



TRIBUNALE DI CATANIA



PROC. ESECUTIVA IMMOBILIARE N.1086/2018

Promossa da Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo
nei confronti di [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Avv. Nelly Gaia Mangiameli**
Consulente Tecnico d'Ufficio: **Ing. Maria Angela Russo**



Incarico.....	3
Premessa.....	7
cronologia operazioni peritali.....	7
svolgimento delle operazioni di consulenza.....	8
RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA	9
a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	9
b. VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	10
c. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI.....	10
d. PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE.....	11
e. INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE.....	12
f. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE.....	12
g. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	13
h. ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	14
i. CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA	14
j. VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 36 DPR N. 380/200, DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003,.....	14
k. STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
l. TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE	15
UBICAZIONE E ACCESSI.....	15
Confini.....	15
DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI.....	16
Consistenza.....	16
Parti Comuni.....	17
m. VALORE DEGLI IMMOBILI.....	17
VALORI TERRENI.....	20
n. LOTTI E PIANI DI VENDITA	21
o. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE	21
p. ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO	21
q. NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI 21	21
CONCLUSIONI.....	22
ELENCO ALLEGATI.....	23



Con Ordinanza pronunciata in data 14/03/2024, la S.V.I. nominava la sottoscritta Ing. Russo Maria Angela, con studio in Via E. Che Guevara, 105 - 95032 - Catania (CT), iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.6567, e-mail ing.maria.angelarusso@gmail.com, PEC mariaangela.russo@ingpec.eu, Tel. 348 9373461, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1086/20218** promossa da Credito Etneo Banca di Credito Cooperativo nei confronti di [REDACTED] [REDACTED] (vedi allegato 1 – Decreto di nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati).

La sottoscritta in data **19/03/2024** prestava il giuramento di rito e accettava l'incarico con il quale le venivano affidati 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 cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la

documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

- f. accerti se **sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j. 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^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 dia 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, 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. allegghi 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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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.



Con atto di pignoramento immobiliare del 02/02/2018, trascritto in data 13/11/2018, il **Credito Etneo - Banca di Credito Cooperativo**, agendo in virtù dell'atto di precetto notificato tra il 18/09/2018 e il 20/10/2018, sottoponeva ad esecuzione forzata per espropriazione con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e miglioria, tutto incluso e nulla escluso, i seguenti immobili:

- **Terreno** sito in Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 32, Part. 87, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.464 mq;
- **Terreno** sito in Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al Foglio 32, Part. 256, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.108 mq;
- **Fabbricato rurale (categoria C/2)** sito in Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, Piano T, distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al Foglio 32, Part. 257, classe 5, consistenza 35 mq.

CRONOLOGIA OPERAZIONI PERITALI

- 14.03.2024** Nomina dell'esperto per la stima dei beni pignorati.
- 15.03.2024** Notifica a mezzo pec del Decreto di Nomina ctu n. cronol. 1086/2018.
- 16.04.2024** Invio ai legali rappresentanti della parte esecutrice Avv. Pierluigi Boscia e Avv. Federica Apollonio a mezzo pec e ai debitori [REDACTED] a mezzo raccomandata della comunicazione di inizio delle operazioni peritali.
- 23.04.2024** Acquisizione visure e planimetrie catastali presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Catania.
- 13.04.2024** Richiesta a mezzo pec dei Titoli Autorizzativi e del Certificato di Destinazione Urbanistica alla costruzione del fabbricato al Comune di Misterbianco (Protocollo del Comune di Misterbianco n.0030384 e n.0030410 del 23.04.2024).
- 10.05.2024** Accesso all'immobile e inizio delle operazioni peritali con rilievo accurato degli interni e rilievo fotografico dettagliato.

