



dott. ing. Michele Di Giovanni

Studio Tecnico di Ingegneria Civile

95125 Catania – via Pietro Novelli 159

tel. (+39) 095 339428 – 338 8125872

e-mail: m.digiovanni@inwind.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI

Procedimento n° 483/2018 R.G.E.I.

promosso da

PENELOPE SPV S.r.l.

contro

RELAZIONE DI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLEGATI

- All. n° 1: Documentazione fotografica (n° 34 foto)
- All. n° 2A + 2E: Planimetrie catastali;
- All. n° 3: Estratto di mappa;
- All. n° 4A + 4G: Visure catastali;
- All. n° 5: Certificato di destinazione urbanistica;
- All. n° 6: Contratto comodato;
- All. n° 7: Verbale di sopralluogo

Il C.T.U.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)

Archivio file	Archivio	Ultima revisione	Data consegna	Note
...\\Penelope – Ponzio (474)	2021	15.109.2021		



TRIBUNALE DI CATANIA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Esecutore Dott.ssa Nelly Gaia MANGIAMELI

Procedimento n° 483/2018 R.G.E.I.

promosso da

PENELOPE SPV S.r.l. c/ [REDACTED]

C.T. U. dott. ing. Michele Di Giovanni

RELAZIONE

Indice: 1. Premessa; 2. Svolgimento delle operazioni peritali; 3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato; 4.

Conclusioni

1. Premessa.

Il G.E. con decreto del giorno 03.05.2020 nominava il sottoscritto dott. ing. Michele Di Giovanni, con studio in Catania via P. Novelli n° 159, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania col n° 3284, nonché all'Albo dei consulenti tecnici d'ufficio al n° 1764, quale c.t.u. nel procedimento iscritto al n. 483/2018 del Registro Generale Esecuzioni Immobiliari promosso da Penelope SPV S.r.l. c/ [REDACTED] d'ora innanzi detto debitore.

Conferì l'incarico, da espletare successivamente al giuramento, sinteticamente riassunto nell'attività di identificare i beni pignorati ed i dati indicati nell'atto di pignoramento, la proprietà e l'eventuale comproprietà con altri soggetti, la provenienza del bene, la completezza della documentazione, le trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, la conformità alle norme urbanistiche e la destinazione urbanistica, l'eventuale sanabilità, la detenzione, oltre alla stima dei beni medesimi e l'eventuale divisione in quote.



2. Svolgimento delle operazioni peritali.

L'avvio delle operazioni peritali è stato fissato per il giorno 06.07.2020, tuttavia per problematiche connesse alla diffusione di COVID-19, contemperando le misure di salvaguardia e le correlate Ordinanze emesse dal Tribunale, allorché si poté riscontrare che il bene costituiva abitazione del debitore.

In ragione di ciò, ottemperando alle successive disposizioni, è stato esperito accesso al bene in data 27.01.2021 con l'autorizzazione del debitore che presenziava alle operazioni.

L'ispezione dei beni pignorati è stata ultimata in tale data, eseguendo il rilievo metrico e fotografico.

Il debitore ha consegnato copia del contratto di comodato (All. n° 6) per una delle particelle pignorate, riservandosi di produrre i contratti relativi alle altre particelle che tuttavia non ha mai inviato.

Per ognuno dei beni immobili è stato eseguito il rilievo fotografico e metrico, annotando in separati fogli gli elementi significativi ai fini del mandato conferitomi.

Durante i sopralluoghi è stato consegnato ai debitori, per il tramite del conduttore, il modulo cd. "avvertenze per il debitore" ed è stato redatto l'apposito verbale di sopralluogo, sottoscritto dai presenti (All. n° 7).

