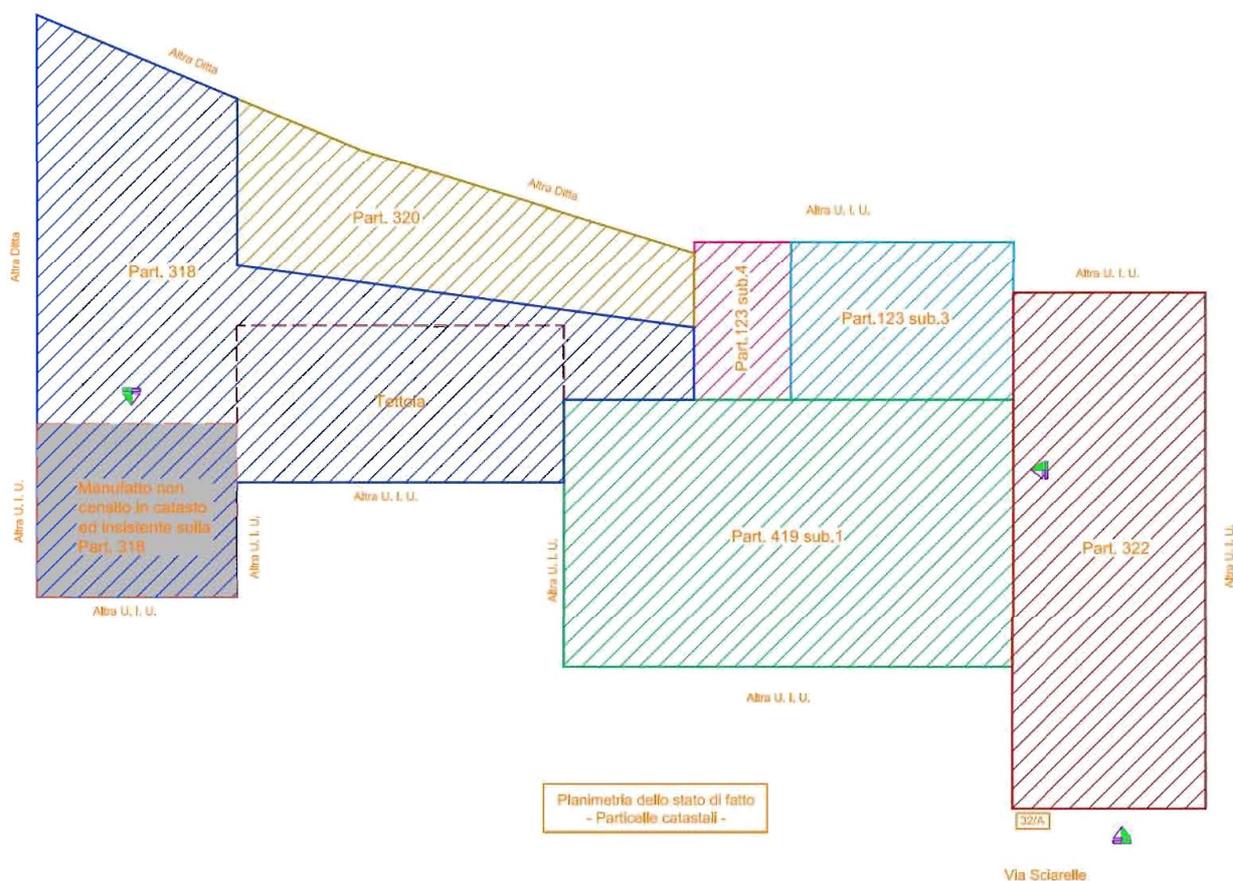


\*\*\*\*\*

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è composto da più immobili siti Comune di Piedimonte Etneo (CT) con accesso da via Sciarelle n° 32/A. Gli immobili, come riportato nell'atto di pignoramento, sono i seguenti:

- Deposito censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 419 sub. 1;
- Deposito censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 123 sub. 3;
- Deposito censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 123 sub. 4;
- Terreno censito al Catasto terreni al Foglio 9 part. 318;
- Terreno censito al Catasto terreni al Foglio 9 part. 320;
- Terreno censito al Catasto terreni al Foglio 9 part. 322.

Per una migliore comprensione della composizione del compendio immobiliare e della sua ubicazione si riporta la seguente planimetria esplicitiva:



Durante lo svolgimento del sopralluogo è stato rilevato che le unità Immobiliari Individuate dalle particelle catastali 419 sub. 1, part. 123 sub 3 e part. 123 sub 4 sono state poste a diretta comunicazione interna tra loro mediante la creazione di alcuni varchi con la probabile intenzione di fonderle in un'unica unità immobiliare. All'interno dell'unità immobiliare "Deposito 1° – part. 419 sub. 1 – è stata rilevata l'esistenza di un cantiere edile con opere in corso di esecuzione per la realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni e per la creazione di nuovi impianti (elettrico, idrico, ecc).

Sulla particella di terreno censita al foglio 9 part. 318, inoltre, è stata riscontrata l'esistenza di una tettoia in legno non censita in catasto e, adiacente a quest'ultima, è stata riscontrata l'esistenza di un corpo di fabbrica adibito a locale forno ed anch'esso privo di identificativo catastale.

Ai fini della presente stima e, per quanto osservato sui luoghi, si ritiene opportuno che la valutazione dei beni oggetto di procedura tenga conto del fatto che le tre unità immobiliari con destinazione deposito, anche se individuate da un proprio identificativo catastale, formano, allo stato attuale, un'unica unità immobiliare ("*unità principale*") servita da tre piccole estensioni di terreno ("*pertinenze dell'unità principale*") aventi, ciascuna, un proprio identificativo catastale. Si considerano, inoltre, come "*accessori dell'unità principale*" la tettoia non censita in catasto e il corpo di fabbrica privo di identificativo catastale ed entrambi insistenti sulla particella 318.



## RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI

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

**Deposito 1:** Deposito sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle s.n., piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 419, subalterno 1, Categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq, rendita € 83,67.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato); - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato); - fg. 9 part.IIa 123 sub. 3 (proprietà debitore esecutato);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 322 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 365 (proprietà [REDACTED]);
  - **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare fg. 9 part.IIa 19 (proprietà [REDACTED]).

**Deposito 2:** Deposito sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle n° 4, piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 123, subalterno 3, Categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita € 30,37.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 123 sub. 5 (proprietà [REDACTED]);



- **Est:** unità Immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 322 (proprietà debitore esecutato);
- **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato);
- **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato).

**Deposito 3:** Deposito sito in Piedimonte Etneo (CT), via Chiovazzi n° 4, piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 123, subalterno 4, Categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita € 13,01.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 123 sub. 5 (proprietà Cardillo Sebastiano);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 3 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato);
  - **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 320 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato).

**Terreno 1:** Terreno sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelli n° 32/A già via Chiovazzi, censito al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 322, Categoria seminativo, classe 3, consistenza 50 mq, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02.



- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 321 (proprietà [REDACTED]);
  - **Est:** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 321 (proprietà [REDACTED]);
  - **Sud:** affaccio su via Sciarelle;
  - **Ovest:** unità immobiliare fg 9 part.IIa 365 (proprietà [REDACTED]); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 3 (proprietà debitore esecutato).

