

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTERGAZIONE ALLA PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO E.I. **RG 55/2020 + 177/2023 CT**

MAGISTRATO DESIGNATO Dott.ssa Cristiana Delfa

CREDITORE PROCEDENTE ## [REDACTED] ## "L"

CREDITORE INTERVENUTO ## [REDACTED] ## "C"

DEBITORI ESECUTATI ## [REDACTED] ## "C.V."

[REDACTED] ## "C.S."

GENERALITA' DELL'ESPERTO Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

CONFERIMENTO INCARICO con provvedimento del 09 gennaio 2025

TERMINE complessivo concesso non stabilito

PROSSIMA UDIENZA fissata per il 28 marzo 2025

DATA DEPOSITO della CTU 10 marzo 2025



Indice

1. Premessa	pag. 04
2. Risposte ai Quesiti di cui al mandato del 14/12/2021	
punto A) - Identificazione dei beni pignorati	pag. 08
punto B) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento	pag. 11
punto C) - Titolarità dei beni	pag. 11
punto D) - Provenienza dei beni	pag. 12
punto E) - Segnalazione per incompletezza documentazione	pag. 12
punto F) - Formalità da cancellare alla vendita	pag. 13
punto G) - Identificazione catastale /aggiornamento catastali ...	pag. 14
punto H) - Destinazione urbanistica eventuale certificato	pag. 15
punto I) - Conformità urbanistica da accertamento	pag. 15
punto J) - Eventuale sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR n.380/2001 ed istanze di condono presentate	pag. 16
punto K) - Eventuale istanza di condono ai sensi dell' art.40 della L 47/85 ovvero dell'art.46 del D.P.R. 380/01 oppure sanabili/condonabili ai sensi del D.L. 269/03 ...	pag. 16
punto L) - Eventuali abuso non sanabile ed adempimenti	pag. 16
punto M) - Formalità, vincoli e oneri anche condominiali sul bene che resteranno a carico dell'acquirente	pag. 16
punto N) - Formalità, vincoli e oneri anche condominiali che saranno cancellati e inopponibili all'acquirente	pag. 17
punto O) - Beni pignorati gravati da censo, livello, uso civico	pag. 17
punto P) - Spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie deliberate o condominiali non pagate .	pag. 18
punto Q) - Detenzione immobili	pag. 18
punto R) - Elenco immobili ed elementi utili per la vendita	pag. 18
punto S) - Valore di mercato degli immobili e riduzioni	pag. 19
punto T) - Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto	pag. 22
punto U) - Indicazione per procedere alla vendita in lotto unico o lotti separati	pag. 22
punto V) - Documentazione fotografica e planimetrie	pag. 23
punto W) - Eventuale bene indiviso e valutazione della quota di pertinenza del debitore e divisibilità del bene	pag. 23
punto X) - Progetto di divisione in natura per più beni pignorati in quota	pag. 24
3. Conclusioni	pag. 24

ELENCO degli ALLEGATI alla C.T.U.

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 08 del terrazzo sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, piano terzo censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 7

ALLEGATO 2 - Documentazione Sopralluogo

- Verbali di Sopralluogo effettuato in data 30/01/2025

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- Terrazzo sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 7, piano 3, cat. F/5
 - ✓ Planimetria stato di fatto
 - ✓ Planimetria catastale
 - ✓ Visura storica; Elaborato planimetrico; Estratto mappa catastale

ALLEGATO 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria sul terrazzo sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 7
 - ✓ Nota 4 pignoramento Immobile

ALLEGATO 5 - Destinazione urbanistica

- Stralcio del PRG e NTA afferente alla particella 545 del foglio 6 inviati da UTC del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT).

1. PREMESSA

Con provvedimento emesso in data 09/01/2025, notificato in data 13/01/2025, il Giudice dell'esecuzione:

- ✓ letti gli atti della procedura esecutiva n. rge 55/2020;
- ✓ sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 12/11/2024;
- ✓ preso atto della riunione del procedimento n. 177/2023 (avente ad oggetto una quota del terrazzo di copertura dell'edificio pignorato nella presente procedura);
- ✓ ha disposto l'integrazione della relazione peritale già depositata dal CTU effettuando gli accertamenti previsti anche sull'immobile (quota del terrazzo di copertura dell'edificio pignorato nella presente procedura) **oggetto di riunito pignoramento immobiliare rubricato al RGE. n. 177/2023.**

Il G.E pertanto, ai fini delle determinazioni in merito all'istanza di vendita, ha rinviato all'udienza del 28/03/2025 in attesa dell'integrazione della perizia estimativa.

