

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile

Giudice Esecutore: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1071/18 promossa da Monte dei Paschi di Siena S.p.A. nei confronti della debitrice esecutata.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente Tecnico: Dott. Ing. Alessandro Nicosia



RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premesse: Il mandato

Con decreto di nomina del 31/05/2020, notificato il 12/06/2020, la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Alessandro Nicosia, con studio in S. Pietro Clarenza alla Via Roma n. 164, esperto stimatore in ordine alla procedura in epigrafe per conferirgli il mandato di cui ai 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 cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) Segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per **l'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 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) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, **6^a 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. 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;
- k) Accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore 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**);

- l) 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, l'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;
- m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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**;
- n) 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;
- o) 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;
- p) 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;
- q) 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 in 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 tenere 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.

È stato prestato giuramento per via telematica il 16/06/2020, e il termine di deposito della relazione di stima inizialmente fino al 14/10/2020, è stato in seguito prorogato a causa della pandemia in atto.

Svolgimento delle operazioni di consulenza

Dopo aver preso visione della documentazione agli atti lo scrivente ha cercato di contattare la debitrice esecutata per portarla a conoscenza dell'incarico ricevuto, e in seguito ha proceduto a fissare un primo sopralluogo in data 10/11/2020, la cui convocazione è stata trasmessa alla medesima a mezzo raccomandata A/R e al creditore procedente a mezzo PEC.

Preventivamente è stata accertata la consistenza dei cespiti pignorati, l'appartenenza degli stessi alla debitrice e sono state verificate le trascrizioni dell'ultimo ventennio mediante l'accesso presso gli uffici del Catasto e della Conservatoria Immobiliare di Catania. Inoltre è stata acquisita copia dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e del certificato di residenza storico presso gli uffici comunali di competenza.

Alle ore 8:30 del giorno fissato come da notifica si è dato inizio alle suddette operazioni. La debitrice ha permesso regolare accesso ad entrambi gli immobili pignorati. In particolare sono stati ispezionati la villa accorpata e il terreno di proprietà della stessa, e



se ne è accertata consistenza, rispondenza e/o presenza di difformità dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali, e sono stati eseguiti i rilievi di misura e fotografici ritenuti necessari.

Inoltre sono stati chiesti all'esecutata alcuni dettagli relativi ai cespiti, agli immobili confinanti, nonché gli atti di compravendita. La signora ha sottolineato in quella sede circa il tentativo di transazione in corso con il creditore. Acquisito tutto quanto necessario per procedere con l'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale, alle ore 11 sono state concluse le operazioni di quel giorno con riserva di esperirne nuove previa nuova convocazione delle parti.

Dall'archivio dell'U.T.C. sono stati in seguito acquisite la Concessione Edilizia e le Concessioni in Variante della villa, la Concessione Edilizia del fabbricato e della stazione radio per le telecomunicazioni insistenti sul terreno, l'atto di compravendita del terreno e i Certificati di destinazione urbanistica di entrambi gli immobili. Inoltre la debitrice ha trasmesso allo scrivente il contratto di locazione dell'impianto d'antenna e il verbale di assegnazione delle unità immobiliari della cooperativa edilizia di cui fa parte la villa accorpata.

Nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti le operazioni sono state poi sospese a causa della pandemia per essere poi riprese in data 15/07/2021 con la seconda convocazione sui luoghi delle parti e il proseguo delle operazioni peritali. In quell'occasione erano presenti la debitrice esecutata e il marito [REDACTED]. Sulla base delle risultanze documentali acquisite presso l'U.T.C., si è ritenuto necessario accertare lo stato di fatto dell'immobile sito in Vico Borgo Canfarella n.17 e, in particolare, la regolarità dei prospetti, della distribuzione degli spazi interni e delle quote del giardino. Inoltre, in merito al terreno di Via Paternò s.n.c. sono stati eseguiti tutti i rilievi di misura atti a determinare l'esatta posizione del fabbricato rispetto alle particelle sulle quali insiste, la sua distanza dal confine della particella pignorata e si sono rilevate tutte le misure necessarie al fine di redigere un computo metrico delle opere realizzate e da demolire. Inoltre sono stati eseguiti ulteriori rilievi fotografici di entrambi.