**Terreno 2:** Terreno sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelli n° 32/A già via Chiovazzi, censito al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 320, Categoria seminativo, classe 3, consistenza 27 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 319 (proprietà [REDACTED]);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato);
  - **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato).

**Terreno 3:** Terreno sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelli n° 32/A già via Chiovazzi, censito al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9



**particella 318, Categoria seminativo, classe 3, consistenza 103 mq, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,04.**

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 317 (proprietà ██████████); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 320 (proprietà debitore esecutato);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare fg. 9 part.IIa 19 (proprietà ██████████);
  - **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 414 sub. 3 (proprietà ██████████).

**b) Verifica dei dati.**

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione risultano corretti tra di loro. Il pignoramento colpisce le quote del debitore esecutato.

È doveroso precisare che nell'atto di pignoramento è riportato che il debitore esecutato è residente in via "Sciarelli n° 32/A", mentre nel certificato di residenza (allegato alle generalità dell'esecutato) rilasciato dal comune di Piedimonte Etneo (CT) è riportato che il debitore esecutato è residente in via "Sciarelle n° 32/A".



**c) Proprietà del bene pignorato.**

Dall'atto di compravendita acquisito dal sottoscritto C.T.U. (Allegato 8) e, dalle visure catastali storiche (Allegato 9, Allegato 10, Allegato 11, Allegato 12, Allegato 13, Allegato 14) richieste telematicamente all'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che i beni oggetto della procedura sono di proprietà del debitore esecutato ed hanno i seguenti dati catastali del Comune di Piedimonte Etneo (CT):

Catasto fabbricati						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
9	419	1	C/2	5	45 mq	€ 83,67
9	123	3	C/2	6	14 mq	€ 30,37
9	123	4	C/2	6	6 mq	€ 13,01

Catasto terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	R. Dominicale	R. Agrario
9	318	Seminativo	3	103 mq	€ 0,05	€ 0,04
9	320	Seminativo	3	27 mq	€ 0,01	€ 0,01
9	322	Seminativo	3	50 mq	€ 0,03	€ 0,02

Intestazioni	
[REDACTED] [REDACTED]	Proprietario per 1/1 Stato civile "Divorziato"

È doveroso precisare che:

- l'immobile al fg. 9 part. 322, riporta come annotazione "*Comporende fg. Part. 324 SR. 54 – Superficie e/o dimensioni dichiarate ma non verificate*". Da una consultazione al sito telematico dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, risulta che la particella 324 risulta soppressa;



- Nella visura catastale dell'immobile al fg 419 sub. 1 (Allegato 9) è riportato come indirizzo di ubicazione dell'immobile "*via Sciarelle s.n.*" ma il complesso edificatorio a cui esso appartiene ha accesso dal civico 32/A di via Sciarelle;
- Nella visura catastale dell'immobile al fg 123 sub. 3 (Allegato 10) è riportato come indirizzo di ubicazione dell'immobile "*via Sciarelle n° 4*" ma il complesso edificatorio a cui esso appartiene ha accesso dal civico 32/A di via Sciarelle;
- Nella visura catastale dell'immobile al fg 123 sub. 4 (Allegato 11) è riportato come indirizzo di ubicazione dell'immobile "*via Chiovazzi n° 4*" ma il complesso edificatorio a cui esso appartiene ha accesso dal civico 32/A di via Sciarelle.

#### *Regime patrimoniale*

Nell'atto di compravendita (Allegato 8) è riportato che il debitore esecutato è "*divorziato*" e, dal certificato di stato civile richiesto all'Ufficio di Stato Civile del Comune di Mascali (allegato alle generalità dell'esecutato), è riportato che è stata presentata, al Tribunale di Catania in data 30/05/2012, istanza di separazione personale fra i coniugi.

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

Dall'atto di compravendita del 26/03/2014 (Allegato 8) rogato dal notaio [REDACTED] di Fiumefreddo di Sicilia (CT) con n° 67094 del repertorio e n° 23256 della raccolta, gli immobili sono pervenuti all'esecutato in questa procedura in ragione delle relative quote di proprietà da potere di [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e di [REDACTED] nata a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED].

Dalla relazione notarile in atti e, dalle ispezioni ipotecarie effettuate telematicamente dal sottoscritto C.T.U. dal sito web dell'Agenzia delle Entrate in data 25/04/2023 (Allegato 15, Allegato 16, Allegato 17, Allegato 18, Allegato 19, Allegato 20), si rileva che risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente alla data del pignoramento.



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

Nessuna segnalazione per incompletezza della documentazione presente nel fascicolo.

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

Come riportato nella relazione notarile presente in atti e dalle ispezioni ipotecarie eseguite in data 25/04/2023 (Allegato 15, Allegato 16, Allegato 17, Allegato 18, Allegato 19, Allegato 20), in riferimento alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE NN. 36789/3639 del 01/10/2014 ipoteca volontaria**, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30/09/2014 numero di repertorio 454636/22228 Notaio [REDACTED] sede di [REDACTED]. A favore di Banca Sviluppo Economico S.p.A. sede di Catania, codice fiscale 04501700878 (Domicilio ipotecario eletto Catania viale XX Settembre n° 56). Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED], capitale € 55.000,00, Totale € 82.500,00 durata 15 anni. Grava su Piedimonte Etneo, foglio 9 particella 123 sub. 3, particella 123 sub. 4, particella 419 sub. 1, Piedimonte Etneo foglio 9 particella 318, particella 320, particella 322.
  
- **ISCRIZIONE NN. 41073/4682 del 14/09/2021 ipoteca giudiziale**, nascente da decreto ingiuntivo del 19/04/2021 numero di repertorio 1546 emesso da Tribunale di Catania sede Catania. A favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa, Soc. Coop. per azioni sede Ragusa codice fiscale 00026870881 (richiedente Avv. [REDACTED] [REDACTED] via [REDACTED], [REDACTED]). Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED], capitale € 31.998,53, Totale € 50.000,00. Grava su Bronte foglio 114 particella 245 sub. 2, Piedimonte Etneo foglio 9 particella 123 sub. 3, particella 123 sub. 4, particella 419 sub. 1, Bronte



foglio 114 particella 256, Piedimonte Etneo foglio 9 particella 318, particella 320, particella 322, Bronte foglio 114 particella 155, Bronte foglio 114 particella 156, Bronte foglio 114 particella 75, Bronte foglio 82, particella 1338 subalterno graffate foglio 82 particella 1341 subalterno 4, Bronte foglio 82 particella 1335 sub. 1 particella 1341 sub. 1.

- **TRASCRIZIONE NN. 42118/312829 del 22/09/2021**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/09/2021 numero di repertorio 5676 emesso da Uff. Giud. Corte d'Appello di Catania sede Catania. A favore di Banca Agricola popolare di Ragusa Soc. Coop. per azioni sede di Ragusa codice fiscale 00026870881 (Richiedente: Avv. [REDACTED] via [REDACTED] n° [REDACTED], [REDACTED]). Contro [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] ([REDACTED]) codice fiscale [REDACTED] Grava su Piedimonte Etneo, foglio 9 particella 123 sub. 3, particella 123 sub. 4, particella 419 sub. 1, Piedimonte Etneo foglio 9 particella 318, particella 320, particella 322.