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene, dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il sottoscritto C.T.U., ricevuta la nomina di esperto per la stima dei beni pignorati e prestato giuramento, comunicava alle parti a mezzo pec, ai legali rappresentanti della parte esecutrice Avv. Pierluigi Boscia e Avv. Federica Apollonio e ai debitori [REDACTED] [REDACTED] a mezzo raccomandata, l'inizio delle operazioni peritali presso l'immobile oggetto di procedimento, sito in Misterbianco, C.da San Francesco, per il giorno 03.05.2024 (vedi *Allegato n°2 - Notifica di sopralluogo_Ricevuta di raccomandata e ricevuta di consegna PEC*).

In data 22 Marzo 2024, all'orario stabilito, il sottoscritto C.T.U. si è recato presso gli immobili pignorati dando inizio alle operazioni di sopralluogo avvenute con la costante presenza dei debitori eseguiti.

A seguito di richiesta telefonica del Sig. [REDACTED] le operazioni peritali vengono fissate per il giorno 10.05.2024 alle ore 16.00.

Dopo un'approfondita ricognizione dei luoghi è stato effettuato il rilievo degli immobili e sono state riprese fotografie esterne all'immobile e degli ambienti interni. Alle ore 16.45 la sottoscritta ha dichiarato chiuse le operazioni peritali, riservandosi nuovo accesso in caso di necessità con preavviso alle parti in causa (vedi *Allegato n° 3 - Verbali di Sopralluogo*).

Acquisito dunque ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si è proceduto alla redazione della presente Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

ASTE
GIUDIZIARIE®



a. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I cespiti oggetto della presente stima sono costituiti da due spezzoni di terreno sul quale insiste un fabbricato rurale.

Dati Catastali

- **Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 87*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.464 mq, reddito dominicale € 458,99 e reddito agrario € 91,80, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/2 di piena proprietà;
- **Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 256*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.108 mq, reddito dominicale € 443,04 e reddito agrario € 88,61, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà, di [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà;
- **Fabbricato rurale (categoria C/2)** nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, Piano T, distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al *Foglio 32, Part. 257*, classe 5, consistenza 35 mq, rendita di € 86,76, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà, di [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà e di [REDACTED] per la quota di 1/3 di piena proprietà.

Confini

Dal confronto dei dati emersi in sede di sopralluogo con quelli presenti negli atti e nei documenti acquisiti si evince che:

- lo spezzone di terreno sito in agro di Misterbianco, contrada San Francesco, dell'estensione catastale di are 84,64, distinto al N.C.T. al *Foglio 32, Part. 87*, è confinante a nord con stradella interpodereale, ad est con altro spezzone a descriversi, a sud con proprietà della [REDACTED] o aventi causa, ad ovest con proprietà [REDACTED] o aventi causa;
- lo spezzone di terreno sito in agro di Misterbianco, contrada San Francesco, dell'estensione catastale di are 81,08, distinto al N.C.T. al *Foglio 32, Part. 256*, con annesso fabbricato rurale della consistenza catastale di 35 mq, è confinante a nord con stradella interpodereale, ad est con asse di altra stradella interpodereale comune, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con lo spezzone sopra descritto.

Conformità dei dati

I dati rilevati in sede di sopralluogo coincidono con quelli emergenti dai certificati in atti.

b. VERIFICA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

Da un confronto effettuato tra l'Atto di pignoramento del 13/11/2018 a favore del **Credito Etneo - Banca di Credito Cooperativo** e la relativa Nota di trascrizione n.523/436 del 07/01/2019, si può affermare che i dati riportati sono corretti.

Si precisa inoltre che sussiste corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota. (vedi *Allegato n° 12 – Nota trascrizione atto di pignoramento*)

c. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AI DEBITORI

Dal certificato notarile prodotto in atti dalla dott. Guido Salanitro, Notaio in Catania, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania e dalla documentazione prodotta, si evince che gli immobili oggetto di pignoramento indicati al p.to a) della presente relazione, alla data del **pignoramento**, trascritto in data 07/01/2019 ai nn.523/436, sono:

- **Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 87*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.464 mq, reddito dominicale € 458,99 e reddito agrario € 91,80, nel seguente regime patrimoniale:
 - [REDACTED] **diritto di proprietà per ½**
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]
 - [REDACTED] **diritto di proprietà per ½**
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- **Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 256*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.108 mq, reddito dominicale € 443,04 e reddito agrario € 88,61;