L'integrazione richiesta dal G.E. scaturisce da quanto relazionato nella perizia estimativa datata 16/03/2022 nella quale è stato evidenziato che i debitori eseguiti, oltre all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione immobiliare rge 55/2020 (censita presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, cat. A/2) risultavano anche proprietari per la quota indivisa di 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa) del terrazzo di copertura dell'edificio (censito presso c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7) non pignorato con l'esecuzione immobiliare sopra citata. Nella CTU, in merito alla proprietà, è stato rappresentato al Giudice che:

- ✓ l'appartamento oggetto del pignoramento censito con il sub. 5 è di proprietà dei debitori eseguiti in virtù dell'atto di donazione (riportato al punto C della perizia estimativa) e - con lo stesso atto - unitamente all'appartamento viene trasferita la comproprietà in ragione di 1/3 indiviso,

in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, della terrazza di copertura dell'edificio censita al foglio 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5. Pertanto, i debitori esegutati risultano anche proprietari per la quota indivisa di 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa) della terrazza di copertura dell'edificio, come anche confermato dalla visura catastale del terrazzo (censito al foglio 6, part. 545, sub. 7.);

- ✓ il pignoramento oggetto dell'esecuzione immobiliare rge 55/2020 non è stato trascritto per il sub. 7 (terrazzo) infatti ha colpito solamente il sub. 5 (appartamento) come da ispezione ipotecaria effettuata su entrambe le unità immobiliari.

A fronte di quanto sopra esposto è stato rimesso al G.E. di statuire sull'estensione della stima anche per il terrazzo (sub. 7) di proprietà dei debitori esegutati per la quota indivisa di 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa).

Il creditore procedente "L" ## [REDACTED] ##, considerando gli accertamenti rilevati nella perizia estimativa, ha manifestato la propria disponibilità ad estendere il pignoramento anche al terrazzo censito al sub. 7 per la quota di proprietà indivisa spettante ai debitori esegutati.

La difesa del debitore esegutato "C.V." ## [REDACTED] ## ha presentato opposizione alla richiesta di estensione del pignoramento, nonché all'estensione della stima sul terrazzo, non rappresentando il terrazzo né un accessorio né una pertinenza dell'immobile pignorato come affermato dalla giurisprudenza della Suprema Corte (Cass. Civ. Sent. n. 11272/2014).

Il giudice dell'esecuzione, in data 23/10/2023, ha consentito al creditore procedente di effettuare il pignoramento anche della quota di proprietà del terrazzo da iscrivere in autonoma procedura da riunire al procedimento n. 55/2020 R.G.E. ritenuto che:

- ✓ il creditore procedente ha manifestato la volontà di estendere il

pignoramento anche al terrazzo sub. 7 per la quota di proprietà indivisa

spettante ai debitori esecutati;

- ✓ la giurisprudenza citata dal debitore esecutato a sostegno della propria opposizione (Cass. n. 11272/2014) afferma che la mancata espressa indicazione, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati catastali propri ed esclusivi di una pertinenza, esclude che il suddetto pignoramento possa ritenersi comprensivo ed esteso alla suddetta pertinenza in virtù della presunzione di cui all'art. 2912 c.c. ma non esclude affatto che, con separato ed autonomo pignoramento, il creditore possa procedere a pignoramento anche del suddetto bene (pignoramento che, peraltro, non deve essere affatto autorizzato dal G.E.).

Il creditore procedente, in data 29/03/2024, ha depositato istanza al G.E. con la quale ha rappresentato di avere compiuto tutte le attività finalizzate all'estensione del pignoramento autorizzato dal G.E. con il predetto provvedimento del 23/10/2023, nello specifico:

- ✓ ha iscritto a ruolo il pignoramento immobiliare in estensione con il procedimento n. 177/2023 R.G.E. (con il quale è stato sottoposto ad esecuzione l'immobile, con relative accensioni e pertinenze, di proprietà per la quota indivisa di 1/3 in regime di comunione legale dei beni dei debitori esecutati consistente nella terrazza di copertura dell'edificio censita al c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5;
- ✓ ha chiesto al G.E. la riunione della procedura esecutiva n. 177/2023 R.G.E. (pignoramento immobiliare in estensione) con la procedura esecutiva immobiliare "portante" rubricata al n. 55/2020 R.G.E. promosso nei confronti dei medesimi debitori esecutati.

La riunione del procedimento esecutivo immobiliare n. 177/2023 R.G.E. al procedimento esecutivo n. 55/2020 R.G.E. (portante) è stata disposta in data

21/10/2024 dal presidente della sezione esecuzioni immobiliari.

Il creditore procedente pertanto, in data 30/10/2024, ha chiesto al G.E. di disporre l'integrazione della relazione peritale depositata dal CTU nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare portante rubricata al RGE n. 55/2020 aggiornando ed integrando la stessa alla luce del successivo pignoramento immobiliare in estensione rubricato al RGE. n. 177/2023 (riunito alla procedura RGE n. 55/2020) senza provvedere alla nomina di ulteriori ausiliari essendo questi già nominati nell'ambito della procedura portante R.G.E. n. 55/2020 ovvero adottando a tal fine ogni opportuno provvedimento.

Quanto disposto dal Giudice con l'integrazione della relazione peritale rappresenta l'**estensione del mandato al terrazzo di copertura** dell'edificio, oggetto della procedura esecutiva n. 177/2023 RGE, censito presso il catasto fabbricati al foglio 6, part. 545, sub. 7 nonché pignorato per la quota indivisa di pertinenza dei debitori eseguiti pari a 1/6 cadauno (complessivamente per la quota di 1/3 indivisa).