**g) Identificazione catastale del bene.**

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è composto da immobili ad uso deposito (fg. 9 Part. 419 sub. 1; fg. 9 part. 123 sub. 3; fg. 9 part. 123 sub. 4) e da terreni (fg. 9 part. 318; fg. 9 part. 320; fg. 9 part. 322). Dall'esame delle visure catastali storiche (Allegato 9, Allegato 10, Allegato 11, Allegato 12, Allegato 13, Allegato 14) richieste telematicamente dallo scrivente C.T.U. dal sito Web dell'Agenzia delle Entrate di Catania - Servizi Catastali, gli immobili oggetto della procedura risultano così censiti:

- Catasto fabbricati – Comune di Piedimonte Etneo (CT):
  - 1) Deposito (Deposito 1) – Fg. 9 part. 419 sub. 1 – Categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq, rendita € 83,67;



- 2) Deposito (Deposito 2) – Fg. 9 part. 123 sub. 3 – Categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita € 30,37;
  - 3) Deposito (Deposito 3) – Fg. 9 part. 123 sub. 4 – Categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita € 13,01.
- Catasto terreni – Comune di Piedimonte Etneo (CT):
- 1) Terreno (Terreno 3) – Fg. 9 part. 318 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 103 mq, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,04;
  - 2) Terreno (Terreno 2) – Fg. 9 part. 320 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 27 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
  - 3) Terreno (Terreno 1) – Fg. 9 part. 322 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 50 mq, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02.

**Le planimetrie catastali delle unità immobiliari ad uso deposito (Allegato 21, Allegato 22, Allegato 23), confrontate in sede di sopralluogo, non risultano conformi allo stato dei luoghi per una diversa distribuzione degli spazi interni (deposito 1), per la realizzazione di alcune aperture di comunicazione interna tra i vari ambienti, per la realizzazione di una tettoia in legno insistente sulla particella 318 e per la presenza di un corpo di fabbrica anch'esso insistente sulla particella 318 (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*" delle unità immobiliari (Allegato 24).

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

Per i terreni oggetto di procedura esecutiva, a seguito di istanza presentata al comune di Piedimonte Etneo (Allegato 25) è stato ottenuto il certificato di destinazione urbanistica (Allegato 26). Il certificato di destinazione urbanistica riporta: "*gli immobili siti nel territorio di*



questo Comune, contraddistinti in catasto con le particelle n°318 – 320 e 322 del foglio 9, nel Piano Regolatore Generale già approvato ricadono in zona E1 (verde Agricolo). Certifica altresì che nella suddetta zona E1 la densità fondiaria consentita è di 0,03 mc/mq; l'altezza massima consentita è di ml. 7,50 pari a due piani fuori terra, il rapporto di copertura è di 1/100; il distacco degli edifici è di ml. 20,00, quello dal confine di proprietà è di ml. 10,00 e quello dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 01/04/1968 ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00. Certifica, che le particelle sono sottoposte al vincolo di cui al D.lvo del 22/01/2004 n. 42 art. 142 lett. C. Certifica, anche, che nella planimetria trasmessa dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. con verbale n. 10150 del 31/05/2013 e successivo del 20/11/2013, le particelle ricadono in zona di rispetto boschivo. Per quanto sopra l'edificazione è subordinata a quanto previsto dalle LL.RR. nn. 16/96 e 13/99 e successive modifiche ed integrazioni. Certifica, inoltre, che le particelle ricadono all'interno della zona di pericolosità geologica classificata moderata, così come da riferimento alla planimetria ed allo studio geologico approvato con delibera di C.C. n°20 del 07/08/2007 e vistato dall'Ufficio del Genio Civile di Catania in data 25/01/2011 con il n° 2376, nelle quali l'edificazione è subordinata alle risultanze degli studi sismici e geologici prescritti dallo studio geologico sopra indicato. Si evidenzia, infine, che le particelle sono interessate dal Piano Paesaggistico, trasmesso dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e pubblicato all'Albo di questo Comune in data 16/11/2018, e che in tale Piano le particelle ricadono tra le aree con livello di tutela 3°.

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

Da indagini cartografiche effettuate con l'ausilio di fotogrammi aerei dell'I.G.M. si rileva che le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva identificate come deposito al fg. 9 part. 419 sub 1, fg. 9 part 123 sub. 3, fg. 9 part. 123 sub. 4 appartengono ad un complesso edificatorio realizzato in epoca antecedente al 1967.



Dal rilievo planimetrico eseguito dal sottoscritto CTU (Allegato 24) e, dal confronto con le planimetrie catastali in atti delle unità immobiliari adibite a deposito (Allegato 21, Allegato 22, Allegato 23) sono emerse delle difformità e consistenti in:

- Diversa distribuzione degli spazi interni nell'unità immobiliare censita al fg. 9 part 419 sub 1 (Deposito 1). All'interno di questa unità immobiliare è presente un cantiere edile con opere in corso di esecuzione per la realizzazione della diversa distribuzione degli spazi interni, di nuovi impianti (idrico, elettrico, ecc) ed opere di finitura varia;
- Apertura di varco di comunicazione tra l'unità deposito censita in catasto fabbricati al fg. 9 part 123 sub. 3 (Deposito 2) con l'unità deposito censita in catasto fabbricati al fg. 9 part 123 sub. 4 (Deposito 3). Si rileva inoltre che nella planimetria catastale dell'unità deposito censita in catasto fabbricati al fg. 9 part 123 sub. 4 (Deposito 3) è stata indicata, probabilmente in maniera erronea, una porta di comunicazione con l'esterno mentre, nello stato di fatto dei luoghi è presente solo una finestra di affaccio nell'antistante particella 318 (Terreno 3);
- Presenza di una tettoia in legno realizzata in epoca non definita ed insistente sulla particella oggetto di procedura censita in catasto terreni al fg. 9 part 318 (Terreno 3);
- Presenza di un corpo di fabbrica con sottotetto adibito a locale forno, realizzato in epoca non definita, ed insistente sulla particella oggetto di procedura censita in catasto terreni al fg. 9 part. 318 (Terreno 3).

Da ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del Comune di Piedimonte Etneo (Allegato 27, Allegato 28) è stata rinvenuta, a nome dei precedenti proprietari, un'autorizzazione in sanatoria (n° 2240 prot. 365 del 19/02/2014), ai sensi dell'art. 13 della legge 47/85, per il cambio di destinazione d'uso, senza opere, di un fabbricato sito in via Sciarelle, in catasto al fg 9 particella 419 sub. 1.



Per quanto concerne tutte le difformità riscontrate sui luoghi non è stato rinvenuto, a meno della suddetta autorizzazione in sanatoria, alcun titolo edilizio abilitativo che legittimasse le opere riscontrate.

**j) Presenza di immobile abusivo.**

Come detto nel paragrafo precedente "**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**", le unità immobiliari ad uso deposito oggetto di procedura e le costruzioni (tettoia e corpo di fabbrica –locale forno) insistenti sulla particella 318 (Terreno 3), per come rilevato in sede di sopralluogo non presentano regolarità urbanistica e sono privi dei necessari titoli abilitativi che ne legittimano l'attuale consistenza (diversa distribuzione degli spazi interni, apertura di varchi di comunicazione tra le unità deposito, presenza di tettoia in legno non censita in catasto ed insistente sulla particella censita al catasto terreni al fg. 9 part. 318, corpo di fabbrica con sottotetto adibito a locale forno, privo di identificativo catastale, ed insistente sulla particella censita al catasto terreni al fg. 9 part. 318).

