
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Presti Maria Paola, nell'Esecuzione Immobiliare 19/2014 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SOMMARIO

Incarico	6
Premessa	6
Descrizione.....	6
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	6
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	7
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	7
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	8
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	8
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	9
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	9
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	9
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	9
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	10
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	10
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	11
Confini	11
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	12
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	12
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	12
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	12
Consistenza	12
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	12
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	13
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	13
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	14
Cronistoria Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	14
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	14
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	15
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	15
Dati Catastali	16
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	16
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	16

Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	17
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	17
Precisazioni.....	17
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	17
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	18
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	18
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	18
Stato conservativo.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	19
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	19
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	19
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	19
Parti Comuni.....	19
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	19
Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	20
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	20
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	20
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	20
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	21
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	22
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	22
Stato di occupazione	22
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	22
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	22
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	23
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	23
Provenienze Ventennali.....	23
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	23
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	25
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	26
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	28
Formalità pregiudizievoli	29
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	29
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	30
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	31

Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	32
Normativa urbanistica	33
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	33
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	34
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	34
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	35
Regolarità edilizia.....	35
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	36
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	36
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	38
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	39
Vincoli od oneri condominiali.....	41
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	41
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	41
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	42
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	42
Lotto 2	43
Completezza documentazione ex art. 567	43
Titolarità.....	43
Confini	44
Consistenza	44
Cronistoria Dati Catastali	44
Dati Catastali.....	45
Stato conservativo.....	45
Parti Comuni.....	46
Servitù, censo, livello, usi civici.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti	46
Stato di occupazione	47
Provenienze Ventennali.....	47
Formalità pregiudizievoli	48
Normativa urbanistica	49
Regolarità edilizia.....	50
Vincoli od oneri condominiali.....	50
Stima / Formazione lotti	50
Lotto 1.....	51
Lotto 2.....	54
Riepilogo bando d'asta	58
Lotto 1.....	58

Lotto 2	61
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	63
Bene N° 1 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	63
Bene N° 2 - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	63
Bene N° 3 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	64
Bene N° 4 - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra.....	65
Bene N° 5 - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.....	66



INCARICO

All'udienza del 29/03/2016, il sottoscritto Ing. Presti Maria Paola, con studio in Via Livorno, 1 - 95021 - Aci Castello (CT), email mp_presti@hotmail.com, PEC ingmariapaolapresti@pec.it, Tel. 095 7 116 856, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/04/2016 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra
- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Il Bene 1 é un terreno con estensione di 9.678 mq, desunta dalla visura storica estratta all'Agenzia del Territorio (Allegato 3.7) e alla data del sopralluogo, avvenuto in data 03.05.2016, si presentava come terreno incolto occupato:

- in parte da battuto di terra realizzato nel periodo 2005-2006 dagli esecutati per permettere il passaggio di automezzi;

- e in parte da tre fabbricati per una superficie totale coperta di 716 mq. Il primo é un fabbricato destinato ad uso ufficio con superficie coperta di 148 mq, il secondo é un capannone con superficie coperta di 328 mq, e infine il terzo é un capannone con superficie coperta di 240 mq.

Il terreno si trova a sud ovest del centro abitato di Catania di fronte al villaggio NAS di Sigonella. L'accesso al terreno di cui al Bene 1 avviene dalla Strada Provinciale 105. Proseguendo per un breve tratto verso sud la SP105 si collega alla SS417 che porta all'asse dei servizi e all'autostrada A19.

Il sottoscritto Perito ha stabilito di identificare tali fabbricati rispettivamente come Bene 2, 3 e 4. E poiché ciascuno di essi é identificato catastalmente, il Perito ne valuterà il singolo prezzo di stima che concorrerà alla determinazione del prezzo di stima dell'intero Lotto 1 composto dal terreno e dai tre fabbricati che vi insistono.

Il Perito ha effettuato l'accesso in data 03.05.2016 in presenza di uno degli Esecutati **** Omissis ****.