Pertanto, con la **presente integrazione**, si provvederà alla **redazione della perizia estimativa del terrazzo di copertura** dell'edificio (censito al c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5) rispondendo ai quesiti riportati nel mandato conferito in data 14/12/2021 ovvero conferito in sede di stima dell'appartamento pignorato nel procedimento esecutivo immobiliare n. R.G. 55/2020 promosso da "L" ## [REDACTED] ## con intervenuto di "C" ## [REDACTED] ## contro i debitori eseguiti "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##.

Per adempiere al mandato conferito, il sottoscritto, in data 30/01/2025 ha effettuato il sopralluogo presso il terrazzo in oggetto previo accordo telefonico con le parti. Pertanto, in presenza del debitore eseguito "C.S." ## [REDACTED] ## e del custode giudiziario Dott. Comm. "A.N." ## [REDACTED] ## è stato

effettuato il rilievo planimetrico e fotografico del bene immobile composto dal terrazzo pignorato in quota sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano terzo censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5. A chiusura delle operazioni peritali è stato redatto il verbale di sopralluogo ove il custode giudiziario ha verbalizzato di "apprendere la custodia del lastrico solare ed immettere temporaneamente in possesso dello stesso i debitori esecutati su loro richiesta per le quote di pertinenza pari a 1/6 cadauno in attesa delle determinazioni del G.E., infine consegna l'allegato 4 "avvertenze per il debitore". (cfr. "Allegato 2" - Documentazione sopralluogo e comunicazioni)

Alle ore 17,00 del 30/01/2025 sono state chiuse le operazioni peritali presso il terrazzo rinviando il prosieguo, se necessario, ad altra data da concordare.

Sono state inoltre esperite le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto. Pertanto, esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato, vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 09/01/2025 che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato:

PUNTO A) *Identificazione beni pignorati / confini / descrizione dell'immobile pignorato, secondo quanto riscontrato in sede del sopralluogo.*

punto A.1 - **IDENTIFICAZIONE** del bene pignorato.

- L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "L" ## [REDACTED] ## in data 02/03/2023, trascritto in data 27/03/2023 presso la Conservatoria dei RR.II.

di Catania ai numeri 14081/10886 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato le quote di proprietà sull'unità immobiliare sotto riportata in ditta ai debitori esegutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##.

➤ **Terrazzo** di copertura dell'edificio sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, posto al primo terzo censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5;

o pignorato per la quota indivisa spettante ai debitori esegutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## pari a 1/3 della proprietà in regime di comunione legale dei beni, ovvero in ragione di 1/6 cadauno;

o con pignoramento trascritto in estensione per la somma di euro 85.998,17 oltre spese e interessi relativo alla procedura esecutiva immobiliare rubricata al RGE n. 55/2020 con estensione del pignoramento per la quota indivisa di 1/3 in regime di comunione legale della terrazza di copertura dell'edificio.

punto A.2 - **LA CERTIFICAZIONE NOTARILE**, sostitutiva del certificato Ipotecale, redatta in data 29/03/2023 dal Notaio "N.T." ## [REDACTED] ## descrive l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione come riportata nell'atto di pignoramento. (cfr. *Certificazione Notarile in atti del 29/03/2023*)

punto A.3 - **DI FATTO** il bene pignorato rappresenta un **lastrico solare** ovvero **terrazzo** posto a copertura dell'edificio, accessibile dalla scala comune di accesso alle unità immobiliari presenti ai vari piani.

punto A.4 - **CONFINI** del bene pignorato.

▪ Il terrazzo (ovvero lastrico solare) confina nell'insieme: a nord in parte con altro edificio part. 546 in altra ditta, in parte con vano scala comune, ed in parte

con area su corte interna in altra ditta; a sud con altro edificio part. 547 in altra ditta; ad ovest con area su Via Maccarone; ad est con altra part. 594 dello stesso foglio. (cfr. "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

punto A.5 - **DESCRIZIONE** del bene pignorato.

- Il terrazzo, posto al piano terzo, rappresenta una pertinenza in comune con le altre unità immobiliari presenti nell'edificio plurifamiliare sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT) nella zona ovest del centro abitato del comune. L'unità immobiliare non rappresenta, pertanto, una pertinenza esclusiva dell'appartamento pignorato nell'ambito della procedura esecutiva RGE n. 55/2020.

L'edificio è stato costruito a metà anni '80 e presenta tre elevazioni fuori terra oltre il piano cantinato e la copertura a terrazzo il tutto realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, ivi compresi i solai alleggeriti con mattoni forati, muri di tamponamento esterno realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria e locali interni separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civ. 15 della Via Maccarone dove, attraverso la scala comune, si arriva al piano terzo ove è posto il terrazzo (ovvero lastrico solare) in oggetto.

- Il lastrico solare, posto al piano terzo, rappresenta il terrazzo di copertura dell'edificio con accesso dalla scala comune alle altre unità immobiliare, risulta fruibile poiché pavimentato nonché dotato di parapetti. La superficie risulta pari a 115,00 mq e si presenta interamente scoperta. (cfr. "Allegato 1" - Foto da 01 a 08; "Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

Ai fini della valutazione del terrazzo pignorato si dovrà fare riferimento all'effettivo potenziale ed utilizzo dell'unità immobiliare in oggetto che nello specifico: non ha potenzialità edificatorie autonome, pertanto, non risulta possibile una sopraelevazione in quanto per il lotto di oggetto è stata fruttata la

massima cubatura con, anche, il rilascio di concessione edilizia in sanatoria; non è direttamente collegato alle unità immobiliari ovvero non rappresenta una pertinenza esclusiva delle stesse; può essere utilizzato per ospitare impianti fotovoltaici volti a produrre energia per l'edificio su cui sono collocati.