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

Per quanto detto nel paragrafo "**i – conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia**" non risultano presentate istanze per il rilascio dei titoli abilitativi relativi alle difformità riscontrate nel paragrafo precedente e, pertanto, è opportuno osservare quanto segue:

- le opere interne eseguite nelle unità immobiliari adibite a deposito, con particolare attenzione all'unità deposito censita in catasto fabbricati al fg. 9 part. 419 sub.1 (Deposito 1 - diversa distribuzione degli spazi interni) 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 Piedimonte Etneo (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**;

- la realizzazione della tettoia che insiste sulla particella 318, realizzata in epoca non definita, rientra tra le opere contemplate dall'art. 20 della L. R. n. 4 del 16/04/2003 che prevede che il proprietario, anche nel caso di opere già realizzate, presenti agli Uffici Competenti, una relazione asseverata a firma di un professionista abilitato alla libera professione che asseveri le opere compiute insieme al pagamento di un importo pari a € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie coperta. L'importo da pagare, pertanto, sarà:

art. 20 comma 3 L.R. n. 4/2003: 28,26 mq x 50,00 € /mq = **€ 1.413,00**;

**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; ecc) e che verranno successivamente quantificate dagli stessi Enti.**

- Dal certificato di destinazione urbanistica (Allegato 26) si evince che la particella 318 (Terreno 3) ricade nella zona omogenea dello strumento urbanistico del Comune di Piedimonte Etneo (CT) "*E1 (verde Agricolo) con indice di densità fondiaria di 0,03 mc/mq .... il rapporto di copertura è di 1/100; il distacco degli edifici è di ml. 20,00, quello dal confine di proprietà è di ml. 10,00 e quello dal ciglio stradale deve essere conforme al D.M. 01/04/1968 ed in ogni caso non inferiore a ml. 20,00*" ed ancora "*...nella planimetria trasmessa dalla Soprintendenza al BB.CC.AA. con verbale n. 10150 del 31/05/2013 e successivo del 20/11/2013, le particelle ricadono in zona di rispetto boschivo. Per quanto sopra l'edificazione è subordinata a quanto previsto dalle*



*LL.RR. nn. 16/96 e 13/99 e successive modifiche ed integrazioni*". Il corpo di fabbrica privo di identificativo catastale adibito a locale forno che insiste sulla particella 318 (Terreno3) ha una struttura portante con pilastri, travi e solaio di interpiano in cemento armato e possiede dimensioni tali da non soddisfare i parametri urbanistici (superficie di ingombro, volumetria, distacchi dai confini, ecc) previsti per la zona E1 (verde agricolo). La suddetta costruzione, per quanto rilevato, ricade all'interno della fascia di rispetto boschivo individuata dalla *"planimetria trasmessa dalla Soprintendenza ai BB.CC.AA. con verbale n. 10150 del 31/05/2013 e successivo del 20/11/2013"* e, ai sensi della L.R. 16/96, *"Sono vietate nuove costruzioni all'interno dei boschi e delle fasce forestali ed entro una zona di rispetto di 50 metri dal limite estremo dei medesimi"*. È doveroso precisare che nell'atto di acquisto del compendio immobiliare oggetto di procedimento, stipulato in data 26/03/2014 in favore del debitore esecutato (Allegato 8), non vi è riferimento alcuno sull'esistenza della suddetta costruzione. La sua epoca di realizzazione pertanto, potrà intendersi in epoca successiva al 26/03/2014 e, comunque, ampiamente susseguente all'introduzione della perimetrazione delle aree boscate ad opera della Soprintendenza ai BB.CC.AA. Da ricerche effettuate presso l'archivio urbanistico storico del comune di Piedimonte Etneo (CT) non si ha riscontro dei necessari titoli edilizi abilitativi per la realizzazione del suddetto corpo di fabbrica. La costruzione, pertanto, risulta essere abusiva e non possiede i requisiti di sanabilità. Per quanto sopra è necessario procedere alla sua rimozione con spese che ammontano a circa **€ 2.200,00.**

È infine necessario procedere al conseguente riallineamento catastale mediante:

- procedura PreGeo per l'inserimento in mappa catastale della tettoia insistente sulla particella 318 (Terreno 3) e che comporta spese tecniche pari a **€ 1.000,00;**



- procedura DocFa per l'allineamento delle planimetrie catastali delle unità immobiliari ad uso deposito presenti nel compendio immobiliare oggetto di procedura e che comporta spese tecniche pari a € 500,00;

L'importo totale da pagare, pertanto, per la regolarizzazione del compendio immobiliare oggetto di procedura risulta pari a € 6.113,00.

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

Per quanto riportato nel paragrafo "j) **presenza di immobile abusivo**" e nel paragrafo "k) **verifica ai fini della domanda di sanatoria**", si rileva che le opere riguardanti le unità deposito e con particolare riferimento la diversa distribuzione degli spazi interni del "Deposito 1°" e la realizzazione della tettoia in legno insistente sulla particella catastale 318 (Terreno 3) possono essere regolarizzate mediante la presentazione delle relative istanze ai competenti uffici e provvedendo al pagamento delle relative sanzioni/oblazioni previste. Il corpo di fabbrica adibito a locale forno, privo di identificativo catastale ed insistente sulla particella catastale 318 (Terreno 3), risulta essere abusivo e, non sussistendo le condizioni per la sua regolarizzazione, dovrà essere rimosso.

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

Non si rilevano formalità di tale natura sugli immobili oggetto di questa procedura.

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

Non si rilevano formalità di tale natura sugli immobili oggetto di questa procedura.

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

Non si rileva che sugli immobili oggetto della presente procedura gravino diritti di censo, livello o uso civico.



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

Non si rilevano formalità di tale natura sugli Immobili oggetto di questa procedura.

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

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di procedura risultano essere "Occupati dal debitore senza titolo".

**r) Descrizione del bene.**

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ubicato nella periferia Nord del Comune di Piedimonte Etneo (CT) e, per quanto riportato nell'atto di pignoramento, e per quanto rilevato sui luoghi, è composto da alcuni immobili ad uso deposito, da una tettoia in legno (non identificata in catasto), da un corpo di fabbrica privo di identificativo catastale e da alcuni terreni a diretto servizio delle unità immobiliari ad uso deposito. Le unità Immobiliari oggetto di procedura sono accessibili da un accesso carrabile dalla via Sciarelle (foto n° 1) e sono:

- Deposito (Deposito 1) composto da tre ambienti, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 419 sub. 1 – Consistenza catastale di 45 mq;
- Deposito (Deposito 2) composto da un unico ambiente, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 123 sub. 3 - Consistenza catastale di 16 mq;
- Deposito (Deposito 3) composto da un unico ambiente, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 part. 123 sub. 4 - Consistenza catastale di 6 mq;
- Terreno (Terreno 3) censito al Catasto terreni al Foglio 9 part. 318 – Superficie 103 mq. All'interno di tale particella sorge una tettoia in legno non identificata in catasto ed un corpo di fabbrica privo di identificativo catastale;
- Terreno (Terreno 2) censito al Catasto terreni al Foglio 9 part. 320 – Superficie 27 mq;
- Terreno (Terreno 1) censito al Catasto terreni al Foglio 9 part. 322 – Superficie 50 mq.

