

[REDACTED] 4/72.

Confini: a nord-ovest con part. 428, a sud-ovest con via Enna, a sd-est con via Ragusa, a nord-est con part. 474.

3B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ.C/2, Classe 3, Consist.. 22 mq, Sup. Catast. 163 mq, Rendita € 369,37. C/da Montagna Piano Terra.

Proprietà 1/1: [REDACTED] 6/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED]

[REDACTED] 1/9.

Confini: stessa ditta.

4B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 6, Categ. C/6, Classe 2, Consist.. 149 mq, Sup. Catast. 31 mq, Rendita € 81,81. C/da Montagna Piano Terra.

Proprietà 1/1: [REDACTED] 6/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED]

[REDACTED] 1/9.

Confini: stessa ditta.

5B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 7, Categ. A/10, Classe U, Consist. 1,5 vani, Sup. Catast. 37 mq, Rendita € 170,43. C/da Montagna Piano Terra.

Proprietà 1/1: [REDACTED] 6/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED]

[REDACTED] 1/9.

Confini: stessa ditta.

6B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 4, Categ. A/7, Classe 2, Consist. 7,5 vani, Sup. Catast. 168 mq, Rendita € 503,55. C/da Montagna Piano Primo.

Proprietà 1/1: [REDACTED] 6/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED]

[REDACTED] 1/9.

Confini: stessa ditta.

7B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 5, Categ. A/7, Classe 2, Consist. 8,5 vani, Sup. Catast. 193 mq, Rendita € 570,68. C/da Montagna Piano Secondo.

Proprietà 1/1: [REDACTED] 6/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED] 1/9, [REDACTED]

[REDACTED] 1/9.

Confini: stessa ditta.

8C) Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 1, Categ. C/6, Classe 1, Consist.. 128 mq, Sup.



Catast. 143 mq, Rendita € 271,04. Via Pertini n° 6 Piano S1.

Proprietà 1/1: [redacted] 6/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9.

Confini: stessa ditta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9C) Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 2, Categ. A/7, Classe 2, Consist. 7,5 vani, Sup.

Catast. 168 mq, Rendita € 503,55. Via Pertini n° 6 Piano Terra.

Proprietà 1/1: [redacted] 6/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9.

Confini: stessa ditta.

10) Fabbricati Fl. 20 Part. 1029, Categ. C/2, Classe 1, Consist.. 365 mq, Sup. Catast.

416 mq, Rendita € 980,24. Via Pertini Piano Terra.

Proprietà 1/1: [redacted] 6/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9.

Confini: a nord part. 364, a est part. 336, a sud con via Pertni, a ovest con part. 338.

11) Terreni Fl. 20 Part. 358, Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, Superficie mq 142, Renddito Dominicale € 0,59, Agrario € 0,13.

Proprietà (enfiteusi) 1/3: [redacted] 24/108, [redacted] 4/108, [redacted] 4/108, [redacted] 4/108.

Confini: a nord part. 324, a est part. 359, a sud con part 1028 e 360, a ovest con Via Pertini e part. 1028.

12) Terreni Fl. 27 Part. 306, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 301,

Renddito Dominicale € 1,48, Agrario € 0,47.

Proprietà: [redacted] 7/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9.

Confini: a nord part. 589, a est con part. 589 a sud con part. 305, a ovest con part. 308.

13) Terreni Fl. 27 Part. 589, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 4192,

Renddito Dominicale € 20,57, Agrario € 6,49.

Proprietà: [redacted] 7/9, [redacted] 1/9, [redacted] 1/9.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Confini: a nord part. 590, a est con part. 247 e 41, a sud con part. 304, 306, a ovest con part. 88.

3.3.1- Atti di provenienza:

1-2 A) Fabbricati Fl. 12 Part. 446 sub 1-5 atto di donazione rogato il 17/06/1975 dal Notaio Sebastiano Sciannaca, trascritto il 13/08/1974 al n. 21717/17431, da [REDACTED]

3-4-5-6-7 B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 2-4-5-6-7 atto di vendita rogato dal Notaio Gaetano Caruso, trascritto il 09/08/1977 al n. 2440/20587, da [REDACTED] (comunione di beni con [REDACTED]). Concessione Edilizia in sanatoria del 21/04/2004 Prot. 5000/86 Registro costruzioni n° 997 a [REDACTED].

8-9 C) Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 1-2 (su terreno fl 20 part 328) atto di vendita rogato dal Notaio Sergio Pafumi il 03/03/1999 n° 95771 del Rep n° 13836 della Raccolta, registrato in Catania il 22/03/1999 al n. 628 mod. I, da [REDACTED] e [REDACTED] (comunione di beni con [REDACTED]) (all. n° 52).

10) Fabbricati Fl. 20 Part. 1029 (su terreno fl 20 part 337) atto di compravendita vendita rogato dal Notaio Donata Galeardi il 11/01/2002 n° 2014 del Rep. N° 412 della Raccolta, registrato in Catania il 28/01/2002 al n. 1014, da [REDACTED] (all. n° 51).

11) Terreni Fl. 20 Part. 358 atto di vendita in uno con part 1028 x 1/3 (terreni part 328) rogato dal Notaio Sergio Pafumi il 03/03/1999 n° 95771 del Rep n° 13836 della Raccolta, registrato in Catania il 22/03/1999 al n. 628 mod. I, da [REDACTED] e [REDACTED] (comunione di beni con [REDACTED]) (all. n° 52).

12-13) Terreni Fl. 27 Part. 306-589 atto giudiziario derivante da sentenza traslativa del 14/10/1996 rep. N° 516 Tribunale civile di Caltagirone, trascritto il 06/11/2003 al n° 44110/31545 da [REDACTED] e [REDACTED]



3.3.2-Formalità Ispezioni Ipotecaria del 17/04/2019

(all. n° 14-15-16--17-18-19)

1A) Fabbricat Fl. 12 part. 446 sub 1 cat. A/3 PT vani 4,5 via Ragusa, 31 Scordia.

(all. n° 14)

- 1) Iscrizione del 10/02/2005 Registro Particolare 3685 Registro Generale 10180
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossioni Tributi Repertorio
209082/2003 del 26/11/2004. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77
DPR 602/73;
- 2) Iscrizione del 07/12/2006 Registro Particolare 22629 Registro Generale 79386
Pubblico Ufficiale SE.RI.T Sicilia Spa Agente della Riscossione Tributi Repertorio
44342/1977 del 06/12/2006. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77
DPR 602/73;
- 3) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- 4) Iscrizione del 12/02/2013 Registro Particolare 536 Registro Generale 8189
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 114/2009 del 12/05/2009, **Ipoteca
Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;
- 5) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016
Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;
- 6) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018
Atto Esecutivo Cautelare, **Verbale di Pignoramento Immobili.**

2A) Fabbricato Fl. 12 part. 446 sub 5 cat. C/2 P 4 mq 20 via Ragusa, 29 Scordia.