Fabbricato rurale (categoria C/2) nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, Piano T, distinto al Nuovo Catasto Fabbricati *al Foglio 32, Part. 257*, classe 5, consistenza 35 mq, rendita di € 86,76, nel seguente regime patrimoniale:

- [REDACTED] **diritto di proprietà per 1/3**
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] **diritto di proprietà per 1/3**
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]
- [REDACTED] **diritto di proprietà per 1/3***
Codice fiscale: [REDACTED]
Nato a [REDACTED]

*La Sig.ra [REDACTED] _Atto n.121 del 2019 come risulta dal Certificato di Morte rilasciato dal Comune di Misterbianco il 21/06/2022. (vedi *Allegato n° 11 Note_Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni*). I beni non sono stati oggetto di successione.

d. PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE

Il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dalla dott. Guido Salanitro, Notaio in Catania, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, in data 22/01/2019, riporta la storia catastale – ipotecaria degli immobili pignorati nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Per il terreno sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni *al Foglio 32, Part. 87*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.464 mq, reddito dominicale € 458,99 e reddito agrario € 91,80, si riportano le seguenti trascrizioni:

- **Trascrizione n. 22342/39194 del 30/05/2007**

Atto di compravendita del 10/05/2007, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] in ragione della di ½ indivisa ciascuno in Piena Proprietà **da potere di [REDACTED]**

[REDACTED] in notaio Dott.ssa Patrizia Pistorio.

- **Trascrizione n. 15133/20460 del 20/05/1988**

Atto di compravendita del 10/05/1988, in favore di [REDACTED]

il [REDACTED] **da potere di [REDACTED]**

in notaio Dott. Michele Guzzardi.

Per il Terreno sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 256*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.108 mq, reddito dominicale € 443,04 e reddito agrario € 88,61 e il **Fabbricato rurale (categoria C/2)** nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, Piano T, distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al *Foglio 32, Part. 257*, classe 5, consistenza 35 mq, rendita di € 86,76 si riportano le seguenti trascrizioni:

• **Trascrizione n. 12179/14757 del 19/03/2012**

Atto di compravendita del 10/03/2012, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] in ragione della di 1/3 indivisa ciascuno in Piena Proprietà **da** potere di [REDACTED] in Notaio Adel Giunta

• **Trascrizione n. 7564/10307 del 16/10/1991**

Al sig. [REDACTED] gli immobili in oggetto sono pervenuti per la successione di [REDACTED] [REDACTED] apertasi il 26/10/89, denuncia di successione n.12, vol. 2631, presentata il 16/10/91 e trascritta il 27/05/95 ai nn. 7564/10307; con atti di divisione e di donazione del 28/12/90, Notaio Luigi Lojacono, trascritto il 22/01/91 rispettivamente ai nn. 3659/4252 ed ai nn. 3660/4253.

La documentazione prodotta risulta completa (*vedi Allegato n° 11 Note_Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni*).

e. INCOMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione prodotta risulta completa.

f. TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dott. Guido Salanitro, Notaio in Catania, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone, in data 22/01/2019, si è accertato che sui beni pignorati gravano le seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

- **Iscrizione nn. 1194/14758 del 19/03/2012**

IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Catania il 19/03/12 ai nn.1194/14758 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 13/03/12, Notaio Adele Giunta. Sorte capitale Euro 40.000,00. Sorte totale Euro 64.000,00. Durata anni dieci **a favore** di Credito Etneo - Banca di Credito Cooperativo - Soc. Coop.Sede: Catania P. IVA 03724410877;

Trascrizione nn.436/523 del 07/01/2019

Atto di Pignoramento immobiliare a favore di Credito Etneo - Banca di Credito Cooperativo - Soc. Coop.Sede: Catania P. IVA 03724410877.