Alle ore 10:30 non avendo i presenti nulla da dichiarare sono state concluse le operazioni di quel giorno con riserva di nuova convocazione se ritenuta necessaria. Dopo il secondo sopralluogo è stato altresì necessario accedere ancora una volta agli archivi dell'U.T.C. per accertare la regolarità delle ultime modifiche apportate alle quote di terreno esterne, agli spazi interni e ai prospetti della Villa di Vico Borgo Canfarella, estraendo



anche copia della perizia giurata allegata alla Istanza di Agibilità ancora pendente e delle relative planimetrie.

I verbali di sopralluogo e tutta la documentazione sopra menzionata sono allegati alla presente relazione.

Risposte ai quesiti contenuti nel mandato

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono identificati al Catasto come segue:

1. Villa sita nel Comune di Ragalna (CT) alla via Vico Borgo Canfarella n. 17, piano S1-T-1, edificio n.9, e individuato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1485, sub 27, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, di superficie catastale totale pari a 176 m², di superficie totale escluse aree scoperte 167 m², e rendita pari a 581,01 €. Esso appartiene in regime di piena proprietà in ragione di 1/1 alla debitrice esecutata, e confina a Nord con ditta [REDACTED] i, a Sud con Vico Borgo Canfarella, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].
2. Garage sito nel Comune di Ragalna (CT) alla via Vico Borgo Canfarella n. 17, piano S1, edificio n. 9, e individuato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1485, sub 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 m², di superficie catastale totale pari a 28 m², e rendita pari a 78,76 €. Esso appartiene in regime di piena proprietà in ragione di 1/1 alla debitrice esecutata, e confina a Nord con ditta [REDACTED], a Sud, a Est e a Ovest con stessa ditta.
3. Vigneto sito nel Comune di Ragalna (CT) alla via Paternò s.n.c., e individuato al Catasto Terreni al foglio 16, particella 1251, classe 2, di superficie pari a 21 are e 43 centiare, con reddito dominicale pari a 22,14 € e reddito agrario pari a 8,85 €. Esso appartiene in regime di piena proprietà in ragione di 1/1 alla debitrice esecutata, e confina a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con Via Paternò, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

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.

I dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione sono corretti e vi è corrispondenza tra loro, a conferma del fatto che gli immobili di cui al punto che precede appartengono in diritto di proprietà per 1/1 alla debitrice esecutata. In particolare la villa è stata trasferita mediante atto di assegnazione degli alloggi della Società Cooperativa Edilizia ██████████ rogato dal notaio Dott. Giuseppe Reina il 16/12/2010, Repertorio n. 42087/23469, mentre il terreno è stato acquistato dalla debitrice mediante atto di compravendita rogato dal notaio Dott.ssa Adele Giunta il 16/11/2011, Repertorio n. 84270/13756.

- 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 cuius) ovvero eventuali casi dubbi.**

La debitrice detiene la piena proprietà degli immobili pignorati per la intera quota 1/1 come da atto di trasferimento allegati.

- 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.**

Nel periodo che va dal 01/10/1990 al 24/09/2020 le ispezioni ipotecarie degli immobili in oggetto riportano le seguenti trascrizioni/iscrizioni.

Immobile riportato al Foglio 21, Particella 1485, Sub 27

- I. Annotazione del 26/10/2010 – Registro Particolare n. 8631, Registro Generale n. 57122. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 41799/23239 del 13/10/2010. Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota.



Formalità di riferimento: iscrizione n. 1939 del 2008

- II. Annotazione del 26/10/2010 – Registro Particolare n. 8633, Registro Generale n. 57124. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 41800/23240 del 13/10/2010. Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 5327 del 2009

- III. Annotazione del 26/10/2010 – Registro Particolare n. 8635, Registro Generale n. 57126. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 41801/23241 del 13/10/2010. Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 14988 del 2009

- IV. Trascrizione del 28/12/2010 – Registro Particolare n. 43945, Registro Generale n. 68986. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 42087/23469 del 16/12/2010. Atto tra vivi – Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia.