Nel periodo intercorrente tra i due accessi è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (All. n° 5) e sono state esperite indagini al fine di acquisire informazioni sulla conformità urbanistica.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato.

a) Identificazione dei beni pignorati

Dalle visure catastali (All. n° 4A - 4B - 4C - 4D) e dalla relazione notarile del



04.06.2018 depositata in atti, a firma del dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, si rilevano i seguenti dati identificativi, verificati nel corso dei sopralluoghi:

1) Magazzino/deposito in Paternò (CT), c.da Priolo, via delle Arti e dei mestieri s.n.c.,

foglio	part.	sub	cat.	cl.	consist.	superf. tot.	r.c.
40	777	1	C/2	5	m ² 60		€ 175,53

Il fabbricato non è inserito in mappa, incidente sulla particella 154 del N.C.T.:

foglio	part.	qualità	cl.	consist.	red. dom.	red agr.
40	154	agrumeto	2	m ² 8205	€ 391,12	€ 118,65

2) Magazzino/deposito in Paternò (CT), c.da Priolo, via delle Arti e dei mestieri s.n.c.,

foglio	part.	sub	cat.	cl.	consist.	superf. tot.	r.c.
40	778	1	C/2	5	m ² 50		€ 144,61

Il fabbricato non è inserito in mappa, incidente sulla particella 155 del N.C.T.

foglio	part.	qualità	cl.	consist.	red. dom.	red agr.
40	155	agrumeto	2	m ² 5673	€ 270,43	€ 82,04

3) Magazzino/deposito in Paternò (CT), c.da Priolo, via delle Arti e dei mestieri s.n.c.,

foglio	part.	sub	cat.	cl.	consist.	superf. tot.	r.c.
40	784	1	C/2	5	m ² 60		€ 173,53

Il fabbricato non è inserito in mappa, incidente sulla particella 588 del N.C.T.

foglio	part.	qualità	cl.	consist.	red. dom.	red agr.
40	588	agrumeto	2	m ² 6048	€ 296,74	€ 87,46



4) Fabbricato per abitazione in Paternò (CT), c.da Priolo, via delle Arti e dei mestieri

s.n.c., piano terra e primo:

foglio	part.	sub	cat.	cl.	consist.	superf. tot.	r.c.
40	589		A/7	1	10,5 vani	m ² 181	€ 569,39

b) Verifica dei dati nell'atto di pignoramento.

I suddetti dati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento del 26.03.2018, rep. 3282, e nella nota di trascrizione del 10.05.2018, n. 18024/13525 del registro di Catania.

c) Proprietà dei beni.

Dalle visure catastali e dalla certificazione notarile si evince che i beni pignorati risultano intestati a:

- [REDACTED]

proprietario per l'intero di ciascun immobile.

d) Provenienza dei beni.

Dalla certificazione notarile si riscontra la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente il pignoramento.

- o 12.07.1989: atto di acquisto, trascrizione del 27.07.1989, nn. 25896/20368, a favore del debitore contro [REDACTED] c.f. [REDACTED] per l'intera proprietà degli immobili individuati al fg. 40 part. 154 – 155 – 588 (ex 219) – 589.



e) Documentazione prodotta dal creditore.

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente è stato possibile estrapolare i dati necessari riportati nella presente relazione.

f) Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli.

Dalla summenzionata certificazione notarile si evincono le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui beni:

- 1) 06.12.2003: Iscrizione di ipoteca legale, nn. 49721/8510, di € 464.689,14, capitale di € 232.344,57, a favore di Montepaschi SE.RI.T. S.p.a. con sede in Catania (c.f. 00833920150) contro il debitore per l'intera proprietà delle particelle 153, 154, 155, 219;
- 2) 20.04.2007: Ipoteca legale da atto pubblico amministrativo, rep. 103574, di € 657.521,66, capitale di € 328.760,83, a favore di Serit Sicilia S.p.a. con sede in Catania (c.f. 00833920150) contro il debitore per l'intera proprietà delle particelle 153, 154, 155, 219;
- 3) 10.02.2012: Trascrizione di ipoteca giudiziale, nn. 7790/620, di € 50.000,00, capitale di € 32.922,75, a favore di Società Reale Mutua di Assicurazioni con sede in Torino (c.f. 00875360018) contro il debitore per la quota di 1/2 della proprietà della particella 589. Detta formalità grava anche su altri immobili e altri soggetti;
- 4) 17.04.2012: Trascrizione di pignoramento nascente da atto pubblico amministrativo, nn. 19778/16295, in favore di Serit Sicilia S.p.a. con sede in Catania (c.f. 04739330829) contro il debitore per l'intera proprietà delle particelle 589, 777/1, 778/1, 784/1. Detta formalità grava anche su altri immobili e altri soggetti;
- 5) 27.02.2013: Trascrizione di ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, nn. 11487/768,