La documentazione prodotta risulta completa *vedi Allegato n° 11 Note_Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni*)

g. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Da indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare, per i beni immobili indicati nel p.to a) della presente relazione, quanto segue (*vedi Allegato n°4 _ Visure e planimetrie catastali*):

- **Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 87*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.464 mq, reddito dominicale € 458,99 e reddito agrario € 91,80;
- **Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 256*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.108 mq, reddito dominicale € 443,04 e reddito agrario € 88,61;
- **Fabbricato rurale (categoria C/2)** nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, Piano T, distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al *Foglio 32, Part. 257*, classe 5, consistenza 35 mq, rendita di € 86,76.

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sez	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens	Qualità/Categoria	Classe	Consist.	Superficie catastale	Rendita	Piano
	32	87			Qualità AGRUMETO	2		Totale: 8.464,00 m ²	Euro 91,80	
	32	256			Qualità AGRUMETO	2		Totale: 8.108,00 m ²	Euro 91,80	
	32	257			C/2	5	35 m ²	Totale: 43,00 m ²	Euro 86,76	T

Scheda riepilogativa



Corrispondenza catastale

In merito alla conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalle planimetrie si rileva esatta corrispondenza.

h. ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle entro le quali sono ubicati gli immobili oggetto di esecuzione, così come da *certificato di destinazione urbanistica* rilasciato dal comune di Misterbianco (*vedi allegato n° 5, C.D.U.*), ricadono ai sensi del Piano Regolatore Generale del territorio di Misterbianco approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.60 del 29/11/2023 in **SOTTOZONA "E"** come definita dall'art.68 delle norme di attuazione.

i. CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

La sottoscritta in data 23/04/2024 ha inoltrato a mezzo pec richiesta al Comune di Misterbianco (CT) di rilascio in copia dei titoli autorizzativi relativi al fabbricato identificato al N.C.E.U. al foglio n.32 particelle n.701 sub. 87-256.

A seguito di accesso agli atti e di colloquio con il personale dell'Ufficio di Misterbianco si è accertato che nulla è stato depositato relativamente all'immobile oggetto di perizia. (*Allegato n° 6- Autorizzazioni Edilizie*).

La planimetria di impianto dell'immobile è datata 10/03/2011; la prima foto di *Google* in cui è possibile individuare il fabbricato è datata agosto 2002 (le foto antecedenti non hanno una risoluzione tale da rendere possibile la verifica della sussistenza dell'immobile). La tipologia costruttiva indica che l'edificio rurale sia stato realizzato presumibilmente in epoca antecedente alle date di cui sopra ma tuttavia non sussistono elementi che permettono di collocare la costruzione in una precisa data ed in particolare in epoca antecedente alla Legge n. 765/1967.

Si ritiene pertanto opportuno procedere alla sanabilità dell'immobile ai sensi dell'art.36 D.P.R. n.380/2001.

(*Allegato n° 11 – Ispezione ipotecaria, Titoli e Trascrizioni*).

j. VERIFICA SANABILITA' IMMOBILI AI SENSI DELL'ART. 36 DPR N. 380/2001, DELL'ART. 40, 6^ COMMA DELLA LEGGE N. 47/1985 O DELL'ART. 46 c 5 D.P.R. 380/01 O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003,

Verificata la conformità dell'immobile alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente nel corso degli anni si può asserire che sussistono le condizioni previste dall'art.36 D.P.R. n.380/2001.

L'art. 17, comma 3, lett. a), del d.P.R. n. 380 del 2001 prevede che il contributo di costruzione non è dovuto "per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in

funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1977, n. 153".

L'art. 34, comma 7, lett. e) della Legge n.47 del 1985, stabilisce che il versamento dell'importo da versare a titolo di oblazione per conseguire la concessione o autorizzazione in sanatoria delle opere abusive "è ridotto del 50% qualora l'opera abusiva sia realizzata nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze produttive dei coltivatori diretti o degli imprenditori agricoli a titolo principale".

Si rimanda al paragrafo m) ai fini del calcolo degli oneri di oblazioni e dei relativi costi per la pratica di sanatoria.

k. STATO D'OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Dal sopralluogo effettuato il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare che i beni pignorati **non risultano occupati**, versano in stato di abbandono.

I. TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEL BENE

UBICAZIONE E ACCESSI

L'immobile è ubicato nell'area sud del territorio del Comune di Misterbianco, (*vedi allegato n° 7, Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale*), in una zona a carattere prevalentemente agricolo ma adeguatamente dotata delle seguenti opere di urbanizzazione primarie: strade a servizio dei lotti, rete idrica comunale, rete per la distribuzione e l'erogazione dell'energia. L'area oggetto di stima risulta ben collegata al centro del Comune di Misterbianco da cui dista circa 5 km dove si collocano tutti i servizi principali, sia con il centro commerciale "Centro Sicilia".

L'accesso all'immobile, si colloca su Contrada San Francesco, strada sterrata.

CONFINI

Dal confronto dei dati emersi in sede di sopralluogo con quelli presenti negli atti e nei documenti acquisiti si evince che:

- lo spezzone di terreno sito in agro di Misterbianco, contrada San Francesco, dell'estensione catastale di are 84,64, distinto al N.C.T. al *Foglio 32, Part. 87*, è confinante a nord con stradella interpodereale, ad est con altro spezzone a descriversi, a sud con proprietà della Società agricola F.lli Bonanno o aventi causa, ad ovest con proprietà Anfuso-Scuderi o aventi causa;

- lo spezzone di terreno sito in agro di Misterbianco, contrada San Francesco, dell'estensione catastale di are 81,08, distinto al N.C.T. al *Foglio 32, Part. 256*, con annesso fabbricato rurale della consistenza catastale di 35 mq, è confinante a nord con stradella interpodereale, ad est con asse di

altra stradella interponderale comune, a sud con proprietà [REDACTED] e ad ovest con lo spezzone sopra descritto.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE PREVALENTI

Il cespite oggetto della presente stima è costituito da due fondi agricoli rispettivamente di are 84,64 e 81,08 su cui insiste un fabbricato rurale collabente suddiviso in due vani comunicanti a mezzo di finestra. Il vano definito "Deposito 1" di 16,15 mq circa è caratterizzato da pavimentazione in graniglia di marmo, controsoffitto incannucciato, infissi in legno e finitura delle pareti in intonaco; il vano denominato "Deposito 2" si presenta allo stato grezzo, privo di finiture ed infissi, con copertura in lamiera di amianto su struttura in legno.

La struttura portante dell'intero edificio è di tipo tradizionale in muratura e copertura a falde in legno con manto in coppi e canali. La facciata non presenta finitura superficiale

Terreno ad uso agricolo

Il terreno presenta una lieve pendenza che lo espone a nord. Il clima è quello tipico della piana di Catania, caratterizzato da estati calde ed asciutti e da inverni miti e poco piovosi. Dal punto di vista colturale, il fondo originariamente era agrumeto, come testimoniano le qualità catastali delle particelle. Nel corso degli ultimi anni è stato disboscato e trasformato in terreno incolto. In prossimità del fabbricato, nell'area sud, si colloca una vasca d'acqua in cemento armato.

Si riportano di seguito le superfici nette dei locali:

LOCALE	SUPERFICIE NETTA
PIANO TERRA	
Deposito 1	16,15 mq
Deposito 2	18,85 mq
Tot.	35,00 mq

(vedi Allegato n°8, Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi e Allegato n°9, Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche).

CONSISTENZA

La superficie Commerciale, ai fini della Valutazione degli immobili, verrà determinata sulla base delle direttive del D.P.R. n. 138/98 Allegato C - Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (Gruppo T – categoria T/2); sarà calcolata quindi come somma di:

a) superficie dei **locali aventi funzione principale** nella specifica categoria e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali;

b) superficie dei **locali accessori a servizio indiretto** dei locali principali computata nella misura: del 50 per cento, se comunicanti con i locali di cui alla precedente lettera a); del 25 per cento se non comunicanti;

c) della superficie dei balconi, terrazze e simili computata nella misura del 10 per cento;

d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento, ovvero, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20 per cento.