- V. Trascrizione del 10/01/2019 – Registro Particolare n. 800, Registro Generale n. 974. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 10974 del 11/12/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Immobile riportato al Foglio 21, Particella 1485, Sub 26

- I. Annotazione del 26/10/2010 – Registro Particolare n. 8631, Registro Generale n. 57122. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 41799/23239 del 13/10/2010. Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 1939 del 2008

- II. Annotazione del 26/10/2010 – Registro Particolare n. 8633, Registro Generale n. 57124. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 41800/23240 del 13/10/2010. Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 5327 del 2009

- III. Annotazione del 26/10/2010 – Registro Particolare n. 8635, Registro Generale n. 57126. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 41801/23241 del 13/10/2010. Annotazione a Iscrizione – Frazionamento in Quota.

Formalità di riferimento: iscrizione n. 14988 del 2009

- IV. Trascrizione del 28/12/2010 – Registro Particolare n. 43945, Registro Generale n. 68986. Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe, Repertorio n. 42087/23469 del 16/12/2010. Atto tra vivi – Assegnazione a Socio di Cooperativa Edilizia.



Trascrizione del 10/01/2019 – Registro Particolare n. 800, Registro Generale n. 974. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 10974 del 11/12/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Immobile riportato al Foglio 16, Particella 1251

- I. Trascrizione del 11/06/2003 – Registro Particolare n. 16958, Registro Generale n. 22986. Pubblico Ufficiale Giunta Adele, Repertorio n. 65542 del 13/05/2003. Atto tra Vivi - Compravendita.
- II. Trascrizione del 23/11/2011 – Registro Particolare n. 41338, Registro Generale n. 56920. Pubblico Ufficiale Giunta Adele, Repertorio n. 84270/13756 del 16/11/2011. Atto tra Vivi – Compravendita.
- III. Trascrizione del 04/01/2016 – Registro Particolare n. 5, Registro Generale n. 6. Pubblico Ufficiale Comune di Ragalna, Repertorio n. 27 del 17/12/2015. Atto Amministrativo – Concessione Edilizia.
- IV. Trascrizione del 10/01/2019 – Registro Particolare n. 800, Registro Generale n. 974. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 10974 del 11/12/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Le ispezioni ipotecarie sono riportate in allegato.

- e) Segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.**

La documentazione prodotta dal creditore procedente è completa ed è stata propedeutica ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto.

- f) Accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.**

Sui beni in oggetto gravano, come anticipato al punto d, le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli che dovranno essere cancellate mediante decreto di trasferimento:

Immobile riportato al Foglio 21, Particella 1485, Sub 27



- I. Trascrizione del 10/01/2019 – Registro Particolare n. 800, Registro Generale n. 974. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 10974 del 11/12/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Immobile riportato al Foglio 21, Particella 1485, Sub 26

- I. Trascrizione del 10/01/2019 – Registro Particolare n. 800, Registro Generale n. 974. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 10974 del 11/12/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Immobile riportato al Foglio 16, Particella 1251

- I. Trascrizione del 10/01/2019 – Registro Particolare n. 800, Registro Generale n. 974. Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania, Repertorio n. 10974 del 11/12/2018. Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

g) Provveda all'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 alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

Per quanto riguarda la villa accorpata le planimetrie catastali dei tre piani riproducono fedelmente lo stato dei luoghi, a meno della finestra realizzata sul prospetto Sud in seguito ad approvazione della Concessione in Variante e come indicato nelle planimetrie definitive presentate dalla Cooperativa Edilizia per la pendente richiesta di Agibilità. Inoltre nella planimetria catastale sul viale pedonale che costeggia il muro perimetrale sulla lato Ovest sono rappresentati dei gradini che nella realtà non esistono, in quanto la differenza di quota tra il retro dell'immobile e quella sul prospetto Ovest è stata eliminata presentando la Concessione in Variante definitiva.

La planimetria catastale del garage differisce dallo stato di fatto e da quella agli atti dell'U.T.C. per la posizione della porta di accesso al piano cantinato della villa sulla parete Nord. A fronte delle minime variazioni apportate al garage e alla villa non si ritiene necessaria la redazione di nuove planimetrie, anzi entrambe le citate difformità sono indicate graficamente in blu nelle planimetrie dello stato di fatto.