Su questo terreno denominato Bene 1 insistono gli immobili che il Perito ha identificato come Beni 2 (ufficio), Bene 3 (capannone 1) e Bene 4 (capannone 2). Questo terreno é adiacente al terreno denominato Bene 5. Un'unica recinzione delimita entrambi i terreni Bene 1 e Bene 5.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il Bene 2 è costituito da un immobile realizzato nel 2003 (come dichiarato dall'Esecutato Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, si veda Verbale di sopralluogo Allegato 9) con struttura in cls armato e tetto a falda, composto da una sola elevazione, piano terra, e destinato a ufficio. Di pianta rettangolare é composto dai seguenti ambienti:

- ingresso, presenta porta blindata di ingresso e finestra sulla stessa parete. L'altezza media del soffitto (calcolata a partire da un'altezza al colmo di 3,90 m e di un'altezza base di 2,90 m) è di 3,4 m. Ben rifinito presenta soffitto in legno e pompa di calore per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; la superficie utile è di 27 mq;
- dall'ingresso si accede ad un corridoio che si estende lungo il lato ovest del fabbricato, di altezza 2,52 m e consente l'accesso a quattro locali di seguito descritti che si affacciano sul lato est del fabbricato. Ha una superficie di 13 mq;
- primo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 21 mq;
- secondo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 20 mq;
- wc con ingresso dal corridoio, sono presenti un piccolo lavabo e un wc e finestra a vasistas. Ben rifiniti i pavimenti e le pareti verticali che presentano piastrelle di rivestimento, superficie 2,77 mq;
- disimpegno di accessi al ulteriori due locali deposito e ufficio di seguito descritti
- locale deposito con finestra e altezza media 3,13 m;
- terzo locale ufficio con superficie pari a 12 mq, altezza media pari a 3,4 m. Presenta una porta blindata di uscita sul lato est ed una finestra sul lato ovest. Questo ambiente presenta danni da infiltrazione proveniente da umidità di risalita a causa dell'adiacente fossa di scolo delle acque che corre parallela al lato nord del fabbricato. In passato a causa del cedimento del terreno sull'adiacente fossa discolo, sono stati eseguiti dei lavori di consolidamento della fondazione.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla demolizione di un caseggiato preesistente, lo spiazzo antistante che collegava questo caseggiato alla strada interna, larga quattro metri, che conduceva all'ingresso comune dei terreni di cui al Bene 1 (mq 9.678) e al Bene 5 (terreno adiacente al Bene 1 di mq 2.920).

Il lato nord del fabbricato dista circa 5 m dal confine.

Il Perito ha effettuato l'accesso in data 03.05.2016 in presenza dell'Esecutato Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il Bene 3 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006.

La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 32mx10m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento.

La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a cui sono rispettivamente ammortate. Copertura in ondulina (no amianto).

Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è costituito da battuto in terra.

Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m.

Alla data del sopralluogo tale fabbricato era utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di impresa edile (vedasi documentazione fotografica allegata).

Il capannone di cui al Bene 3 è parallelo al confine ovest e dista da esso circa 5 m.

Il Perito ha effettuato il sopralluogo in data 03.05.2016 in presenza di uno degli Esecutati Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il Bene 4 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006. Tale fabbricato è stato costruito insieme col capannone di cui al Bene 3.

La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 30mx8m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento.

La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a cui sono rispettivamente ammassate. Copertura in ondulina (no amianto).

Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è costituito presumibilmente da battuto in terra.

Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m.

Il Perito non ha avuto accesso a tale struttura. L'Esecutato Sig. **** Omissis ****, presente in sede di operazioni peritali, ha dichiarato al Perito che: tale capannone ha le stesse caratteristiche costruttive del primo e che anche tale capannone è utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di altra impresa edile (del Sig. **** Omissis ****, comproprietario degli immobili oggetto di stima ma non Esecutato).

Il capannone di cui al Bene 4 è stato costruito a ridosso dell'altro capannone, perpendicolarmente ad esso. Corre parallelo al confine nord del terreno e dista da esso circa 7 m.

Il Perito ha effettuato il sopralluogo in data 03.05.2016, e non ha avuto accesso al capannone di cui al Bene 4. Il Perito ha provveduto ad effettuare rilievi fotografici e metrici di tale immobile che presenta la stessa struttura del Bene 3 e che è utilizzato come ricovero per automezzi e beni di proprietà di **** Omissis ****, comproprietario degli immobili oggetto di stima, ma non Esecutato.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Il Bene 5 è costituito da un terreno con estensione di 2.920 mq. E' classificato come terreno seminativo irriguo. A tale terreno si accede tramite lo stesso ingresso carrabile e pedonale che permette l'accesso al limitrofo terreno (Bene 1) su cui insistono gli immobili di cui ai Beni 2, 3 e 4. Un'unica recinzione delimita entrambi i terreni di cui al Bene 5 e al Bene 1.