di € 76.000,00, capitale di € 37.960,82, a favore di Banca Agricola Popolare di Ragusa S.c.p.a. con sede in Ragusa, c.f. 00026870881, contro il debitore sulle particelle 154, 155, 588;

6) 18.10.2016: trascrizione di ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo, nn. 38775/4881, di € 42.350,00, capitale di € 28.227,38, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., c.f. 00799960158, contro il debitore sulle particelle 777/1, 778/1, 784/1, 589;

7) 06.02.2018: trascrizione di ipoteca derivante da ruolo, nn. 4935/634, di € 2.506.885,86, capitale di € 1.253.442,93, a favore di Riscossione Sicilia S.p.a. con sede in Catania, c.f. 00833920150, contro il debitore sulle particelle 777/1, 778/1, 784/1, 589. Detta formalità grava anche su altri immobili e altri soggetti;

8) 10.05.2018: trascrizione di pignoramento immobiliare, nn. 18024/13525, a favore di Intesa Sanpaolo S.p.a., c.f. 00799960158, contro il debitore per l'intera proprietà.

a) Identificazione catastale.

1) Bene censito al NCEU di Paternò fq. 40 part. 777 sub 1

Dalla visura catastale (All. n° 4A) si evince trattarsi di un deposito di costituzione dell'anno 2012 sulla particella 154 del NCT, per il quale non è stata depositata la planimetria catastale (All. n° 2A).

2) Bene censito al NCEU di Paternò fq. 40 part. 778 sub 1

Dalla visura catastale (All. n° 4C) si evince trattarsi di un deposito di costituzione dell'anno 2012 sulla particella 155 del NCT, per il quale non è stata depositata la planimetria catastale (All. n° 2B).

3) Bene censito al NCEU di Paternò fq. 40 part. 784 sub 1

Dalla visura catastale (All. n° 4E) si evince trattarsi di un deposito di



costituzione dell'anno 2012 sulla particella 588 del NCT, per il quale non è stata depositata la planimetria catastale (All. n° 2C).

4) Bene censito al NCEU di Paternò fg. 40 part. 589

Dalla visura catastale (All. n° 4G) si evince trattarsi di un deposito di fabbricato sulla particella 589 del NCT per il quale è stata depositata la planimetria catastale (All. n° 2D) che risulta difforme dallo stato dei luoghi per come esposto nei punti successivi.

h) Destinazione di destinazione urbanistica.

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (All. n° 5), rilasciato in data 28.10.2020, dal quale si evince che in riferimento al P.R.G. approvato nell'anno 2014i hanno la seguente destinazione:

1-2-3) Ben censiti al NCEU di Paternò fg. 40 part. 154 – 155 – 589 ricadono in zona ZE4 (zona agricola);

4) Bene censito al NCEU di Paternò fg. 40 part. 588 ricade in zona ZE4 (zona agricola) ed in piccola parte in sede stradale.

Tutte le particelle ricadono in area di "riserva idrica".

Le particelle 154 – 155 – 588 sono interessate dalla fascia di rispetto stradale.

Le particelle 154 – 155 ricadono in parte in area destinata a "cave".

i) Conformità urbanistica.

È stata avanzata istanza di accesso agli atti al Comune di Paternò in data 25.01.2021, non è stata rilasciata alcuna certificazione, bensì è stato permesso di visionare un fascicolo relativo a istanza per la realizzazione di un fabbricato che però è stata diniegata.