Infine, con riferimento al terzo immobile pignorato, è importante sottolineare che sul terreno, classificato come vigneto ma che in realtà è una strada sterrata interpodereale, insiste una parte della struttura in cemento armato di un più ampio fabbricato realizzato a cavallo tra la particella 1251 in oggetto e la particella 363 afferente ad altra ditta e confinante con quella pignorata sul versante Sud. Detto fabbricato è abusivo in quanto privo di Concessione edilizia, già decaduta, e che comunque è stata sospesa, come si può evincere dalla documentazione allegata, per mancanza di alcuni allegati necessari a corredo. Esso pertanto deve essere demolito. Inoltre per i motivi appena menzionati il terreno è tuttora un terreno agricolo e non possiede planimetria catastale.

Sia le planimetrie catastali che quelle aggiornate dello stato di fatto sono allegate alla presente relazione.

h) Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dai CDU estratti dagli archivi dell'U.T.C., in riferimento al P.R.G. del 15/10/2018, risulta che:

- 1) La particella 1251 del foglio 16 ricade in zona **E2 – Ambiti dell'agricoltura urbana;**
- 2) La particella 1485 del foglio 21, sulla quale insistono il garage e la villa, ricade in zona **B2 – Tessuti di completamento di recente formazione;**

I Certificati di Destinazione Urbanistica e lo stralcio delle relative Norme Tecniche di Attuazione sono riportati in allegato.

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) Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a 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. 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;

La villa accorpata e il garage fanno parte dello stesso edificio e sono stati costruiti giusta Concessione Edilizia n. 25/07 del 18/04/2007 - Pratica n. 1189, istruita per la realizzazione delle opere di urbanizzazione attinenti l'edificazione di 20 alloggi in Vico Borgo Canfarella, e Concessione Edilizia n. 58/07 del 13/09/2007 – Pratica n. 1189 istruita per la realizzazione dei suddetti alloggi. Ad esse hanno fatto seguito la Concessione Edilizia in Variante n. 14/08 del 05/03/2008 – Pratica n. 1676, che ha riguardato per le villette ubicate a Nord, quale quella in oggetto, l'innalzamento della quota del terreno nel retro della villa fino ad una quota finita di circa 20 cm dal piano di calpestio del piano terra, e la riprogettazione della scivola di accesso ai garage, e la Concessione Edilizia in Variante finale che prevedeva la realizzazione delle modifiche interne commissionate dai soci assegnatari degli alloggi e la realizzazione di una scala a ridosso del muro della scivola carrabile per le villette poste a Nord.

Dall'esame delle Concessioni si evince che sia la villa che il garage sono quindi regolari da un punto di vista urbanistico, a meno delle due tettoie entrambe in struttura lignea e coppi tipo portoghesi: la prima realizzata al piano seminterrato in adiacenza al confine Ovest, proprio alla fine della corsia carrabile di accesso al garage, e la seconda realizzata sul retro della villa al piano terra, prospiciente la porta che dall'esterno permette l'accesso alla cucina. Quest'ultima è stata costruita ad una distanza di circa 1.4 metri dal confine Nord e di circa 4.2 metri dal confine Ovest. Esse non rispettano le distanze minime dai confini, quindi devono essere rimosse mediante presentazione di C.I.L.A. e previo versamento della sanzione e dei diritti di segreteria ammontanti



complessivamente a € **1.120,00**. Inoltre deve essere presentata DOCFA presso gli uffici del Catasto al fine di aggiornare la planimetria catastale del garage, del piano terra e del piano primo secondo quanto riportato nelle planimetrie aggiornate allo stato di fatto in data odierna. Quest'ultima implica un costo di circa € **500,00**.

In merito alla porzione di fabbricato ricadente sul terreno di proprietà debitrice, ossia la particella 1251, come anticipato lo stesso deve essere demolito in quanto non rispondente alle prescrizioni della decaduta Concessione Edilizia n. 27 del 17/12/2015 – Pratica n. 2222, poi sospesa a decorrere dal 23/03/2017. Dalle misure eseguite in loco e dal computo delle opere redatto a parte, si rileva che la demolizione riguarda un volume vuoto per pieno di circa 531,5 m³.