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è identificabile dai seguenti confini e dati catastali:



**Deposito 1: Deposito sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle, piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 419, subalterno 1, Categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq, rendita € 83,67.**

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato); - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato); - fg. 9 part.IIa 123 sub. 3 (proprietà debitore esecutato);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 322 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 365 (proprietà [REDACTED]);
  - **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare fg. 9 part.IIa 19 (proprietà [REDACTED]).

**Deposito 2: Deposito sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle, piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 123, subalterno 3, Categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita € 30,37.**

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 123 sub. 5 (proprietà [REDACTED]);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 322 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato);



- **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato).

**Deposito 3: Deposito sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle, piano terra, censito al catasto fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 123, subalterno 4, Categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita € 13,01.**

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 123 sub. 5 (proprietà ██████████);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 3 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato);
  - **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 320 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato).

**Terreno 1: Terreno sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle, censito al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 322, Categoria seminativo, classe 3, consistenza 50 mq, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02.**

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 321 (proprietà ██████████);
  - **Est:** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 321 (proprietà ██████████);
  - **Sud:** affaccio su via Sciarelle;



- **Ovest:** unità immobiliare fg 9 part.IIa 365 (proprietà [REDACTED]); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 3 (proprietà debitore esecutato).

**Terreno 2:** Terreno sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle, censito al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 320, Categoria seminativo, classe 3, consistenza 27 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):
  - **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 319 (proprietà Cardillo Sebastiano);
  - **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato);
  - **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato);
  - **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 318 (proprietà debitore esecutato).

**Terreno 3:** Terreno sito in Piedimonte Etneo (CT), via Sciarelle, censito al catasto terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT) al foglio 9 particella 318, Categoria seminativo, classe 3, consistenza 103 mq, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,04.

- **Confini** (proprietà di terzi con riferimento all'estratto di mappa catastale, e alle misure dei confinanti - Allegato 6, Allegato 7):



- **Nord** unità immobiliare fg. 9 part.IIa 317 (proprietà Cardillo Sebastiano); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 320 (proprietà debitore esecutato);
- **Est:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 123 sub. 4 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato);
- **Sud:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 419 sub. 1 (proprietà debitore esecutato); unità immobiliare fg. 9 part.IIa 19 (proprietà ██████████);
- **Ovest:** unità immobiliare oggetto di procedura - fg. 9 part.IIa 414 sub. 3 (proprietà ██████████).

▪ **Dati Catastali del compendio immobiliare oggetto di procedura**

Catasto fabbricati						
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	rendita
9	419	1	C/2	5	45 mq	€ 83,67
9	123	3	C/2	6	14 mq	€ 30,37
9	123	4	C/2	6	6 mq	€ 13,01

Catasto terreni						
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Consistenza	R. Dominicale	R. Agrario
9	318	Seminativo	3	103 mq	€ 0,05	€ 0,04
9	320	Seminativo	3	27 mq	€ 0,01	€ 0,01
9	322	Seminativo	3	50 mq	€ 0,03	€ 0,02

Intestazioni	
██████████ ██████████	Proprietario per 1/1 Stato civile "Divorziato"



\*\*\*\*\*

**Deposito 1 (part 419 sub. 1):** L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 46,10 mq e misura un'altezza utile pari a 3,35 m. .

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si compone di 3 ambienti e una zona di ingresso e mostra l'esistenza di un cantiere edile con opere in corso di esecuzione. L'unità immobiliare è priva di rifiniture. Le aperture consentono di godere una sufficiente illuminazione e ventilazione. Gli infissi esterni sono in ferro con vetri ordinari.

**Deposito 2 (part 123 sub. 3):** L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 15,15 mq e misura un'altezza utile pari a 2,90 m. Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione. Il pavimento è con mattonelle di ceramica, le pareti sono tinteggiate con pitture al ducotone. L'unica finestra verso l'esterno consente di godere di una sufficiente illuminazione e ventilazione. L'infisso esterno è in alluminio preverniciato a taglio termico con vetrocamera. Al suo interno si riscontrano macchie di pregresse infiltrazioni di acqua piovane e provenienti dal soffitto.

**Deposito 3 (part 123 sub. 4):** L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 5,15 mq e misura un'altezza utile pari a 2,85 m. Al momento del sopralluogo l'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e, al suo interno, si trova un servizio igienico. Il pavimento è con mattonelle di ceramica, le pareti sono rivestire con mattonelle di ceramica simil-mosaico fino ad un'altezza di circa 1,80 m mentre, le restanti parti, sono tinteggiate con pitture al ducotone. L'unica finestra verso l'esterno consente di godere di una sufficiente illuminazione e ventllazione. L'infisso esterno è in alluminio preverniciato a taglio termico con vetrocamera. Al suo interno si riscontrano sulle pareti e sul soffitto della macchie di muffa legate a fenomeni di condensa.

**Terreno 1 (part 322):** L'unità Immobiliare ha una superficie di 50 mq con andamento leggermente acclive in direzione Sud-Nord.



**Terreno 2 (part 320):** L'unità immobiliare ha una superficie di 27 mq con andamento pianeggiante ed è destinata a piccolo giardino con alcune piante da frutto.

**Terreno 3 (part 318):** L'unità immobiliare ha una superficie di 103 mq con andamento pianeggiante ma disposto su più livelli. Al suo interno insiste una tettoia in legno ad un'unica falda con un'altezza minima di 2,30 m e un'altezza massima di 2,90 m ed ha una superficie utile netta di 28,26 mq. La tettoia non è identificata in catasto. Sulla stessa particella di terreno, inoltre, insiste un corpo di fabbrica con sottotetto, anch'esso privo di identificativi catastali, ed adibito a locale forno. Il piano terra fornisce una superficie utile netta pari a 15,54 mq e misura un'altezza utile pari a 2,80 m ed è composto da un ambiente di contenute dimensioni (locale forno) e da un piccolo wc. Da una piccola botola posta sul soffitto si accede al locale sottotetto. Quest'ultimo ha un'altezza massima di 1,70 m e un'altezza minima di 1,00 m ed ha una superficie utile di 4,42 mq (superficie corrispondente ad un'altezza di falda superiore a 1,50 m). La tettoia necessita di manutenzione nelle sue parti lignee. Il corpo di fabbrica di presenta privo di particolari rifiniture.

È doveroso precisare che, lungo il confine Nord e Est, tutto il compendio immobiliare è recintato con un muretto di altezza circa 1,00 m e sormontato da una rete metallica con paletti in ferro. Il confine Ovest è materializzato con un muro di recinzione.