(all. n° 14)

- 1) Iscrizione del 10/02/2005 Registro Particolare 3685 Registro Generale 10180
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossioni Tributi Repertorio
209082/2003 del 26/11/2004. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77



DPR 602/73;

2) Iscrizione del 07/12/2006 Registro Particolare 22629 Registro Generale 79386 Pubblico Ufficiale SE.RI.T Sicilia Spa Agente della Riscossione Tributi Repertorio 44342/1977 del 06/12/2006. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;

3) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006 **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

4) Iscrizione del 12/02/2013 Registro Particolare 536 Registro Generale 8189 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 114/2009 del 12/05/2009, **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

5) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300 Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016 Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

6) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018 **Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.**

3B) Fabbricato Fl. 20 part 360 sub 2 cat. C/2 P T mq 22 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 15)

1) Trascrizione del 11/04/2004 Registro Particolare 16028 Registro Generale 24091 Pubblico Ufficiale Comune di Scordia Repertorio 997 del 21/04/2004, Atto Amministrativo Concessionev Edilizia;

2) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006 **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

3) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300 Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016 Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

4) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512



Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018

Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

6B) Fabbricat Fl. 20 part 360 sub 4 cat A/7 P 1 vani 7,5 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 15)

1) Trascrizione del 11/04/2004 Registro Particolare 16028 Registro Generale 24091
Pubblico Ufficiale Comune di Scordia Repertorio 997 del 21/04/2004, Atto
Amministrativo Concessione Edilizia;

2) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

3) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016
Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

4) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018
Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

7B) Fabbricat Fl. 20 part 360 sub 5 cat A/7 P 2 vani 8,5 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 15)

1) Trascrizione del 11/04/2004 Registro Particolare 16028 Registro Generale 24091
Pubblico Ufficiale Comune di Scordia Repertorio 997 del 21/04/2004, Atto
Amministrativo Concessione Edilizia;

2) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

3) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016
Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

4) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018



Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

4B) Fabbricato Fl. 20 part 360 sub 6 cat C/6 PT mq 149 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 15)

1) Trascrizione del 11/04/2004 Registro Particolare 16028 Registro Generale 24091 Pubblico Ufficiale Comune di Scordia Repertorio 997 del 21/04/2004, Atto Amministrativo Concessionev Edilizia;

2) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006 **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

3) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300 Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016

Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

4) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512

Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018

Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

5B) Fabbric Fl. 20 part 360 sub 7 cat A/10 PT vani 1,5 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 15)

1) Trascrizione del 11/04/2004 Registro Particolare 16028 Registro Generale 24091 Pubblico Ufficiale Comune di Scordia Repertorio 997 del 21/04/2004, Atto Amministrativo Concessionev Edilizia;

2) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006 **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

3) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300 Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016

Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

4) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512

Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018

Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.



8C) Fabbricat Fl 20 part 1028 sub 1 cat C/6 S1 mq 128 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 16)

- 1) Iscrizione del 12/02/2013 Registro Particolare 536 Registro Generale 8189
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 114/2009 del 12/05/2009, **Ipoteca
Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;
- 2) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016
Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;
- 3) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018
Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

9C) Fabbric Fl. 20 part 1028 sub 2 cat A/7 PT vani 6,5 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 16)

- 1) Iscrizione del 12/02/2013 Registro Particolare 536 Registro Generale 8189
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 114/2009 del 12/05/2009, **Ipoteca
Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;
- 2) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016
Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;
- 3) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018
Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

10) Fabbricato I) Fl. 20 part. 1029 cat. C/2 PT mq 365 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 17)

- 1) Iscrizione del 12/02/2013 Registro Particolare 536 Registro Generale 8189
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 114/2009 del 12/05/2009, **Ipoteca
Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;
- 2) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016



Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

3) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018

Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

11) Terreno Fl 20 part 358 Sem Arb Are ca 01,42 C/da Montagna Scordia.

(all. n° 19)

1) Iscrizione del 10/02/2005 Registro Particolare 3685 Registro Generale 10180
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossioni Tributi Repertorio
209082/2003 del 26/11/2004. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77
DPR 602/73;

2) Iscrizione del 07/12/2006 Registro Particolare 22629 Registro Generale 79386
Pubblico Ufficiale SE.RI.T Sicilia Spa Agente della Riscossione Tributi Repertorio
44342/1977 del 06/12/2006. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77
DPR 602/73;

3) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016

Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

3) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018

Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

4) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018

Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

12) Terreno Fl 27 part 306 Sem 2 Are ca 03,01 Scordia.

(all. n° 18)

1) Trascrizione del 03/01/1995 Registro Particolare 228 Registro Generale 261
Pubblico ufficiale Tribunale di Repertorio 516 del 14/10/1996. Domanda Giudiziale –
Esecuzione in forma specifica.

2) Trascrizione del 06/11/2003 Registro Particolare 31545 Registro Generale 44110



Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 0 del 28/12/1994. Atto Giudiziario – Sentenza Traslativa.

3) Iscrizione del 10/02/2005 Registro Particolare 3685 Registro Generale 10180
Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossioni Tributi Repertorio 209082/2003 del 26/11/2004. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;

4) Iscrizione del 07/06/2006 Registro Particolare 15550 Registro Generale 54772
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 79/2006 del 06/07/2006. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

5) Iscrizione del 07/12/2006 Registro Particolare 22629 Registro Generale 79386
Pubblico Ufficiale SE.RI.T Sicilia Spa Agente della Riscossione Tributi Repertorio 44342/1977 del 06/12/2006. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;

6) Iscrizione del 27/07/2007 Registro Particolare 15353 Registro Generale 55194
Pubblico Ufficiale SE.RI.T Sicilia Spa Agente della Riscos. Provincia Repertorio 336871/2006 del 20/07/2007. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;

7) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

8) Iscrizione del 12/02/2013 Registro Particolare 536 Registro Generale 8189
Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 114/2009 del 12/05/2009, **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

9) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016
Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

10) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018
Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.



13) Terreno Fl 27 part 539 Sem 2 Are ca 03,01 Scordia.**(all. n° 18)**

- 1) Trascrizione del 03/01/1995 Registro Particolare 228 Registro Generale 261 Pubblico ufficiale Tribunale di Repertorio 516 del 14/10/1996. Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica.
- 2) Iscrizione del 11/02/1998 Registro Particolare 427 Registro Generale 3968 Pubblico Ufficiale Leone Carmelo Via Repertorio 23384 del 02/02/1998. **Ipoteca Volontaria** derivante a garanzia di debito. Documenti successivi correlati: annotazione n° 5172 del 11/07/2011 (restituzione beni);
- 3) Trascrizione del 06/11/2003 Registro Particolare 31545 Registro Generale 44110 Pubblico ufficiale Tribunale Civile Repertorio 0 del 28/12/1994. Atto Giudiziario – Sentenza Traslativa.
- 4) Iscrizione del 10/02/2005 Registro Particolare 3685 Registro Generale 10180 Pubblico Ufficiale Montepaschi SE.RI.T Servizio Riscossioni Tributi Repertorio 209082/2003 del 26/11/2004. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;
- 5) Iscrizione del 07/06/2006 Registro Particolare 15550 Registro Generale 54772 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 79/2006 del 06/07/2006. **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;
- 6) Iscrizione del 07/12/2006 Registro Particolare 22629 Registro Generale 79386 Pubblico Ufficiale SE.RI.T Sicilia Spa Agente della Riscossione Tributi Repertorio 44342/1977 del 06/12/2006. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73;
- 7) Iscrizione del 27/07/2007 Registro Particolare 15353 Registro Generale 55194 Pubblico Ufficiale SE.RI.T Sicilia Spa Agente della Riscos. Provincia Repertorio 336871/2006 del 20/07/2007. **Ipoteca Legale** derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 DPR 602/73; Documenti successivi correlati: annotazione n° 9695 del 10/11/2015 (cancellazione totale);
- 8) Iscrizione del 30/07/2007 Registro Particolare 154579 Registro Generale 55530



Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 57/2006 del 19/05/2006
Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;

9) Iscrizione del 12/02/2013 Registro Particolare 536 Registro Generale 8189
 Pubblico Ufficiale Tribunale Repertorio 114/2009 del 12/05/2009, **Ipoteca
 Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo;

10) Trascrizione del 23/06/2016 Registro Particolare 18681 Registro Generale 24300
 Pubblico Ufficiale Catania Repertorio 1831/9990 del 02/05/2016

Atto per causa di morte, Certificato di Denuncia Successione;

11) Trascrizione del 15/03/2018 Registro Particolare 7951 Registro Generale 10512
 Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Repertorio 24 del 19/01/2018
 Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili.

3.3.3-Procedure espropriative per pubblica utilità

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità. L'area distinta al Fl. 20 part. 1028 è in parte destinata a zona "PK" Area a Parcheggio ed in parte in sede stradale di Piano, al Fl. 20 part. 1029 è in parte in sede stradale di Piano. Per effetto della sopravvenuta decadenza dei vincoli preordinati all'espropriazione, che comporta il venir meno della disciplina urbanistica di aree soggette a vincoli e pertanto, attualmente, vige la conseguente applicazione della disciplina delle "Zone Bianche", come meglio specificato nell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica (**all. n° 44**).

3.3.4-Risultanze catastali

E' accertato che i dati specificati nell'atto di pignoramento sono rispondenti alle risultanze catastali e che le planimetrie catastali di alcuni immobili sono rispondenti e aggiornate allo stato di fatto mentre i seguenti immobili non sono corrispondenti:

1A) Fl. 12 Part. 446 sub 1, Cat. A/3, p.t., diversa planimetria depositata

2A) Fl. 12 Part. 446 sub 5 Cat. C/2, p. 5°, diversa planimetria depositata

3B) Fl. 20 Part. 360 sub 2 Cat. C/2, p.t., diversa planimetria depositata



- 4B)** Fl. 20 Part. 360 sub 6 Cat. C/6, p.t., diversa planimetria depositata
- 5B)** Fl. 20 Part. 360 sub 7 Cat. A/10, p.t., diversa planimetria depositata
- 6B)** Fl. 20 Part. 360 sub 4 Cat. A/7, p. 1°, diversa planimetria depositata
- 8C)** Fl. 20 Part. 1028 sub 1, Cat. C/6 p. Semint, planim catast corrisp, senza conc edil
- 9C)** Fl. 20 Part. 1028 sub 2, Cat. A/7, p. 1°, planim catast corrisponde senza conc edil
- 10)** Fl. 20 Part. 1029 Cat. C/2, p.t., Immobile demolito, bisogna aggiornare al catasto
- Nei terreni:

- 11)** Fl. 20 Part. 358 Cat. Seminativo arborato, catasto corrispondente ma non nella categoria, non è terreno agricolo ma strada (**all. n° 3**).
- 12) e 13)** Fl. 27 Part. 306 e 589 Cat. Seminativo, catasto corrispondentema non nella categoria, non sono terreni agricoli bensì lotti destinati ad insediamenti produttivi.

3.4 – Conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti:

1A) Fabbricato Fl. 12 Part. 446 sub 1, Categ. A/3, p.t.,
Realizzato nel 1963 destinato a civile abitazione, successivamente è stato presentato un progetto di modifica parziale di cambio di destinazione d'uso, una porzione di esso è stato modificato come sala esposizione-deposito, è stata rilasciata Concessione Edilizia Prot. n° 3210 Registro Costruzioni n° 4636/1769 del 17/11/2003 (**all. n° 24**). Non è stato aggiornato catastalmente. Per renderlo conforme bisogna rendere non comunicante l'abitazione con il deposito e ripristinare il wc nell'abitazione, rederlo conforme al progetto allegato alla concessione edilizia. Aggiornare le planimetrie al catasto. L'immobile non è dotato di agibilità.

2A) Fabbricati Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2 p. 4°
Realizzato nel 1963 ha subito una sopraelevazione del 2° e 3° piano con Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili, pratica n° 166 del 28/02/1966 (**all. n° 23**) e dal progetto di sopraelevazione questo ultimo piano era un lastrico solare senza alcun volume edilizio. Nel 1974 il lastrico solare fu accatastato come terrazzo con deposito, dopo venne aggiunto un ulteriore volume. Tutto ciò senza richiedere autorizzazioni. La regolarizzazione può avvenire ripristinando il lastrico solare demolendo tutti i volumi.



3B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ. C/2 p. to.

Immobile realizzato abusivamente come deposito verso la metà degli anni settanta, sanato con concessione edilizia in sanatoria. Successivamente è stato ampliato con aggiunta altro volume ed una tettoia senza richiedere autorizzazioni. La regolarizzazione può avvenire ripristinando la planimetria come da progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria, demolendo tutti i volumi non autorizzati. L'immobile non è dotato di agibilità.

4B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 6, Categ. C/6, p.t.

5B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 7, Categ. A/10, p.t.

Fanno parte di un unico edificio realizzato interamente abusivo intorno alla metà degli anni settanta, è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria. Successivamente è stato modificato nella destinazione d'uso e nella planimetria diventando in parte civile abitazione ed in parte garage. La regolarizzazione urbanistica può ottenerla presentando un permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito dalla L. R. 16/2016 art. 14

6B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 4, Categ. A/7, p.1°

Fa parte di un unico edificio realizzato interamente abusivo intorno alla metà degli anni settanta, è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria. Successivamente è stato modificato nella distribuzione interna scambiando il soggiorno con la cucina. E' possibile regolarizzarlo presentando una SCIA ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001. L'immobile non è dotato di agibilità.

7B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 5, Categ. A/7, p. 2°,

fa parte di un unico edificio realizzato interamente abusivo intorno alla metà degli anni settanta, è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria. E' conforme al progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria ed alle planimetrie depositate all'Ufficio del Catasto. L'immobile non è dotato di agibilità.