Locale deposito

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenz.	Altezza media	Piano
Locale Deposito	35,00 mq	43,00 mq	1,00	43,00 mq	3,35 m	1 f.t.
Totale superficie convenzionale:				43,00 mq		

Terreno

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coeff.	Superf. Convenzionale	Altezza media
Terreno <i>Fg.32 part.87</i>	-	8.464,00 mq	-	8.464,00 mq	
Terreno <i>Fg.32 part.256</i>	-	8.108,00 mq	-	8.108,00 mq	
Totale superficie convenzionale:				16.572,00 mq	

PARTI COMUNI

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene.

m. VALORE DEGLI IMMOBILI

Il valore commerciale dei beni in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tali elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare

l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. **Stima per valori unitari** fatta a partire dai dati dell'Osservatorio dei Beni immobiliari. Con tale metodologia è stato possibile controllare eventuali sbilanciamenti del primo risultato, collegando la reale consistenza metrica del bene ad un valore unitario frutto di una più estesa indagine (non solo locale) implementata da un modello statistico frutto delle analisi ufficiali dell'Agenzia del Territorio.

2. **Stima per via analitica** (sulla base dei canoni di locazione di beni analoghi rilevati dal C.T.U., canoni ritenuti medi, ordinari e diffusi, dunque attendibili e utilizzabili come confermato anche da indagini di mercato).

Per ciascuno dei tre criteri di stima si è proceduto, successivamente, ad eventuali adeguamenti e correzioni della stima che tengano conto di tutte quelle condizioni che siano fuori dalla normalità al fine di determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, nella condizione in cui realmente si trova, al momento in cui si riferisce la stima. I dettagli di calcolo dei procedimenti trovano spazio nei paragrafi seguenti, mentre la media dei risultati fornirà l'esito della stima.

METODOLOGIA N. 1: STIMA INDIRETTA PER VALORI UNITARI ATTRAVERSO I DATI DELL'O.M.I.

Un'ulteriore valutazione del cespite è stata effettuata tenendo conto dei dati dell'**Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio** accessibili tramite il sito Internet www.agenziaterritorio.it, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne di atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari di mercato sono espressi in Euro/mq, e possono far riferimento alla **superficie netta (N)** ovvero **Lorda (L)** e ad uno **stato di conservazione e manutenzione dell'immobile Ottimo, Normale, o Scadente**. Consultando i dati dell'O.M.I. (vedi Allegato n°10, Interrogazione OMI) relativi al II° semestre 2023 risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per Magazzini (come il bene oggetto di E.I.), ubicate nel Comune di Misterbianco in stato conservativo normale (come i beni oggetto di E.I.) in Zona Extraurbana/AREE PERIFERICHE A SUD : C.DE - CUBA - MEZZO CAMPO/P - CARDILLO BOVARA, oscilla tra un valore minimo di 330,00 Euro/mq ed un valore massimo di 550,00 Euro/mq, in riferimento alla

Superficie Lorda (L). Dato lo stato conservativo si considera il valore minimo ridotto del 20% ovvero un valore pari a 264,00 Euro/mq.

$$\text{Da ciò si ha che: } V_m = V_{MUR} \times S = 264,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 43,00 \text{ mq} = \mathbf{11.352,00 \text{ Euro}}$$

METODOLOGIA N. 2: STIMA ANALITICA ATTRAVERSO I CANONI DI LOCAZIONE

Una terza valutazione dei beni è stata eseguita per via analitica sulla base delle redditività mensili (canoni di locazione) di beni analoghi al bene esecutato, capitalizzando per accumulazione iniziale tali redditività con gli strumenti della matematica finanziaria. Utilizzando i dati dell'O.M.I. (vedi Allegato n°10, Interrogazione OMI relativi al II° semestre 2023 risulta che il valore di mercato unitario in Euro/mq per magazzini, ubicati nel Comune di Misterbianco in stato conservativo normale (come i beni oggetto di E.I.) in Zona Extraurbana/AREE PERIFERICHE A SUD: C.DE - CUBA - MEZZO CAMPO/P - CARDILLO BOVARA, oscilla tra un valore minimo di 1,60 Euro/mq ed un valore massimo di 2,80 Euro/mq, in riferimento alla Superficie Lorda (L). Il valore medio unitario è pari a **2,20 Euro/mq**.