PUNTO B) *Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.*

- I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare indicato al "punto A.1" **risultano corretti** come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

PUNTO C) *Titolarità del bene.*

- L'unità immobiliare risulta di proprietà dei **debitori esecutati** "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/3 in regime di comunione legale dei beni (ovvero per la quota di 1/6 cadauno), in virtù dell'atto di donazione accettata del 11 dicembre 1991 a rogito Notaio "F.G." ## [REDACTED] ##, Rep. 8201 e Racc. 1469, trascritto il 16 gennaio 1992 ai n.ri 3603/3030 (reg. gen./reg. part.) da potere di "C.SE." ## [REDACTED] ## e "L.MA." ## [REDACTED] ##, coniugi in regime di comunione legale dei beni. (cfr. *Certificazione notarile in atti della procedura esecutiva RGE n. 177/2023 e "Allegato 6" alla perizia estimativa dell'appartamento - Atto di donazione del bene immobile pignorato*)

Note CTU - Con l'atto di donazione sopra citato viene donata ed accettata, anche, la comproprietà, in ragione di un terzo indiviso, in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, del corpo scala e della terrazza di copertura dell'edificio, quest'ultima censita nell'intero alla stessa Partita 2206, Foglio 6, Mappale 545, Sub. 7, nonché della relativa area libera soprastante.

PUNTO D) *Provenienza del bene.*

■ L'unità immobiliare risulta pervenuta a "C.SE." ## [REDACTED] ## e "L.MA." ## [REDACTED] ## per aver realizzato l'edificio di cui fa parte in data antecedente il ventennio ovvero su terreno acquistato con atto rogato dal Notaio "G.GR." di Fiumefreddo di Sicilia ## [REDACTED] ## il 20 gennaio 1964, registrato a Giarre il 27 gennaio 1964 al n. 958, trascritto il 22/01/1964 ai nn. 2548/2234 (reg. gen./reg. part.). (cfr. *Certificazione notarile in atti della procedura esecutiva RGE n. 177/2023 e "Allegato 6" alla perizia estimativa dell'appartamento - Atto di donazione del bene immobile pignorato*)

Note CTU - Si segnala quanto riportato a pag. 2 della Certificazione Notarile in atti nella procedura esecutiva RGE n. 177/2023 ed anche evidenziato al G.E. al successivo "punto E)".

PUNTO E) *Segnalazioni al Giudice.*

■ Con riferimento alla documentazione prodotta dal creditore procedente si segnala al G.E. quanto relazionato in merito alla proprietà nella Certificazione Notarile in atti della procedura esecutiva RGE n. 177/2023 tenuto conto del decesso dei coniugi "C.SE." ## [REDACTED] ##, deceduto il 25/10/1997, e "L.MA." ## [REDACTED] ##, deceduta il 19/03/2022, che hanno realizzato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata su terreno acquistato come riportato al superiore "punto D".

Nello specifico a pag. 2 viene relazionato che i coniugi "C.SE." ## [REDACTED] ## e "L.MA." ## [REDACTED] ## trasferiscono:

o le quote di 1/6 cadauno a "C.CO." ## [REDACTED] ## e "C.RO." ## [REDACTED] ## con atto di donazione del 09/06/1989 a rogito Notaio "P.F." ## [REDACTED] ##, Rep. 92475, trascritto il 20/06/1989 ai n.ri 20638/16237 (reg. gen./reg. part.);

- o le quote di 1/6 cadauno ai **debitori esecutati** "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##, coniugi in regime di comunione legale dei beni, con atto di donazione del 11/12/1991 a rogito Notaio "F.G." ## [REDACTED] ##, Rep. 8201 e Racc. 1469, trascritto il 16/01/1992 ai n.ri 3603/3030 (reg. gen./reg. part.).

Nella stessa pag. 2 della certificazione notarile è stato precisato che:

- o "C.SE." ## [REDACTED] ## è deceduto il 25/10/1997 e "L.MA." ## [REDACTED] ## è deceduta il 19/03/2022;
- o eredi delati all'eredità in morte di "C.SE." ## [REDACTED] ## sono: "L.MA." ## [REDACTED] ##; "C.OR." ## [REDACTED] ##; "C.CO." ## [REDACTED] ##; "C.S." ## [REDACTED] ##; "C.GI." ## [REDACTED] ##; [REDACTED] ##;
- o come da certificato di successione trascritto il 06/02/2013 ai n.ri 7031/5852; in detta nota di trascrizione non è presente l'immobile in oggetto (ovvero terrazzo censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7).

Si rimanda alla consultazione della Certificazione Notarile in atti redatta in data 29/03/2023 dal Notaio "N.T." ## [REDACTED] ## al fine di una eventuale richiesta di integrazioni da effettuare al creditore precedente.