8C) Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 1, Categ. C/6 p. seminterrato

9C) Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 2, Categ. A/7, p. 1°

L'edificio di cui fanno parte i suddetti immobili è stato realizzato interamente



abusivo. In data 28/02/1995 prot. N° 3880 fu presentata domanda per ottenere la concessione edilizia in sanatoria ai sensi della Legge n° 724/94, per un seminterrato, un primo piano e un secondo piano (mansarda), come da certificazione allegata rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Scordia (**all. n° 36**).

La pratica però non è stata mai istruita perchè carente di tutta la documentazione necessaria al rilascio della concessione edilizia. La particella 1028 ricade in Zona Omogenea "C3" (aree di espansione urbana) del Prg del Comune di Scordia ed una parte fa ricade su sede stradale, ed una parte in zona "PK" (area a parcheggio) del PRG. Per ottenere la conformità urbanistica bisogna integrare la pratica di tutta la documentazione richiesta dall'ufficio Tecnico competente.

10) Fabbricati Fl. 20 Part. 1029, Categ. C/2, p. t. Immobile realizzato senza nessuna autorizzazione urbanistica, nonostante ciò è stato accatastato (**all. n° 5**). Dalla dichiarazione di successione (**all. n° 45**) si evince che esso è stato e dismesso e demolito dall'uso cui era destinato, ma non aggiornato catastalmente. Oggi si può considerare tutto il lotto come area edificabile in Zona Omogenea "C3" (aree di espansione urbana) del Prg del Comune di Scordia, una minima parte ricade su sede stradale di PRG. Dalle norme di attuazione art. 17,3 del PRG indica che per aree di nella zona "C3" il lotto minimo per poter essere realizzato degli interventi edilizi è di 800 mq (il lotto interessato è intercluso di circa 700 mq), la densità fondiaria max è pari a 0,5 mc/mq, il rapporto di copertura max è del 20%, altezza max 7,50 m, numero max di piani fuori terra 2. Il lotto è di circa

11) Terreni Fl. 20 Part. 358, Qualità Seminativo Arborato, questo immobile è sede stradale, comune ad altri proprietari limitrofi; immobili serviti da questa strada sono: fl. 20, part. 360, 1028 e 359.

12) Terreni Fl. 27 Part. 306, Qualità Seminativo;

13) Terreni Fl. 27 Part. 589, Qualità Seminativo.

Questi immobili ricadono in Zona "Insediamenti Produttivi" (Zona Industriale), la pianificazione territoriale è di competenza dell'I:R:S:A:P. (Istituto Regionale per lo Sviluppo delle Attività Produttive), inoltre la part. 589 ricade in parte su sede stradale



di Piano.

3.5 Formazione di lotti per la vendita frazionata

Tutti gli immobili sono idonei alla vendita frazionata, alcuni, prima di poterli vendere, devono essere regolarizzati alle norme per ottenere la conformità urbanistica e quindi essere idonei alla vendita.

- Gli immobili disponibili subito alla vendita sono i seguenti:

7B) Fabbricato Fl. 20 Part. 360 sub 5, Categ. A/7, p. 2° fa parte di un unico edificio realizzato interamente abusivo intorno alla metà degli anni settanta, è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria. E' conforme planimetrie depositate al catasto e al progetto allegato alla concessione edilizia in sanatoria.

12) Terreni Fl. 27 Part. 306, Qualità Seminativo;

13) Terreni Fl. 27 Part. 589, Qualità Seminativo.

Questi immobili ricadono in Zona "Insediamenti Produttivi" (Zona Industriale),

- Gli immobili non disponibili alla vendita perchè non conformi alle norme urbanistiche sono i seguenti:

1A) Fabbricato Fl. 12 Part. 446 sub 1, Categ. A/3, p.t.

L'immobile ha subito delle modifiche interne (demolizioni di muratura portante e non, modifiche dei servizi igienici, modifica a pozzo luce) non autorizzate rispetto all'ultima concessione edilizia presentato per frazionamento e cambio di destinazione d'uso parziale a deposito (**all. n° 24**). Bisogna ripristinare lo stato di progetto allegato alla concessione edilizia. E' da regolarizzare sia catastalmente sia urbanisticamente.

2A) Fabbricati Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2 p. 4°

L'immobile ha subito delle modifiche di ampliamento non autorizzate rispetto all'ultimo progetto presentato ed al nulla osta ad eseguire i lavori (**all. n° 23**). Bisogna ripristinare lo stato di progetto allegato alla concessione edilizia, quindi demolendo i volumi non autorizzati. In ogni caso è un immobile non idoneo alla vendita, pur regolarizzandolo è destinato ad essere lastrico solare senza possibilità di edificazione.

Inoltre la proprietà di tutti gli esecutati è di un quarto (1/4) di tutta la particella.



3B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ. C/2 p. t.

L'immobile ha subito delle modifiche di ampliamento non autorizzate rispetto all'ultimo progetto presentato ed allegato alla concessione edilizia in sanatoria (all. n° 27). E' difficilmente sanabile perchè non rispetta i limiti di distanza dal confine e supera la volumetria massima della zona omogenea del PRG.

4B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 6, Categ. C/6, p.t.

5B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 7, Categ. A/10, p.t.

Questi due immobili hanno subito delle modifiche di destinazione d'uso e modifiche planimetriche, da garage e ufficio sono diventate abitazione e garage, senza presentare alcuna richiesta di autorizzazione alle modifiche rispetto al progetto depositato allegato alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata. Esso è da regolarizzare sia catastalmente sia urbanisticamente. E' possibile regolarizzarlo presentando un permesso di costruire ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito dalla L. R. 16/2016 art. 14.

6B) Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 4, Categ. A/7, p.1°

L'immobile ha subito delle modifiche planimetriche interne senza alcuna richiesta di autorizzazione alle modifiche rispetto al progetto depositato allegato alla concessione edilizia in sanatoria rilasciata. E' possibile regolarizzarlo presentando una SCIA ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001

8C) Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 1, Categ. C/6 p. seminterrato

9C) Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 2, Categ. A/7, p. 1°

Non idonei alla vendita, perchè non è mai stata integrata la pratica di condono edilizio dei documenti richiesti dalla normativa. Bisogna prima colmare questa mancanza per cominciare ad avviare l'istruttoria ed ottenere il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

10) Fabbricati Fl. 20 Part. 1029, Categ. C/2, p. t.

Idoneo alla vendita come terreno edificabile in Zona "C3" (aree di espansione urbane) del Prg del Comune di Scordia. Per le aree in Zona "C3" i parametri edilizio-urbanistici delle norme di attuazione art. 17.3 sono i seguenti:



- Destinazione: edilizia privata a bassa intensità;
- Densità edilizia: 0,50 mc/mq;
- Rapporto di copertura: massimo il 20%;
- Lotto minimo: mq 800 (mq 700,00 circa lotto intercluso);
- Altezza massima della costruzione:ml 7,50
- Numero max di pianio fuori terra: n° 2
- Distacchi dai confini: si fa riferimento all'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG
- Distacchi tra fabbricati si fa riferimento all'art. 9 del DM n° 1444/68

La norma mette un limite di superficie per edificare pari a 800 mq, il lotto in questione è di mq 700,00 circa; poichè i lotti confinanti sono tutti edificati lo si considera lotto intercluso con possibilità di poter essere edificato come da normativa urbanistica.

Su questo immobile era stato realizzato un deposito con tettoia, successivamente fu iniziata la demolizione, non ancora completata, inoltre bisogna rettificare i dati al catasto per la nuova condizione del lotto.

11) Terreni Fl. 20 Part. 358, Qualità Seminativo Arborato.

Non è una particella idonea alla vendita perchè è sede stradale comune ad altri proprietari limitrofi.

12) Terreni Fl. 27 Part. 306, Qualità Seminativo;

13) Terreni Fl. 27 Part. 589, Qualità Seminativo.

E' un unico lotto di terreno perchè le due particelle sono confinanti di circa mq 4.500, sono idonei alla vendita come lotto in Zona Zona "Insediamenti Produttivi" PRT Irsap (Zona Industriale). (**all. n° 49-50**)

Per aree in Zona "Insediamenti Produttivi", i parametri edilizio-urbanistici sono i seguenti: secondo il tipo di attività produttiva:

PARAMETRI COSTRUTTIVI LOTTI EDIFICABILI

LOTTI TIPO	A	B	C
DESTINAZIONE	Artigianale	Industriale	Commerciale
DIMENS. LOTTO MIN.	2.000 mq	5.000 mq.	3.000 mq.



DIST. MIN. TRA FABBRIC	10,00 ml	15,00 ml.	15,00 ml.
DIST. MIN. DA CONFINE	5,00 ml.	7,50 ml.	7,50 ml.
DISTAN MIN. DA LIMITE FASCIA RISPETTO	10,00 ml.	10,00 ml.	10,00 ml.
RAPPOR. DI COPRTURA	0,4	0,4	0,4

Note:

- 1) L'altezza massima dei fabbricati è di mt.10. Tale altezza è derogabile per documentate esigenze tecniche e/o impiantistiche, limitatamente agli opifici da realizzare nei lotti di tipo "B-Industriale" e con esclusione degli edifici di pertinenza quali uffici, abitazioni di servizio, ecc.;
- 2) Le cabine elettriche di trasformazione o per l'alloggio dei misuratori, le cabine di depressurizzazione del gas e altri manufatti di servizio aventi piccole dimensioni ed altezza inferiore a mt.3 e che per la loro natura hanno necessità di avere accesso diretto dalle strade, possono costruirsi sul filo delle recinzioni senza alcun rispetto di ritiro.

Quindi si possono ricavare due lotti di tipo A , oppure un solo lotto di tipo C.

3.6 Accertamento dello stato di possesso, se occupato da terzi

E' accertato che gli immobili sono in possesso agli esecutati giusta Dichiarazione di Successione come predentemente meglio precisata. Alcuni immobili sono occupati dagli stessi esecutati che ne hanno fatto la propria residenza abituale. Gli immobili che si trovano in questa condizione sono i seguenti:

4B) Fabbricat Fl. 20 part. 360 sub 6 cat. C/6 P. Terra mq 149 c/da Montagna Scordia.

5B) Fabbricato fl. 20 part. 360 sub 7 cat A/10 P. Terra vani 1,5 c/da Montagna Scordia

Questi due immobili, come precedentemente descritti, hanno subito delle modifiche non autorizzate, trasformandole da garage ed ufficio ad abitazione ed una residua porzione a garage. L'immobile trasformato ad abitazione è occupato dal sig. [REDACTED]

[REDACTED] (uno degli esecutati) insieme alla propria famiglia.

6B) Fabbricat fl. 20 part. 360 sub 4 cat A/7 Piano 1° vani 7,5 c/da Montagna Scordia.

Questo immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] (uno degli esecutati) la quale lo abita da sola.

7B) Fabbricat fl. 20 part. 360 sub 5 cat A/7 Piano 2° vani 8,5 c/da Montagna Scordia.

Questo immobile è occupato dalla sig.ra [REDACTED] (uno degli esecutati) la quale lo abita insieme alla propria famiglia.

9C) Fabb fl. 20 part. 1028 sub 2 cat A/7 Piano Terra vani 6,5 C/da Montagna Scordia.



Questo immobile è occupato dalla sig. [REDACTED] (uno degli esecutati) il quale lo abita insieme alla propria famiglia.

Mentre i seguenti immobili sono in possesso degli esecutati senza essere utilizzati:

1A) Fabbricato Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. A/3 p.t. vani 4,5 via Ragusa, parzialmente modificato a deposito, la rimanente parte rimasta con destinazione d'uso abitazione, entrambi non sono utilizzati.

2A) Fabbricato Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2 p. 4°, via Ragusa, è un terrazzo con volumi realizzati abusivamente, indiviso con altri proprietari oltre agli esecutati, i quali ne sono proprietari per 1/4 Piano realizzato senza autorizzazione, non abitabile ed è utilizzato come deposito.

3B) Fabbricato Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ. C/2 p. t.. E' una costruzione utilizzata da tutti gli esecutati, in parte come deposito, in parte come tinello (sala pranzo rustica con annessa cucina e forno a legna)

8C) Fabbricato Fl. 20 Part. 1028 sub 1, Categ. C/6 p. Seminterrato, è allo stato grezzo senza nessuna finitura, è utilizzato come deposito dagli esecutati.

10) Fabbricato Fl. 20 Part. 1029, Categ. C/2, p. t.. E' in possesso agli esecutati, risulta al catasto ancora deposito, nella dichiarazione di successione è dichiarato come immobile demolito e non più deposito.

11) Terreni Fl. 20 Part. 358, Qualità Seminativo Arborato. E' una strada di accesso comune ad altri proprietari. Gli esecutati ne posseggono un terzo (1/3)

12) Terreni Fl. 27 Part. 306, Qualità Seminativo terreno incolto

13) Terreni Fl. 27 Part. 589, Qualità Seminativo terreno incolto.

Questi immobili sono in possesso degli esecutati, allo stato attuale sono abbandonati. Per diversi anni sono stati utilizzati da un'azienda limitrofa di calcestruzzo, la quale, circa cinque anni fa, ha chiuso l'attività

3.7 Accertamento dei valori degli immobili all'attualità

I dati relativi alla presente valutazione, sono stati desunti facendo riferimento all'attuale valore di mercato.



Le fonti di acquisizione di tali dati sono stati:

1. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
2. Agenzia immobiliare "**Bielle**" con sede in Scordia, indicazione dei valori minimo e massimo:
 - vendite appartamenti (villini) zona Montagna 700 €/mq, affitti 300 €/mese, valore dell'area € 40 €/mq;
 - vendite garage zona Montagna 400 €/mq, affitti 300 €/mese, valore dell'area € 40 €/mq;
 - vendite depositi zona Montagna 300 €/mq, affitti 100 €/mese, valore dell'area € 40 €/mq;
 - vendite di appartamenti zona semicentrale 500 €/mq, affitti 100 €/mese, valore dell'area 80/90 €/mq;
 - vendite di depositi zona semicentrale 500 €/mq, affitti 100 €/mese, valore dell'area 80/90 €/mq;
 - vendite lotto di terreno destinati a insediamenti produttivi 7 €/mq;Il costo di costruzione si aggira intorno a 800/900 €/mq
3. Agenzia immobiliare "**Lo Menzo**" con sede in Scordia, indicazione dei valori minimo e massimo
 - vendite appartamenti (villini) zona Montagna 800/900 €/mq, affitti 350/400 €/mese, valore dell'area € 40/50 €/mq;
 - vendite garage zona Montagna 300/400 €/mq, affitti 200 €/mese, valore dell'area € 40/50 €/mq;
 - vendite depositi zona Montagna 400/500 €/mq, affitti 50 €/mese, valore dell'area € 40/50 €/mq;
 - vendite di appartamenti zona semicentrale 500/600 €/mq, affitti 200/230 €/mese, valore dell'area 90/100 €/mq;
 - vendite di depositi zona semicentrale 300/400 €/mq, affitti 200 €/mese, valore dell'area 90/100 €/mq;
 - vendite lotto di terreno destinati a insediamenti produttivi 10/15 €/mq;



Il costo di costruzione si aggira intorno a 900/1000 €/mq

La modalità di determinazione dei suddetti dati sono stati forniti dagli operatori interpellati secondo la tipologia degli immobili ed il contesto urbano su cui insistono.

Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima, allegata alla presente, eseguita attraverso l'analisi di tre diversi metodi di determinazione e mediando i valori ottenuti sulla stima. (all. n° 53-54)

Il valore degli immobili desunto dalle relazioni di stima allegate alla presente relazione sono di:

1A)1 Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. A/3 p.t. via Ragusa 30	€ 22.455,00
1A)2 Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. C/2 p.t. via Ragusa 27	€ 19.216,00
2A) Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2 p. 4°, via Ragusa,	€ 8.614,00
3B) Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ.C/2 p. t.	€ 20.914,00
4B)* Fl. 20 part. 360 sub 6 cat. C/6 p. t. mq 149 c/da Montagna.	*€ 62.044,00
5B)* Fl. 20 part. 360 sub 7 cat A/10 p. t. vani 1,5 c/da Montagna.	*€ 24.117,00
6B) Fl. 20 part. 360 sub 4 cat A/7 p. 1° vani 7,5 c/da Montagna.	€ 136.915,00
7B) Fl. 20 part. 360 sub 5 cat A/7 p. 2° vani 8,5 c/da Montagna.	€ 153.399,00
8C) Fl. 20 Part. 1028 sub 1, categ. C/6 p. seminter, c/da Montagna	€ 39.769,00
9C) Fl. 20 Part. 1028 sub 2 cat A/7 p. t. vani 6,5 c/da Montagna	€ 101.784,00
10) Fl. 20 Part. 1029, area edificabile zona "C3" mq 700	€ 28.758,00
11) Fl. 20 part. 358, Qual Seminativo Arborato. Stada	non valutabile
12) Fl. 27 part. 306 mq 4192x€9,75, lotto su zona attività produttive	€ 40.872,00
13) Fl. 27 Part. 589 mq 301x€9,75 , lotto su zona attività produttive	€ 2.934,75
totale € 661.099,75	

4B)* Fl. 20 part. 360 sub 6 cat. C/6 p. t. mq 149 c/da Montagna.

5B)* Fl. 20 part. 360 sub 7 cat A/10 p. t. vani 1,5 c/da Montagna.

Allo stato attuale i suddetti immobili modificati ad abitazione e garage avrebbero un valore diverso dopo l'ottenimento della regolarizzazione urbanistica e catastale.

4B)* Fl. 20 part. 360 sub 6 cat. C/6 p. t. mq 30 c/da Montagna. *€ 17.006,00

5B)* Fl. 20 part. 360 sub 7 cat. A/7 p. t. vani 6,5 c/da Montagna. *€ 113.610,00



Come anche l'immobile **1A)*** che ha un progetto autorizzato di frazionamento e cambio di destinazione d'uso parziale, da abitazione ad abitazione e deposito.

1A)1* Fl. 12 part. 446sub 1 cat. A/3 p. t. Vani 2,5 c/da Via Ragusa, 27 *€ **22.455,00**

1A)2* Fl. 12 part. 446 sub 1 cat. C/6 p. t. mq 35 Via Ragusa, 30 *€ **19.216,00**

Per la suddetta ragione è stata inserita una seconda relazione di stima per valutare i suddetti immobili regolarizzati nella destinazione d'uso ad abitazione e garage e quelli con concessione edilizia (**all. n° 56**).

La vendita degli immobile non è soggetta ad IVA perchè i proprietari sono dei privati che hanno ereditato tutti gli immobili dal "de cuius" ██████████ deceduto in data 25/03/2015.

3,8 – Stima dei costi per la regolarizzazione urbanistica catastale ed energetica

- 1) Redazione di n° 6 Attestati di Prestazione Energetica secondo normativa vigente in materia : € **250,00**+iva e cassa **cadauno**
- 2) **1A)** Frazionamento **part 446 sub 1**, due aggiornam al catasto, Comp. Tec. € **1000,00**+iva e cassa. Lavori edili per ripristino a progetto autorizzato, da computare i lavori oltre a spese di competenze tecniche;
- 3) **2A)** Demolizione volumi abusivi piano 4° part 446/5. Lavori edili per ripristino a progetto autorizzato, da computare i lavori, oltre a spese di Competenze Tecniche;
- 4) **3B)** Demolizione volumi lavori edili ripristino progetto **part 360 sub 2**, Lavori edili per ripristino a progetto autorizzato, da computare i lavori, oltre a spese di Competenze Tecniche;
- 5) **4-5B)** Richiesta permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 come recepito dalla L. R. 16/2016 art. 14 per cambio di destinazione d'uso **part 360 sub 6-7**, n° 2 aggiornamenti al catasto, Comp. Tec. € **3500,00**+iva e cassa, oltre a costo di costruzione € 2.827,06x2= € **5.654,12** (raddoppiato perchè in sanatoria), € **51,65** diritti di segreteria, costi burocratici, marche da bollo, ecc..
- 6) **6B)** Scia per regolarizzazione planimetrica **part 360 sub 4**, aggiornamento al catasto Comp. Tec. € **1500,00**+iva e cassa, € **51,65** diritti di segreteria, costi burocratici, marche da bollo, ecc..
- 7) **8-9C)** Completamento pratica sanatoria ai sensi della L. 724/94 **part 1028 sub 1-2**. Documenti da integrare per ottenere la concessione edilizia in sanatoria:



- Titolo di proprietà;
- Marche da bollo;
- Descrizione delle opere da sanare con allegato progetto e relazione tecnica;
- Certificato di Idoneità Sismica depositato all'Ufficio del Genio Civile;
- Visure e planimetrie catastali;
- le somme dell'oblazione e gli oneri concessori si verificheranno con la presentazione dei sopracitati documenti.

Competenze tecniche € **3500,00**+iva e cassa, oltre a costo oblazione, costo oneri concessori (da calcolare in sede di istruttoria), € **51,65** diritti di segreteria, costi burocratici, marche da bollo, ecc..

8) **10)** Aggiornamento catastale **part 1029**, Comp. Tec.€ **500,00**+iva e cassa

4.0 – Conclusioni

I sopralluoghi effettuati presso gli tutti gli immobili in questione ed il conseguente studio dei casi in esame ha permesso di rispondere ai quesiti posti, che sinteticamente si riportano di seguito:

Sulla completezza della documentazione prodotta è trattata nel (paragrafo **3.1**);

Risposte ai quesiti:

1) l'identificazione dei beni trattata nel (paragrafo **3.3**):

- Dichiarazione di Successione del "de cuius" ██████████ aperta il 25/03/2015 e presentata il 02/05/2016 presso l'Agenzia Entrate Ufficio Territoriale di Catania Volume 9990 Numero 1831 Anno 2016 (**all. n° 45**).

Al Catasto:

- **1A)** Fabbricati Fl. 12 Part. 446 sub 1, Categ. A/3, Classe 3, Consist. 4,5 vani, superficie catast 85 mq, Rendita € 134,80. via Ragusa n° 27-31 p.t. (**all. n° 9**).
- **2A)** Fabbricati Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2, Classe 1, Consist.. 20 mq, superficie catast 28 mq, Rendita € 53,71. via Ragusa n° 29 p. 4° (**all. n° 9**).
- **3B)** Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ.C/2, Classe 3, Consist.. 22 mq,



superficie catast 163 mq, Rendita € 369,37. C/da Montagna p.t. (**all. n° 10**).

- **4B)** Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 6, Categ. C/6, Classe 2, Consist.. 149 mq, superficie catast 31 mq, Rendita € 81,81. C/da Montagna p.t. (**all. n° 10**).

- **5B)** Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 7, Categ. A/10, Classe U, Cons. 1,5 vani, superficie catast. 37 mq, Rendita € 170,43. C/da Montagna p.t.. (**all. n° 10**).

- **6B)** Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 4, Categ. A/7, Classe 2, Consist. 7,5 vani, superficie catast 168 mq, Rendita € 503,55. C/da Montagna p.1° (**all. n° 10**).

- **7B)** Fabbricati Fl. 20 Part. 360 sub 5, Categ. A/7, Classe 2, Consist. 8,5 vani, superficie catast 193 mq, Rendita € 570,68. C/da Montagna p. 2° (**all. n° 10**).

- **8C)** Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 1, Categ. C/6, Classe 1, Consist.. 128 mq, superf catast 143 mq, Rendita € 271,04. Via Pertini n° 6 p. S1 (**all. n° 11**).

- **9C)** Fabbricati Fl. 20 Part. 1028 sub 2, Categ. A/7, Classe 2, Consist. 7,5 vani, superfic catas 168 mq, Rendita € 503,55. Via Pertini n° 6 p.t.. (**all. n° 11**).

- **10)** Fabbricati Fl. 20 Part. 1029, Categ. C/2, Classe 1, Consist.. 365 mq, superficie catast. 416 mq, Rendita € 980,24. Via Pertini p.t.. (**all. n° 12**).

- **11)** Terreni Fl. 20 Part. 358, Qualità Seminativo Arborato, Classe 4, superficie mq 142, Renddito Dominicale € 0,59, Agrario € 0,13.

- **12)** Terreni Fl. 27 Part. 306, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 301, Renddito Dominicale € 1,48, Agrario € 0,47 (**all. n° 13**).

- **13)** Terreni Fl. 27 Part. 589, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie mq 4.192, Renddito Dominicale € 20,57, Agrario € 6,49 (**all. n° 13**).

- **14)** Terreni Fl. 20 Part. 360 (**all. n° 13**) terreno che contiene il sedime dell'edificio.

2) la descrizione dettagliata dei beni è trattata nel (paragrafo **3.2**):

gli immobili oggetto dell'esecuzione, siti tutti nel territorio di Scordia, sono composti da tre edifici, per brevità denominati "A" "B" e "C", l'edificio



"A", Fl. 12 Part. 446 Via Ragusa n° 27-29-31, l'edificio "B" Fl. 20 Part. 360 C/da Montagna Via Pertini, l'edificio "C" Fl. 20 Part. 1028 C/da Montagna Via Pertini; da un terreno edificabile in zona C3 Fl. 20 part. 1029 C/da Montagna Via Pertini; da un terreno edificabile in zona per attività produttive formato da due particelle Fl 27 part 306 e 589; altri due terreni, il primo Fl 20 part 358 è la stradella, comune ad altri proprietari, che conduce ai diversi edifici limitrofi agli immobili degli esecutati in C/da Montagna Via Pertini, il secondo Fl 20 part 360 è il terreno che contiene il sedime dell'edificio "B" anch'esso in C/da Montagna Via Pertini.

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA (paragrafo 3.7).

- 3) l'epoca di costruzione, come precentemente trattato, sono tre gli edifici descritti nella presente relazione, per brevità denominati "A" "B" e "C", essi sono realizzati in epoche diverse:
- **l'edificio "A"**, Fl. 12 Part. 446, realizzato verso gli anni '50, piano terra e primo piano; nel 1966 ha ottenuto Nulla osta per esecuzione di lavori edili che autorizzava a costruire la sopraelevazione del secondo e terzo piano.
 - **l'edificio "B"** Fl. 20 Part. 360, la sua realizzazione ha avuto inizio negli anni '70. E' stata presentata richiesta di condono ai sensi della L. 47/85, ha ottenuto concessione edilizia in sanatoria in data 21/04/2004, l'immobile è stato completato.
 - **l'edificio "C"** Fl. 20 Part. 1028, la sua realizzazione ha avuto inizio negli anni '80. E' stata presentata richiesta di condono ai sensi della L. 727/94, ma fino ad oggi non è stata rilasciata nessuna concessione edilizia in sanatoria , inoltre l'immobile non è stato completato.
- 4) Gli edifici denominati "A" "B" e "C", hanno quasi tutti un problema di conformità agli strumenti urbanistici, anche alcune planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto, nessuno è fornito di certificato di agibilità.



l'edificio "A", Fl. 12 Part. 446 sub 1 e 5 non conformi all'ultimo progetto approvato, planimetrie catastali non conformi (paragrafo **3.4**).

l'edificio "B" Fl. 20 Part. 360 sub 2, 4, 6, 7 non conformi all'ultimo progetto approvato, planimetrie catastali non conformi. Mentre il sub 5 è conforme al progetto approvato e al catasto.

l'edificio "C" Fl. 20 Part. 1028 sub 1 e 2 è conforme alla planimetrie catastali ma, nonostante sia stata presentata richiesta di condono edilizio ai sensi della L. 727/94 ancora non ha ottenuto nessuna concessione edilizia.

5) i beni pignorati comprendono seguenti terreni:

11) Fl. 20 part. 358, Qualità Seminativo Arborato. Stada privata di accesso

12) Fl. 27 part. 306 mq 4192 lotto su zona attività produttive

13) Fl. 27 Part. 589 mq 301 , lotto su zona attività produttive

14) Fl. 20 Part. 360 mq 700, lotto di sedime dell'edificio già realizzato

6) Gli immobili sono tutti identificati catastalmente, non tutte le risultanze corrispondono ai dati. Anche le planimetrie catastali non sono conformi allo stato di fatto degli immobili, quasi tutti richiedono un intervento di rettifica catastale.

7) all'atto della notifica del pignoramento agli esecutati, consegnato a mezzo Casa Comunale, gli immobili erano cointestati agli stessi giusta Dichiarazione di Successione.

8) provenienza dei beni immobili con ricostruzione delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, si rimanda ai paragrafi **3.3.1-3.3.2**.

Come dichiarato dagli esecutati, negli immobili non esistono costituzioni di condomini.

9) Per determinare il valore degli immobili pignorati, trattata nel (paragrafo **3.7**), si è fatto riferimento agli attuali valori di mercato acquisendo tali valori da:



- Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Agenzia immobiliare "Bielle" con sede in Scordia;
- Agenzia immobiliare "Lo Menzo" con sede in Scordia.

Per la valutazione si rimanda alla relazione di stima allegata alla presente (all. n° 53-54).

Il valore degli immobili è di:

1A)1 Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. A/3 p.t. via Ragusa 30	€ 22.455,00
1A)2 Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. C/2 p.t. via Ragusa 27	€ 19.216,00
2A) Fl. 12 Part. 446 sub 5, Categ. C/2 p. 4°, via Ragusa,	€ 8.614,00
3B) Fl. 20 Part. 360 sub 2, Categ. C/2 p. t.	€ 20.914,00
4B)* Fl. 20 part. 360 sub 6 cat. C/6 p. t. mq 149 c/da Montagna. *	€ 62.044,00
5B)* Fl. 20 part. 360 sub 7 cat A/10 p. t. vani 1,5 c/da Montagna. *	€ 24.117,00
6B) Fl. 20 part. 360 sub 4 cat A/7 p. 1° vani 7,5 c/da Montagna.	€ 136.915,00
7B) Fl. 20 part. 360 sub 5 cat A/7 p. 2° vani 8,5 c/da Montagna.	€ 153.399,00
8C) Fl. 20 Part. 1028 sub 1, categ. C/6 p. seminter, c/da Montagna	€ 39.769,00
9C) Fl. 20 Part. 1028 sub 2 cat A/7 p. t. vani 6,5 c/da Montagna	€ 101.784,00
10) Fl. 20 Part. 1029, area edificabile zona "C3" mq 700	€ 28.758,00
11) Fl. 20 part. 358, Qual Seminativo Arborato. Stada	non valutabile
12) Fl. 27 part. 306 mq 4192x€9,75, lotto su zona attivit produttive	€ 40.872,00
13) Fl. 27 Part. 589 mq 301x€9,75 , lotto su zona attività produttive	€ 2.791,75
totale € 661.099,75	

L'immobile Fl. 12 Part. 446 sub 1 cat. A/3 che in catasto risulta abitazione di tipo popolare, in realta ha ottenuto concessione edilizia èper frazionamento e cambio di destinazione d'uso parziale, da abitazione A/3 a deposito C/2 e abitazione A/3. Ne segue che la valutazione è stata reseguita per i due immobili autorizzati (all. n° 56).

- 10) Tutti gli immobili sono idonei alla vendita frazionata, alcuni, prima di poterli vendere, devono essere regolarizzati alle norme per ottenere la conformità urbanistica e quindi essere idonei alla vendita(paragrafo 3.5) .



- 11) Riguardo lo stato di possesso dei beni (descritto nel paragrafo 3.6), essi sono tutti in possesso agli esecutati. Alcuni immobili sono occupati dagli stessi esecutati che ne hanno fatto la propria residenza abituale (paragrafo 3.6). Negli edifici non si è mai costituito un condominio, solo contributi di spesa all'occorrenza
- 12) I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.
- 13) Sono state prodotte, in allegato alla presente, una documentazione fotografica e le planimetrie degli immobili con rilievo dettagliato (**all. n° 46**) e (**all. n° 25-28-30-32-34-37-39-41-42-56**).
- 14) In allegato è stata compilata una scheda riepilogativa dei lotti per la vendita (**all. n° 57**)
- 15) La certificazione energetica (o Attestato di prestazione energetica A.P.E.) è obbligatoria per tutte le categorie di edifici definite dall'articolo 3 del DPR 412/93, è un documento che attesta la qualità, dal punto di vista termico della casa, o appartamento. E' obbligatorio nella compravendita di edifici, appartamenti o quote degli stessi e deve essere allegato al contratto notarile. Nel nostro caso è obbligatorio e ci si riserva di allegare successivamente.
- 16) In allegato versione della relazione di CTU redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (**all. n° 58**) senza l'indicazione delle generalità del debitore.

Check List della documentazione (all. n° 55)

fornita dal sottoscritto CTU:

- 1) Planim. Catastali n° 10
- 2) Estratti di Mappa n° 3
- 3) Visure Storiche n° 12
- 4) Ispezione ipotecaria n° 13
- 5) Estratti di Matrimonio n° 4

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



- 6) Dichiarazione di Successione "de cuis" Viola Salvatore
- 7) Nota di Trascrizione
- 8) Copie concessioni edilizie n° 3
- 9) Certificato Residenza Storico n° 4
- 10) Certificato Residenza Storico n° 4
- 11) Certificato Stato di Famiglia n° 4
- 12) Certificato destinazione urbanistica
- 13) Certificazione Urb. UTC Scordia fl 20 part 1028
- 14) Atto di pignoramento immobiliare
- 15) Rilievo planimetrico e confroto catastale n° 19 elaborati grafici
- 16) Atti di Vendita n° 2
- 17) Foglio riassuntivo per vendita

fornita dal creditore: Credito Valtellinese Spa

- 1) Nota di trascrizione del pignoramento
- 2) Certificazione notarile
- 3) Istanza di vendita immobiliare
- 4) Nota d'iscrizione a ruolo
- 5) Atto di pignoramento immobiliare

fornita dal creditore: SIENA NPL 2018 s.r.l.

- 1) Atto d'intervento

Con la presente relazione, costituita da 54 pagine e 58 allegati, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Caltagirone, 29/09/2019

Il CTU

ASTE GIUDIZIARIE.it
(Arch. Andrea Capuana)

ASTE GIUDIZIARIE.it