Prendendo come riferimento il Prezziario Regionale della Regione Sicilia secondo il quale il costo di demolizione vuoto per pieno per unità di volume è pari a 11,70 €/m³ (punto 1.3.2) per un importo complessivo di 6.218,55 €, inclusi il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta alle pubbliche discariche o alla discarica del comprensorio di cui fa parte il Comune per distanze non superiori a 5 km, ad esso devono essere aggiunti i costi di accesso alla discarica quantificabili a forfait in 2.000,00 €, e i costi della sicurezza dovuti alla realizzazione di opere provvisorie di segnalazione, ponteggi, DPI, recinzione perimetrale di protezione e di delimitazione del cantiere, parapetti, rete anticaduta, bagno chimico, ecc., incidenti per un extra pari a circa il 20% del computo totale dei lavori, e quindi pari a € 1.243,71. In definitiva il costo complessivo per il ripristino dello stato dei luoghi è pari a € **9.462,26**. La demolizione dovrà essere eseguita inoltre previa presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) e il pagamento di € **120,00** per i diritti di segreteria, ai quali si deve sommare la sanzione amministrativa per abusivismo di € **516,00** e il 3% del doppio del costo di costruzione quantificato in $0,03 \times 2 \times (531,5 \text{ m}^3 \times 150,00 \text{ €/m}^3) = \text{€ } 4.783,50$.

Come accennato inoltre vicino al confine Ovest del terreno è stato installato un ripetitore di onde radio per la telefonia mobile, giusta Concessione Edilizia n. 39/258 del 24/05/2012, che in virtù del contratto stipulato tra la debitrice esecutata e la società Hightel S.p.A. il 18/11/2011, è rinnovabile ogni 9 anni previa esplicita richiesta del conduttore, e prevede un canone annuale pari a € 6.000,00, aggiornato automaticamente su base annuale nella misura pari al 75% delle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati avvenute nell'anno precedente come accertato dall'ISTAT. Nello stato di fatto la debitrice percepisce un importo fisso pari a € **6.000,00**, e il gestore di telefonia ospitato sull'infrastruttura è solo



uno. Quindi ella non percepisce alcun importo extra, e la prossima data di scadenza contrattuale è quella del 18/11/2029.

Si fa rilevare infine che a carico della debitrice eseguita in relazione agli immobili in oggetto non risultano emesse ad oggi denunce di opere abusive né sono pendenti ordinanze di demolizione e/o di acquisizione in proprietà ad opera di enti pubblici territoriali.

La documentazione menzionata e acquisita durante lo svolgimento delle operazioni è acclusa alla presente relazione.

- k) Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore 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);**

La villa e il garage sono occupati dalla debitrice e dalla di lei famiglia.

- l) 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, l'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.**

La villa e il garage pignorati fanno parte di un edificio costruito nell'anno 2008 e avente due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato dove si trova appunto il garage che è comunicante con la cantina e i locali deposito e vasche. La villa possiede



inoltre un vano tecnico nel sottotetto accessibile mediante scala retrattile dal corridoio del piano primo tramite una botola ricavata nel solaio. L'unità ha tre lati liberi sui prospetti Nord, Sud ed Ovest, e confina ad Est con altra abitazione specularmente identica. Essa è fornita di accesso pedonale e carrabile con scivola che conduce al garage e al piano cantinato, ed essendo completamente indipendente non vi sono parti comuni con altre unità, né relative spese. In generale essa si trova in ottimo stato di conservazione e le rifiniture sono di capitolato medio - alto, così come gli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e di allarme sono perfettamente funzionanti e a norma. Non ha bisogno quindi di azioni di manutenzione straordinaria, eccezion fatta per l'umidità presente nella parte bassa della parete del salone su un'area poco estesa dove l'intonaco e la pittura si presentano ammalorati. Sui prospetti Nord e Sud è presente il giardino ornamentale che si presenta in ottime condizioni, è ben curato e vi si trovano diverse piante e il prato per l'intera superficie. Sul prospetto principale esso è terrazzato e vi si trovano delle siepi a cespuglio di media altezza.

