

RELAZIONEPREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare del 29/11/1993 contro XXXXXXXX, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 15/01/1994 ai numeri 1502/1147, allegato agli atti dell'esecuzione immobiliare, il B.d.S. s.p.a. sottopose a pignoramento i seguenti beni:

1. Appartamento in San Cono via Caponetti, n°25 composto di n.3 vani e accessori, in catasto al foglio 7, particella 353/7; OK
2. Area edificabile in San Cono c/da Piana di are 137 in catasto al foglio 7 particelle 353 e 368; ↑
3. Appartamento in San Cono via Caponetti, n°25 composto di n.4 vani e accessori, in catasto al foglio 7, particella 536/6; NO
4. Appartamento in San Cono via Ruggero, n°82 composto di n.5 vani e accessori, in catasto al foglio 4, particella 679;
5. Immobile in San Cono esteso mq 40, via Ruggero, n°84, in catasto al foglio 4, particella 244;
6. Appartamento in San Cono via Milite Ignoto, composto di n.3 vani e accessori, in catasto al foglio 4, particella 769; NO d'ora
7. Due costruzioni al rustico in San Cono di mq 80 ciascuno via Caponetti, n°25, con soprastante appartamento di n.5 vani e accessori, in catasto al foglio 7, particelle 353/3, 353/4, 353/5;

Esecuzione Immobiliare n°1/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

8. Monolocale sito in Giardini Naxos nel complesso Villaggio Canadese località Pietre Nere, via Porticato, in catasto al foglio 7, particella 224/187;
9. Fondo rustico in Piazza Armerina c/da Camemi esteso ha 1.85.40, in catasto al foglio 269, particelle 93 e 100;
10. Fondo rustico in Piazza Armerina c/da Ciavarini esteso complessivamente ha 9.35.00 circa, in catasto al foglio 247, particella 1, foglio 274 particelle 26, 107, 48, 80, 86, 101 e 37.

Con ogni accessorio diritti e pertinenza.

NOTE DEL C.T.U. RIFERITE A CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO :

1) Nulla da far rilevare.

(2) Il terreno edificabile di cui all'immobile n°2, (doc. n°1) (risulta ancora censito in catasto al N.C.T. per mancata meccanizzazione alla "partita 1" a seguito dell'accatastamento del fabbricato censito al N.C.E.U. con particella 353), costituisce il terreno sul quale è stato costruito l'edificio di via Caponetti n°25, nel quale sono ubicati gli appartamenti relativi alla particella 353 (vedi stralcio di mappa doc.1/A).

Il predetto terreno, non sarà considerato ai fini della descrizione e della valutazione, in quanto facente parte dell'immobile urbano;

(3) L'appartamento di cui all'immobile n°3, risulta inesistente nella banca dati meccanizzata del N.C.E.U., per come si evince dal certificato di inesistenza (doc.2) richiesto dal C.T.U., il quale ha proceduto anche a fare

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Esecuzione Immobiliare n°1/94 Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

delle ricerche negli archivi dei documenti cartacei del N.C.E.U., con esito negativo.

Per tale motivo il predetto immobile non sarà considerato, in quanto inesistente con i dati segnalati;

(4) Per l'immobile n°4, si notizia, che successivamente alla data del pignoramento immobiliare è stato soggetto al cambio di proprietà a seguito della stipula di atti pubblici. Inoltre alcuni settori sono stati unificati a settori del fabbricato di cui all'immobile n°5 e ad altri settori della particella 243 limitrofa (non soggetta ad esecuzione immobiliare). Per tali variazioni, si procederà, di seguito, a una più ampia descrizione della situazione dell'immobile, unitamente all'immobile n°5;

(5) Per l'immobile n° 5, per come al punto n°4, si notizia, che successivamente alla data del pignoramento immobiliare è stato soggetto a demolizione e ricostruzione, nonché al cambio di proprietà a seguito della stipula di atti pubblici, inoltre alcuni settori sono stati unificati a settori del fabbricato di cui all'immobile n°4 e ad altri settori della particella 243 limitrofa (non soggetta ad esecuzione immobiliare). Per tali variazioni si procederà di seguito a una più ampia descrizione della situazione dell'immobile, unitamente all'immobile n°4;

(6) L'appartamento che costituisce l'immobile n°6, risulta di proprietà di altra ditta, estranea tra quelle sottoposte ad esecuzione immobiliare. Infatti, attualmente l'appartamento pignorato, risulta censito al N.C.E.U. di San Cono al foglio 4 particella 769 categoria A/4 di classe 4° consistenza vani 6,5, via Trigona n°12 e n°14 piano T-1-2, intestato a certi XXXXXXXX

Esecuzione Immobiliare n°1/94 - Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ai quali è pervenuto per atto di compravendita rogato dal Notaio Giubilato A. con sede in Ardore, registrato a Locri al n 4301 in data 22/11/1985 (vedi certificato catastale doc.3). Si è anche proceduto ad una ispezione ipotecaria relativa al predetto immobile, per verificare eventuali atti traslativi non riportati nella banca dati catastale, le cui risultanze sono indicate nel doc 4. Il predetto immobile, non sarà considerato ai fini della descrizione e della valutazione in quanto di proprietà di altra ditta non soggetta a esecuzione. Si fa rilevare che da notizie avute dalla signora XXXXXXXXXXXXX, in occasione del sopralluogo del 29/08/2002, in riferimento ad un immobile di proprietà del genero XXXXXXXXXXXXX, il C.T.U. tramite una ricerca presso l'U.T.E. di Catania, fatta per dati anagrafici e per indirizzo catastale, ha trovato due unità immobiliari intestate a XXXXXXXXXXXXX, e precisamente part. 789/1 e 789/2 del foglio 4 del N.C.E.U. di San Cono (vedi doc.5); considerato che la particella pignorata riportata nell'atto di pignoramento e nella trascrizione è la 769, lo scrivente ritiene che sia stato fatto un errore nell'indicare la giusta particella nell'atto di pignoramento e nella trascrizione.

Si è anche proceduto ad una ispezione ipotecaria relativa al predetto immobile, per verificare le iscrizioni e trascrizioni gravanti sull'immobile, le cui risultanze sono indicate nei doc. 6 e doc. 7.

(7) Le tre unità immobiliari (part. 353/3, 353/4 e 353/5) che costituiscono il bene n°7, sono state soppresse e hanno generato un'unica unità immobiliare identificata con part. 353/9, della quale si dirà più

Esecuzione immobiliare n°1/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX

8 - 9 - 10) Gli immobili di cui ai n.ri 8, 9 e 10, il C.T.U., non li considererà ai fini della descrizione e della valutazione, in quanto essi non fanno parte della giurisdizione del Tribunale di Caltagirone.

Per tale decisione il C.T.U. ha chiesto verbalmente il da farsi all'avvocato Graziano e al G.E., ricevendo suggerimento di non procedere in attesa di migliori determinazioni, anche da parte del creditore procedente. Ove necessario lo scrivente potrà procedere ai necessari accertamenti, con ricerca di ogni elemento necessario, accedendo alle rispettive Agenzie del Territorio (U.T.E.) di Enna, (per i beni nel territorio di Piazza Armerina) e Messina (per i beni di Giardini Naxos).

**RIEPILOGO DEI BENI PIGNORATI CHE IL C.T.U. DESCRIVERÀ
E VALUTERÀ**

- A) immobile di cui al bene n°1
- B) immobile di cui al bene n°4
- C) immobile di cui al bene n°5
- D) immobile di cui al bene n°7

I restanti immobili di cui all'atto di pignoramento e della trascrizione di esso, non saranno considerati nella presente consulenza tecnica di stima per i motivi sopra riportati.

- IMMOBILE "A" -

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Il terreno (foglio 7 part. 353 e 358 di San Cono) sul quale è stato edificato l'immobile nel quale è ubicato l'appartamento (immobile A), è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto di vendita del 25/06/79 rep. 284173, rogato Notaio Crea Antonino di Piazza Armerina, da certo XXXX (vedi doc. A/1). Mentre l'immobile dove è ubicato l'appartamento, è stato edificato con C.E. n°12/78 (doc. A/2) e successiva variante C.E. n°30/85 (doc. A/3)

SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, per come si può rilevare dal certificato catastale aggiornato, richiesto dallo scrivente presso l'U.T.E. di Catania (oggi Agenzia del Territorio), è riportata in catasto come segue: (vedi certificato catastale doc. A/4);

1) Appartamento in corso di costruzione, censito al N.C.E.U. di San Cono, al foglio 7 particella 373 subalterno 7, via Caponetti Giovanni Battista, n°25 piano secondo, senza classamento in quanto trattasi di un'unità immobiliare in corso di costruzione; intestato a:

proprietà per 1/1

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Da ricerche fatte presso gli archivi dell'U.T.C. di San Cono, si è rilevato che per l'immobile nel quale è ubicato l'appartamento in corso di costruzione, è

*Esecuzione Immobiliare n°1/94 - Tribunale di Catagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXX*

stato edificato con C.E. n°12/78 (doc. A/2) e successiva variante C.E. n°30/85 (doc. A/3).

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI CREDITORI ISCRITTI.

In risposta al quesito di accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione; il C.T.U. ha richiesto un'ispezione ipotecaria, aggiornata sino alla data del 06-11-2002, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, la quale è stata richiesta per dati censuari, e cioè, foglio 7 particella 353 subalterno 7, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione allegata (vedi doc. A/5).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'appartamento, visualizzato esternamente nell'elaborato fotografico allegato (foto n°1 e 2), nonché rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico allegato relativo all'immobile A, è costituito da tre ampi vani, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio e una terrazza, con ingresso dalla via G.B. Caponetti n°25.

Per tre lati prospetta su strade pubbliche, via G.B. Caponetti e via Montale, mentre nel quarto lato, è in aderenza con un fabbricato di altra ditta (vedi stralcio di mappa catastale doc. A/6 e stralcio aereofotogrammetrico doc. A/7).

L'appartamento è ubicato al secondo piano in corso di costruzione, infatti in occasione del sopralluogo del 28/09/2002 il C.T.U. ha potuto verificare che il predetto appartamento è totalmente allo stato rustico senza alcuna rifinitura interna, per come si può vedere dalle foto ~~allegate alla~~ presente relazione (foto n°4, 5 e 6). L'altezza utile interna è di ml 3,00.



Il C.T.U. fa rilevare, che l'appartamento è in totale stato di abbandono, considerate le condizioni in cui versa (invaso da colombi e da escrementi di colombi per come si può rilevare dalle foto n° 5 e 6 allegate).

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Per quanto riguarda la valutazione si ritiene che il sistema più idoneo sia quello per parametri simili.

Per le unità immobiliari urbane la superficie convenzionale stimabile è data dalla superficie coperta, e cioè compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri comuni con altre ditte, alla quale si aggiunge la superficie dei ballatoi ragguagliata al 50% di superficie coperta secondo la consuetudine locale.

Per il calcolo delle superfici, lo scrivente avendo disegnato gli elaborati grafici, sulla scorta di quelli allegati alla C.E. n°30/85, tramite software applicativi specifici (CAD), considerata la forma irregolare dell'appartamento, ha indicato la superficie totale occupata dell'unità immobiliare, procedendo ad una completa quotatura grafica della planimetria per permetterne una veloce verifica della superficie.

La valutazione viene eseguita in base ai prezzi correnti sul mercato, alle condizioni oggettive e soggettive dei fabbricati e all'ubicazione in zona urbana periferica.

Superficie occupata dall'appartamento: mq 89,00

Superficie terrazza: mq 32,00

Superficie ballatoi: mq 2,70 + mq 1,70 + mq 1,70 = mq 6,10

Totale s.n.r. mq 32,00 + mq 6,10 = mq 38,10 di cui il 50% = mq 19,05

Totale superficie convenzionale:

*Esecuzione Immobiliare n° 1/94 - Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX*

$$\text{mq } 89,00 + \text{mq } 19,05 = \text{mq } 108,05$$

Superficie convenzionale arrotondata : mq 108,00

Ai fini della valutazione dell'appartamento, si è tenuto conto, dello stato rustico senza alcuna rifinitura, dello stato di abbandono, dell'ubicazione in zona urbana periferica, dell'altezza utile interna, nonché delle caratteristiche strutturali dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di San Cono, per locali simili, si stima ad

€ 250,00 al mq, per cui si ha :

$$\text{mq } 108,00 \times \text{€ } 250,00 = \underline{\text{€ } 27.000,00}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- IMMOBILE "B" -

PROVENIENZA E CRONOSTORIA DELL'IMMOBILE

Per una migliore comprensione dei passaggi di proprietà, il C.T.U. ha redatto un elaborato grafico generale dove è indicato l'immobile "B", e dal quale si evince la situazione riferita all'anno 1993 (data dell'atto di pignoramento) e al 2002 (situazione odierna).

L'immobile è pervenuto ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari per $\frac{1}{2}$ ciascuno, in forza dell'atto di vendita del 23/11/67 rep.

21364, rogato Notaio Romero Paolo, da certi XXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per i propri diritti (vedi doc. B/1).

Con istanza prot. 599 del 04/02/1986 fu richiesta la sanatoria edilizia ai sensi della L.N. 47/85 relativa alla sopraelevazione dell'immobile.

Con atto di pignoramento immobiliare del 29/11/1993 a favore del B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXX, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 15/01/1994 ai numeri 1502/1147, l'immobile è stato sottoposto ad una procedura di esecuzione immobiliare.

Con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria n°18 del 20/02/1995 ai sensi della L.N. 37/85 è stato sanato l'abuso relativo alla sopraelevazione dell'immobile (vedi doc. B/2).

Con variazione al N.C.E.U. del 24/10/1997 è stata frazionata l'intera consistenza, ottenendo tre unità immobiliari e cioè particella 679/1, 679/2 e 679/3 (vedi doc. B/3, B/4, B/6, B/7 e B/8).

Con atto di permuta dell'11/08/1998 rep.418, rogato Notaio Costarella di Caltagirone (doc. B/5), i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari della particella 679/3 (doc. B/8), permutarono con i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari della particella 243/2 (doc.7), le predette unità immobiliari.

La disposizione planimetrica delle singole unità immobiliari riportata nell'elaborato grafico generale è diversa da quella dichiarata nelle planimetrie relative alla variazione catastale al N.C.E.U. del 1997 (vedi planimetrie del doc B/3), in quanto il C.T.U. ritiene, che a seguito dell'atto di permuta, l'immobile ha subito delle trasformazioni interne per adeguare l'accessibilità ai locali e l'uso degli stessi; per la esecuzione dei predetti lavori non è stata prodotta dalla parte eseguita nessuna autorizzazione o concessione edilizia. A seguito della morte di XXXXXXXX avvenuta in data 12/04/2000, è stata presentata denuncia di successione n°7 vol 718 del 27/09/2000 i cui eredi devoluti per legge sono la moglie XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per i diritti spettanti per legge (vedi doc. B/9)

Nota del C.T.U.

Considerato che l'atto di permuta relativo alla particella 679/3, è stato rogato in data successiva a quella della trascrizione dell'esecuzione immobiliare per come descritto sopra, il C.T.U. ritiene che tale atto possa

Esecuzione Immobiliare n°1/94 - Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Geom. Michelangelo Pace



essere considerato inefficace, e che si dovrebbe procedere ad una successione integrativa a quella già presentata, per intestare la particella 679/3 alla moglie XXXXXXXXXXXXXXXX e i XXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per i diritti spettanti per legge.

SITUAZIONE CATASTALE

Le tre unità immobiliari, per come si può rilevare dai certificati catastali aggiornati, richiesti dallo scrivente presso l'U.T.E. di Catania (oggi Agenzia del Territorio), sono riportati in catasto come segue:

- 1) Garage, censito al N.C.E.U. di San Cono, al foglio 4 particella 679 subalterno 1, via Ruggiero, n°82 piano terra, categoria C/6 di classe 1°,

consistenza mq 21, rendita € 16,27; intestato a: (vedi certificato catastale do

- 2) Abitazione, censita al N.C.E.U. di San Cono, al foglio 4 particella 679

subalterno 2, via Leone n°51, piano 1°, categoria A/3 di classe 3°,

consistenza vani 1,5 rendita € 72,82; intestato a: (vedi certificato catastale doc. B/7);

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n° I/94 – Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

3) Abitazione, censita al N.C.E.U. di San Cono, al foglio 4 particella 679 subalterno 3, via Leone n°51, piano 2°, categoria A/3 di classe 3°, consistenza vani 2,0 rendita € 97,09; intestato a: (vedi certificato catastale doc. B/8);

per mancata meccanizzazione o presentazione della voltura catastale dell'atto di permuta conXXXXXXXXXXXXXX.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Dai documenti prodotti dalla signora XXXXXXXXXX, nonché da ricerche fatte presso gli archivi dell'U.T.C. di San Cono, si è rilevato che per l'immobile indicato in catasto con particella 679 è stata rilasciata una C.E. in sanatoria (L.N. 47/85) n°18 del 20/02/1995 (vedi doc. B/2).

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI CREDITORI ISCRITTI.

In risposta al quesito di accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione; il C.T.U. ha richiesto 4 ispezioni ipotecarie, aggiornate sino alla data del 06-11-2002, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, le quali sono state richieste per dati censuari, e cioè foglio 4 particella 679 senza sub, subalterno 1, 2 e 3, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione allegata (vedi doc. B/10, B/11, B/12 e B/13).

- IMMOBILE "C" -

PROVENIENZA E CRONOSTORIA DELL'IMMOBILE

Per una migliore comprensione dei passaggi di proprietà, il C.T.U. ha redatto un elaborato grafico generale dove è indicato l'immobile "C", e dal quale si evince la situazione riferita all'anno 1993 (data dell'atto di pignoramento) e al 2002 (situazione odierna).

L'immobile è pervenuto ai coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietari per ½ ciascuno, in forza dell'atto di vendita del 09/08/73 rep. 42272, rogato Notaio Romero Paolo, da certi XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX ciascuno per i propri diritti (vedi doc. C/1).

Con atto di pignoramento immobiliare del 29/11/1993 a favore del B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 15/01/1994 ai numeri 1502/1147, l'immobile è stato sottoposto ad una procedura di esecuzione immobiliare.

Con istanza del 06/07/1998 inoltrata da XXXXXXXXXXXXXXXX fu richiesta la concessione edilizia per la demolizione e ricostruzione del fabbricato in via Ruggero n°82 oggi 84.

Con atto di vendita dell'11/08/1998 rep.419, rogato Notaio Costarella di Caltagirone, i coniugi XXXXXXXXXXXXXXXX, vendettero ai figli XXXXXXXXXXXXXXXX, l'intero fabbricato in via Ruggero n°82 oggi 84, composto da un vano a piano terra e da un vano a primo piano

riportato al N.C.E.U. di San Cono al foglio 4 part. 244 piano T-1 cat. A/5 classe 1° (vedi doc. C/2).

Con il rilascio della concessione edilizia n°4 del 03/05/1999 è stata approvata la demolizione e ricostruzione del fabbricato di via Ruggero 82 oggi 84 (vedi doc. C/3).

Successivamente al rilascio della C.E. è stato demolito e ricostruito l'edificio. Non è stata ancora presentata la denuncia al N.C.E.U. relativa alla demolizione e ricostruzione del fabbricato, per come si evince dal certificato storico (doc. C/4), infatti il certificato catastale aggiornato (doc. C/5) fa riferimento alla vecchia pianta planimetrica catastale (doc. C/6) del vecchio edificio oggi demolito.

Nota del C.T.U.

Considerato che l'atto di vendita relativo all'intero immobile, è stato rogato in data successiva a quella della trascrizione dell'esecuzione immobiliare per come descritto sopra, il C.T.U. ritiene che tale atto possa essere considerato inefficace. Inoltre si fa rilevare, che prima della vendita occorre procedere alla denuncia al N.C.E.U. relativa alla demolizione e ricostruzione del fabbricato per potere trasferire l'attuale consistenza catastale non ancora censita al N.C.E.U.

SITUAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare, per come si può rilevare dal certificato catastale aggiornato, richiesto dallo scrivente presso l'U.T.E. di Catania (oggi Agenzia del Territorio), è riportata in catasto come segue: (vedi certificato catastale doc. C/5);

Esecuzione Immobiliare n°1/94 - Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXXX

Geom. Michelangelo Pace



- 1) Abitazione, censita al N.C.E.U. di San Cono, al foglio 4 particella 244, via Ruggero n°84, piano T-1°, categoria A/5 di classe 1°, consistenza vani 2,0
rendita € 44,42; intestato a:

La suddetta consistenza catastale, corrisponde alla vecchia consistenza del fabbricato prima della demolizione e ricostruzione.

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Dai documenti prodotti dalla signora _____ nonché da ricerche fatte presso gli archivi dell'U.T.C. di San Cono, per il suddetto immobile, si è trovata la seguente situazione amministrativa: per la demolizione e ricostruzione del fabbricato è stata rilasciata la C.E. n°4 del 03/05/1999 (vedi doc. C/3).

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI CREDITORI ISCRITTI

In risposta al quesito di accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione; il C.T.U. ha richiesto una ispezione ipotecaria, aggiornata sino alla data del 06-11-2002, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, la quale è stata richiesta per dati censuari, e cioè foglio 4 particella 244, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione allegata (doc. C/7).



Esecuzione Immobiliare n°1/94 Tribunale di Caltagirone
Promossa dal B.d.S. s.p.a. contro XXXXXXXXXXXXXXX



**- PROGETTO DI DIVISIONE RELATIVO AGLI
IMMOBILI "B" E "C", NONCHE' DESCRIZIONE E
VALUTAZIONE DEI TRE LOTTI INDIVIDUATI -**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Considerato che i due immobili, indipendentemente dalla divisione catastale e di diritto, risultano divisi in tre lotti "autonomi" e vendibili singolarmente, per come evidenziato nell'elaborato grafico generale, redatto dal C.T.U., la descrizione e la valutazione sarà fatta per ognuno dei tre lotti individuati, le cui planimetrie per singolo lotto sono allegate alla presente.

Nota del C.T.U.

Prima di descrivere la consistenza dei tre lotti, per come già detto sopra, si fa rilevare, che prima della vendita occorrerà procedere alla denuncia al N.C.E.U. della particella 244, relativa alla demolizione e ricostruzione; in particolare si dovranno creare due unità immobiliari singolarmente vendibili, cioè un'unità immobiliare, che chiameremo per comodità part. 244/a (settore 1/C dell'elaborato grafico) posta a piano terra di via Ruggero 84, ed una seconda unità immobiliare, che chiameremo per comodità part. 244/b (settore 2/C+3/C dell'elaborato grafico) posta piano terra e primo di via Leone s.n.. La predetta operazione di frazionamento in subalterni, potrà essere espletata contestualmente alla redazione della denuncia di

accatastamento dell'edificio da redigersi a seguito della demolizione e ricostruzione, sopra già accennata.

Mentre per gli adeguamenti strutturali, si dovrà procedere a cura e spese dell'acquirente, alla chiusura della porta che collega i due settori di fabbricati (1/C+1/B) posti al piano terra di via Ruggero civici 82 e 84, alla chiusura della porta della cucina del settore 2/B a primo piano di via Ruggero, che collega con l'unità immobiliare part. 243/2, (settore 2/B1 non soggetta a pignoramento) e alla chiusura della porta del corridoio del settore 3/B a primo piano di via Leone, che collega con l'unità immobiliare part. 243/3, (settore 3/B1 non soggetta a pignoramento), nonché alla divisione degli impianti tecnologici ove necessario.

La consistenza dei tre lotti individuati dal C.T.U. è la seguente:

PROGETTO DI DIVISIONE

- LOTTO N°1/B evidenziato in giallo nella planimetria generale, costituito dalla part. 679 sub 1 (settore n°1/B);
- LOTTO N°2/B,C evidenziato in rosa nella planimetria generale, costituito dalla part. 244/a, (settore 1/C), posta al piano terra di via Ruggero, più la particella 679 sub 2 (settore 2/B), posta al piano primo di via Ruggero;
- LOTTO N°3/B,C evidenziato in arancione nella planimetria generale, costituito dalla part. 244/b, (settore n°2/C + settore n°3/C), posta al piano terra e primo di via Leone s.n., più la particella 679 sub 3 (settore n°3/B), posta al piano primo di via Ruggero.

Per una più chiara individuazione dei tre lotti, il C.T.U., ha redatto per ciascun lotto, una planimetria dove sono stati evidenziati i settori dei fabbricati (B e C) che costituiscono ciascun lotto.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N°1/B

Il lotto n°1/B di fabbricato sopra identificato, visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto n°14), nonchè rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico allegato, è costituito da un garage con ingresso carrabile dalla via Ruggero civico 82.

I confinanti sono indicati nell'elaborato grafico allegato.

Trattasi di un garage di vecchia realizzazione con pavimento in battuto di cemento e pareti solo con intonaco, la porta d'ingresso è in ferro, l'altezza utile interna è di ml 2,45 mentre la superficie utile interna è di mq 24,15 circa.

Il garage attualmente è utilizzato dalla signora ~~FRANCESCO GIUSEPPE~~

In generale lo stato di conservazione è da considerarsi rustico di vecchia realizzazione.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N°2/B,C

Il lotto n°2/B,C di fabbricato sopra identificato, visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto n°13, 14 e 16) nonchè rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico allegato, è costituito da un vano, di nuova costruzione ancora da rifinire, con ingresso dalla via Ruggero civico 84 piano terra, ancora senza pavimenti, intonaco ed impianti tecnologici, dal quale tramite una scala, ancora senza rivestimenti, si accede al primo piano su via Ruggero costituito da un disimpegno un bagno e una cucina con annesso un ballatoio. La cucina e il disimpegno hanno pavimenti



in scaglie di marmo e le pareti tinteggiate, mentre il bagno ha pavimenti e pareti rivestiti con mattoni in ceramica, in esso vi sono collocati un w.c., un bidet, un lavello e una vasca da bagno. Il bagno è di vecchia realizzazione. La cucina e il bagno sono muniti di impianti: idrico, elettrico, di scarico fognario sotto traccia, vi è anche l'impianto di riscaldamento a metano con caldaia esterna e termosifoni in alluminio. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato con veneziane nel settore 1/C (foto n°13) e in alluminio anodizzato nel settore 2/B (foto n°14), mentre quelli interni sono in legno tamburato; l'altezza utile interna è di ml 3,00.

L'abitazione sopra descritta, attualmente è utilizzata dalla signora

che vi abita.

In generale lo stato di conservazione è da considerarsi al rustico, ancora da rifinire per il settore 1/C, mentre di vecchia realizzazione con un modesto grado di rifinitura per il settore 2/B.

DESCRIZIONE DEL LOTTO N°3/B,C

Il lotto n°3/B,C di fabbricato sopra identificato, visualizzato nell'elaborato fotografico allegato (foto n°13, 14, 15 e 16), nonchè rappresentato nella distribuzione planimetrica nell'elaborato grafico allegato, è costituito da un vano cucina con ingresso dal piano terra di via Leone s.n., di nuova realizzazione (settore 2/C), già pavimentato con mattoni in ceramica di buona qualità, pareti tinteggiate ed impianti tecnologici ancora con quello di riscaldamento incompleto.

Tramite una scala rivestita in granito, si accede al primo piano su via Leone (settore n°3/C + n°3/B) costituito da un w.c. piastrellato e pavimentato con

mattoni in ceramica ancora senza pezzi sanitari, posto nella piazzola sopra la scala, e una terrazza di nuova costruzione, ancora da rifinire; mentre, nella parte di vecchia costruzione, tramite un corridoio, si accede ad un vano lettino e un vano letto, quest'ultimo tramite un balcone è collegato con un ballatoio; entrambi i vani sono prospettanti al secondo piano su via Ruggero.

Il corridoio e il lettino hanno pavimenti in ceramica e pareti tinteggiate, mentre il vano letto ha pavimenti in scaglie di marmo e pareti tinteggiate.

La parte di edificio di nuova realizzazione (settore 2/C e 3/C), ha gli impianti tecnologici sottotraccia di nuova fattura (idrico elettrico fognario di riscaldamento ecc. non ancora tutti funzionanti); mentre nella parte di edificio di vecchia realizzazione (settore 3/B) vi è solo l'impianto elettrico sottotraccia di vecchia fattura. Gli infissi esterni sono in alluminio preverniciato nella parte di edificio di nuova costruzione (settore 2/C e 3/C), mentre sono in alluminio zincato verniciato nella parte di vecchia costruzione (settore 3/B); quelli interni sono in legno tamburato; l'altezza media utile interna è di ml 2,80. I confinanti sono indicati nell'elaborato grafico allegato.

Il C.T.U. fa evidenziare che al lotto n°3/B,C vi è stata collegata tramite un'apertura, un'unità immobiliare (part. 243/3, settore n°3/B1, non soggetta ad esecuzione immobiliare), di proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXX.

Alla data del sopralluogo, l'intera abitazione era vuota, ma per come riferito dalla signora XXXXXXXXXXXXXXXX, è in possesso del XXXX e la moglie XXXXXXXXXXXXXXXX, attualmente

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Per quanto riguarda la valutazione si ritiene che il sistema più idoneo sia quello per parametri simili.

Per le unità immobiliari urbane la superficie convenzionale stimabile è data dalla superficie coperta, e cioè compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri comuni con altre ditte, alla quale si aggiunge la superficie dei ballatoi ragguagliata al 50% di superficie coperta secondo la consuetudine locale.

Per il calcolo delle superfici, lo scrivente avendo disegnato gli elaborati grafici tramite software applicativi specifici (CAD) ha indicato la superficie totale occupata delle singole unità immobiliari, procedendo ad una completa quotatura grafica delle planimetrie per permetterne una veloce verifica delle superfici. La valutazione viene eseguita in base ai prezzi correnti sul mercato, alle condizioni oggettive e soggettive dei fabbricati e alla ubicazione in centro storico.

VALUTAZIONE DEL LOTTO N° 1/B

Garage in via Ruggero n° 82 piano terra.

Superficie occupata: Ml $(5,96 + 5,84)/2 \times 5,70 = \text{mq } 33,63$

Superficie convenzionale arrotondata : mq 34,00

Ai fini della valutazione del garage, si è tenuto conto dell'ingresso carrabile, della ubicazione in centro storico, dell'altezza utile interna, nonché delle caratteristiche strutturali e di rifiniture interne ed esterne dell'immobile.

In base ai parametri del mercato di San Cono, per locali similari, si stima ad

€ 300,00 al mq, per cui si ha :

$$\text{mq } 34,00 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 10.200,00$$

VALUTAZIONE DEL LOTTO N° 2/B,CAbitazione in via Ruggero n° 84 piano terra e primo.Superficie occupata :

$$Ml \ 5,40 \times 5,70 \quad = \text{mq } 30,78$$

$$Ml \ (5,96 + 5,84)/2 \times 5,70 = \text{mq } 33,63$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq } 64,41$$

$$\text{Superficie ballatoio: } ml \ 4,00 \times 0,90 = \text{mq } 3,60 \text{ di cui il } 50\% = \text{mq } 1,80$$

$$\text{Totale superficie convenzionale: } \text{mq } 64,41 + \text{mq } 1,80 = \text{mq } 66,21$$

$$\text{Superficie convenzionale arrotondata : } \text{mq } 66,00$$

Ai fini della valutazione dell'abitazione, si è tenuto conto, dello stato al rustico senza rifinitura del piano terra, del modesto stato di rifiniture di vecchia realizzazione del 1° piano, della ubicazione in centro storico, dell'altezza utile interna, nonché delle caratteristiche strutturali dell'edificio. In base ai parametri del mercato di San Cono, per locali simili, si stima in media ad € 375,00 al mq, per cui si ha :

$$\text{mq } 66,00 \times \text{€ } 375,00 = \text{€ } 24.750,00$$

VALUTAZIONE DEL LOTTO N° 3/B,CAbitazione in via Leone s.n. piano terra e primo.Superficie occupata:

$$Ml \ 5,40 \times 5,70 \quad = \text{mq } 30,78$$

$$Ml \ 5,40 \times 2,20 \quad = \text{mq } 11,88$$

$$Ml \ (5,96 + 5,84)/2 \times 5,70 = \text{mq } 33,63$$

$$\text{Totale} \quad \text{mq } 76,29$$



Superficie terrazza e ballatoio:

$$ml\ 4,00 \times 0,90 = mq\ 3,60 \text{ (ballatoio)}$$

$$mq\ 19,65 \text{ (terrazza + ballatoio adiacente)}$$

$$\text{Totale s.n.r.} \quad mq\ 23,25, \quad \text{di cui il } 50\% = mq\ 11,63$$

Totale superficie convenzionale:

$$mq\ 76,29 + mq\ 11,63 = mq\ 87,92$$

$$\text{Superficie convenzionale arrotondata : } mq\ 88,00$$

Ai fini della valutazione dell'abitazione, si è tenuto conto, dell'ottimo stato di rifiniture della cucina al piano terra, dello stato al rustico senza rifinita della terrazza al 1° piano, del modesto stato di rifiniture di vecchia realizzazione della parte di edificio di vecchia realizzazione del 1° piano, della ubicazione in centro storico, dell'altezza utile interna, nonché delle caratteristiche strutturali dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di San Cono, per locali simili, si stima in media ad €.425,00 al mq, per cui si ha :

$$mq\ 88,00 \times \text{€}.\ 425,00 = \text{€} \underline{37.400,00}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- IMMOBILE "D" -

PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile è pervenuto alla signora XXXXXXXXXXXXXXX, in forza dell'atto di donazione del 04/01/1985, rogato Notaio Crea Antonino di Piazza Armerina, dai genitori XXXXXXXXXXXXXXX (vedi doc. D/1).

SITUAZIONE CATASTALE

Con variazione al N.C.E.U. del 20/10/86 è stata fatta la fusione delle tre unità immobiliari indicate nell'atto di donazione (part. 353/3, 353/4 e 353/5) generando l'unità immobiliare identificata con la particella 353/9 (vedi doc D/2, D/3, D/4 e D/5).

L'unità immobiliare identificata con part. 353/9, per come si può rilevare dal certificato catastale aggiornato, richiesto dallo scrivente presso l'U.T.E. di Catania (oggi Agenzia del Territorio), è riportata in catasto come segue: (vedi certificato catastale doc. D/2)

- 1) Abitazione, censita al N.C.E.U. di San Cono, al foglio 7 particella 353 subalterno 9, via Caponetti Giovanni Battista n°25, piano 1S-T, categoria A/3 di classe 3°, consistenza vani 10 rendita € 485,47; intestato a

SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

Dai documenti prodotti dal XXXXXXXXXXXXXXX nonché da ricerche fatte presso gli archivi dell'U.T.C. di San Cono, si è rilevato che per l'immobile indicato in catasto con particella 353 è stata rilasciata la C.E.

del 27/11/1985, variante alla C.E. n°12 del 27/06/78, relativa alla regolarizzazione della destinazione urbanistica della tavernetta a piano seminterrato (vedi doc. D/6 e D/7).

ACCERTAMENTO DI EVENTUALI CREDITORI ISCRITTI

In risposta al quesito di accertare se risultino creditori iscritti, indicandone i nominativi e i dati delle note di iscrizione; il C.T.U. ha richiesto tre ispezioni ipotecarie, aggiornate sino alla data del 12-11-2002, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania, le quali sono state richieste per dati censuari, e cioè foglio 7 particella 353 subalterni 3, 4, 5 e 9, le cui risultanze si possono rilevare nella documentazione allegata (vedi doc D/8, D/9, D/10 e D/11).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.

L'immobile, visualizzato esternamente nell'elaborato fotografico allegato (foto n°1-2-3), nonchè rappresentato nella distribuzione planimetrica interna nell'elaborato grafico allegato, è costituito da: un appartamento ubicato al piano terra di via G.B. Caponetti con ingresso dai civici 25 e 27, da una tavernetta con accessori a piano seminterrato rispetto alla predetta via, alla quale si accede dall'appartamento tramite una scala interna e da un garage sottostante all'appartamento nonchè adiacente e comunicante alla tavernetta, ubicato al piano terra di via Montale.

Per tre lati prospetta su strade pubbliche, via G.B. Caponetti e via Montale, mentre nel quarto lato, è in aderenza con un fabbricato di altra ditta (vedi stralcio di mappa catastale doc. D/12 e stralcio aereofotogrammetrico doc. D/13).

L'appartamento con ingresso comune ad altri dal civico 25, (foto n°1) ed ingresso esclusivo dal civico 27 (foto n°3), è ubicato al piano terra (rialzato) di via G.B. Caponetti, ed è composto: da un corridoio, un ripostiglio, tre stanze da letto, una cucina e un salone; gli ambienti sono illuminati e arieggiati da finestre che prospettano su via Caponetti e su via Montale, la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono tinteggiate con idropittura, mentre in cucina e nel bagno in parte sono rivestite con piastrelle in ceramica (foto n°10-11).

Nel bagno, di vecchia realizzazione, vi sono collocati un lavabo, una vasca, un bidet e un w.c. (foto n°10).

Gli infissi esterni sono in legno e vetri con serrande, mentre gli infissi interni sono il legno tamburato, mentre la porta del salone è in legno e vetri (foto n°12). L'appartamento è dotato di impianti idrico, elettrico e fognario.

Attualmente gli impianti sono staccati dall'erogazione pubblica.

Tramite una scala in legno si arriva alla tavernetta ubicata al piano seminterrato, composta da un'ampia sala con camino e servizi, cioè cantina, w.c. e cucina con piccolo forno a legno, per come riportato nell'elaborato grafico. Gli infissi esterni sono in legno e vetri con grate di ferro, mentre le porte interne sono in legno tamburato.

Essa è dotata di impianto elettrico idrico e di scarico fognario. Attualmente gli impianti sono staccati dall'erogazione pubblica.

Dalla tavernetta, salendo una piccola scala (foto n°9), tramite una porta si accede al garage di via Montale.



Il predetto garage ha ingresso carrabile dalla via Montale tramite una porta in ferro (foto n°2). Le rifiniture interne sono piuttosto rustiche. E' dotato di impianto elettrico attualmente non attivo.

In occasione del sopralluogo del 28/09/02 l'immobile si è trovato vuoto per come si può anche rilevare dalle foto allegate.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.

Il C.T.U. ritiene di lasciare integra l'unità immobiliare, ed in particolare di non separare il garage dall'abitazione in quanto esso costituisce un accessorio che è parte integrante dell'abitazione soprastante.

Inoltre, si fa rilevare che l'eventuale vendita separata del garage e dell'abitazione comporterebbe una variazione catastale e qualche adeguamento strutturale e negli impianti, con aggravio di spese alla esecuzione.

Per quanto riguarda la valutazione si ritiene che il sistema più idoneo sia quello per parametri simili.

Per le unità immobiliari urbane la superficie convenzionale stimabile è data dalla superficie coperta, e cioè compresi i muri perimetrali esterni e ½ dei muri comuni con altre ditte, alla quale si aggiunge la superficie dei ballatoi ragguagliata al 50% di superficie coperta secondo la consuetudine locale.

Per il calcolo delle superfici, lo scrivente avendo disegnato gli elaborati grafici, sulla scorta di quelli allegati alla C.E. n°30/85, tramite software applicativi specifici (CAD), considerata la forma irregolare dell'appartamento, ha indicato la superficie totale occupata dell'unità

immobiliare, procedendo ad una completa quotatura grafica della planimetria per permetterne una veloce verifica della superficie.

La valutazione viene eseguita in base ai prezzi correnti sul mercato, alle condizioni oggettive e soggettive dei fabbricati e alla ubicazione in zona urbana periferica.

- Superficie occupata dall'appartamento:

mq 124,00

- Superficie cortile: mq 12,00 di cui il 50% = mq 6,00

- Superficie occupata dalla tavernetta :

mq 89,00

Totale superficie convenzionale:

mq 219,00

- Superficie occupata dal garage: mq 44,00 (Superficie convenzionale)

Ai fini della valutazione dell'appartamento e della tavernetta, si è tenuto conto, dello stato delle rifiniture interne ed esterne e dell'eventuale manutenzione ordinaria da eseguire, mentre per il garage si è tenuto conto dell'ingresso carrabile e delle rifiniture interne ed esterne; infine si è tenuto conto della ubicazione in zona di urbana periferica, delle altezze utili interne, nonché delle caratteristiche strutturali dell'edificio.

In base ai parametri del mercato di San Cono, per locali simili, si stimano ad € 500,00 al mq l'abitazione e ad € 350 al mq il garage, per cui si ha :

Abitazione

$$\text{mq } 219,00 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 109.500,00$$

Garage

$$\text{mq } 44,00 \times \text{€ } 350,00 = \text{€ } 15.400,00$$

Totale valutazione

€ 124.900,00

RIEPILOGANDO SI HA:

<u>IMMOBILE "A":</u>	- Abitazione rustica	€ 27.000,00
<u>IMMOBILE "LOTTO 1/B":</u>	- Garage	€ 10.200,00
<u>IMMOBILE "LOTTO 2/B,C":</u>	- Abitazione in parte rustica	€ 24.750,00
<u>IMMOBILE "LOTTO 3/B,C":</u>	- Abitazione	€ 37.400,00
<u>IMMOBILE "D":</u>	- Ab., taver. e garage	<u>€ 124.900,00</u>
TOTALE COMPLESSIVO DEL VALORE STIMATO		€ 224.250,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONCLUSIONI

DIVISIBILITÀ E VENDIBILITÀ DEI BENI PIGNORATI

Concludendo, in riferimento alla divisibilità e vendibilità dei beni individuati e trattati dal C.T.U. nella presente consulenza, si riferisce quanto segue:

IMMOBILE "A"

Esso è facilmente vendibile per l'intera consistenza in quanto costruito regolarmente con C.E. e censito in catasto al N.C.E.U. i cui dati sono sopra meglio riportati nel paragrafo relativo all'immobile "A".

IMMOBILI "B" E "C"

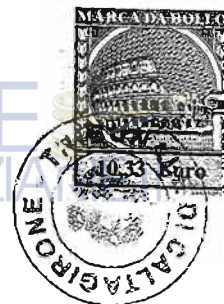
Per i suddetti immobili è stato redatto un progetto di divisione i cui dati sono meglio riportati nel paragrafo relativo alla descrizione degli immobili "B" e "C". Qui di seguito si riporta il progetto di divisione con l'individuazione dei tre lotti, se vi è conformità urbanistica e catastale e gli adempimenti da redigere in occasione dell'eventuale vendita di ciascun lotto:

- LOTTO N°1/B evidenziato in giallo nella planimetria generale, costituito dalla part. 679 sub 1 (settore n°1/B).

Per l'immobile "B" è stata rilasciata C.E. in sanatoria (relativa alla sopraelevazione) e risulta censito in catasto al N.C.E.U. i cui dati sono sopra meglio riportati nel paragrafo relativo all'immobile "B".

In occasione della vendita si dovrà procedere a chiudere la porta di collegamento con il lotto n°2/B,C e alla separazione degli impianti tecnologici ove necessario;

Geom. Michelangelo Pace



LOTTO N°2/B,C evidenziato in rosa nella planimetria generale, costituito dalla part. 244/a, (settore 1/C), posta al piano terra di via Ruggero, più la particella 679 sub 2 (settore 2/B), posta al piano primo di via Ruggero.

Per l'immobile "B" è stata rilasciata C.E. in sanatoria (relativa alla sopraelevazione) e risulta censito in catasto al N.C.E.U. i cui dati sono sopra meglio riportati nel paragrafo relativo all' immobile "B".

Per l'immobile "C" è stata rilasciata C.E. (relativa alla demolizione e ricostruzione) e risulta censito in catasto al N.C.E.U. i cui dati sono sopra meglio riportati nel paragrafo relativo all' immobile "C".

In occasione della vendita si dovrà procedere a chiudere la porta di collegamento con il lotto n°1/B e alla chiusura della porta della cucina del settore 2/B a primo piano di via Ruggero, che collega con l'unità immobiliare part. 243/2, (settore 2/B1 non soggetta a pignoramento), nonché alla divisione degli impianti tecnologici ove necessario.

Inoltre prima della vendita occorrerà procedere alla denuncia al N.C.E.U. della particella 244, relativa alla demolizione e ricostruzione, in modo da creare due unità immobiliari singolarmente vendibili, cioè un'unità, che chiameremo per comodità part. 244/a (settore 1/C dell'elaborato grafico) posta a piano terra di via Ruggero 84, ed una seconda unità, che chiameremo per comodità part. 244/b (settore 2/C+3/C dell'elaborato grafico) posta piano terra e primo di via Leone s.n..

La predetta operazione di frazionamento in subalterni, potrà essere espletata contestualmente alla redazione della denuncia di accatastamento

dell'edificio da redigersi a seguito della demolizione e ricostruzione, sopra già accennata.

- LOTTO N°3/B,C evidenziato in arancione nella planimetria generale, costituito dalla part. 244/b, (settore n°2/C + settore n°3/C), posta al piano terra e primo di via Leone s.n., più la particella 679 sub 3 (settore n°3/B), posta al piano primo di via Leone s.n.

Per l'immobile "B" è stata rilasciata C.E. in sanatoria (relativa alla sopraelevazione) e risulta censito in catasto al N.C.E.U. i cui dati sono sopra meglio riportati nel paragrafo relativo all'immobile "B".

Per l'immobile "C" è stata rilasciata C.E. (relativa alla demolizione e ricostruzione) e risulta censito in catasto al N.C.E.U. i cui dati sono sopra meglio riportati nel paragrafo relativo all'immobile "C".

In occasione della vendita si dovrà procedere a chiudere la porta del corridoio del settore 3/B a primo piano di via Leone, che collega con l'unità immobiliare part. 243/3, (settore 3/B1 non soggetta a pignoramento), nonché alla divisione degli impianti tecnologici ove necessario.

Inoltre prima della vendita occorrerà procedere alla denuncia al N.C.E.U. della particella 244, relativa alla demolizione e ricostruzione, in modo da creare due unità immobiliari singolarmente vendibili, cioè un'unità, che chiameremo per comodità part. 244/a (settore 1/C dell'elaborato grafico) posta a piano terra di via Ruggero 84, ed una seconda unità, che chiameremo per comodità part. 244/b (settore 2/C+3/C dell'elaborato grafico) posta piano terra e primo di via Leone s.n.

Geom. Michelangelo Pace

La predetta operazione di frazionamento in subalterni, potrà essere espletata contestualmente alla redazione della denuncia di accatastamento dell'edificio da redigersi a seguito della demolizione e ricostruzione, sopra già accennata.

Il C.T.U. fa presente che sarà disponibile all'espletamento delle necessarie pratiche catastali relative alle operazioni di cui sopra, considerato il costo aggiuntivo, di circa € 1.000,00 più oneri fiscali, che il creditore precedente dovrà affrontare, si chiede un eventuale nuovo incarico esplicito del G.E.; il predetto incarico sarebbe un documento indispensabile da allegare alle pratiche da presentare all'U.T.E. di Catania (oggi Agenzia del Territorio).

IMMOBILE "D"

Esso è facilmente vendibile per l'intera consistenza in quanto costruito regolarmente con C.E. e censito in catasto al N.C.E.U. i cui dati sono sopra meglio riportati nel paragrafo relativo all'immobile "D".

Quanto scritto sopra, in espletamento del mandato ricevuto.

Caltagirone li, 27 novembre 2002

Il Consulente

Geom. Pace Michelangelo