Viste le condizioni dell'immobile si ritiene opportuno ridurre il valore minimo del 20%.

$$V_{MUR} = \mathbf{1,28 \text{ euro/mq}}$$

Saggio di capitalizzazione

La determinazione del saggio di capitalizzazione fa solitamente riferimento ad un valore medio, ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche. Il metodo proposto dall'Orefice, dal Forte e dal De Rossi (autorevoli studiosi di Estimo) prevede un campo di oscillazione del saggio di capitalizzazione medio in funzione delle dimensioni del centro abitato:

CARATTERISTICHE DEL CENTRO ABITATO	MAX	MIN
Centri di grandi dimensioni	0.50%	4.50%
Centri di medie dimensioni	1.50%	5.50%
Centri di limitate dimensioni	2.00%	6.00%

Si hanno, per la capitalizzazione del reddito annuo netto, considerando le spese annue pari al 25% del reddito lordo annuo e un **saggio di capitalizzazione** pari al 4%, i seguenti valori:

$$R_{\text{lordo mensile}} = 1,28 \frac{\text{€}}{\text{mqxmese}} \times 43,00 \text{ mq} = 55,04 \frac{\text{€}}{\text{mese}}$$
$$V_{mi} = \frac{R_{\text{nettoannuo}}}{r} = \frac{(1-0,25) \times 55,04 \frac{\text{€}}{\text{mese}} \times 12 \text{ mesi}}{0,04} = \mathbf{€ 12.384,00}$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO

Eseguendo la media aritmetica ed arrotondando dei 3 valori ottenuti dai criteri estimativi adottati, risulta:

$$\text{Valore di mercato} = \frac{\text{€ } 11.352,00 + \text{€ } 12.384,00}{2} = \text{€ } 11.868,00$$

VALORI TERRENI

Il valore commerciale del bene in oggetto è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato, della domanda e dell'offerta. Tali elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali, ed un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Valutata la consistenza dell'immobile ed esaminato lo stato dei luoghi, per il caso in oggetto, al fine di pervenire ad un plausibile valore di mercato dei beni e per seguire metodologie quanto più oggettive possibili, si sono preferiti, nella fattispecie, i seguenti criteri di stima:

1. **Stima sintetica comparativa** mediante indagini presso Agenzie Immobiliari di Belpasso prossime alla zona in cui ricadono i beni oggetto di stima; è stato possibile, in tal modo, conoscere meglio alcune caratteristiche del territorio e quindi portare in conto molteplici fattori che sfuggono ad una analisi peritale superficiale ed eccessivamente standardizzata, quali ad es., la tendenza all'acquisto di immobili con caratteristiche analoghe all'immobile in oggetto, non per uso diretto ma come fonte di investimento immobiliare.

METODOLOGIA N. 1: STIMA SINTETICA COMPARATIVA TRAMITE INDAGINI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI

Da indagini effettuate presso operatori locali (Agenzie Immobiliari), considerando terreni nel medesimo segmento di mercato del bene in esame, si è ricavato un prezzo medio di vendita pari a **6,00 Euro/mq.**

Da ciò si ha:

Superficie Lorda convenzionale = 16.572,00 mq

$$V_m = V_{MUR} \times S = 6,00 \frac{\text{€}}{\text{mq}} \times 16.572,00 \text{ mq} = \text{99.432,00 Euro}$$

CONCLUSIONI DEL PROCESSO ESTIMATIVO: VALORE IMMOBILE OGGETTO DELL'ESECUZIONE

FABBRICATO + TERRENI

€ 11.868,00 + 99.432,00 = € 111.300,00

Infine, al valore ottenuto sono detratti i costi per l'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti, nella misura del 15%, pertanto:

Valore di mercato		€ 111.300,00
Riduzione	Per assenza di garanzie per vizi (15%)	- € 16.695,00
	Oblazione e costi per il rilascio di concessione edilizia in sanatoria	- € 4.000,00
Valore finale		€ 90.605,00
Valore di stima (arrotondato):		€ 90.600,00

IL VALORE STIMATO DELL'IMMOBILE E' PARI A € 90.600,00.

n. LOTTI E PIANI DI VENDITA

Data la tipologia dei beni pignorati si ritiene opportuno procedere alla vendita in lotto unico.

o. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE

La relativa documentazione fotografica, interna ed esterna dei beni pignorati, viene riportata all'Allegato n° 9 della presente relazione; la planimetria catastale nell'Allegato n° 4.

p. ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

In riferimento alla presenza di eventuali comproprietari, dalla documentazione in atti si evince che non esistono ulteriori comproprietari dell'immobile oltre agli esecutati.

q. NEL CASO SIANO PRESENTI PIU' BENI PIGNORATI IN QUOTA IL PERITO PREDISPORRA' UN PROGETTO DI DIVISIONE TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI

Nel caso in esame non sono presenti beni pignorati in quota.

CONCLUSIONI

Si riportano di seguito le conclusioni alle quali la sottoscritta C.T.U. è giunta, riassumendo in breve quanto esposto nei precedenti capitoli:

- I beni pignorati, oggetto della presente Procedura Esecutiva sono:
 - Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 87*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.464 mq, reddito dominicale € 458,99 e reddito agrario € 91,80;
 - Terreno** sito nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, distinto al Nuovo Catasto Terreni al *Foglio 32, Part. 256*, con qualità AGRUMETO, di classe 02, superficie 8.108 mq, reddito dominicale € 443,04 e reddito agrario € 88,61;
 - Fabbricato rurale (categoria C/2)** nel territorio del Comune di Misterbianco (CT) – Contrada San Francesco, Piano T, distinto al Nuovo Catasto Fabbricati al *Foglio 32, Part. 257*, classe 5, consistenza 35 mq, rendita di € 86,76.
- L'immobile è ubicato nell'area sud del territorio del Comune di Misterbianco, (*vedi allegato n° 7, Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale*), in una zona a carattere prevalentemente agricolo ma adeguatamente dotata delle seguenti opere di urbanizzazione primarie: strade a servizio dei lotti, rete idrica comunale, rete per la distribuzione e l'erogazione dell'energia. L'area oggetto di stima risulta ben collegata al centro del Comune di Misterbianco da cui dista circa 5 km dove si collocano tutti i servizi principali, sia con il centro commerciale "Centro Sicilia".
- I dati di descrizione e di consistenza dei beni pignorati, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, riportati nella presente relazione, sono stati ottenuti in seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti presso i competenti uffici;
- Per i beni in oggetto, il sottoscritto non ha rilevato difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali;
- Il **valore d'asta** stimato per i beni è di **€ 90.600,00**.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta CTU deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Misterbianco (CT), li 30/08/2024

Ing. Maria Angela Russo

- Decreto di nomina dell'Esperto per la Stima dei Beni Pignorati Allegato n° 1
- Notifica di sopralluogo_Ricevuta di ritorno raccomandata e ricevuta di consegna PEC Allegato n° 2
- Verbali di Sopralluogo Allegato n° 3
- Visure e planimetrie catastali Allegato n° 4
- Certificato di destinazione urbanistica Allegato n° 5
- Richiesta di autorizzazioni edilizie Allegato n° 6
- Immagini satellitari per l'inquadramento territoriale Allegato n° 7
- Planimetria di rilievo dello stato dei luoghi Allegato n° 8
- Documentazione fotografica e schema riprese fotografiche Allegato n° 9
- Interrogazione OMI Allegato n° 10
- Note_Trascrizioni, Iscrizioni e Annotazioni Allegato n° 11
- Spese sostenute Allegato n° 12
- Attestazione di consegna della relazione al Debitore Esecutato e al Creditore Procedente Allegato n° 13