PUNTO F) *Formalità trascrizioni ed iscrizioni sui beni immobili esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania (cfr. "Allegato 4" Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni).*

- FORMALITA' sul **terrazzo** censito presso il catasto fabbricati del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT) al fg. 6, part. 545, sub. 7.
- TRASCRIZIONE del 27/03/2023 - Reg. Part. 10886 Reg. Gen. 14081- Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 1923 del 02/03/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore

di "L" ## [REDACTED] ## contro i debitori esecutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## gravante sul bene immobile oggetto della presente procedura esecutiva per la quota di 1/3 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, con pignoramento trascritto in estensione per la somma di euro 85.998,17 oltre spese e interessi relativo alla procedura esecutiva immobiliare rubricata al RGE n. 55/2020 con estensione del pignoramento.

- o Si segnala al Giudice la cancellazione con il decreto di trasferimento poiché il pignoramento è stato eseguito in estensione della procedura esecutiva immobiliare rubricata al RGE n. 55/2020 inoltre la procedura esecutiva RGE n. 177/2023 risulta alla stessa riunita.

PUNTO G) *Dati catastali / eventuale aggiornamento atti catastali.*

- Lastrico solare ovvero **terrazzo** sito nel Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT), presso la Via Maccarone n. 15, posto al piano terzo, censito presso il catasto fabbricati dello stesso Comune al fg. 6, part. 545, sub. 7, piano 3, cat. F/5, superficie catastale 125 mq, senza rendita catastale.

- o L'unità immobiliare risulta in ditta catastale ai debitori esecutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ## per la quota indivisa pari a 1/3 della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in ragione della quota di 1/6 cadauno;

- o le rimanenti quote della piena proprietà risultano in ditta catastale a: "C.SE." ## [REDACTED] ##, "L.MA." ## [REDACTED] ##, "C.CO." ## [REDACTED] ##, "C.RO." ## [REDACTED] ## in ragione di 1/6 cadauno. (cfr. "Allegato 3" Visura storica catastale del bene immobile)

- La **documentazione catastale** del bene immobile risulta aggiornata rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo. (cfr. "Allegato 3")

PUNTO H) Destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

- L'edificio è ubicato nella zona ovest del centro abitato del Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT) all'interno della zona destinata dal P.R.G. vigente a Z.T.O. "BL1" adibita a edilizia residenziale individuate dall'insieme delle fabbriche poste a margine delle vie Maccarone e Feudogrande.

Dalla consultazione delle NTA (art. 37 in attuazione del P.R.G. nel tessuto BL1) si evince che il lotto di terreno non ha potenzialità edificatorie poiché per la realizzazione dell'intero edificio è stata rilasciata la concessione edilizia in sanatoria con un indice di edificabilità pari nel '92 a 5 mc/mq oggi, invece, pari a 3 mc/mq. Sul terrazzo, pertanto, non risulta possibile effettuare una sopraelevazione in quanto per il lotto di oggetto è stata fruttata la massima cubatura. Con riferimento alla conformità urbanistica si rinvia a quanto riportato al successivo "punto I)". (cfr. "Allegato 5" Destinazione urbanistica)

PUNTO I) Accertamenti sulla conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia.

- Le ricerche effettuate presso il Comune di Fiumefreddo di Sicilia hanno confermato quanto riportato nell'atto di donazione, nello specifico, l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata è stato realizzato in difformità alla Licenza edilizia n. 148/72 e per dette difformità è stata rilasciata la Concessione Edilizia in sanatoria n. 28/92 del 22 aprile 1992 afferente alla Pratica 174/86 (prot. 5187 del 30 aprile 1986); inoltre, per l'intero edificio risulta emesso il Certificato di abitabilità n. 17/92 rilasciato il 14 maggio 1992 dal Comune di Fiumefreddo di Sicilia (CT).

In merito alla regolarità edilizia dell'unità immobiliare in oggetto (terrazzo) si rappresenta che non sono state riscontrate difformità rispetto a quanto autorizzato nonché catastato. In merito alla documentazione citata nel presente punto si rimanda alla consultazione dell'*Allegato 5 "Regolarità Edilizia"* prodotto con la perizia estimativa redatta per l'appartamento in data 16/03/2022 in merito alla procedura R.G.E. n. 55/2020.

PUNTO J) *Possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/2001 per eventuali immobili abusivi.*

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato.

PUNTO K) *Verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare per immobili pignorati nelle condizioni previste dall'art.40, comma 6°, della Legge n.47/85 o dell'art.46, comma 5°, del D.P.R. n.380/01 con chiarimenti se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003.*

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato.

PUNTO L) *Adempimenti in caso di eventuali immobili abusivi in alcun modo sanabili.*

- Nulla da relazionare in merito a quanto richiesto con il quesito sopra riportato.

PUNTO M) *Verifica sull'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura*

condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI da cancellare con il decreto di trasferimento e che resteranno a carico dell'acquirente si rimanda a quanto relazionato al "punto F)" ove sono stati già indicati.
- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si rappresenta che per l'edificio non risulta costituito il condominio, come riferito dal debitore esecutato in sede del sopralluogo, poiché complessivamente composto da tre appartamenti oltre le pertinenze.