\*\*\*\*\*

Il compendio immobiliare presenta la seguente distribuzione:

Dall'accesso carrabile che si apre sulla via Sciarelle (foto n° 1) si accede ad un piccolo cortile (particella 322) che consente di accedere all'edificio che ospita le unità adibite a deposito (foto n° 2, foto n° 3). Dalla porta che si apre nel cortile (foto n° 4) si accede al locale ingresso dell'unità immobiliare "Deposito 1 – part 419 sub.1°" (foto n° 5, foto n° 6) su cui si aprono diverse aperture interne. Dalla porta che si apre sulla sinistra si accede al locale "Vano 1°" dell'unità immobiliare "Deposito 2 – part. 123 sub. 3°" (foto n° 7, foto n° 8) e, a seguire si



accede al locale "Servizio Igienico 1°" dell'unità Immobiliare "Deposito 3 – part. 123 sub. 4°" (foto n° 9, foto n° 10). Dalle aperture poste su lato sinistro del locale "Ingresso" si accede in sequenza al "Vano 2°" (foto n° 11-13), al "Servizio Igienico 2°" (foto n° 14) ed infine al "Vano 3°" (foto n° 15-17). Dall'apertura esterna del "Vano 3°" si accede al cortile interno costituito dalla particella 320 e dalla particella 318 (foto n° 18-23). Nel cortile interno e, precisamente sulla particella catastale 318 insiste una tettoia in legno (foto n° 24-26) e, a seguire, si raggiunge un piccolo terrazzino, a quota più alta del piano di calpestio della tettoia (foto n° 27, foto n° 28 ), su cui sorge un corpo di fabbrica che giace anch'esso sulla particella catastale 318. Dal piccolo terrazzino si apre una porta in ferro (foto n° 29) che consente di accedere al locale forno (foto n° 30- 32) ed al wc del locale forno (foto n° 33, foto n° 34). Da una piccola botola posta sul soffitto del locale forno (foto n° 35) si accede al locale sottotetto (foto n° 36 - 37).

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

Ai fini della presente stima e, per quanto osservato sui luoghi, si ritiene opportuno che la valutazione dei beni oggetto di procedura tenga conto del fatto che le tre unità immobiliari con destinazione deposito, anche se individuate da un proprio identificativo catastale, formano, allo stato attuale, un'unica unità immobiliare ("*unità principale*") servita da tre piccole estensioni di terreno ("*pertinenze dell'unità principale*") aventi, ciascuna, un proprio identificativo catastale. Si considerano, inoltre, come "*accessori dell'unità principale*" la tettoia non censita in catasto e il corpo di fabbrica privo di identificativo catastale ed entrambi insistenti sulla particella 318.

All'interno di una delle tre unità immobiliari adibite a deposito, inoltre, è stata riscontrata l'esistenza di un cantiere edile con opere in corso di esecuzione consistenti nella realizzazione di una diversa distribuzione degli spazi interni, nella creazione di nuovi impianti (Idrico, elettrico) e nella realizzazione di opere di finiture varie.

Per quanto sopra, considerando "*l'unità principale*" composta dalle tre unità adibite a deposito e, dovendo procedere alla "*determinazione del valore di stima*" nello stato in cui in cui oggi si



trova, si ritiene idoneo procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato che esso avrebbe se si trovasse in "normali" condizioni, ossia completo nelle sue parti e finiture, assenza di necessità di interventi di manutenzione (a breve e a medio termine), avente pari destinazione d'uso e, detraendo dal valore ottenuto, le spese necessarie per renderlo corrispondente a tali condizioni di "normalità". Pertanto:

$$V_a = V_m - K$$

$V_a$  = Valore attuale dell'immobile;

$V_m$  = Valore di mercato dell'immobile in "normali" condizioni;

$K$  = Costi necessari a rendere l'immobile in "normali" condizioni.

Il probabile valore di mercato dell'immobile verrà ottenuto come valore medio dal valore determinato da una stima sintetica comparativa e da una stima a reddito.

Pertanto, le metodologie utilizzate per la determinazione del valore medio di mercato sono:

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

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

#### *Determinazione della superficie commerciale*

La *superficie commerciale* dell'immobile è stata determinata facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 ed alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate", misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.



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

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

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

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.

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

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

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

$$Sc = SL_D + SL_{FT} + SL_{F1} + SL_{TE} + SL_{TR} + S_{C1} + S_{C2}$$

$$Sc = 87,06 \text{ mq} + 4,67 \text{ mq} + 1,38 \text{ mq} + 7,07 \text{ mq} + 3,02 \text{ mq} + 10,64 \text{ mq} + 7,29 \text{ mq} = 121,13 \text{ mq}$$



$SL_D$  = Superficie di tutti i locali deposito = 87,06 mq;

$SL_{FT}$  = Sup. ragguagliata locale forno piano terra =  $(18,69 \text{ mq} \times 0,25) = 4,67 \text{ mq}$ .

$SL_{F1}$  = Sup. ragguagliata locale forno piano primo =  $(5,50 \text{ mq} \times 0,25) = 1,38 \text{ mq}$ .

$SL_{TE}$  = Superficie ragguagliata tettoia =  $(28,26 \text{ mq} \times 0,25) = 7,07 \text{ mq}$ .

$SL_{TR}$  = Superficie ragguagliata terrazzino =  $(10,07 \text{ mq} \times 0,30) = 3,02 \text{ mq}$ .

$SL_{C1}$  = Sup. ragg. cortile via Sciarelle =  $(25,00 \text{ mq} \times 0,30) + (56,36 \text{ mq} - 25,00 \text{ mq}) \times 0,10 = 10,64 \text{ mq}$ .

$SL_{C2}$  = Superficie ragguagliata cortile interno =  $(72,88 \text{ mq} \times 0,10) = 7,29 \text{ mq}$ .

**La superficie commerciale complessiva così misurata risulta essere mq 121,13.**

*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 2022 - 2° semestre - ultima disponibile (Allegato 29). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia di immobili con destinazione "**Commerciale – Magazzini**" (categoria catastale C/2) e, per uno stato conservativo "**normale**", quotazioni di mercato che variano da un minimo di 240,00 €/mq ad un massimo di 400,00 €/mq. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che le unità adibite a deposito facenti parte del compendio immobiliare in esame hanno categoria catastale C/2 (Deposito, magazzini), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade il compendio immobiliare e tenuto conto dell'epoca di costruzione degli edifici a cui appartiene il compendio immobiliare, è possibile assumere quale prezzo di mercato **il valore unitario medio di 320,00 €/mq**.

Tale valore, sarà opportunamente corretto con dei coefficienti che tengono conto della zona di ubicazione del compendio immobiliare, delle condizioni dell'edificio in cui si trovano le unità immobiliari ad uso deposito e le condizioni delle unità.



***Coefficiente di zona.***

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

La zona in esame si trova nella periferia nord del comune di Piedimonte Etneo (CT) ed è caratterizzata da insediamenti abitativi e ad uso agricolo frammisti ad aree libere incolte o adibite ad uso agricolo (Allegato 30).

Nella zona in esame non si riscontrano attività commerciali, non sono presenti scuole, chiese, edifici di carattere storico e culturale e non si riscontrano 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.

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

***Coefficiente del fabbricato.***

Le unità immobiliari adibite a deposito appartengono ad un complesso di edifici di carattere rurale prevalentemente ad una sola elevazione fuori terra e di epoca realizzativa antecedente al 1967. L'edificio ha una struttura portante in muratura con copertura in legno a falde e ricoperte da un manto di tegole del tipo "coppi siciliani". L'intero complesso edificatorio si compone di più unità immobiliari di cui solo alcune (part 419 sub 1, part 123 sub. 3, part, 123 sub.4) appartengono al debitore esecutato e sono, nel contempo, oggetto di procedura esecutiva. L'intera costruzione sorge all'interno dell'area su cui insiste ed è allineata all'asse stradale della via Sciarelle.