Gli ingressi carrabile e pedonale si trovano entrambi su Vico Borgo Canfarella, sul quale si affacciano su entrambi i lati tutte le altre unità immobiliari della Cooperativa disposte su due file, una sul versante Nord e l'altra su quello Sud. Il complesso di edifici è sito a meno di 1 km a Sud-Est del centro di Ragalna, paesino sul versante Sud-Ovest del parco dell'Etna, tra i paesi di Belpasso e S. Maria di Licodia, che conta circa 4 mila abitanti. La zona è molto silenziosa e panoramica, e i principali esercizi commerciali, bar, market, scuole, uffici comunali, poste, ecc sono raggiungibili a pochi minuti di automobile. La maggior parte delle abitazioni nella zona è costituita da ville singole o accorpate di due o tre piani al massimo, alcune di villeggiatura risalenti agli anni '70 - '80, e altre stabilmente abitate per lo più risalenti agli anni 2000. Il paese è un centro di villeggiatura estiva e nel suo territorio, per buona parte compreso nel Parco Naturale dell'Etna, vi si trovano estese piantagioni di viti e ulivi. La principale arteria stradale costituita dalla Superstrada Catania – Paternò è a circa 25 km ed è la via di comunicazione più veloce per raggiungere il capoluogo etneo.

Durante le operazioni di sopralluogo eseguite è stato accertato che la villa ha una superficie utile netta di circa 172 m², una superficie lorda di circa 180 m², un'altezza interna netta nei vani utili di 3 metri, e alcune pertinenze quali balconi e terrazze a livello al piano terra e al piano primo, un'area di sosta al piano seminterrato, una scivola carrabile e ,infine, il giardino ornamentale sui prospetti Sud e Nord-Ovest. Inoltre il garage ha una superficie netta di circa 26 m² e una lorda di circa 28 m². Gli



impianti sono a norma e non necessitano di manutenzione straordinaria, gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro camera e le rifiniture interne ed esterne di capitolato medio – alto sono in buone condizioni di manutenzione.

La villa come accertato durante i sopralluoghi confina a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con Vico Borgo Canfarella, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

Ai fini del calcolo della superficie commerciale, con riferimento ai coefficienti di interesse nel caso di cui si tratta, i parametri utilizzati sono i seguenti:

- Superficie utile netta vani principali e accessori diretti: 100%;
- Muri perimetrali (fino allo spessore massimo di 50 cm): 100%;
- Balconi comunicanti con i vani principali (fino ad una superficie di 25 m²): 25%;
- Balconi comunicanti con i vani principali (oltre la superficie di 25 m²): 10%;
- Terrazzi comunicanti con i vani principali (fino ad una superficie di 25 m²): 35%;
- Terrazzi comunicanti con i vani principali (oltre la superficie di 25 m²): 10%;
- Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte, posti auto coperti/scoperti o simili) comunicanti con i vani principali: 50%;
- Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o simili) non comunicanti con i vani principali: 25%;
- Pertinenze di ornamento scoperte (giardino): 50%;

Applicando i coefficienti di cui sopra alle superfici lorde calcolate si ottiene:

- **Superficie coperta villa:**
 - Superficie lorda: 180 m²;
 - Superficie commerciale: 180 m²;
- **Balconi comunicanti con i vani principali:**
 - Superficie: 47 m²;
 - Superficie commerciale: 4,7 m²;
- **Terrazzi comunicanti con i vani principali:**
 - Superficie: 42 m²;
 - Superficie commerciale: 10,45 m²;
- **Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o simili) comunicanti con i vani principali:**
 - Superficie area di sosta piano seminterrato: 50 m²;
 - Superficie commerciale: 25 m²;
- **Pertinenze esclusive accessorie (cantine, soffitte o simili) non comunicanti con i vani principali:**



- Superficie scivola garage e scale di accesso al piano terra: 102 m²;
- Superficie commerciale: 25 m²;
- **Pertinenze di ornamento scoperte (giardino):**
 - Superficie: 170 m²;
 - Superficie commerciale: 17 m²;
- **Garage comunicante con i vani principali:**
 - Superficie lorda: 28 m²;
 - Superficie commerciale: 14 m²;

In definitiva l'appartamento pignorato ha una superficie commerciale complessiva, incluso il garage, di circa 276 m².