Si precisa in merito ad eventuali spese straordinarie per manutenzione dell'edificio che in sede di valutazione verrà applicato un adeguato coefficiente di merito riferito alla vetusta dell'edificio (età e qualità dell'edificio) con conseguente riduzione del valore dell'unità immobiliare in funzione dello stato di vetustà del fabbricato nonché di eventuali lavori necessari, che solo in quota ricadranno sul bene immobile in oggetto.

PUNTO N) Verifica sull'esistenza di formalità che saranno cancellati o comunque inopponibili all'acquirente.

- In merito alle ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente si richiama quanto relazionato al "punto F)" ove sono stati già indicati.
- In merito agli ONERI DI NATURA CONDOMINIALE gravanti sul bene immobile si richiama quanto relazionato al "punto M)".

PUNTO O) Verifica per eventuali immobili gravati da censo, livello o uso civico.

- Nulla da relazionare con riferimento al quesito sopra riportato.

PUNTO P)

Accertamenti su spese fisse di gestione o di manutenzione, ed eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni.

- In merito al quesito sopra riportato si richiama quanto già relazionato al "punto M)" della presente relazione.

PUNTO Q)

Accertamento sulla detenzione degli immobili.

- L'unità immobiliare risulta utilizzata dai debitori esecutati e dagli altri comproprietari in quanto rappresenta una pertinenza in comune con le altre unità immobiliari presenti nell'edificio.

PUNTO R)

Elenco immobili ed elementi utili per le operazioni di vendita.

- Il terrazzo, posto al piano terzo, rappresenta una pertinenza in comune con le altre unità immobiliari presenti nell'edificio sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT) nella zona ovest del centro abitato del comune.

Si rimanda a quanto relazionato al punto "A.5" per la descrizione completa del bene immobile; al "punto G)" in merito ai dati catastali ed eventuale aggiornamento della documentazione catastale; al "punto I)" ai fini della regolarità edilizia, della conformità e delle eventuali difformità riscontrate nel bene pignorato nonché la possibilità di regolarizzazione; al "punto M)" in merito agli oneri di natura condominiale.

- La superficie risulta pari a 115,00 mq e si presenta interamente scoperta. ("Allegato 3" Planimetria stato di fatto del bene immobile)

Ai fini della valutazione del terrazzo di copertura si farà riferimento all'effettivo potenziale ed utilizzo dell'unità immobiliare in oggetto pertanto, richiamato quanto esposto al "punto A.5)" in merito all'utilizzo e al "punto H)" in merito al potenziale, verrà considerata quale pertinenza non esclusiva

dell'appartamento con il quale è stato trasferito e non direttamente comunicante con lo stesso.

- Consistenza e Caratteristiche - Per il computo della superficie lorda commerciale verrà considerata, nel caso specifico dell'immobile, la superficie di quanto autorizzato o comunque regolarizzabile, ovvero verrà considerata: a) la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; b) le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; c) le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Lorda Comm. Mq
terrazzo di copertura piano terzo (<i>pertinenze non esclusive e non comunicanti con l'edificio/vani principale</i>)	115,00 Mq		
di cui i primi 25 mq	25,00 Mq	15%	3,75 Mq
e l'eccedenza	90,00 Mq	5%	4,50 Mq

Superficie lorda **commerciale** del terrazzo di copertura _____ Totale **8,25 Mq**

Sono state rilevate le seguenti caratteristiche: pavimentazione in cementine delimitazione con parapetti.

L'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione buono e risulta idoneo alla sua destinazione d'uso.

PUNTO 5) *Valore di ciascun immobile con riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica nonché per eventuali spese condominiali insolute ai sensi dell'ex art. 568 C.p.c. nuova formulazione.*

- La valutazione dei beni immobili verrà effettuata con il metodo di stima sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili

nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il METODO SINTETICO-COMPARATIVO si basa su valori tipici corretti con coefficiente di merito, con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato (Valori di Mercato) confrontati con le risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale ed inoltre, quale ulteriore fonte di confronto, con le risultanze elaborate dal Borsino Immobiliare.

Per la stima del lastrico solare ovvero terrazzo di copertura verranno utilizzati gli stessi riferimenti dell'appartamento pignorato in ditta agli stessi debitori eseguiti posto che, detto lastrico solare, rappresenta di fatto una pertinenza non esclusiva dell'appartamento. Si procederà alla valutazione del bene immobile utilizzando il valore al mq ricavato dalle indagini di mercato ovvero la "quotazione di riferimento per beni simili" pari a 800,00 €/mq. Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto e richiamando anche le considerazioni effettuate per la stima dell'appartamento, si ottiene la seguente valutazione:

- ✓ essendo la superficie commerciale del terrazzo di 8,25 mq si ha un valore di partenza di $(mq\ 8,25 \times €/mq\ 800,00) = 6.600,00$ euro.