Per le costruzioni riscontrate in situ (part. 777 – 778 – 784) non sono stati



esibiti dal Comune validi titoli edilizi e pertanto risultano essere realizzati abusivamente.

Il fabbricato di cui alla particella 589 è di antica costruzione, certamente ante 1967, le cui modifiche risultano invece realizzate in tempi recenti in difetto di valido titolo edilizio.

1) Condono edilizio.

Il Comune di Paternò non riporta dell'esistenza di istanze di condono edilizio.

Gli immobili di cui alle particelle 777 – 778 – 784 risultano completamente abusivi e non suscettibili di regolarizzazione anche in relazione alle caratteristiche costruttive, nonché in ragione di una nota del Comune di Paternò con la quale al debitore è stata diniegata una concessione edilizia per la mancanza di piano particolareggiato e di piano di lottizzazione.

Le variazioni di cui alla particella 589 risultano essere state realizzate in difetto di titolo edilizio e non sanabili relativamente agli incrementi di volume, bensì solo per le variazioni di distribuzione interna. Per tale ragione nella stima del valore non si terrà conto dell'ampliamento peraltro realizzato su altra particella. Proprio per l'ubicazione dell'ampliamento si suggerisce la vendita in unico lotto della particella 589 NCEU e della 588 NCT (contenente la part. 784 NCEU), non determinando i costi di demolizione della parte abusiva che compensano il godimento fintanto che non ne sarà imposta la demolizione oltre che in ragione della possibile realizzazione di un eventuale piano di lottizzazione e della conseguente eventuale probabilità che si possa procedere con la sanatoria.

Il sottoscritto c.t.u. ha presentato istanza all'ufficio anti abusivismo del Comune di Paternò in data 19.02.2021, successivamente sollecitata in data



31.03.2021, oltre ulteriori solleciti telefonici, al fine di verificare se fossero stati emessi provvedimenti a carico delle parti irregolarmente realizzate, senza però ricevere ad oggi riscontro formale ma una semplice comunicazione telefonica che indicava l'assenza di provvedimenti.

k) Occupazione dei beni.

Al momento del sopralluogo la particella 589 era abitata dal debitore relativamente al primo piano, mentre al piano terra sono stati rinvenuti uffici ad uso della struttura produttiva insistente sulle altre particelle oggetto di pignoramento nonché su particelle contigue in testa a terzi.

Relativamente alla particella 589 vige un contratto di comodato (All. n° 6) del 14.03.2018, reg. 1151/3 a Catania, a tempo indeterminato in favore della ditta [REDACTED]

l) Descrizione dei beni.

Tutti i beni oggetto del pignoramento sono siti nel territorio del comune di Paternò, contrada Priolo, in via delle arti e dei mestieri s.n.c..

Allo stato attuale godono di accesso dalla pubblica via (indicato con freccia di colore nella seguente ortofoto) per mezzo di passaggio su proprietà in testa a terzi (All. n° 1 foto n° 1), sebbene per tutte le particelle sia possibile realizzare ingresso diretto dalla pubblica via con la quale confinano.

La sovrapposizione della ortofoto con i confini catastali ci permette di meglio evincere la posizione dei fabbricati che sono stati denunciati con particelle 777 – 778 – 784, di fatto non inseriti in mappa, che presuntivamente insisterebbero rispettivamente sulle particelle 154 – 155 – 588.





Nello stato reale dei luoghi, in cui non esistono veri confini tra le diverse particelle, l'edificazione dei diversi manufatti è stata realizzata senza tenere in alcun conto il frazionamento catastale.

Tutte le particelle oggetto del pignoramento, così come altre in testa a terzi, costituiscono un insediamento produttivo per la realizzazione di conglomerato cementizio, essendovi installate specifiche macchine di produzione.

1) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 777 sub 1 (part. 154 NCT).

Il deposito di cui alla part. 777 insiste sulla particella 154 del catasto terreni, dell'estensione complessiva di mq 8205

Ribadendo che il deposito individuato dalla particella 777 non è stato inserito in mappa, si ritiene che possa riferirsi al capannone ritratto nelle foto nn. 2 – 3 di cui al presente allegato 1, indicato con cerchio di colore blu nella ortofoto di pag. 9.

Tuttavia a fronte della superficie catastale dichiarata in mq 60 sussistono strutture che occupano in pianta la superficie coperta complessiva di oltre mq 320 divisa in due parti,

La porzione ovest (a dx nella foto n° 2) è costituita da una struttura in cemento armato della superficie coperta di circa mq 60 (in fondo nella fotografia) è costituita da strutture in elevazione date da pilastri in c.a. e chiusura orizzontale da solaio in latero-cemento.

Non sono presenti chiusure frontali, né finiture al civile.

L'intera fabbrica è sormontata da una copertura in lastre di lamiera su struttura portante in ferro vincolata al muro di sostegno ed al terreno mediante l'adiacente capannone (foto n° 4).

Detto capannone è realizzato con struttura portante in ferro e chiusure verticali



e di copertura date da lamiere grecate.

Per nessuna delle porzioni è stato rintracciato titolo edilizio e chiaramente realizzate anche in assenza di progetto statico.

In relazione alla tipologia costruttiva, alle caratteristiche, alla zona di PRG sulla quale insistono non è possibile prevederne la sanatoria e pertanto dovranno essere rimosse.

Su altra porzione della particella 154 insiste un impianto per la frantumazione di inerti (foto n° 5) che risulta essere di proprietà della ditta che gode del terreno in comodato d'uso. le altre porzioni di terreno costituiscono la viabilità interna al lotto ed aree di movimentazione dei mezzi di lavoro nel cementificio (foto n° 6).

Sul terreno non esistono are coltivate.

2) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 778 sub 1 (part. 155 NCT).

Il deposito catastato come particella 778, incidente sulla particella 155 del catasto terreni, è in realtà in maggior misura sulla part. 588 (indicato con cerchio di colore giallo nella ortofoto di pag. 9), tuttavia sulla particella 155 non insiste altro manufatto per cui si ritiene di potersi riferire ad esso sebbene la superficie dichiarata in catasto in mq 50 sia decisamente inferiore alla superficie rilevata in circa mq 180.

Si tratta in effetti di una tettoia (foto n° 7) parzialmente chiusa ai lati, realizzata con struttura portante in ferro e copertura in lastre di lamiera grecata.

Anche per detta struttura non sono stati rinvenuti né il progetto edilizio, né quello statico.

Viste le caratteristiche costruttive si ritiene che non sia suscettibile di sanatoria e pertanto dovrà essere rimossa.

La particella 155 sulla quale insistere la particella 778 ha superficie



complessiva di mq 5.673 ed è priva di coltivazioni (foto n° 8), essendo anch'essa deputata all'attività produttiva del cementificio.

3) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 784 sub 1 (part. 588 NCT).

Il deposito di cui alla particella 784, facente parte della particella 588 (foto n° 9), in catasto è indicata con estensione di mq 60.

Il fabbricato è presuntivamente quello indicato con ovale di colore bianco nella ortofoto di pag. 9, che però occupa anche porzione della corte di pertinenza della particella 589, evincibile dall'ortofoto ragguagliata con il catasto riportata a pag. 9.

Si tratta di un fabbricato realizzato in parte in muratura portante ed in parte con muro di cemento armato, con chiusura orizzontale di copertura data da solaio in latero cemento al quale è stato accorpato una tettoia che ne costituisce un ampliamento (foto nn. 10- 11) e allo stesso tempo realizza una ulteriore copertura. La superficie complessiva è di mq 62, confrontabile con la superficie dichiarata in catasto.

La porzione di costruzione in ampliamento della porzione in muratura è di fatto una tettoia con struttura portante in ferro, parzialmente chiusa ai lati con lamiera grecate di ferro, coperta con analoghe lastre.

L'interno del deposito è privo di finiture civili ed è fornito di impianto elettrico in tubazione esterna (foto n° 12).

Sul volume costituente il deposito è stato alloggiato un container.

L'assenza di progetto edilizio e delle strutture, sulle quali si nutrono dubbi in ordine alle condizioni di staticità, determinano l'impossibilità di procedere alla sanatoria del manufatto così realizzato.

La particella 588, della superficie complessiva di mq 6.048, sulla quale insiste il fabbricato di cui alla presunta particella 784, costituisce in parte la viabilità del



cementificio ed in parte è nelle condizioni naturali, non coltivata e con dislivelli (foto n° 13).

Sebbene sia classata come agrumeto non possiede alcuna pianta di tale essenza, né altre coltivazioni.

4) Fabbricato al NCEU di Paternò fq. 40 part. 589

Trattasi di un fabbricato di due elevazioni fuori terra (foto n° 14) di antica costruzione, realizzato indicativamente ad inizi novecento, originariamente al centro dell'insieme dei beni pignorati, in posizione elevata rispetto alle particelle contigue. Realizzato in muratura portante con copertura a due falde con coppi siciliani, manifesta segni di degrado per carenza manutentiva sia per manifestazioni di umidità discendente, sia di umidità di risalita dal terreno. I prospetti necessitano di manutenzione agli intonaci oltre che alla finitura esterna.

La costruzione è stata oggetto di ampliamento al piano terra (foto n° 15) ed ha subito modifiche alla distribuzione interna al medesimo piano, sebbene le modifiche in ampliamento (foto n° 15) in effetti occupano la superficie della particella 588.

La superficie coperta dal fabbricato è di circa mq 92,30, determinando la superficie complessiva dei due piani di mq 184,60.

Si compone di due piani fuori terra dei quali quello a quota inferiore, a livello del terreno circostante, è attualmente fruito come uffici.

La distribuzione interna è stata variata rispetto alla raffigurazione di cui alla planimetria catastale (All. n° 2D), essendo state realizzate modifiche interne e ampliamenti che sono stati raffigurati nella planimetria con tratto di colore rosso (All. n° 2E), specificamente:

- il vano sud-est è stato diviso in modo da formare una reception (foto n° 16),



- l'originario ripostiglio funge ora da corridoio (foto n° 17) da cui si accede a bagno (foto n° 18) e ad una delle zone in ampliamento ove sono realizzati un ripostiglio (foto n° 19) ed un vano (foto n° 20);
- il vano sud-ovest già catastalmente diviso in zona ingresso (foto n° 21) e vano (foto n° 22) dal quale si accede ad un bagno realizzato in ampliamento sulla particella 588 (foto n° 263) ed un ulteriore vano nord-ovest (non fotografabile per via del totale riempimento).

La superficie interna netta della porzione originaria è di circa mq 53 per l'altezza libera interna di ml 3,00.

Altra porzione di ampliamento del fabbricato, realmente realizzato sulla particella 588, è accessibile dal piazzale est (foto n° 24) che risulta costituito sulle due particelle 588-589. Detto ampliamento, costituente un unico blocco con l'ampliamento descritto in precedenza (foto n° 15), si compone di un vano (foto n° 25) e annesso wc (foto n° 26).

La porzione di ampliamento ha superficie coperta di circa mq 45,60 per l'altezza interna netta di ml. 2,50.

Le finiture interne vedono:

- pavimenti con ceramiche in buone condizioni di conservazione ma di diverso colore tra zone d'origine e quelle in ampliamento;
- intonaci in complessivo buono stato fatta eccezione per porzioni in cui sono manifeste infiltrazioni di umido;
- componenti sanitari del bagno di fattura economica ma di recente applicazione ed in discrete condizioni di conservazione;
- infissi esterni in ferro o in alluminio in discrete condizioni;
- infissi interni in legno tamburato in buone condizioni



- impianto elettrico sottotraccia munito di interruttore magneto-termico differenziale;
- non esiste impianto di riscaldamento a piastre radianti.

Il primo piano accessibile mediante la scala esterna (foto n° 27) e quella interna (foto n° 28) da distribuzione conforme alla rappresentazione grafica della planimetria catastale: un corridoio (foto n° 29) distribuisce la camera sud-est (foto n° 30), la camera sud-ovest (foto n° 31), il disimpegno in cui è stata realizzata la cucina (foto n° 32), un ripostiglio (foto n° 33) ed il wc (foto n° 34).

Le altezze libere interne arrivano fino a ml 4,30 al centro della volta dei soffitti delle camere principali.

Le finiture interne del piano primo constano di:

- intonaci in discrete condizioni di solidità ma localmente attaccati da umidità sulle pareti e a soffitto (incannucciato);
- pavimentazione mista: in marmo in buone condizioni nel corridoio, con piastrelle ceramiche in mediocri condizioni in camera, disimpegno e bagno, nonché con marmette in mediocri condizioni negli altri ambienti;
- sanitari ed impianto idrico rifatto in epoca recente con componenti di qualità economica;
- impianto elettrico sotto traccia, pur munito di differenziale si ritiene non adeguato;
- non esiste impianto di riscaldamento a radiatori.

m) Valutazione dei beni pignorati.

Premettendo che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo cui i beni potrebbero essere venduti se immessi in libero mercato, considerata la metodologia di vendita all'asta e tenuto conto delle caratteristiche proprie dei beni in esame. Si ritiene di potere applicare il criterio di stima per confronto, escludendo



quindi di applicare il criterio di stima analitica per capitalizzazione dei redditi nonostante una porzione dei beni stessi sia al momento concessa in comodato d'uso.

La stima per confronto si risolve per comparazione con beni simili disponibili nella zona di riferimento, prendendo a base di riferimento sia la banca dati immobiliare dell'Agenzia delle Entrate oltre che le vendite rintracciate nel mercato immobiliare.

1) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 777 sub 1 (part. 154 NCT).

Ribadito che il teorico magazzino/deposito di cui alla particella pignorata non è individuato nella consistenza censita e che il manufatto risulta comunque suscettibile di demolizione in quanto non sanabile nelle condizioni in cui si trova, si opera la valutazione in riferimento alla particella del catasto terreni sulla quale insiste il bene pignorato.

Tenuto presente che sebbene il terreno sia stato classato come agrumeto di fatto non risulta tale, viene comparato con terreni agricoli ubicati nelle aree periferiche del territorio comunali, sebbene quello in esame sia comunque contiguo ad area residenziale, in zona normalmente urbanizzata.

Si riscontrano valori di compravendita di terreni con valore medio di €/mq 10,00 che risulta confacente ed applicabile al caso in specie, determinando il valore complessivo del terreno di cui alla particella 154 NCT pari a:

$$\text{mq } 8205 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 82.050,00$$

che si arrotonda ad € 82.000,00

Tenuto conto delle modalità di vendita dei beni e per l'assenza di garanzia per vizi, applicando la riduzione approssimativa del 15%, si determinano i seguenti valori di vendita:

$$\text{€ } 82.000,00 \times 85\% = \text{€ } 69.700,00$$

che si arrotonda ad € 69.000,00.



2) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 778 sub 1 (part. 155 NCT).

Per questo bene si applicano medesime considerazioni esposte per il bene precedente, determinando il valore come segue:

$$\text{mq } 5673 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 56.730,00$$

che si arrotonda ad € 56.700,00

con riduzione del 15% per vendita all'asta:

$$\text{€ } 56.700,00 \times 85\% = \text{€ } 48.195,00$$

arrotondato ad € 48.000,00

3) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 784 sub 1 (part. 588 NCT) e fabbricato al NCEU di Paternò fg. 40 part. 589.

Per questi immobili occorre riportare quanto esposto in precedenza circa l'ampliamento del fabbricato costituente la particella 589 che di fatto è stato realizzato sulla particella 588. L'unione in unico lotto permetterebbe alla particella 589 di avere accesso diretto dalla strada pubblica.

Anticipando che per tale ragione si ritiene di dovere procedere alla vendita in unico lotto delle particelle 588 NCT (con incidenza della particella 784) e 589, si procede alla valutazione del terreno di cui alla part. 588 applicando medesime considerazioni esposte per gli altri terreni, determinando il valore come segue:

$$\text{mq } 6048 \times \text{€/mq } 10,00 = \text{€ } 60.480,00$$

Operando una ricerca nel mercato immobiliare tramite inserzioni internet, restringendo l'analisi all'area comunale di nostro interesse non sono state riscontrate compravendite per immobili di confrontabili caratteristiche (per tipologia, epoca di realizzazione e stato manutentivo).

Si riporta che la banca dati OMI dell'agenzia delle entrate indica per la



categoria A/7 in zona extraurbana indica valori compresi nel range €/mq 560/780.

Il caso in specie è riferito ad area del territorio più prossima al centro urbano, ma si tratta di un fabbricato che necessita di intervento manutentivo, oltre a godere di finiture economiche e vetuste.

In ragione di ciò si ritiene di potere applicare un valore intermedio nel range indicato pari ad €/mq 670.

Applicando alla superficie commerciale del bene pari a mq. 184,60, avendo escluso la porzione abusiva, si determina il valore come segue:

$$\text{€/mq } 670,00 \times \text{mq } 184,60 = \text{€ } 123.682,00$$

Pertanto il valore complessivo delle due particelle sarà pari ad € 184.162,00 che si arrotonda ad € 184.000,00.

Con riduzione del 15% per vendita all'asta:

$$\text{€ } 184.000,00 \times 85\% = \text{€ } 156.400,00$$

Che si arrotonda ad € 156.000,00

n) Modalità di vendita frazionata e valutazione della quota indivisa.

Nel corpo della presente relazione sono state esposte le ragioni per la costituzione dei seguenti diversi lotti:

1) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 777 sub 1 (part. 154 NCT).

2) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 778 sub 1 (part. 155 NCT).

3) Deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 784 sub 1 (part. 588 NCT) e fabbricato al NCEU di Paternò fg. 40 part. 589.

o) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Si allegano alla presente il rilievo fotografico descrittivo dei beni (All. n° 1), le



planimetrie catastali (All. nn. 2A÷2E), l'estratto di mappa catastale (All. n° 3), nonché le visure catastali (All. nn. 4A÷ 4G).

p) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Tutti i beni pignorati risultano in testa al solo debitore.

a) Documentazione fotografica e planimetria catastale.

Tutti i beni sono stati pignorati per l'intera proprietà

4. Conclusioni.

Si riporta di seguito la stima degli immobili pignorati:

- 1) *Magazzino/deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 777 sub 1 (part. 154 NCT) c.da Priolo, via delle arti e dei mestieri s.n.c.* ha valore commerciale dell'intero pari ad € 82.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato per la vendita all'asta del 15% circa, per complessivi € 56.000,00;
- 2) *Magazzino/deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 778 sub 1 (part. 155 NCT) c.da Priolo, via delle arti e dei mestieri s.n.c.* ha valore commerciale dell'intero pari ad € 56.700,00 al quale corrisponde il valore decurtato per la vendita all'asta del 15% circa, per complessivi € 48.000,00;
- 3) *Magazzino/deposito NCEU Paternò fg. 40 part. 784 sub 1 (part. 588 NCT) e fabbricato al NCEU di Paternò fg. 40 part. 589, c.da Priolo, via delle arti e dei mestieri s.n.c.* ha valore commerciale dell'intero pari ad € 184.000,00 al quale corrisponde il valore decurtato per la vendita all'asta del 15% circa, per complessivi € 156.000,00.

Avendo portato a termine il mandato conferito, si rassegna la presente



relazione, manifestando la propria disponibilità per qualsiasi chiarimento dovesse rendersi necessario.

Catania, li 15.10.2021

il c.t.u.

(dott. ing. Michele Di Giovanni)