Il terreno pignorato, e classificato come vigneto, è come detto una strada interpoderale con superficie di circa 2.143 m², sulla quale insistono parte del fabbricato e l'infrastruttura di telecomunicazioni di cui si è trattato in precedenza. Poiché al netto dei costi da sostenere per ripristinare lo stato dei luoghi, il contratto di locazione produce un reddito per la debitrice, si ritiene opportuno determinarne il valore di stima sulla base della capitalizzazione dei redditi che esso produce. È stato accertato che esso confina a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con Via Paternò, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

m) Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; 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.

Ai fini della determinazione del valore commerciale della villa e del garage vanno tenute in considerazione la data di edificazione, la tipologia, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile con relativi accessori e pertinenze, nonché le spese da affrontare per la demolizione e il ripristino dei luoghi e quelle per la regolarizzazione urbanistica.

Ritenendo opportuno valutare i suddetti immobili in oggetto mediante il metodo sintetico-comparativo, sono state eseguite una ricerca e un'analisi dei prezzi di mercato di immobili presenti nella stessa zona e aventi caratteristiche costruttive, data di costruzione, esposizione e stato di manutenzione molto simili a quelli degli immobili in esame. Si fa rilevare a tal fine che il garage non è scorporabile dalla villa in quanto fa



parte dello stesso edificio e vi si accede dagli stessi ingressi pedonale e carrabile dell'unità abitativa. Pertanto si ritiene necessario procedere con la vendita della villa e del garage in un unico lotto, considerando pertanto il garage come pertinenza della prima, così come oggi è nello stato di fatto.

Dall'analisi portata a termine si è potuto constatare che il valore di mercato più congruo dell'unità di superficie commerciale con tali caratteristiche è stimabile in **775,00 €/m²**. Ne segue quindi che il valore di mercato stimato è quantificabile in **€ 213.900,00**.

Tenendo conto però anche delle spese da affrontare per l'aggiudicatario pari, come da dettaglio di cui al punto j che precede, ad un totale di **€ 1.620,00**, ne segue in definitiva che il valore di mercato si abbassa a **€ 212.280,00**.

A tale somma deve essere infine applicata una riduzione, per assenza di garanzia per vizi del bene, che si ritiene congrua nella misura del 15%, per ottenere in definitiva un valore di stima pari a **€ 180.438,00**, arrotondabile per difetto a **€ 180.000,00**.

Data la natura del terreno e l'infrastruttura di telecomunicazioni ivi installata si ritiene che il medesimo debba essere venduto invece in lotto separato. Ai fini della stima di mercato applicando il metodo di stima per capitalizzazione, si considera il reddito annuo lordo pari a € 6.000,00, e il saggio di capitalizzazione che, attraverso ricerche di mercato di immobili simili che producono un reddito annuo comparabile per natura e ammontare, si ritiene ragionevolmente congruo un saggio pari al 7%. Dal rapporto dei due ne segue quindi che il valore di mercato del terreno è pari a **€ 85.714,28**. Da tale importo devono essere sottratti i costi di demolizione del fabbricato e delle sanzioni determinati in **€ 14.881,76**. Pertanto il valore di stima si abbassa a **€ 70.832,52**. Infine applicando una riduzione, per assenza di garanzia per vizi del bene, che si ritiene congrua nella misura del 20%, si ottiene in definitiva una stima di **€ 56.666,02**, arrotondabile per difetto a **€ 56.000,00**.

n) 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.

Come anticipato ai fini di una maggiore appetibilità sul mercato si ritiene opportuno procedere alla vendita dei beni in oggetto in due lotti separati, come di seguito specificato:



LOTTO di Vendita n. 1**€ 180.000,00**

Quota per 1/1 di piena proprietà di villa accorpata con giardino, terrazza a livello, avente due elevazioni fuori terra, con cantina al piano seminterrato e soffitta, e garage di pertinenza siti nel Comune di Ragalna (CT), come di seguito catastalmente identificati:

- 1) **Villa** sita nel Comune di Ragalna (CT) alla via Vico Borgo Canfarella n. 17, piano S1-T-1, edificio n.9, e individuato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1485, sub 27, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, di superficie catastale totale pari a 176 m², di superficie totale escluse aree scoperte 167 m², e rendita pari a 581,01 €.