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito ed in parte si richiama quanto riportato per l'appartamento pignorato. Pertanto, moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha:

(1)posizionali estrinseche (pari al valore di riferimento per ubicazione)	1,00
(2)intrinseche edificio (oltre i 40 anni in discreto stato di manutenzione, ovvero pari al valore di riferimento, tuttavia necessita di manutenzione data l'età del fabbricato)	0,90
(3)ambientali intrinseche dell'unità immobiliare (superiore al valore di riferimento poiché si presta ad utilizzo per fotovoltaico a servizio dell'edificio)	1,20
(4)caratteristiche tecnologiche e funzionali (pari al valore di riferimento)	1,10
(5)stato di conservazione e manutenzione (superiore al valore di riferimento)	1,20

Coefficiente di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5)

1,4256

Quindi si ha una stima di € 9.409,00 (euro 6.600,00 x 1,4256 coefficiente di merito finale) quale valore del terrazzo nelle condizioni di generale regolarità edilizia, pertanto, nessuna detrazione si dovrà effettuare considerato quanto riportato al "punto G)" e al "punto I)". Inoltre, considerato quanto riportato al presente punto si ritiene opportuno applicare la riduzione prevista per l'assenza di garanzia di vizi del bene venduto pari al 20% del valore originario (di euro 9.409,00) in cifra tonda di euro 1.900,00 che servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

■ Il **VALORE** di vendita del terrazzo di copertura risulta nella sua interezza e in piena proprietà al netto delle detrazioni euro 7.509,00 ovvero **in cifra tonda** pari a **€ 7.500,00** [euro 9.409,00 valore originario - euro 1.900,00 riduzione].

Al valore originario del bene pignorato è stata sottratta la cifra di euro 1.900,00 per somme afferenti alla riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto; con riferimento agli oneri condominiali si precisa che a riguardo non è stata apportata nessuna riduzione ed in merito si rinvia a quanto relaziona al "punto M)".

■ Risulta **pignorata** la **quota** indivisa **pari a 1/3** della piena proprietà spettante ai debitori esegutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##, in regime di comunione legale dei beni, del valore di **€ 2.500,00** (euro 7.500,00 ÷ 3) ovvero in ragione di 1/6 cadauno.

Non si ritiene opportuno ridurre il valore della quota di pertinenza dei debitori esegutati poiché è stato trasferito agli stessi con la comproprietà del corpo scala in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, come meglio riportato al "punto C)", pertanto non sembrerebbe rientrare nella casistica contemplata dalla maggiore difficoltà di vendita.

PUNTO T) *Riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.*

- Al valore dell'unità immobiliare riportato al punto "S" è già stata sottratta la somma in cifra tonda di 1.900,00 euro quale riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, che si è ritenuto opportuno applicare nella misura del 20% sul valore originario del bene immobile (di euro 9.409,00) e servirà a tutelare l'eventuale futuro aggiudicatario.

PUNTO U) *Indicazione sull'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati con spiegazione sulle ragioni*

- Si consiglia di procedere alla vendita in **unico lotto** del **terrazzo** di copertura (sub. 7) **pignorato** per la **quota** indivisa **pari a 1/3**, oggetto della presente integrazione, unitamente all'appartamento (sub. 5) **pignorato** per l'intera **quota pari a 1/1**, oggetto della perizia estimativa datata 16/03/2022, facenti parte dell'edificio sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15 composto, nello specifico, da:

✓ **appartamento** posto al piano primo, con cantina di pertinenza posta al piano ammezzato, censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1, categoria A/2, pignoramento per l'intera **quota** pari a **1/1** della proprietà spettante ai debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni, del valore di vendita, in cifra tonda, pari a **€ 77.000,00** nella sua interezza ed in piena proprietà;

✓ **terrazzo di copertura** posto al piano terzo, censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7, piano 3, categoria F/5, pignoramento per la **quota** indivisa **pari a 1/3** della piena proprietà spettante ai debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni, del valore di vendita della quota pignorata, in cifra tonda, pari a **€ 2.500,00** ovvero del valore stimato nella sua interezza ed in piena proprietà

di € 7.500,00 in cifra tonda.

PUNTO V) Documentazione fotografica esterna/interna, planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato.

ALLEGATO 1 - Documentazione Fotografica

- Foto da 01 a 08 del terrazzo sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, piano terzo censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 7

ALLEGATO 3 - Planimetrie Stato di Fatto e Documentazione Catastale

- Terrazzo sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, censito presso il C.F. al fg. 6, part. 545, sub. 7, piano 3, cat. F/5: _Planimetria stato di fatto; _Planimetria catastale; _Visura storica; _Elaborato planimetrico; _Estratto mappa catastale.

PUNTO W) Quota di pertinenza del debitore esecutato, divisibilità del bene pignorato.

- Risulta **pignorata** la **quota** indivisa **pari a 1/3** della piena proprietà spettante ai debitori esecutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##, in regime di comunione legale dei beni, del valore di **€ 2.500,00** (euro 7.500,00 ÷ 3) ovvero in ragione di 1/6 cadauno nello specifico spettante:

- ✓ per 1/6 al debitore "C.V." ## [REDACTED] ## del valore di € 1.250,00
- ✓ per 1/6 al debitore "C.S." ## [REDACTED] ## del valore di € 1.250,00

- Le rimanenti quote risultano ad altri soggetti estranei alla procedura esecutiva ovvero ai proprietari del piano terra e del secondo piano per le rispettive quote indivise pari a 1/3 della piena proprietà come meglio riportato nell'atto di donazione del 11/12/1991 a rogito Notaio "F.G." ## [REDACTED] ##, Rep. 8201 e Racc. 1469.