La composizione architettonica generale dell'edificio non è significativa. Il prospetto principale dell'edificio come pure quelli secondari non presentano pregi architettonici risultando sprovvisti di elementi decorativi e riscontrando, peraltro, i segni dell'incedere del tempo (crepe,



scrostature, Invecchiamento degli Intonaci, ecc). Lo stato di conservazione del fabbricato, così come, per la porzione oggetto di procedura, si può giudicare non ottimale evidenziando, la necessità di interventi di manutenzione sulle pareti per la presenza di crepe, di scrostature e distacchi di Intonaco, più o meno ampi; nella riparazione del tetto di copertura per invecchiamento della struttura lignea, per lo scivolamento o la rottura delle tegole di copertura.

La tettoia che insiste sulla particella 318, realizzata in epoca non definita, ha una struttura in legno, ha un'unica falda con pendenza in direzione Sud-Nord e ricoperta da un manto di tegole in "coppi siciliani". La tettoia non presenta pregi architettonici, ma necessita di interventi di manutenzione ordinaria nelle sue parti lignee.

Il corpo di fabbrica adibito a locale forno ed insistente sulla particella 318, realizzato in epoca non definita, ha una struttura portante con travi, pilastri e solaio di interpiano con il sottotetto in cemento armato. La costruzione ha un'unica falda con copertura di tegole in laterizio. La composizione architettonica di questo corpo di fabbrica è anonima e non presenta rifiniture o pregi architettonici. Lo stato di conservazione è tale da richiedere degli interventi di manutenzione per la presenza di crepe e scrostature di intonaci.

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

#### *Coefficiente delle unità Deposito.*

Le tre unità deposito, come precedentemente precisato ed ai fini della presente valutazione, costituiscono "*l'unità principale*". Quest'ultima, a causa dei lavori di ristrutturazione interna mai ultimati, si presenta oggi incompleta.

Dovendo attribuire un valore al coefficiente dell'unità immobiliare "*a posteriori*", ossia, nelle condizioni in cui l'immobile sia stato completato, è doveroso osservare che il valore da attribuire è legato alla funzionalità complessiva dell'immobile previsto nel progetto autorizzato e con finiture idonee a garantirne una buona fruibilità. In tale contesto il valore unitario del



coefficiente rappresenterebbe le condizioni di "normalità" senza, peraltro, penalizzare o sopravvalutare le caratteristiche dell'unità abitativa.

Pertanto, valutando tutti gli elementi considerati è possibile assumere come coefficiente del complesso edificatorio il valore di: **1,00**.

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

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

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

Avendo considerato come valore di riferimento 320,00 €/mq e moltiplicandolo per il coefficiente correttivo di cui sopra è possibile dire che il valore unitario corretto del compendio immobiliare oggetto di stima può essere fissato in 300,80 €/mq.

Tenuto conto della superficie commerciale complessiva del compendio immobiliare che, come sopra detto è pari a 121,13 mq è possibile dire che il più probabile valore di mercato per il compendio immobiliare oggetto di stima è di **Euro 36.436,00 in c. t.**

### **Metodo di stima a reddito.**

La metodologia utilizzata prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) riferita all'anno 2022 - 2° semestre - ultima disponibile (Allegato 29). Per la zona in esame sono riportati, per la tipologia di immobili con destinazione "*Commerciale – Magazzini*" (categoria catastale C/2) e, per uno stato conservativo "*normale*", riporta quotazioni dei valori di locazione che variano da un minimo di 1,00 €/mq per mese ad un massimo di 1,90 €/mq per mese. Ai fini della presente valutazione, tenuto conto che le unità adibite a deposito facenti parte del compendio



Immobiliare In esame hanno categoria catastale C/2 (Deposito, magazzini), tenuto conto dell'ambito di zona in cui ricade il compendio immobiliare e tenuto conto dell'epoca di costruzione del compendio immobiliare è possibile assumere quale valore di locazione il valore unitario medio di 1,45 €/mq per mese, ovvero **175,64 €/mese**.

*Calcolo del valore dell'unità immobiliare.*

1)	Reddito annuo lordo presunto	€ 2.107,68
2)	Spese per imposte assicurazione, oneri di manutenzione straordinaria, ecc (valutati il 20% della quantità di cui al punto precedente)	€ 421,54
3)	Reddito annuo netto presunto	€ 1.686,14

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso annuo del 5,00%, si ottiene che il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima è di **Euro 33.723,00 in c. t.**

\*\*\*\*\*

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori ottenuti; per quanto detto il valore di stima dell'immobile in "normal" condizioni si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari dunque a € 35.079,50 e che si arrotonda a:

**VALORE DI STIMA = € 35.000,00 in c.t.**

\*\*\*\*\*



Al valore così ottenuto e, per quanto osservato nella descrizione della metodologia di stima utilizzata, bisogna detrarre i costi necessari a riportare gli immobili destinazione deposito in condizioni "normali" e detrarre, inoltre, gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo "j – Istanze di sanatoria e relativi costi".

Per quanto concerne i costi necessari a rendere funzionale "l'unità principale" è necessario che vengano completati i lavori in corso nel "Deposito 1" (fg 9 part. 419 sub 1- realizzazione di massetti, posa di pavimentazione, realizzazione di intonaci con strato di finitura; tinteggiatura degli ambienti). Da una sommaria stima dei costi, si ritiene che l'importo economico necessario ammonta a circa € 8.000,00.

Pertanto, il valore di stima dell'immobile nelle attuali condizioni è:

$$V_a = V_m - K$$

$$V_i = € 35.000,00 - € 8.000,00 = € 27.000,00$$

V<sub>a</sub> = Valore attuale dell'immobile

V<sub>m</sub> = Valore di mercato dell'immobile in "normali" condizioni = € 35.000,00;

K = Costi necessari a rendere l'immobile in "normali" condizioni = € 8.000,00.

**VALORE DI STIMA = € 27.000,00 in c.t.**

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

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

- **gli oneri e i costi precedentemente determinati nel paragrafo "k – Verifica ai fini della domanda di sanatoria" che ammontano a Euro 6.113,00.**



Si evidenzia che è necessario provvedere alla redazione della certificazione dell'impianto elettrico che richiede una spesa stimata pari a **€ 200,00**.

**Per quanto sopra detto il valore dell'immobile è pari a Euro 20.687,00.**

Si evidenzia che il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene che, al momento della vendita può essere diverso da quello verificato durante le operazioni peritali. Per tenere conto di tale rischio si detrae dal valore dell'immobile un valore percentuale pari al 15% ottenendo in definitiva un importo pari a Euro 17.583,95 che si arrotonda a:

**VALORE DI VENDITA DA ESECUZIONE IMMOBILIARE = Euro 17.500,00**

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

Il lotto è unico ed è composto dai seguenti immobili con i seguenti dati catastali:

- Catasto fabbricati – Comune di Piedimonte Etneo (CT):
  - 1) Deposito (Deposito 1) – Fg. 9 part. 419 sub. 1 – Categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq, rendita € 83,67;
  - 2) Deposito (Deposito 2) – Fg. 9 part. 123 sub. 3 – Categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita € 30,37;
  - 3) Deposito (Deposito 3) – Fg. 9 part. 123 sub. 4 – Categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita € 13,01.
- Catasto terreni – Comune di Piedimonte Etneo (CT):
  - 4) Terreno (Terreno 3) – Fg. 9 part. 318 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 103 mq, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,04;



- 5) Terreno (Terreno 2) – Fg. 9 part. 320 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 27 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
- 6) Terreno (Terreno 1) – Fg. 9 part. 322 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 50 mq, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02.