COERENZE: a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con Vico Borgo Canfarella, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

- 2) **Garage** sito nel Comune di Ragalna (CT) alla via Vico Borgo Canfarella n. 17, piano S1, edificio n. 9, e individuato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1485, sub 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 m², di superficie catastale totale pari a 28 m², e rendita pari a 78,76 €.

COERENZE: a Nord con ditta [REDACTED], a Sud, a Est e a Ovest con stessa ditta.

LOTTO di Vendita n. 2**€ 56.000,00**

Quota per 1/1 di piena proprietà di terreno sul quale insiste un ripetitore per la telefonia mobile sito nel Comune di Ragalna (CT), come di seguito catastalmente identificata:

- 3) **Vigneto** sito nel Comune di Ragalna (CT) alla via Paternò s.n.c., e individuato al Catasto Terreni al foglio 16, particella 1251, classe 2, di superficie pari a 21 are e 43 centiare, con reddito dominicale pari a 22,14 € e reddito agrario pari a 8,85 €.

COERENZE: a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con Via Paternò, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

- o) 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. La documentazione fotografica degli immobili è riportata in allegato.**



p) 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.

I beni oggetto della procedura appartengono in piena proprietà per la quota di 1/1 alla debitrice esecutata.

q) 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 in 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 tenere 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.

I beni sono stati pignorati per la quota 1/1.

CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, si riporta di seguito la scheda sintetica riepilogativa relativa agli immobili pignorati:



LOTTO di Vendita n. 1**€ 180.000,00**

Quota per 1/1 di piena proprietà di villa accorpata con giardino, terrazza a livello, avente due elevazioni fuori terra, con cantina al piano seminterrato e soffitta, e garage di pertinenza siti nel Comune di Ragalna (CT), come di seguito catastalmente identificati:

- 4) **Villa** sita nel Comune di Ragalna (CT) alla via Vico Borgo Canfarella n. 17, piano S1-T-1, edificio n.9, e individuato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1485, sub 27, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, di superficie catastale totale pari a 176 m², di superficie totale escluse aree scoperte 167 m², e rendita pari a 581,01 €.

COERENZE: a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con Vico Borgo Canfarella, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

- 5) **Garage** sito nel Comune di Ragalna (CT) alla via Vico Borgo Canfarella n. 17, piano S1, edificio n. 9, e individuato al N.C.E.U. al foglio 21, particella 1485, sub 26, categoria C/6, classe 3, consistenza 25 m², di superficie catastale totale pari a 28 m², e rendita pari a 78,76 €.

COERENZE: a Nord con ditta [REDACTED], a Sud, a Est e a Ovest con stessa ditta.

LOTTO di Vendita n. 2**€ 56.000,00**

Quota per 1/1 di piena proprietà di terreno sul quale insiste un ripetitore per la telefonia mobile sito nel Comune di Ragalna (CT), come di seguito catastalmente identificata:

- 6) **Vigneto** sito nel Comune di Ragalna (CT) alla via Paternò s.n.c., e individuato al Catasto Terreni al foglio 16, particella 1251, classe 2, di superficie pari a 21 are e 43 centiare, con reddito dominicale pari a 22,14 € e reddito agrario pari a 8,85 €.

COERENZE: a Nord con ditta [REDACTED], a Sud con Via Paternò, a Est con ditta [REDACTED] e a Ovest con ditta [REDACTED].

Ritengo, con la presente relazione, di aver assolto completamente l'incarico ricevuto, e resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Sono allegati alla presente:

- Verbali di sopralluogo;
- Visure catastali storiche;



- Planimetrie catastali;
- Planimetrie dello Stato di Fatto;
- Atto di Assegnazione Cooperativa;
- Atto di Compravendita Terreno;
- Ispezioni ipotecarie;
- Estratti di mappa;
- Certificati di Destinazione Urbanistica;
- Concessioni Edilizie Villa e Garage;
- Concessione Edilizia Infrastruttura Telecomunicazioni;
- Contratto di Locazione Infrastruttura Telecomunicazioni;
- Certificato di Residenza Storico e Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio;
- Rilievi fotografici.

L'esperto stimatore
Dott. Ing. Alessandro Nicosia