- Non si ritiene opportuno ridurre il valore della quota di pertinenza dei

debitori esecutati poiché è stato trasferito agli stessi con la comproprietà del corpo scala in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, come meglio riportato al "punto C)", pertanto non sembrerebbe rientrare nella casistica contemplata dalla maggiore difficoltà di vendita.

o Note sulla divisibilità - Qualora ipotizzata la divisibilità del terrazzo pignorato in quota si rappresenta che non risulta comodamente divisibile nel rispetto dei requisiti indicati nel concetto di comoda divisibilità di un immobile a cui fa riferimento l'art. 720 del c.c., posto che, trattasi di singola unità immobiliare trasferita ai debitori esecutati con la comproprietà del corpo scala in comune con i proprietari del piano terra e secondo piano, come meglio riportato al "punto C)".

PUNTO X) *Progetto di divisione in natura per beni pignorati in quota e individuazione dei lotti omogenei.*

▪ Non necessita un progetto di divisione in natura come chiesto nel superiore quesito posto che non sono presenti più beni pignorati in quota.

3. CONCLUSIONI

▪ L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "L" ## [REDACTED] ## in data 02/03/2023, trascritto in data 27/03/2023 presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania ai numeri 14081/10886 (reg. gen./reg. part.) ha indicato quale bene pignorato le quote di proprietà sull'unità immobiliare sotto riportata in ditta ai debitori esecutati "C.V." ## [REDACTED] ## e "C.S." ## [REDACTED] ##.

➤ **Terrazzo** di copertura dell'edificio sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15, posto al primo terzo censito al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 6, part. 545, sub. 7, cat. F/5;

o pignorato per la quota indivisa spettante ai debitori esecutati pari a 1/3

della proprietà in regime di comunione legale dei beni, ovvero in ragione di

1/6 cadauno;

- o il pignoramento è stato trascritto in estensione alla procedura esecutiva immobiliare rubricata al RGE n. 55/2020 per la quota indivisa di 1/3 in regime di comunione legale della terrazza di copertura dell'edificio.

- I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare indicato al "punto A.1"

risultano corretti come anche indicati nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

- In merito alle **segnalazioni** effettuate al Giudice si richiama quanto riportato al "punto E)" ovvero quanto relazionato in merito alla proprietà nella Certificazione Notarile in atti della procedura esecutiva RGE n. 177/2023 tenuto conto del decesso dei coniugi "C.SE." ## [REDACTED] ##, deceduto il 25/10/1997, e "L.MA." ## [REDACTED] ##, deceduta il 19/03/2022, che hanno realizzato l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare pignorata su terreno acquistato come riportato al superiore "punto D".

- In merito alle **formalità** si rinvia a quanto relazionato al "Punto F" ove sono state indicate le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.

- In merito alle **indicazioni per la vendita** si rimanda a quanto relaziona al "punto U)" ove è stato consigliato di procedere alla vendita in **unico lotto** del **terrazzo** di copertura (sub. 7) **pignorato** per la **quota** indivisa **pari a 1/3**, oggetto della presente integrazione, unitamente all'**appartamento** (sub. 5) **pignorato** per l'intera **quota pari a 1/1**, oggetto della perizia estimativa datata 16/03/2022, facenti parte dell'edificio sito in Fiumefreddo di Sicilia (CT), Via Maccarone n. 15 composto nello specifico da:

- ✓ **appartamento** posto al piano primo, con cantina di pertinenza posta al piano ammezzato, censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 5, piano 1,

categoria A/2, pignoramento per l'intera **quota** pari a **1/1** della proprietà spettante ai debitori eseguiti in regime di comunione legale dei beni, del valore di vendita, in cifra tonda, pari a **€ 77.000,00** nella sua interezza ed in piena proprietà;

✓ **terrazzo di copertura** posto al piano terzo, censito presso il c.f. al fg. 6, part. 545, sub. 7, piano 3, categoria F/5, pignoramento per la **quota** indivisa **pari a 1/3** della piena proprietà spettante ai debitori eseguiti in regime di comunione legale dei beni, del valore di vendita della quota pignorata, in cifra tonda, pari a **€ 2.500,00** ovvero del valore stimato nella sua interezza ed in piena proprietà di € 7.500,00 in cifra tonda.

- In merito agli **oneri di natura condominiale** si rappresenta che non è stata apportata nessuna riduzione poiché trattasi di piccolo edificio plurifamiliare, in merito si rimanda a quanto relazionato al "punto M)".
- In merito alla **quota di pertinenza dei debitori eseguiti e divisibilità del bene immobile** si rimanda a quanto relaziona al "punto W)".

Con la presente relazione si è cercato di fornire al Giudice dell'Esecuzione, oltre alla stima del bene, tutti i dati necessari per la vendita del bene immobile oggetto della presente esecuzione, pertanto, ritenendo di aver risposto in ogni sua parte a quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Catania, 10 marzo 2025

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi