

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. :905/2009 R.E.

MAGISTRATO DESIGNATO :Dott. ssa Maria Fascetto Sivillo

GENERALITA' C.T.U :Ing. L. Amoroso - Arch. S. Caggegi - Ing. O. Giglio

DATA CONFERIMENTO DELL'INCARICO :22 Maggio 2013

CREDITORE PROCEDENTE : "I.B." (ora G.E.CA.)

CREDITORE INTERVENUTI : "S" + "G.E. CA." + "M.P.S." + "F. O. P."

DEBITORE ESECUTATO : "O. A."

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A. Comune di Calatabiano - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliare - censita al N.C.E.U. al Fg. 26 - P.IIa 22 - Sub. 3
- Terreno - censito al N.C.T. al Fg. 26 - P.IIa 20 - PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO A1

B. Comune di Camporotondo Etneo - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Terreni - censito al N.C.T. al Fg. 7 - P.IIa 62 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO B

C. Comune di Catania - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliari in Via Montepalma - censite al N.C.E.U. al Fg. 19 - P.IIa 215 - Sub. Pignorati - Edificio Corpo Scala A - B - C - D / PERIZIA ESTIMATIVA / LOTTI C 1 - C 2 - C 3

D. Comune di Catania - Punto " A + C " Atto di Pignoramento

- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 19 - P.IIe 204 - 205 - 275 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO D
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 19 - P.IIe 216 - 226 - 254 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO D
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 68 - P.IIe 37-2577-2578-2579 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO D

E. Comune di Misterbianco - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 13 - P.IIe 193 - 217 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO E
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 8 - P.IIe 114 - 116 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO E
- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 7 - P.IIe 261 - 424 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO E

F. Comune di Misterbianco - Punto " A " Atto di Pignoramento

- Unità Immobiliari in Via Milano e Torino - censite al N.C.E.U. al Fg. 17 - P.IIe 283, 471 - Sub. Vari - PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTI F1 - F2 - F3 - F4 - F5 - F6 - F7

G. Comune di Motta S. Anastasia - Punto " B " Atto di Pignoramento

- Terreni - censiti al N.C.T. al Fg. 8 - P.IIe 276 - 277 - 279 - 280 PERIZIA ESTIMATIVA - LOTTO G

C.T.U. - Ing. Luigi Amoroso - Arch. Sebastiano Caggegi - Ing. Oreste Giglio
Via Dalmazia, 33 - Cap 95127 - Catania - Fax. 095 - 7287714

Il **compendio immobiliare** di cui il debitore esecutato è comproprietario, in quote diverse a seconda l'immobile, **consta di numerose unità immobiliari**, molte a carattere residenziale, alcune a carattere commerciale, unitamente a terreni ubicati nel territorio di Calatabiano, Camporotondo Etneo, Catania, Misterbianco, Motta S. Anastasia. Il collegio incaricato, di comune accordo ha suddiviso il compendio in **blocchi omogenei**, funzionali ad una trattazione organica e completa dei quesiti del mandato. Segue l'**elenco complessivo delle unità immobiliari stimate**, in cui gli identificativi catastali sono stati associati a numeri di lotti che verranno richiamati, nel proseguo della trattazione e redazione delle perizie da parte dei componenti del suddetto collegio:

----- **ELENCO IMMOBILI APPRESI AL PIGNORAMENTO** -----

PERIZIA - A

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	20/a				25	103
Calatabiano	Via Regia Trazzera		26	22	3			25	102

PERIZIA - B

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Camporotondo E.	Catasto Terreni		7	62			Diritto del Conced		108

PERIZIA - C

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Via Montepalma 35/61	A	19	215	2 e 3	S1	C/2	25	16
Catania	Via Montepalma 35/B	A	19	215	4	S1	C/2	25	15
Catania	Via Montepalma 37/39	A	19	215	5	S1	C/2	25	14
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	11	1	A/2	25	2
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	13	1	A/2	25	3
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	14	2	A/2	25	4
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	15	2	A/2	25	5
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	16	2	A/2	25	6
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	18	3	A/2	25	7
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	19	3	A/2	25	8
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	20	4	A/2	25	9
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	23	5	A/2	25	10
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	24	5	A/2	25	11
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	25	6	A/2	25	12
Catania	Via Montepalma 45	A	19	215	26	6	A/2	25	13
Catania	“ “ 41/43/45	A	19	215	109	T	A/10	25	1
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	28	T	C/6	25	29
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	29	T	C/6	25	31

Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	30	T	C/6	25	23
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	31	T	C/6	25	33
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	34	T	C/6	25	34
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	35	T	C/6	25	25
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	36	T	C/6	25	24
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	37	T	C/6	25	32
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	40	T	C/6	25	28
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	42	T	C/6	25	26
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	43	1	A/2	25	17
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	44	1	A/2	25	18
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	47	2	A/2	25	19
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	48	2	A/2	25	20
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	49	2	A/2	25	21
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	51	3	A/2	25	22
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	104	T	NON PIGNORATO		
Catania	Via Montepalma 45	B	19	215	105	T	C/6	25	30
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	55	T	C/6	25	44
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	56	T	C/6	25	45
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	57	T	C/6	25	46
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	58	T	C/6	25	47
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	59	T	C/6	25	48
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	60	T	C/6	25	49
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	61	T	C/6	25	50
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	62	T	C/6	25	51
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	63	T	C/6	25	52
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	64	T	C/6	25	53
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	65	T	C/6	25	54
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	68	T	C/1	25	55
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	69	1	A/2	25	35
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	70	1	A/2	25	36
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	71	1	A/2	25	37
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	72	1	A/2	25	38
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	73	2	A/2	25	39
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	74	2	A/2	25	40
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	75	2	A/2	25	41
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	76	3	A/2	25	42
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	77	3	A/2	25	43
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	102	T	C/6	25	56
Catania	Via Montepalma 49	C	19	215	103	T	C/6	25	57
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	79	T	C/6	25	69
Catania	Via Montepalma 57/59	D	19	215	80	T	C/1	25	70
Catania	Via Montepalma 55	D	19	215	81	T	C/1	25	71
Catania	Via Montepalma 51/53	D	19	215	82	T	C/1	25	72
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	83	T	C/6	25	73
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	84	T	C/6	25	74
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	85	T	C/6	25	75
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	86	1	A/2	25	58
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	87	1	A/2	25	59
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	88	1	A/2	25	60
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	89	2	A/2	25	61
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	91	2	A/2	25	62
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	92	3	A/2	25	63
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	93	3	A/2	25	64
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	96	4	A/2	25	65
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	99	5	A/2	25	66
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	100	6	A/2	25	67
Catania	Via Montepalma 49	D	19	215	101	6	A/2	25	68

PERIZIA - D

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Catania	Catasto Terreni		19	216				25	115
Catania	Catasto Terreni		19	254				25	116
Catania	Catasto Terreni		19	226				25	117
Catania	Catasto Terreni		19	204				25	118
Catania	Catasto Terreni		19	275				25	119
Catania	Catasto Terreni		19	205				25	120
Catania	Catasto Terreni		68	37				110,52/1000	121
Catania	Catasto Terreni		68	2577				110,52/1000	122
Catania	Catasto Terreni		68	2578				110,52/1000	123
Catania	Catasto Terreni		68	2579				110,52/1000	124

PERIZIA - E

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Catasto Terreni		7	261				25	106
Misterbianco	Catasto Terreni		7	424				25	107
Misterbianco	Catasto Terreni		13	217				25	105
Misterbianco	Catasto Terreni		13	193				25	104
Misterbianco	Catasto Terreni		8	116				25	114
Misterbianco	Catasto Terreni		8	114				25	113

PERIZIA - F

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Misterbianco	Via Milano 21		17	283	4	T	C/1	25	76
Misterbianco	Via Milano 27		17	283	6	T	C/1	25	77
Misterbianco	Via Milano 29		17	283	7	T	C/1	25	78
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	9	T	C/6	25	79
Misterbianco	Via Milano 25		17	283	10	T	C/6	50	80
Misterbianco	Via Milano 23		17	283	15	2	A/2	25	81
Misterbianco	Via Torino 46/D		17	283	20	T	C/1	25	82
Misterbianco	Via Torino 48/A		17	283	21	T	C/1	25	83
Misterbianco	Via Torino 48/B		17	283	22	T	C/1	25	84
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	23	1	A/2	25	85
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	24	1	A/2	25	86
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	25	2	A/2	25	87
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	27	3	A/2	25	88
Misterbianco	Via Torino 48		17	283	28	3	A/2	25	89
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	3	2	A/2	25	90
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	4	3	A/2	25	91
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	5	2SS	C/2	25	92
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	6	1SS	A/3	25	93
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	7	1SS	A/3	25	94
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	8	T	A/2	25	95
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	9	T	C/1	25	96
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	10	1	A/2	25	97
Misterbianco	Via Torino 46		17	471	11	1	A/2	25	98
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	12	S2	C/2	25	99
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	13	S2	C/6	25	100
Misterbianco	Via Torino 44		17	471	14	T	C/1	25	101

PERIZIA - G

COMUNE	INDIRIZZO	SCALA	F.G	P.LLA	SUB	PIANO	TIPOL.	%POSSESSO	L
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	277				9:48	110
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	280				9:48	112
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	279				9:48	111
Motta S. Anastasia	Catasto Terreni		8	276				9:48	109

- INDICE -

1. Premessa	pag. 05
2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 22/05/2013	
Punto a) - <i>Identificazione beni pignorati</i> :	pag. 11
Punto b) - <i>Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento</i> : ...	pag. 18
Punto c) d) - <i>Titolarità dei beni e Provenienza</i> :	pag. 19
Punto f) - <i>Formalità da cancellare alla vendita</i> :	pag. 21
Punto g) - <i>Aggiornamento atti catastali</i> :	pag. 21
Punto h) - <i>Destinazione Urbanistica prevista dallo</i> <i>Strumento Comunale Vigente</i> :	pag. 21
Punto i) - <i>Regolarità edilizia degli immobili</i> :	pag. 21
Punto j) - <i>Sanatoria per eventuali opere abusive</i> :	pag. 22
Punto k) - <i>Detenzione immobili</i> :	pag. 27
Punto l) - <i>Elenco immobili ed Elementi utili per le</i> <i>operazioni di vendita</i> :	pag. 29
Punto m) - <i>Valutazione degli immobili</i> :	pag. 45
Punto n) - <i>Indicazione per procedere alla Vendita in lotto</i> <i>Unico o Lotti Separati</i> :	pag. 72
Punto o) - <i>Documentazione fotografica e planimetrie</i> :	pag. 72
Punto p) - <i>Valutazione della quota di pertinenza del debitore</i> <i>esecutato – Accertamenti sulla Divisibilità o meno</i> <i>del Bene Pignorato</i> :	pag. 72
Punto q) - <i>Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati</i> <i>in Quota</i> :	pag. 75
3. Conclusioni :	pag. 79

Allegati di seguito alla presente:

- Verbali di sopralluogo
- Copia istanze Sanatoria
- Copia concessione Edilizia e Certificato di Agibilità

Allegati alla Perizia Estimativa:

- Documentazione Fotografica – Planimetrie - Visure Catastali
- Visure ipocatastali degli immobili

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 905/2009 promosso da "I.B."

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 22 Maggio 2013, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava CTU nel procedimento in oggetto, il Collegio dei sottoscritti, Dott. Ing. Luigi Amoroso, Dott. Ing. Oreste Giglio, Dott. Arch. Sebastiano Caggegi, iscritti all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e rispettivamente all'Ordine degli ingegneri e degli Architetti della Provincia di Catania ai nn. A/3456, A/4925 e 1198 che all'udienza del 22/5/2013 prestavano giuramento di rito, con il seguente mandato:

- a) identificare esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b) verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c) verificare la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato*

sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

- d) accertare l'esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*
- e) segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;*
- f) accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
- g) provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*
- h) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico*

comunale vigente;

- i) accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*
- j) verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003. indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- k) accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle*

raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev);

- l)** *elencare ed individuare i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- m)** *determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
- n)** *indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o)** *allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

p) accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisare in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Per adempiere al mandato conferitogli il Collegio dei C.T.U. , dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo con la documentazione ivi contenuta. Studiata la documentazione agli atti e concordato un criterio unico di modalità operativa, con avvisi alle parti a mezzo mail pec/raccomandata e fax, fissava per il giorno 28 Giugno 2013 l'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili siti in Calatabiano Via Fiumefreddo, Taormina – Messina. Il giorno convenuto alle ore 9,30 gli scriventi si recavano sul luogo stabilito per identificare ed esaminare gli immobile oggetto della presente procedura esecutiva nonché siti nel Comune di Calatabiano e fissavano la data del proseguo delle operazioni presso gli altri beni oggetto della procedura.

Le operazioni peritali riferite alle **Unità Immobiliari site nel Comune di Misterbianco presso le Vie Milano e Torino** si sono svolte in data 26 Settembre 2013 e 24 Ottobre 2013 alla presenza delle parti intervenute come da verbali di sopralluogo allegati alla presente.

Giunti sul posto, in presenza delle parti sopra citate, il Collegio dei CTU provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico delle unità immobiliari site nel Comune di Misterbianco presso le Vie Milano e Torino e censite al N.C.E.U. al Fg. 17 – P.lle 283 e 417 – Sub. Vari.

(cfr. verbali di sopralluogo).

Venivano inoltre effettuate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

a) - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento, eseguito in data 26/09/2009 trascritto a Catania in data 05/11/2009 ai numeri 59158/38050 a favore di "I.B.", ha indicato quali beni pignorati nel Comune di Misterbianco presso le Vie Milano e Torino e censiti al N.C.E.U. al Fg. 17 - P.lle 283 e 417 - Sub. vari, i seguenti immobili:

- Unità immobiliare Sub. 4

L_76

Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 21 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 4 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 6

L_77

Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 27 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 6 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 7

L_78

Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 29 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 7 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 9

L_79

Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.9 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 10

L_80

Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.10 del quale è proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 15

L_81

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Milano n.23 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.15 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 20 **L_82**

Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.46/D piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 20 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."

- Unità immobiliare Sub. 21 **L_83**

Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/A piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 21 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."

- Unità immobiliare Sub. 22 **L_84**

Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/B piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 22 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."

- Unità immobiliare Sub. 23 **L_85**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 23 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."

- Unità immobiliare Sub. 24 **L_86**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.24 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."

- Unità immobiliare Sub. 25 **L_87**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano secondo terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 25 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."

- Unità immobiliare Sub. 27 **L_88**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 27 del quale è **proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."**

- Unità immobiliare Sub. 28 **L_89**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 28 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A."

- Unità immobiliare Sub. 3 **L_90**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 3 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 4 **L_91**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.44 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 4 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 5 **L_92**

Deposito sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 5 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 6 **L_93**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 6 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 7 **L_94**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 7 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 8 **L_95**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 8 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 9 **L_96**

Negozio sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 9 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 10 **L_97**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 10 del quale è proprietario per la quota di 1/2 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 11

L_98

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 11 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 12

L_99

Deposito di tipo civile sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 12 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 13

L_100

Autorimessa sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 13 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

- Unità immobiliare Sub. 14

L_101

Negozio sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 14 del quale è proprietario per la quota di 1/4 il debitore esecutato "O. A.".

DATI CATASTALI

Gli immobili di cui sopra risultano censiti al N.C.E.U. del Comune di Misterbianco presso le Vie Milano e Torino, in ditta al "debitore esecutato".

(cfr planimetrie e visure catastali allegate alla presente).

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	4	C/1	4	mq 33	€ 647,64

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	6	C/1	4	mq 38	€ 745,76

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	7	C/1	4	mq 42	€ 824,27

AUTORIMESSA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	9	C/6	8	mq 13	€ 51,70

AUTORIMESSA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	10	C/6	8	mq 13	€ 51,70

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	15	A/2	6	6 vani	€ 511,29

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	20	C/1	4	mq 38	€ 745,76

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	21	C/1	4	mq 34	€ 667,26

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	22	C/1	4	mq 35	€ 686,89

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	23	A/2	6	5 vani	€ 426,08

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	24	A/2	6	5.5 vani	€ 468,68

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	25	A/2	6	5 vani	€ 426,08

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	27	A/2	6	5 vani	€ 426,08

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	283	28	A/2	6	5.5 vani	€ 468,68

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	3	A/2	3	5.5 vani	€ 284,05

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	4	A/2	3	5.5 vani	€ 284,05

DEPOSITO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	5	C/2	4	mq 117	€ 247,74

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	6	A/3	2	4 vani	€ 109,49

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	7	A/3	2	4 vani	€ 109,49

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	8	A/2	3	5.5 vani	€ 284,05

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	9	C/1	4	mq 43	€ 843,89

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	10	A/2	3	5.5 vani	€ 284,05

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	11	A/2	3	4 vani	€ 206,58

DEPOSITO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	12	C/2	4	mq 50	€ 105,87

AUTORIMESSA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	13	C/6	4	mq 54	€ 114,34

NEGOZIO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
17	471	14	C/1	4	mq 67	€ 1.314,90

CONFINI

- Unità immobiliare Sub. 4 **L_76**

L'immobile confina ad Ovest con la Via Milano mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 6 **L_77**

L'immobile confina ad Ovest con la Via Milano mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 7 **L_78**

L'immobile confina: a Sud con Via Torino, ad Ovest con la Via Milano mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 9 **L_79**

L'immobile confina a Nord con altra ditta mentre su tutti gli altri fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 10 **L_80**

L'immobile confina a Nord con altra ditta mentre su tutti gli altri fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 15 **L_81**

L'immobile confina: a Nord e Sud con altra ditta, ad Est con Pozzo luce, ad Ovest con la Via Milano.

- Unità immobiliare Sub. 20 **L_82**

L'immobile confina a Sud con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 21 **L_83**

L'immobile confina a Sud con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 22 **L_84**

L'immobile confina a Sud con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 23 **L_85**

L'immobile confina a Sud con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 24 **L_86**

L'immobile confina: a Nord ed Est con altra ditta, a Sud con Via Torino, ad Ovest con la Via Milano.

- Unità immobiliare Sub. 25 **L_87**

L'immobile confina a Sud con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 27 **L_88**

L'immobile confina a Sud con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 28 **L_89**

L'immobile confina: a Sud con Via Torino, ad Ovest con la Via Milano mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 3 **L_90**

L'immobile confina su tutti i fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 4 **L_91**

L'immobile confina su tutti i fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 5 **L_92**

L'immobile confina su tutti i fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 6 **L_93**

L'immobile confina su tutti i fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 7 **L_94**

L'immobile confina su tutti i fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 8 **L_95**

L'immobile confina a Sud con Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con rampa e stradina carrabile.

- Unità immobiliare Sub. 9 **L_96**

L'immobile confina a Sud-Est con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

- Unità immobiliare Sub. 10 **L_97**

L'immobile confina a Sud con Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con rampa e stradina carrabile.

- Unità immobiliare Sub. 11 **L_98**

L'immobile confina su tutti i fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 12 **L_99**

L'immobile confina su tutti i fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 13 **L_100**

L'immobile confina su tutti i fronti con la stessa ditta.

- Unità immobiliare Sub. 14 **L_101**

L'immobile confina a Sud-Est con la Via Torino mentre su tutti gli altri fronti con altra ditta.

b) – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Con riferimento alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al **Foglio 17, Particella 283, Sub. 4,6,7,9,15,20,21,22,23,24,25,27,28:**

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza di "I.B." in data 26 Settembre 2009 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 5 Novembre 2009 ai numeri 59158/38050 risultano corretti.

Con riferimento alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al **Foglio 17, Particella 471, Sub. 3,4,5,6,7,8,10,11,12,13,14**;

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza di "I.B." in data 26 Settembre 2009 risultano corretti ma non risulta nessuna trascrizione a carico degli stessi.

c) e d) - TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA

Relativamente alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 5,7,9,15,20....25,27,28; essi sono pervenuti al debitore esecutato "O.A.", pro quota un quarto (1/4) di proprietà per effetto dell'atto di compravendita del 8 Giugno 1981 rogato dal Notaio "A. L. C." repertorio n° 127623, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania il 26 Giugno 1981 ai nn.ri 23452/1975, con cui acquistava la quota di un mezzo (1/2) di proprietà in regime di comunione legale dei beni con "S.L." ed "O.P." che acquistava l'altra quota di un mezzo (1/2) di proprietà dell'immobile in Comune di Misterbianco C.da Montepalma costituito da terreno in catasto al foglio 17, particella 283 di are 9.15 in cui ha realizzato i su descritti immobili.

Relativamente alla unità immobiliare sita nel Comune di Misterbianco, censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 10; essa è pervenuta al debitore esecutato "O.A.", pro quota un mezzo (1/2) di proprietà per effetto dell'atto di compravendita del 14 Luglio 1989 rogato dal Notaio "S. L." repertorio n. 147815, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Catania il 28 Luglio 1989 ai nn.ri 26200/20649, con cui acquistava la piena proprietà in regime di comunione legale dei beni con "S. L.". (*cf. Certificato Notarile*).

Relativamente alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. da 3 a 14; essi sono pervenuti al debitore esecutato "O.A.", pro quota un quarto (1/4) di proprietà per effetto di

successione in morte del Sig. "O. V." n. 44 Vol. 3231 del 29 Ottobre 1996 in atti dal 25 Novembre 2008 (Prot. N. CT0416778), trascrizione del 05/12/2012 ai nn. 50091/61498. (cfr ispezione ipotecaria).

f) - FORMALITA' ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

Dalle indagini effettuate presso l' Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che:

Relativamente alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al **Foglio 17, Particella 283, Sub.4,6,9,15,20,21,22,23,24,25,27,28** gravano:

1. ISCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 1665 Registro Generale 8293
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6668/2006 del 13/12/2006,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
2. ISCRIZIONE del 09/01/2008 - Registro Particolare 139 Registro Generale 1545
Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2642 del 09/11/2007,
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
3. ISCRIZIONE del 09/07/2008 - Registro Particolare 7913 Registro Generale 41703
Pubblico Ufficiale SE.RI.T SICILIA SPA - AGENTE DELLA RISCOSSIONE Repertorio
56660/2003 del 08/07/2008 , IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca ai Sensi
dell'art.77 D.P.R. 602/73
4. TRASCRIZIONE del 05/11/2009 - Registro Particolare 38050 Registro Generale 59158
- Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5484 del
26/09/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
5. TRASCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 49338 Registro Generale 60665
- Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9159 del
14/11/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO
CONSERVATIVO.

Relativamente alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al **Foglio 17, Particella 283, Sub. 7** gravano:

1. TRASCRIZIONE del 05/11/2009 - Registro Particolare 38050 Registro Generale 59158 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5484 del 26/09/2009, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
2. TRASCRIZIONE del 04/12/2012 - Registro Particolare 49338 Registro Generale 60665 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 9159 del 14/11/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

Relativamente alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al **Foglio 17, Particella 471, Sub. 3,4,5,6,7,8,10,12** gravano:

1. TRASCRIZIONE del 05/12/2012 - Registro Particolare 50091 Registro Generale 61498Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 44/3231 del 29/10/1996 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Relativamente alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al **Foglio 17, Particella 471, Sub. 9,11,14** gravano:

1. TRASCRIZIONE del 17/03/2009 - Registro Particolare 10534 Registro Generale 16560Pubblico ufficiale SINDACO PROTEMPORE Repertorio 2079 del 13/03/2009ATTO AMMINISTRATIVO - CONCESSIONE EDILIZIA.

g) – AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il Collegio ha potuto verificare che L'attuale documentazione catastale, riferita alle unità immobiliari non presenta nessuna difformità.

i) - REGOLARITA' EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Con riferimento alle unità immobiliari site nel Comune di Misterbianco, censiti al

N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.4,6,7,9,15,20,21,22,23,24,25,27,28, da un sopralluogo effettuato presso l'ufficio tecnico si è potuto accertare che le unità immobiliari risultano realizzate senza titolo autorizzativo e che ad eccezione della sub.15, per il resto risultano presentate due istanze di sanatoria rispettivamente Prot. Gen. nn. 24900/24901 del 30/9/1986.

Con riferimento alla unità immobiliare sita nel Comune di Misterbianco, censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 10 da un sopralluogo effettuato presso l'ufficio tecnico si è potuto accertare che le unità immobiliare risulta realizzata senza titolo autorizzativo e che per essa risulta presentata un'istanza di sanatoria Prot. Gen. n. 8561 del 01/4/1986.

Con riferimento alle unità immobiliari siti nel Comune di Misterbianco, censiti al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. da 3 a 14 si è potuto accertare che le unità immobiliari risultano realizzate senza titolo autorizzativo e che per essi risulta presentata un'istanza di sanatoria Prot. Gen. n. 6208 del 28/2/1995.

j) - SANATORIA

Da un'indagine effettuata presso il Comune di Misterbianco si è potuto accertare che per gli immobili di cui sopra risultano presentate delle pratiche di sanatoria, per cui, ad eccezione degli immobili per i quali è stato ottenuto il condono, verrà calcolato, in via approssimativa il costo della relativa sanatoria ai sensi dell'art.40 comma 6 della L.47/85 come modificato e integrato dalla L. 724/94 e dalla L.326/03, che successivamente verrà scomputato dalla stima che verrà fatta al successivo punto **m)**. Si procede di seguito alla disamina degli immobili:

- Unità immobiliare Sub. 4

Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 21 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 4.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24901 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€7.500.**

- Unità immobiliare Sub. 6

L_77

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 27 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 6.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24901 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€9.500.**

- Unità immobiliare Sub. 7

L_78

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 29 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 7.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24901 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€10.500.**

- Unità immobiliare Sub. 9

L_79

Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.9.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24901 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€3.500.**

- Unità immobiliare Sub. 10

L_80

Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.10.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. n. 8561 del 01/4/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€3.500.**

- Unità immobiliare Sub. 15

L_81

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 23 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.15.

Per tale immobile non risulta presentata nessuna pratica di sanatoria per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€18.500.**

- Unità immobiliare Sub. 20

L_82

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.46/D piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 20.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24900 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€11.500.**

- Unità immobiliare Sub. 21

L_83

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/A piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 21.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24900 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€10.500.**

- Unità immobiliare Sub. 22

L_84

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/B piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 22.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24900 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€9.500.**

- Unità immobiliare Sub. 23

L_85

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 23.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24901 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€20.000.**

- Unità immobiliare Sub. 24

L_86

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.24.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24901 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€20.000.**

- Unità immobiliare Sub. 25 **L_87**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano secondo terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 25.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24901 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€13.000.**

- Unità immobiliare Sub. 27 **L_88**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 27.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24900 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€13.000.**

- Unità immobiliare Sub. 28 **L_89**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 28.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 24900 del 30/9/1986 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€15.000.**

- Unità immobiliare Sub. 3 **L_90**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 3.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€20.000.**

- Unità immobiliare Sub. 4 **L_91**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.44 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 4.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€24.000.**

- Unità immobiliare Sub. 5 **L_92**

Deposito sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 5.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€21.000.**

- Unità immobiliare Sub. 6 **L_93**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 6.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€9.500.**

- Unità immobiliare Sub. 7 **L_94**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 7.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€12.000.**

- Unità immobiliare Sub. 8 **L_95**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 8.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€12.500.**

- Unità immobiliare Sub. 9 **L_96**

Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 9.

Per tale immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria con provvedimento n. 2079 del 13/3/2009.

- Unità immobiliare Sub. 10 **L_97**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano

primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 10.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€17.000.**

- Unità immobiliare Sub. 11

L_98

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 11.

Per tale immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria con provvedimento n. 2079 del 13/3/2009.

- Unità immobiliare Sub. 12

L_99

Deposito di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 12.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€8.500.**

- Unità immobiliare Sub. 13

L_100

Autorimessa sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 13.

Per tale immobile risulta presentata una pratica di sanatoria Prot. Gen. N. 6208 del 28/2/1995 per un costo che compreso il compenso per il professionista il Collegio quantifica nella misura totale di **€10.000.**

- Unità immobiliare Sub. 14

L_101

Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 14.

Per tale immobile è stata rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2079 del 13/3/2009 e successivo certificato di agibilità parziale n. 1386 del 11/3/2009.

k) - DETENZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto Collegio di C.T.U. ha verificato che le unità immobiliari facete parte del compendio pignorato, sito nel Comune di Misterbianco presso le Vie Torino e Milano e censito al N.C.E.U. al Fg. 17, P.Ile 283,471 Sub vari, sono nel possesso dei seguenti soggetti :

FOGLIO 17 – PARTICELLA 283:

- Unità immobiliare Sub. 4 L_76

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 6 L_77

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 7 L_78

L'immobile è utilizzato da terzi, cui è stato concesso in locazione con contratto stipulato e in vigore dal 30/12/2008.

- Unità immobiliare Sub. 9 L_79

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 10 L_80

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 15 L_81

L'immobile è utilizzato da terzi; allo stato in corso lo sfratto esecutivo.

- Unità immobiliare Sub. 20 L_82

L'immobile è utilizzato da terzi, cui è stato concesso in locazione con contratto stipulato e in vigore dal 25/8/2008.

- Unità immobiliare Sub. 21 L_83

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 22 L_84

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 23 L_85

L'immobile è utilizzato da terzi, cui è stato concesso in locazione con contratto stipulato e in vigore dal 08/5/2008.

- Unità immobiliare Sub. 24 L_86

L'immobile è utilizzato da terzi, cui è stato concesso in locazione con contratto stipulato e in vigore dal 01/3/1999.

- Unità immobiliare Sub. 25 L_87

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 27 L_88

L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.

- Unità immobiliare Sub. 28 L_89

L'immobile è utilizzato da terzi con titolo.

FOGLIO 17 – PARTICELLA 471:

- Unità immobiliare Sub. 3** L_90
L'immobile è utilizzato da terzi, cui è stato concesso in locazione con contratto stipulato e in vigore dal 05/7/2013.
- Unità immobiliare Sub. 4** L_91
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 5** L_92
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 6** L_93
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 7** L_94
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 8** L_95
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 9** L_96
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 10** L_97
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 11** L_98
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 12** L_99
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 13** L_100
L'immobile risulta nella disponibilità della ditta.
- Unità immobiliare Sub. 14** L_101
L'immobile è utilizzato da terzi in assenza di titolo.

1) – ELENCO IMMOBILI ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato sito nel **Comune di Misterbianco presso le Vie Milano e Torino e censiti al N.C.E.U. al Fg.**

17 – P.IIe 283 e 417 – Sub. vari.

Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati tali immobili è una palazzina a quattro elevazioni fuori terra realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in mattoni forati con interclusa camera d'aria; L'accesso ad essi avviene attraverso gli ingressi prospicienti sulle le Vie Torino e Milano dalle cui scale interne ed una scivola carrabile si accede ai vari Sub sotto elencati, per i quali se ne riporta la descrizione e consistenza:

- Unità immobiliare Sub. 4

L_76

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 21 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 4.

L'immobile in questione è un grande locale terrano a destinazione negozio/bottega. L'ingresso al locale avviene dal civico n. 21 di Via Milano. L'altezza utile interna è di metri 3.70.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in piastrelle colorate smaltate;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negoziò (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **38 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 6

L_77

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 27 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 6.

Trattasi di un grande locale terrano a destinazione negozio/bottega. L'ingresso al locale avviene dal civico n. 27 di Via Milano.

L'altezza utile interna è di metri 3.70.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in piastrelle colorate smaltate;

- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negozio (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **44 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 7 **L_78**

Negozio sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 29 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 7.

Trattasi di un grande locale terrano a destinazione negozio/bottega.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 29 di Via Milano.

L'altezza utile interna è di metri 3.70.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in piastrelle colorate smaltate;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negozio (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **50 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 9 **L_79**

Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.9.

Trattasi di un locale terrano a destinazione Autorimessa/garage. L'ingresso al locale avviene dal civico n. 25 di Via Milano attraverso una stradina carrabile condominiale. L'altezza utile interna è di metri 3.70.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;

- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Intonaco di tipo tradizionale al rustico;
- Il locale è dotato di attacco all'impianto Elettrico.



La superficie commerciale dell'autorimessa (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **15 Mq**



- Unità immobiliare Sub. 10 **L_80**
Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.10.

Trattasi di un locale terrano a destinazione Autorimessa/garage.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 25 di Via Milano attraverso una stradina carrabile condominiale. L'altezza utile interna è di metri 3.70.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Intonaco di tipo tradizionale al rustico;
- Il locale è dotato di attacco all'impianto Elettrico.



La superficie commerciale dell'autorimessa (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **15 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 15 **L_81**
Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 23 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.15.

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano composto da un salone, due vani e quattro accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 23 di Via Milano tramite scala interna in marmo.

L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00;
- Infissi esterni in ferro a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **110 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 20 **L_82**

Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.46/D piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 20.

Trattasi di un grande locale terrano a destinazione negozio/bottega.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 46/D di Via Torino.

L'altezza utile interna è di metri 5.50.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in piastrelle colorate smaltate;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negoziato (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **44 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 21 **L_83**

Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/A piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 21.

Trattasi di un grande locale terrano a destinazione negozio/bottega.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 48/A di Via Torino.

L'altezza utile interna è di metri 5.50.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in parquet listato;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negozio (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **39 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 22 **L_84**

Negozio sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/B piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 22.

Trattasi di un grande locale terranno a destinazione negozio/bottega.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 48/B di Via Torino.

L'altezza utile interna è di metri 4.50.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in parquet listato;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negozio (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **42 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 23 **L_85**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 23.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano composto da un salone, due vani e tre accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 48 di Via Torino tramite scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura di 1° scelta con

superficie smaltata;

-Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;

-Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;

-Pareti cucina, bagno, lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezza di 2.00;

-Infissi esterni in ferro a due ante con persiane esterne;

-Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;

-Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard..

-L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **108 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 24 **L_86**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 24.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano composto da un salone, due vani e quattro accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 48 di Via Torino tramite scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

-Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura superficie smaltata;

-Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;

-Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;

-Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezza di 2.00

-Infissi esterni in ferro a due ante con persiane esterne;

-Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;

-Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.

-L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **114 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 25

L_87

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano secondo terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 25.

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano composto da un salone, due vani e tre accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 48 di Via Torino tramite scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in ferro a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard..
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **108 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 27

L_88

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 27.

Trattasi di un appartamento ubicato al terzo piano composto da un salone, due vani e tre accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 48 di Via Torino tramite scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;

- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezza di 2.00
- Infissi esterni in ferro a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **108 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 28 **L_89**
Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 28.

Trattasi di un appartamento ubicato al terzo piano composto da un salone, due vani e quattro accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 48 di Via Torino tramite scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in ferro a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **114 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 3

L_90

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 3.

Trattasi di un appartamento ubicato al secondo piano composto da un salone, due vani e quattro accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 44 di Via Torino tramite scala interna in marmo.

L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura al plastico lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in legno a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard..
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** 142 Mq

- Unità immobiliare Sub. 4

L_91

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.44 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 4.

Trattasi di un appartamento ubicato al terzo piano composto da un salone, due vani e quattro accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 44 di Via Torino tramite scala interna in marmo.

L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura al plastico lavabile;

- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in legno a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **142 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 5 **L_92**

Deposito sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 5.

Trattasi di un grande locale terranno a destinazione magazzino/deposito.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 44 di Via Torino e da una scivola carrabile. L'altezza utile interna è di metri 2.40.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porte d'ingresso all'immobile in legno ed in ferro vetrata;
- Pavimentazione in piastrelle colorate smaltate;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del deposito (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **134 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 6 **L_93**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 6.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano sottostrada composto da tre vani e tre accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 44 di Via Torino tramite una scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura al plastico lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in legno a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **87 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 7 **L_94**
Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 7.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano sottostrada composto da tre vani e tre accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 44 di Via Torino tramite una scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in legno a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **72 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 8

L_95

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 8.

Trattasi di un appartamento ubicato al piano terra composto da tre vani e tre accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 46 di Via Torino.

L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in legno a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **108 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 9

L_96

Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 9.

Trattasi di un grande locale terranno a destinazione negozio/bottega.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 44 di Via Torino.

L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in piastrelle colorate smaltate;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;

- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negozio (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **50 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 10 **L_97**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 10.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano composto da un salone, due vani e quattro accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 46 di Torino tramite scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in legno a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **134 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 11 **L_98**

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 11.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano composto da un salone, tre vani e tre accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n. 46 di Via Torino tramite scala interna in marmo. L'altezza utile interna è di metri 3.00.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Pavimentazione interna in piastrelle in monocottura con superficie smaltata;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura al plastico lavabile;
- Pareti cucina, bagno, lavanderia con piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00
- Infissi esterni in legno a due ante con persiane esterne;
- Infissi interni in legno tipo douglas tamburate a pannello cieco e vetrato;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard.
- L'immobile è dotato di Impianto Idrico, Elettrico e Citofonico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **103 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 12 **L_99**
Deposito di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 12.

Trattasi di un grande locale terranno a destinazione magazzino/deposito.

L'ingresso al locale avviene dalla scivola carrabile.

L'altezza utile interna è di metri 3.50.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Intonaco di tipo tradizionale al rustico;
- Il locale è dotato di attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del deposito (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

- **Superficie Commerciale** _____ **58 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 13 **L_100**
Autorimessa sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 13.

Trattasi di un locale terranno a destinazione Autorimessa/garage.

L'ingresso al locale avviene dalla scivola carrabile.

L'altezza utile interna è di metri 3.50.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in battuto di cemento;
- Intonaco di tipo tradizionale al rustico;
- Il locale è dotato di attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del deposito (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **62 Mq**

- Unità immobiliare Sub. 14 **L_101**
Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 14.

Trattasi di un grande locale terranno a destinazione negozio/bottega.

L'ingresso al locale avviene dal civico n. 46 di Via Torino.

L'altezza utile interna è di metri 3.30.

Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti :

- Porta d'ingresso all'immobile a saracinesca;
- Pavimentazione in piastrelle colorate smaltate;
- Intonaco di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Il locale è dotato di w.c. e attacco all'impianto Elettrico.

La superficie commerciale del Negoziato (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **77 Mq**

m) – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il valore delle unità immobiliari di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima seguenti:

Sintetica – Comparativa (basata sul probabile valore di mercato in zona).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle Indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, colleghi e un imprenditore (residenti in zona) di fiducia del collegio dei CTU, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Supportato da queste fonti gli scriventi hanno potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano come di seguito riportato:

- Appartamento civile:	€/mq Min_800,00	- Max_1.400,00
- Negozio/Bottega:	€/mq Min_1.000,00	- Max_1.700,00
- Box/Autorimessa:	€/mq Min_650,00	- Max_1.250,00
- Deposito/Magazzino:	€/mq Min_550,00	- Max_ 850,00

Capitalizzazione del reddito (basata sul potenziale reddito da locazione).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98).

Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si hanno le seguenti valutazioni delle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato, sito nel

Comune di Misterbianco presso le Vie Torino e Milano e censito al N.C.E.U. al Fg. 17, P.lle 283, 471 Sub vari :

- Unità immobiliare Sub. 4

L_76

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 21 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.4. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 38,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 38,00 \times \text{€mq}\ 1.500,00 = \text{€}57.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 290,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€290,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €290,00 x 12 MESI	€ 3.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €3.480,00 - 0.20x 3.480,00	€ 2.784,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.784 / 0.03	€ 92.800,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}92.800,00 + \text{€}57.000,00) / 2 = \text{€}74.900,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€}74.900,00 - \text{€}7.500,00 = \text{€}67.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 6

L_77

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 27 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 6. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 44,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 44,00 \times \text{€mq}\ 1.500,00 = \text{€}66.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 290,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€290,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €290,00 x 12 MESI	€ 3.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO)= RLA- 20% SPESE = €3.480,00 - 0.20x 3.480,00	€ 2.784,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.784 / 0.03	€ 92.800,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}92.800,00 + \text{€}66.000,00) / 2 = \text{€}79.400,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€}79.400,00 - \text{€}9.500,00 = \text{€}70.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 7

L_78

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 29 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 7. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 48,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 48,00 \times \text{€mq}\ 1.500,00 = \text{€}72.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 290,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€290,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €290,00 x 12 MESI	€ 3.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO)= RLA- 20% SPESE = €3.480,00 - 0.20x 3.480,00	€ 2.784,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.784 / 0.03	€ 92.800,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}72.000,00 + \text{€}92.800,00) / 2 = \text{€}82.400,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€}83.900,00 - \text{€}10.500,00 = \text{€}72.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 9

L_79

Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.9. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 15,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 900,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 15,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€13.500,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad €60,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 60,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €60,00 x 12 MESI	€ 720,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO)= RLA- 20% SPESE = €720,00 - 0.20 x 720,00	€ 576,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €576 / 0.03	€ 19.200,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}19.200,00 + \text{€}13.500,00) / 2 = \text{€}16.350,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€}16.350,00 - \text{€}3.500,00 = \text{€}13.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 10

L_80

Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.10. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 15,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 900,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 15,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€13.500,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad €60,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 60,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €60,00 x 12 MESI	€ 720,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO)= RLA- 20% SPESE = €720,00 - 0.20 x 720,00	€ 576,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €576 / 0.03	€ 19.200,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€19.200,00} + \text{€13.500,00}) / 2 = \text{€16.350,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€16.350,00} - \text{€3.500,00} = \text{€13.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 15

L_81

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 23 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.15. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 110,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 110,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \mathbf{€99.000,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad **€ 400,00** si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€120.000,00} + \mathbf{€99.000,00}) / 2 = \mathbf{€109.500,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = \mathbf{€109.500,00} - \mathbf{€18.500,00} = \mathbf{€91.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 20

L_82

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.46/D piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 20. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 44,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 44,00 \times \text{€mq}\ 1.500,00 = \text{€}66.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 290,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€290,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €290,00 x 12 MESI	€ 3.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €3.480,00 - 0.20x 3.480,00	€ 2.784,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.784 / 0.03	€ 92.800,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}92.800,00 + \text{€}66.000,00) / 2 = \text{€}79.400,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€}79.400,00 - \text{€}11.500,00 = \text{€}68.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 21

L_83

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/A piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 21. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 39,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 39,00 \times \text{€mq } 1.500,00 = \text{€}58.500,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 290,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€290,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €290,00 x 12 MESI	€ 3.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO)= RLA- 20% SPESE = €3.480,00 - 0.20x 3.480,00	€ 2.784,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.784 / 0.03	€ 92.800,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}58.500,00 + \text{€}92.800,00) / 2 = \text{€}75.650,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€}75.650,00 - \text{€}10.500,00 = \text{€}65.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 22

L_84

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/B piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 22. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 40,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 40,00 \times \text{€mq}\ 1.500,00 = \text{€}60.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 290,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€290,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €290,00 x 12 MESI	€ 3.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €3.480,00 - 0.20x 3.480,00	€ 2.784,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.784 / 0.03	€ 92.800,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}60.000,00 + \text{€}92.800,00) / 2 = \text{€}76.400,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€}76.400,00 - \text{€}9.500,00 = \text{€}67.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 23

L_85

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 23. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 108,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 108,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \mathbf{€97.200,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad **€ 400,00** si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€120.000,00} + \mathbf{€97.200,00}) / 2 = \mathbf{€108.600,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \mathbf{€108.600,00} - \mathbf{€20.000,00} = \mathbf{€89.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 24

L_86

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.24. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 114,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 114,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \mathbf{€102.600,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad **€ 400,00** si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€120.000,00} + \mathbf{€102.600,00}) / 2 = \mathbf{€111.300,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \mathbf{€111.300,00} - \mathbf{€20.000,00} = \mathbf{€91.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 25

L_87

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano secondo terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 25. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 108,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 108,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \mathbf{€97.200,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad **€ 400,00** si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€120.000,00} + \mathbf{€97.200,00}) / 2 = \mathbf{€108.600,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \mathbf{€108.600,00} - \mathbf{€13.000,00} = \mathbf{€96.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 27

L_88

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 27. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 108,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 900,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 108,00 \times €/mq\ 900,00 = \mathbf{€97.200,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€120.000,00} + \mathbf{€97.200,00}) / 2 = \mathbf{€108.600,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \mathbf{€108.600,00} - \mathbf{€13.000,00} = \mathbf{€96.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 28

L_89

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 28. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 114,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 114,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€}102.600,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}120.000,00 + \text{€}102.600,00) / 2 = \text{€}111.300,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€}111.300,00 - \text{€}15.000,00 = \text{€}96.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 3

L_90

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 3. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 142,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 142,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€}127.800,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25 x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}120.000,00 + \text{€}127.800,00) / 2 = \text{€}123.900,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€}123.900,00 - \text{€}20.000,00 = \text{€}104.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 4

L_91

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.44 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 4. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 142,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 142,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \mathbf{€127.800,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad **€ 400,00** si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 3.600,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.600 / 0.03	€ 120.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€120.000,00} + \mathbf{€127.800,00}) / 2 = \mathbf{€123.900,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \mathbf{€123.900,00} - \mathbf{€24.000,00} = \mathbf{€100.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 5

L_92

Deposito sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 5. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 134,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 700,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 134,00 \times \text{€/mq } 700,00 = \mathbf{€93.800,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€400,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €400,00 x 12 MESI	€ 4.800,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €3.840,00 - 0.20 x 3.840,00	€ 3.840,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C = €3.840 / 0.03	€ 128.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€128.000,00} + \mathbf{€93.800,00}) / 2 = \mathbf{€110.900,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \mathbf{€110.900,00} - \mathbf{€21.000,00} = \mathbf{€90.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 6

L_93

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 6. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 87,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 800,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 87,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€69.600,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 300,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€300,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €300,00 x 12 MESI	€ 3.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 2.700,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.700 / 0.03	€ 90.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}90.000,00 + \text{€}69.600,00) / 2 = \text{€79.800,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€}79.800,00 - \text{€}9.500,00 = \text{€}70.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 7

L_94

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 7. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 72,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 800,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 72,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€}57.600,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 300,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€300,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €300,00 x 12 MESI	€ 3.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25 x 3.600,00	€ 2.700,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.700 / 0.03	€ 90.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}90.000,00 + \text{€}57.600,00) / 2 = \text{€}73.800,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€}73.800,00 - \text{€}12.000,00 = \text{€}62.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 8

L_95

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 8. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 108,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **800,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 108,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \mathbf{€86.400,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad **€ 300,00** si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€300,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €300,00 x 12 MESI	€ 3.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25x 3.600,00	€ 2.700,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.700 / 0.03	€ 90.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€90.000,00} + \mathbf{€86.400,00}) / 2 = \mathbf{€88.200,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \mathbf{€88.200,00} - \mathbf{€12.000,00} = \mathbf{€76.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 9

L_96

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 9. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 50,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 50,00 \times \text{€mq } 1.500,00 = \text{€75.000,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 290,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€290,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €290,00 x 12 MESI	€ 3.480,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €3.480,00 - 0.20x 3.480,00	€ 2.784,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.784 / 0.03	€ 92.800,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€75.000,00} + \text{€92.800,00}) / 2 = \text{€84.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 10

L_97

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 10. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 134,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 134,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€}107.200,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 350,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€350,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €350,00 x 12 MESI	€ 4.200,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €4.200,00 - 0.25x 4.200,00	€ 3.150,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €3.150 / 0.03	€ 105.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}105.000,00 + \text{€}107.200,00) / 2 = \text{€}106.100,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€}106.100,00 - \text{€}17.000,00 = \text{€}89.000,00$$

- Unità immobiliare Sub. 11

L_98

Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 11. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 103,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 800,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 103,00 \times €/mq\ 800,00 = \mathbf{€82.400,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 300,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€300,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €300,00 x 12 MESI	€ 3.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE = €3.600,00 - 0.25 x 3.600,00	€ 2.700,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €2.700 / 0.03	€ 90.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€90.000,00} + \mathbf{€82.400,00}) / 2 = \mathbf{€86.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 12

L_99

Deposito di tipo economico sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 12.
La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 58,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 700,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq\ 58,00 \times €/mq\ 700,00 = \mathbf{€40.600,00}$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 200,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€200,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €200,00 x 12 MESI	€ 2.400,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €2.400,00 - 0.20 x 2.400,00	€ 1.920,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C = €1.920 / 0.03	€ 64.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\mathbf{€64.000,00} + \mathbf{€40.600,00}) / 2 = \mathbf{€52.300,00}$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \mathbf{€52.300,00} - \mathbf{€8.500,00} = \mathbf{€44.000,00}$$

- Unità immobiliare Sub. 13

L_100

Autorimessa sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 13. La **superficie commerciale** dell'immobile risulta essere di **mq 62,00**.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a **900,00 €/mq**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 62,00 \times \text{€/mq } 900,00 = \text{€}55.800,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 180,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€ 180,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €180,00 x 12 MESI	€ 2.160,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €2.160,00 - 0.20 x 2.160,00	€ 1.728,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €1.728 / 0.03	€ 57.600,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}57.600,00 + \text{€}55.800,00) / 2 = \text{€}56.700,00$$

Al suddetto valore si detrae il costo quantificato per la sanatoria per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€}56.700,00 - \text{€}10.000,00 = \text{€}46.500,00$$

- Unità immobiliare Sub. 14

L_101

Negoziò sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 14. La superficie commerciale dell'immobile risulta essere di mq 77,00.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 77,00 \times \text{€/mq } 1.500,00 = \text{€}115.500,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 550,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (REDDITO LORDO MENSILE)	€550,00/mese
RLA (REDDITO LORDO ANNUO) = €550,00 x 12 MESI	€ 6.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 20% SPESE = €6.600,00 - 0.20 x 6.600,00	€ 5.280,00
C (TASSO DI CAPITALIZZAZIONE)	C = 3%
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN/C = €5.280 / 0.03	€ 176.600,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€}176.600,00 + \text{€}115.500,00) / 2 = \text{€}146.000,00$$

n) – INDICAZIONI PER PROCEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI

Procedere alla vendita delle unità immobiliari in lotti separati, secondo le modalità indicate nel “punto p)” della presente relazione.

o) – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE

Vedi Allegato alla Relazione “F”. Comune di Misterbianco - Unità Immobiliari facenti parte del compendio pignorato, sito nel Comune di Misterbianco presso le Vie Torino e Milano e censito al N.C.E.U. al Fg. 17, P.Ile 283, 471 Sub vari.

p) – VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO E DIVISIBILITÀ O MENO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Al Debitore Esecutato sono state pignorata delle quote spettanti sulle unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato, sito nel Comune di Misterbianco presso le Vie Torino e Milano e censito al N.C.E.U. al Fg. 17, P.Ile 283, 471 Sub vari.

Tali quote pignorate non risultano comodamente separabili per ogni singola unità immobiliare poiché trattasi di appartamenti, negozi, autorimesse e depositi il cui frazionamento non risulta economicamente conveniente.

Si consiglia pertanto di procedere alla vendita delle unità immobiliari in lotti per un valore complessivo corrispondente alla quota pignorata al Debitore Esecutato.

Il pignoramento grava con quote diverse rispetto alle unità immobiliari site nel Comune di Misterbianco presso le Vie Torino e Milano e censito al N.C.E.U. al Fg. 17, P.Ile 283, 471 Sub vari per cui segue uno schema che contempla tre compendi scaturenti dal primo in cui verrà calcolata la quota pignorata al “D.E.”

e le quote spettanti ai comproprietari:

COMPENDIO 1

- Unità immobiliare Sub. 10 L_80
Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.10.

Valore Complessivo del Compendio	€	13.000,00
Valore Quota pari a 1/2 pignorata al "D.E."	€	6.500,00
Valore Quota pari a 1/2 spettante a "S.L."	€	6.500,00

COMPENDIO 2

- Unità immobiliare Sub. 4 L_76
Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 21 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 4.

- Unità immobiliare Sub. 6 L_77
Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 27 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 6.

- Unità immobiliare Sub. 7 L_78
Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 29 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 7.

- Unità immobiliare Sub. 9 L_79
Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.9.

- Unità immobiliare Sub. 15 L_81
Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 23 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.15.

- Unità immobiliare Sub. 20 L_82
Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.46/D piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 20.

- Unità immobiliare Sub. 21 L_83
Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/A piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 21.

- Unità immobiliare Sub. 22 L_84
Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/B piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 22.

- Unità immobiliare Sub. 23 L_85
Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 23.

- Unità immobiliare Sub. 24 L_86
Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.24.

- Unità immobiliare Sub. 25	L_87
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano secondo terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 25.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 27	L_88
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 27.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 28	L_89
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 28.</u>	
Valore Complessivo del Compendio	€ 981.000,00
Valore Quota pari a 1/4 pignorata al "D.E"	€ 245.250,00
Valore Quota pari a 1/4 spettante a "S.L."	€ 245.250,00
Valore Quota pari a 1/2 spettante a "O.P."	€ 490.500,00

COMPENDIO 3

- Unità immobiliare Sub. 3	L_90
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 3.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 4	L_91
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.44 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 4.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 5	L_92
<u>Deposito sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 5.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 6	L_93
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 6.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 7	L_94
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 7.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 8	L_95
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 8.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 9	L_96
<u>Negoziio sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 9.</u>	

- Unità immobiliare Sub. 10	L_97
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 10.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 11	L_98
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 11.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 12	L_99
<u>Deposito di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 12.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 13	L_100
<u>Autorimessa sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 13.</u>	
- Unità immobiliare Sub. 14	L_101
<u>Negozi sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 14.</u>	
Valore Complessivo del Compendio	€ 997.500,00
Valore Quota pari a 1/4 pignorata al "D.E."	€ 249.375,00
Valore Quota pari a 1/4 spettante a "O.P"	€ 249.375,00
Valore Quota pari a 1/2 spettante a "S.I."	€ 498.750,00

q) – PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA PER PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA

Essendo presenti più beni pignorati in quota si predispone un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine si individuano lotti omogenei senza frazionare ciascun bene, ogni lotto sarà formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota). Quanto sotto riportato tiene conto del concetto legale di "incomoda divisibilità".

LOTTO F1

- Unità immobiliare Sub. 10	L_80
<u>Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.10.</u>	
Valore Complessivo del Lotto	€ 13.000,00
Valore Quota pari a 1/2 pignorata al "D.E."	€ 6.500,00
Valore Quota pari a 1/2 spettante a "S.L."	€ 6.500,00

LOTTO F2

- Unità immobiliare Sub. 6	L_77
<u>Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 27 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 6.</u>	
Valore Complessivo del bene	€70.000,00
- Unità immobiliare Sub. 7	L_78
<u>Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 29 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 7.</u>	
Valore Complessivo del bene	€72.000,00
- Unità immobiliare Sub. 9	L_79
<u>Autorimessa sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 25 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.9.</u>	
Valore Complessivo del bene	€13.000,00
- Unità immobiliare Sub. 15	L_81
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 23 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.15.</u>	
Valore Complessivo del bene	€91.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€246.000,00

LOTTO F3

- Unità immobiliare Sub. 22	L_84
<u>Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/B piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 22.</u>	
Valore Complessivo del bene	€67.000,00
- Unità immobiliare Sub. 23	L_85
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 23.</u>	
Valore Complessivo del bene	€89.000,00

- Unità immobiliare Sub. 24	L_86
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub.24.</u>	
Valore Complessivo del bene	€91.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€247.000,00

LOTTO F4

- Unità immobiliare Sub. 4	L_76
<u>Negoziio sito nel Comune di Misterbianco, Via Milano n. 21 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 4.</u>	
Valore Complessivo del bene	€64.000,00
- Unità immobiliare Sub. 20	L_82
<u>Negoziio sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.46/D piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 20.</u>	
Valore Complessivo del bene	€68.000,00
- Unità immobiliare Sub. 21	L_83
<u>Negoziio sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.48/A piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 21.</u>	
Valore Complessivo del bene	€65.000,00
- Unità immobiliare Sub. 25	L_87
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano secondo terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 25.</u>	
Valore Complessivo del bene	€96.000,00
- Unità immobiliare Sub. 27	L_88
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 27.</u>	
Valore Complessivo del bene	€96.000,00
- Unità immobiliare Sub. 28	L_89
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 48 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 283, Sub. 28.</u>	
Valore Complessivo del bene	€96.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€488.000,00

LOTTO F5

- Unità immobiliare Sub. 4	L_91
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n.44 piano terzo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 4.</u>	
Valore Complessivo del bene	€100.000,00
- Unità immobiliare Sub. 7	L_94
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 7.</u>	
Valore Complessivo del bene	€62.000,00
- Unità immobiliare Sub. 12	L_99
<u>Deposito di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 12.</u>	
Valore Complessivo del bene	€44.000,00
- Unità immobiliare Sub. 13	L_100
<u>Autorimessa sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 13.</u>	
Valore Complessivo del bene	€46.500,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€252.000,00

LOTTO F6

- Unità immobiliare Sub. 3	L_90
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 3.</u>	
Valore Complessivo del bene	€104.000,00
- Unità immobiliare Sub. 6	L_93
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano primo sottostrada censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 6.</u>	
Valore Complessivo del bene	€70.000,00
- Unità immobiliare Sub. 8	L_95
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 8.</u>	
Valore Complessivo del bene	€76.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€250.000,00

LOTTO F7

- Unità immobiliare Sub. 5	L_92
<u>Deposito sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano secondo sottostrada terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 5.</u>	
Valore Complessivo del bene	€90.000,00
- Unità immobiliare Sub. 9	L_96
<u>Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censito al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 9.</u>	
Valore Complessivo del bene	€84.000,00
- Unità immobiliare Sub. 10	L_97
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 10.</u>	
Valore Complessivo del bene	€89.000,00
- Unità immobiliare Sub. 11	L_98
<u>Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 46 piano primo censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 11.</u>	
Valore Complessivo del bene	€86.000,00
- Unità immobiliare Sub. 14	L_101
<u>Negoziato sito nel Comune di Misterbianco, Via Torino n. 44 piano terra censita al N.C.E.U. al Foglio 17, Particella 471, Sub. 14.</u>	
Valore Complessivo del bene	€146.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO	€495.000,00

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento grava con quote diverse rispetto alle unità immobiliari site nel Comune di Misterbianco presso le Vie Torino e Milano e censito al N.C.E.U. al Fg. 17, P.lle 283, 471 Sub vari. Per quanto già espresso nella presente relazione si riassume di seguito il progetto di divisione con il valore complessivo dei lotti:

LOTTO F1

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ **€ 13.000,00**

LOTTO F2

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ **€ 246.000,00**

(Conguaglio di **€750,00** a favore del lotto F3)

LOTTO F3

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ **€ 247.000,00**

(Conguaglio di **€1.750,00** a favore del lotto F3)

LOTTO F4

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ **€ 488.000,00**

(Conguaglio di **€2.500,00** da parte dei lotti F1+F2)

LOTTO F5

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ **€ 252.500,00**

(Conguaglio di **€3.125,00** a favore del lotto F6)

LOTTO F6

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ **€ 250.000,00**

(Conguaglio di **€625,00** a favore del lotto F6)

LOTTO F7

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO _____ **€ 495.000,00**

(Conguaglio di **€3.750,00** da parte dei lotti F4+F5)

Le singole unità immobiliari allo stato attuale non risultano divisibili e pertanto la quota del debitore non è separabile.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 05 Maggio 2014

ASTE GIUDIZIARIE.it
Il COLLEGIO dei C.T.U.
Ing. Luigi Amoroso

Arch. Sebastiano Caggegi

Ing. Oreste Giglio

ASTE GIUDIZIARIE.it

C.T.U. – Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 905/2009