Al complesso immobiliare si aggiunge una tettoia priva di identificativi catastali insistente sulla particella 318 e un corpo di fabbrica con sottotetto adibito a locale deposito, privo di identificativi catastali, ed insistente sulla particella 318.

**v) Documentazione fotografica.**

La documentazione fotografica è riportata in allegato alla presente.

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

Le quote di pertinenza del debitore esecutato sono in ragione di 1/1.

**x) Beni pignorati in quota.**

Non sono presenti beni pignorati in quota.



Scheda  
Riepilogativa



## SCHEDA RIEPILOGATIVA - PIEDIMONTE ETNEO (CT)

Compendio immobiliare sito nel comune di Piedimonte Etneo (CT) con accesso da Via Sciarelle n° 32/A e composto da:

- 1) Deposito (Deposito 1) – Fg. 9 part. 419 sub. 1 – Categoria C/2, classe 5, consistenza 45 mq, rendita catastale € 83,67;
- 2) Deposito (Deposito 2) – Fg. 9 part. 123 sub. 3 – Categoria C/2, classe 6, consistenza 14 mq, rendita catastale € 30,37;
- 3) Deposito (Deposito 3) – Fg. 9 part. 123 sub. 4 – Categoria C/2, classe 6, consistenza 6 mq, rendita catastale € 13,01.
- 4) Terreno (Terreno 3) – Fg. 9 part. 318 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 103 mq, reddito dominicale € 0,05, reddito agrario € 0,04;
- 5) Terreno (Terreno 2) – Fg. 9 part. 320 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 27 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01;
- 6) Terreno (Terreno 1) – Fg. 9 part. 322 – Qualità seminativo, classe 3, superficie 50 mq, reddito dominicale € 0,03, reddito agrario € 0,02.

Al complesso immobiliare si aggiunge una tettoia priva di identificativi catastali insistente sulla particella 318 e un corpo di fabbrica con sottotetto adibito a locale deposito, privo di identificativi catastali, ed insistente sulla particella 318.

**Deposito 1 (part 419 sub. 1):** L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 46,10 mq e misura un'altezza utile pari a 3,35 m. .

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare si compone di 3 ambienti e una zona di ingresso e mostra l'esistenza di un cantiere edile con opere in corso di esecuzione.



**Deposito 2 (part 123 sub. 3):** L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 15,15 mq e misura un'altezza utile pari a 2,90 m.

**Deposito 3 (part 123 sub. 4):** L'attuale disposizione interna dell'immobile fornisce una superficie utile netta pari a 5,15 mq e misura un'altezza utile pari a 2,85 m.

**Terreno 1 (part 322):** L'unità immobiliare ha una superficie di 50 mq con andamento leggermente acclive in direzione Sud-Nord.

**Terreno 2 (part 320):** L'unità immobiliare ha una superficie di 27 mq con andamento pianeggiante ed è destinata a piccolo giardino con alcune piante da frutto.

**Terreno 3 (part 318):** L'unità immobiliare ha una superficie di 103 mq con andamento pianeggiante ma disposto su più livelli. Al suo interno insiste una tettoia in legno ad un'unica falda con un'altezza minima di 2,30 m e un'altezza massima di 2,90 m ed ha una superficie utile netta di 28,26 mq. La tettoia non è identificata in catasto. Sulla stessa particella di terreno, inoltre, insiste un corpo di fabbrica con sottotetto, anch'esso privo di identificativi catastali, ed adibito a locale forno. Il piano terra fornisce una superficie utile netta pari a 15,54 mq e misura un'altezza utile pari a 2,80 m ed è composto da un ambiente di contenute dimensioni (locale forno) e da un piccolo wc. Da una piccola botola posta sul soffitto si accede al locale sottotetto. Quest'ultimo ha un'altezza massima di 1,70 m e un'altezza minima di 1,00 m ed ha una superficie utile di 4,42 mq (superficie corrispondente ad un'altezza di falda superiore a 1,50 m).

Lungo il confine Nord e Est, tutto il compendio immobiliare è recintato con un muretto di altezza circa 1,00 m e sormontato da una rete metallica con paletti in ferro. Il confine Ovest è materializzato con un muro di recinzione.

**VALORE DI VENDITA = € 17.500,00**



## CONCLUSIONI

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

Zafferana Etnea (CT): 10/08/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
Dott. Ing. Salvatore Parisi

Firmato digitalmente da

**Salvatore Parisi**

SerialNumber =  
TINIT-PRSSVT74L04M139T  
C = IT

---

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



ELENCO ALLEGATI – Procedura R.G.Es. 510/2021:

- ALLEGATO 1 – Comunicazione inizio operazioni peritali al legale del Creditore;
- ALLEGATO 2 – Comunicazione inizio operazioni peritali -Legale Creditore intervenuto;
- ALLEGATO 3 – Comunicazione inizio operazioni peritali -Legale Creditore intervenuto;
- ALLEGATO 4 – Comunicazione inizio operazioni peritali – Esecutato;
- ALLEGATO 5 – Verballi operazioni peritali;
- ALLEGATO 6 – Estratto di mappa catastale;
- ALLEGATO 7 – Visure catastali dei confinanti;
- ALLEGATO 8 – Titolo di proprietà;
- ALLEGATO 9 – Visura catastale fg. 9 part. 419 sub. 1;
- ALLEGATO 10 – Visura catastale fg. 9 part. 123 sub. 3;
- ALLEGATO 11 – Visura catastale fg. 9 part. 123 sub. 4;
- ALLEGATO 12 – Visura catastale fg. 9 part. 318;
- ALLEGATO 13 – Visura catastale fg. 9 part. 320;
- ALLEGATO 14 – Visura catastale fg. 9 part. 322;
- ALLEGATO 15 – Visura ipotecaria fg. 9 part. 419 sub. 1;
- ALLEGATO 16 – Visura ipotecaria fg. 9 part. 123 sub. 3;
- ALLEGATO 17 – Visura ipotecaria fg. 9 part. 123 sub. 4;
- ALLEGATO 18 – Visura ipotecaria fg. 9 part. 318;
- ALLEGATO 19 – Visura ipotecaria fg. 9 part. 320;
- ALLEGATO 20 – Visura ipotecaria fg. 9 part. 322;



ALLEGATO 21 – Planimetria catastale - fg. 9 part. 419 sub. 1;

ALLEGATO 22 – Planimetria catastale - fg. 9 part. 123 sub. 3;

ALLEGATO 23 – Planimetria catastale - fg. 9 part. 123 sub. 4;

ALLEGATO 24 – Planimetria stato di fatto;

ALLEGATO 25 – Richiesta del certificato di destinazione urbanistica;

ALLEGATO 26 – Certificato di destinazione urbanistica;

ALLEGATO 27 – Richiesta di accesso atti U.T.C. Piedimonte Etneo;

ALLEGATO 28 – Esito accetto atti – U.T.C. Piedimonte Etneo;

ALLEGATO 29 – Quotazioni immobiliari;

ALLEGATO 30 – Localizzazione geografica;

ALLEGATO 31 – Ricevute di pagamento;

Documentazione fotografica (da foto 1 a foto 37)

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legale Creditore procedente.

Ricevute di trasmissione perizia: PEC legali Creditori intervenuti.

Ricevute di trasmissione perizia: Raccomandata A/R debitore esecutato.