Alla data del sopralluogo, 03.05.2016, di presentava come terreno incolto.

Il Perito ha effettuato l'accesso in data 03.05.2016 in presenza dell'Esecutato Sig. **** Omissis ****.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.
- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra
- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra
- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** e **** Omissis **** subentrano all'Esecutato **** Omissis **** in seguito a dichiarazione di successione del 23.02.2015, Trascrizione con Reg. Gen. n. 14004 e Reg. Part. n. 10439, presentata in data 27.04.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (Allegato 6.1 alla presente Perizia di Stima).

Tale dichiarazione di successione riporta inoltre che **** Omissis ****, marito di **** Omissis ****, con atto del 22.05.2014, registrato a Catania il 04.07.2015 al n. 5064 presso il Tribunale Civile di Catania, rinunciava all'eredità del coniuge **** Omissis ****.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** e **** Omissis **** subentrano all'Esecutato **** Omissis **** in seguito a dichiarazione di successione del 23.02.2015, Trascrizione con Reg. Gen. n. 14004 e Reg. Part. n. 10439, presentata in data 27.04.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (Allegato 6.1 alla presente Perizia di Stima).

Tale dichiarazione di successione riporta inoltre che **** Omissis ****, marito di **** Omissis ****, con atto del 22.05.2014, registrato a Catania il 04.07.2015 al n. 5064 presso il Tribunale Civile di Catania, rinunciava all'eredità del coniuge **** Omissis ****.

Alla data del sopralluogo, tenutosi in data 03.05.2016, tale bene (catastralmente censito come Sub 616) era non occupato. A tale immobile avevano accesso entrambi i soggetti: Sig. **** Omissis ****, comproprietario non esecutato, e Sig. **** Omissis ****.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** e **** Omissis **** subentrano all'Esecutato **** Omissis **** in seguito a dichiarazione di successione del 23.02.2015, Trascrizione con Reg. Gen. n. 14004 e Reg. Part. n. 10439, presentata in data 27.04.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (Allegato 6.1 alla presente Perizia di Stima).

Tale dichiarazione di successione riporta inoltre che **** Omissis ****, marito di **** Omissis ****, con atto del 22.05.2014, registrato a Catania il 04.07.2015 al n. 5064 presso il Tribunale Civile di Catania, rinunciava all'eredità del coniuge **** Omissis ****.

Alla data del sopralluogo, tenutosi in data 03.05.2016, tale bene (catastalmente censito come Sub 614) era in uso al Sig. **** Omissis **** quale deposito di mezzi e attrezzature per cantieri edili.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** e **** Omissis **** subentrano all'Esecutato **** Omissis **** in seguito a dichiarazione di successione del 23.02.2015, Trascrizione con Reg. Gen. n. 14004 e Reg. Part. n. 10439, presentata in data 27.04.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (Allegato 6.1 alla presente Perizia di Stima).

Tale dichiarazione di successione riporta inoltre che **** Omissis ****, marito di **** Omissis ****, con atto del 22.05.2014, registrato a Catania il 04.07.2015 al n. 5064 presso il Tribunale Civile di Catania, rinunciava all'eredità del coniuge **** Omissis ****.

Alla data del sopralluogo, tenutosi in data 03.05.2016, tale bene (catastalmente censito come Sub 615) era in uso all'Esecutato **** Omissis ****, in qualità di legale rappresentante della ditta **** Omissis **** con sede in Catania in **** Omissis **** e P.IVA **** Omissis ****, in forza di un contratto di comodato d'uso gratuito e precario del 01.08.2013 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Catania in data 23.08.2013 al n. 10835, comodante Sig. **** Omissis ****, comproprietario non esecutato (vedasi Allegato 23 alla presente perizia di stima).

CONFINI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Il terreno confina:

a nord: con proprietà di terzi

a sud: con la Particella 606 di proprietà **** Omissis **** non Esecutato, **** Omissis **** non Esecutato nonché moglie di **** Omissis ****, **** Omissis **** Esecutato e **** Omissis **** Esecutato.

a est: con Strada Provinciale 105

a ovest: con proprietà di terzi, ad oggi censita al Catasto Terreni Foglio 105 Particella 136.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il fabbricato è costruito all'interno della Particella 613. Il suo lato corto dista 5 m dal confine nord del terreno.

Il lato più lungo dell'edificio ha direzione nord sud.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il fabbricato è costruito all'interno della Particella 613. Il suo lato lungo dista 7 m dal confine ovest del terreno, il suo lato corto dista 7 m dal confine nord del terreno.

Il lato più lungo dell'edificio ha direzione nord sud.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il fabbricato è costruito all'interno della Particella 613.

Il suo lato lungo dista 7 m dal confine nord del terreno, il suo lato corto è costruito a ridosso del capannone di cui al Bene 3.

Il lato più lungo dell'edificio ha direzione ovest est.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	9678,00 mq	9678,00 mq	1,00	9678,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				9678,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				9678,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tale terreno é adiacente al terreno di cui al Bene 5 e da cui non é separato da alcuna recinzione. Vi si accede tramite lo stesso ingresso carrabile e pedonale del Bene 5.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	124,00 mq	136,00 mq	1,00	136,00 mq	3,50 m	Piano Terra
Balcone scoperto	47,86 mq	47,86 mq	0,25	11,96 mq	2,93 m	Piano Terra
Totale superficie convenzionale:				147,96 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				147,96 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La copertura a colmo comporta che i locali sottostanti adibiti ad ufficio abbiano ciascuno altezze variabili. Si passa da un'altezza perimetrale esterna pari a 2,86 m ad un'altezza al colmo di 3,90 m. La struttura che si sviluppa su un unico piano é a quota + 0,17 cm da quota terreno, in quanto é stato realizzato un basamento costituito da massetto in calcestruzzo e pavimentazione per esterni che gira tutt'intorno all'edificio per una larghezza di 0,87 m sui lati est e ovest e di 0,60 m sui lati nord e sud.

Sul lato sud del fabbricato, lato in cui si trova l'ingresso principale, é presente un battuto di cemento realizzato come parcheggio. Tale superficie non rientra nel calcolo della superficie convenzionale complessiva.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	311,00 mq	328,50 mq	1,00	328,50 mq	4,30 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				328,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				328,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza é stata calcolata come media dell'altezza perimetrale pari a 3,90 m e l'altezza al colmo pari a 4,70 m.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Magazzino	227,50 mq	240,00 mq	1,00	240,00 mq	4,30 m	Piano terra
Totale superficie convenzionale:				240,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				240,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

L'altezza è stata calcolata come media dell'altezza perimetrale pari a 3,90 m e l'altezza la colmo pari a 4,70 m.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 25/05/2001 al 30/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 144 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 1 04 00 Reddito agrario € 61,77
Dal 01/07/2009 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 613 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 96 78 Reddito agrario € 57,48

In data 01.07.2009 l'Agenzia del Territorio con Variazione Prot.n. CT0334808 ha:

- soppresso l'immobile Fg. 105 Part. 144
- variato i seguenti immobili Fg. 105 Part. 614, Fg. 105 Part. 615 e Fg. 105 Part. 616
- e
- generato il Fg. 105 Part. 613.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO
TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2009 al 01/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 616 Categoria A10

		Cl.U, Cons. 6 Rendita € 852,15 Piano Terra
Dal 02/03/2014 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 616 Categoria A10 Cl.U, Cons. 6 Superficie catastale 243 Rendita € 852,15 Piano Terra

In data 10.07.2009 l'Agenzia del Territorio con Prot.n. CT0358882 ha proceduto a fare la:

- costituzione dell'immobile Fg. 105 Part. 614.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2009 al 01/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 614 Categoria C2 Cl.1, Cons. 310 Rendita € 672,43 Piano Terra
Dal 02/03/2014 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 614 Categoria C2 Cl.1 Superficie catastale 243 Rendita € 672,43 Piano Terra

In data 10.07.2009 l'Agenzia del Territorio con Prot.n. CT0358882 ha proceduto a fare la:

- costituzione dell'immobile Fg. 105 Part. 614.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 10/07/2009 al 01/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 615 Categoria C2 Cl.1, Cons. 228 Rendita € 494,56 Piano Terra
Dal 02/03/2014 al 08/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 615 Categoria C2 Cl.1, Cons. 228 Rendita € 494,56 Piano Terra
Dal 09/11/2015 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 105, Part. 615 Categoria C2 Cl.1, Cons. 228 Superficie catastale 243

		Rendita € 494,56 Piano Terra
--	--	---------------------------------

In data 10.07.2009 l'Agenzia del Territorio con Prot.n. CT0358836 ha proceduto a fare la:

- costituzione dell'immobile Fg. 105 Part. 615.

In data 09/11/2015 l'Agenzia del Territorio inseriva nella visura storica i dati di superficie.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
105	613				Seminativo irriguo	2	96 78 00	152,45	57,48		

Corrispondenza catastale

Si allega la visura storica dell'immobile (Allegato 3.7) e l'estratto di mappa (Allegato 3.8).

In sede di sopralluogo il Perito ha potuto evincere che non vi é corrispondenza tra la coltura indicata nella visura catastale - seminativo irriguo - e l'esistente. Il Terreno di cui alla Particella 613 alla data del sopralluogo si presentava nel seguente modo: in varie aree del terreno Bene 1 sono ricoverati attrezzi e materiali utili all'impresa edile cui fa capo l'Esecutato **** Omissis **** e ad altra impresa edile cui fa capo il comproprietario **** Omissis **** non Esecutato, si veda l'Allegato fotografico; le rimanenti aree del terreno risultano terreno incolto e battuto di terra per il passaggio di automezzi.

Inoltre, lungo il confine nord ovest di tale terreno si trova un fabbricato (ufficio), di cui al Bene 2, e due fabbricati (capannoni), di cui al Bene 3 e al Bene 4, che occupano complessivamente una superficie coperta totale di 716,51 mq. Tali immobili sono stati catastati in data 01.07.2009 (vedasi planimetria Bene 2 Allegato 3.5, planimetria Bene 3 Allegato 3.1 e planimetria Bene 4 Allegato 3.3).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	616			A10	U	6	151	852,15	Terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si é verificata la conformità dei luoghi alla planimetria catastale (Allegato 3.3).

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	614			C2	1	310	326	672,43	Terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si é verificata la conformità dei luoghi alla planimetria catastale (Allegato 3.1).

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	105	615			C2	1	228	243	494,56	Terra	

Corrispondenza catastale

In sede di sopralluogo si é verificata la conformità dei luoghi alla planimetria catastale (Allegato 3.3).

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Come già detto nella sezione Dati Catastali, lungo il confine nord e il confine ovest di tale terreno sono stati edificati in tempi diversi n. 3 fabbricati:

- il Bene 2 ad uso ufficio (realizzato nel corso del 2003 - come dichiarato dall'Esecutato **** Omissis **** al Perito in sede di sopralluogo - a partire dalla demolizione di un rudere preesistente sullo stesso luogo)

- i Beni 3 e 4: capannoni (realizzati contemporaneamente e comunque in data successiva a quella del fabbricato ad uso ufficio, presumibilmente tra il 2005 e il 2006).

Il Perito ha potuto verificare che per nessuno di questi immobili è stata presentata richiesta di concessione edificatoria all'UTC del Comune di Belpasso. Il Perito si è pure accertato dell'inesistenza di segnalazioni di opere abusive da parte di terzi, presso l'Ufficio Abusivismo dello stesso Comune.

Sull'uso dei fabbricati:

Bene 2 Ufficio. Alla data del sopralluogo tale immobile non era utilizzato da alcuno dei comproprietari, anche se completo di arredi da ufficio, Personal Computer, impianti di riscaldamento e raffrescamento.

Bene 3 Capannone 1 di 328,5 mq. Alla data del sopralluogo tale immobile veniva utilizzato come deposito per il ricovero di attrezzature dell'impresa edile dell'Esecutatoo **** Omissis ****.

Bene 4 Capannone 2 di 240 mq. Alla data del sopralluogo tale immobile veniva utilizzato come deposito per il ricovero di attrezzature di impresa edile.

Un impianto di videosorveglianza e di illuminazione dei fabbricati garantisce la sorveglianza dei mezzi e dei beni presenti sul terreno Bene 1 e dei Beni 2, 3 e 4.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Come già detto nella sezione Dati Catastali, sul confine nord del terreno di cui al Bene 1 è stato edificato il Bene 2 ad uso ufficio, realizzato nel corso del 2003 - come dichiarato dall'Esecutatoo Sig. **** Omissis **** al Perito in sede di sopralluogo - a partire dalla demolizione di un rudere preesistente sullo stesso luogo.

Il Perito ha potuto verificare che per tale immobile non è stata presentata richiesta di concessione edificatoria all'UTC del Comune di Belpasso. Il Perito si è pure accertato dell'inesistenza di segnalazioni di opere abusive da parte di terzi, presso l'Ufficio Abusivismo dello stesso Comune.

Sull'uso del fabbricato:

Alla data del sopralluogo tale immobile non era utilizzato da alcuno dei comproprietari, anche se completo di arredi da ufficio, Personal Computer, impianti di riscaldamento e raffrescamento.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Come già detto nella sezione Dati Catastali, lungo il confine confine ovest del terreno di cui al Bene 1 è stato edificato un capannone di cui al Bene 3.

Il Perito ha potuto verificare che per tale immobile non è stata presentata richiesta di concessione edificatoria all'UTC del Comune di Belpasso. Il Perito si è pure accertata dell'inesistenza di segnalazioni di opere abusive da parte di terzi, presso l'Ufficio Abusivismo dello stesso Comune.

Sull'uso del fabbricato:

Alla data del sopralluogo tale immobile veniva utilizzato dai comproprietari come deposito e ricovero mezzi e attrezzature di impresa edile.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Come già detto nella sezione Dati Catastali, lungo il confine ovest del terreno di cui al Bene 1 è stato edificato un capannone di cui al Bene 4. Tale capannone è stato edificato a ridosso di un altro capannone e di cui al Bene 3.

Il Perito ha potuto verificare che per tale immobile non è stata presentata richiesta di concessione edificatoria all'UTC del Comune di Belpasso. Il Perito si è pure accertata dell'inesistenza di segnalazioni di opere abusive da parte di terzi, presso l'Ufficio Abusivismo dello stesso Comune.

Sull'uso del fabbricato:

Alla data del sopralluogo tale immobile veniva utilizzato dai comproprietari come deposito e ricovero mezzi e attrezzature di impresa edile. Inoltre il Perito segnala che il Bene 4, capannone con superficie coperta di 240 mq, dalla data del 01.08.2013 veniva dato in comodato gratuito e precario dal comproprietario non esecutato **** Omissis **** all'Esecutato Sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della ditta **** Omissis **** (vedi Allegato n. 23: contratto di comodato d'uso gratuito e precario).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Il terreno alla data del sopralluogo, 03.05.2016, si presentava come terreno incolto, con larghe aree di battuto in terra per il passaggio di mezzi e aree occupate da materiale e attrezzature tipiche di cantieri edili (legname di varia pezzatura, ponteggi smontati, box ufficio removibili, materiali da costruzione imballati, etc...).

Pertanto versava in scarse condizioni di conservazione.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo, 03.05.2016, il fabbricato di cui al Bene 2 si presentava in un discreto stato di conservazione.

La copertura, le finiture esterne ed interne, la struttura in c.a. sono in un buono stato di conservazione.

Fa eccezione lo stato delle pareti perimetrali del locale ufficio posto a nord. Presenta gravi lesioni dovute alla presenza di una fossa di scolo che corre adiacente al confine del terreno su cui insiste il fabbricato e che ha provocato e continua a creare problemi di scivolamento della struttura, con conseguenti gravi danni alla stabilità della parte nord dell'edificio.

La parete nord dell'edificio dista 5 metri dal confine.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo, 03.05.2016, il fabbricato di cui al Bene 3 si presentava in un buono stato di conservazione.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Alla data del sopralluogo, 03.05.2016, il fabbricato di cui al Bene 4 si presentava in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Parte comune è rappresentata dall'accesso pedonale e carrabile, che ricade sul Bene 1 in corrispondenza della Strada Provinciale 105.

L'accesso al terreno adiacente al Bene 1 (Bene 5) è permesso solo da tale ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Negli atti di trasferimento e nello stralcio di quota divisionale non si fa menzione ad alcuna servitù.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Negli atti di trasferimento e nello stralcio di quota divisionale non si fa menzione ad alcuna servitù.

Il Perito segnala che l'accesso a tale Bene 2 (fabbricato uso ufficio) può avvenire solo tramite unico accesso pedonale e carrabile, che ricade sul terreno di cui al Bene 1 in corrispondenza della Strada Provinciale 105.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Negli atti di trasferimento e nello stralcio di quota divisionale non si fa menzione ad alcuna servitù.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Negli atti di trasferimento e nello stralcio di quota divisionale non si fa menzione ad alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Alla presente Perizia è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18.04.2014 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso (Allegato 22). Le prescrizioni, gli indici di zona e i parametri ivi riportati non hanno subito alcuna modifica da allora, come dichiarato al Perito dai tecnici dell'Ufficio Rilascio Certificati di destinazione urbanistica in data 20.07.2016.

Il terreno ricade in parte in zona E Verde Agricolo e in parte in fascia di rispetto per viabilità (rif. PRG del Comune di Belpasso e Norme Tecniche di Attuazione approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993, Approvazione di Variante al PRG Decreto del 11.08.2008). Gli interventi ammessi sono "impianti e manufatti edilizi destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali".

In data 05.06.2002 è stata presentata istanza di concessione edilizia dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** al Comune di Belpasso e registrata con numero 8635, per la realizzazione di un insediamento ricettivo-commerciale (Allegati 12 e da 12.1 a 12.3 alla presente Perizia).

In data 11.06.2002, con Prot. 13976, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso trasmetteva richiesta di integrazione documenti utili all'esame istruttorio della pratica per il rilascio della Concessione Edilizia (Allegati 13 e 14).

L'Allegato 12.2 rappresenta l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 - oggi 613 - (oggetto di procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 12.3 rappresenta la Planimetria - tavola 1 - in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non é seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa da parte degli istanti.

Il terreno catastato come "seminativo irriguo" si presenta pianeggiante.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Immobile realizzato nel 2003 (come dichiarato dall'Esecutato Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, si veda Verbale di sopralluogo Allegato 9) con struttura in cls armato e tetto a falda, composto da una sola elevazione, piano terra, e destinato a ufficio. Di pianta rettangolare é composto dai seguenti ambienti:

- ingresso, presenta porta blindata di ingresso e finestra sulla stessa parete. L'altezza media del soffitto (calcolata a partire da un'altezza al colmo di 3,90 m e di un'altezza base di 2,90 m) è di 3,4 m. Ben rifinito presenta soffitto in legno e pompa di calore per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; la superficie utile è di 27 mq;

- dall'ingresso si accede ad un corridoio che s'estende lungo il lato ovest del fabbricato di altezza 2,52 m e consente l'accesso a quattro locali di seguito descritti che si affacciano sul lato est del fabbricato. Ha una superficie di 13 mq;

- primo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 21 mq;

- secondo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 20 mq;

- wc con ingresso dal corridoio, sono presenti un piccolo lavabo e un wc e finestra a vasistas. Ben rifiniti i pavimenti e le pareti verticali che presentano piastrelle di rivestimento, superficie 2,77 mq;

- disimpegno di accessi al ulteriori due locali deposito e ufficio di seguito descritti

- locale deposito con finestra e altezza media 3,13 m;

- terzo locale ufficio con superficie pari a 12 mq, altezza media pari a 3,4 m. Presenta una porta blindata di uscita sul lato est ed una finestra sul lato ovest. Questo ambiente presenta danni da infiltrazione proveniente da umidità di risalita a causa dell'adiacente fossa di scolo delle acque che corre parallela al lato nord del fabbricato. In passato a causa del cedimento del terreno sull'adiacente fosso discolo, sono stati eseguiti dei lavori di consolidamento della fondazione.

L'immobile è stato realizzato a partire dalla demolizione di un caseggiato preesistente, lo spiazzo antistante che collegava questo caseggiato alla strada interna, larga quattro metri, che conduceva all'ingresso comune dei terreni di cui al Bene 1 (mq 9.678) e al Bene 5 (terreno adiacente al Bene 1 e di estensione di mq 2.920). (vedasi Allegato 10 pagina 3).

Il lato nord del fabbricato dista circa 5 m dal confine.

Lo spiazzo antistante l'ingresso dell'estensione di circa 10 mq veniva utilizzato come posto scoperto per auto.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA**

Il Bene 3 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006.

La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 32mx10m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento.

La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a cui sono rispettivamente ammorsate. Copertura in ondulina (no amianto).

Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è costituito da battuto in terra.

Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m.

Alla data del sopralluogo tale fabbricato era utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di impresa edile (vedasi documentazione fotografica allegata).

Il capannone di cui al Bene 3 è parallelo al confine ovest e dista da esso circa 5 m, anche il lato corto dista dal confine nord 5 metri.

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA**

Il Bene 4 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006. Tale fabbricato è stato costruito insieme col capannone di cui al Bene 3.

La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 30mx8m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento.

La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a cui sono rispettivamente ammorsate. Copertura in ondulina (no amianto).

Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è presumibilmente costituito da battuto in terra.

Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m.

Alla data del sopralluogo tale fabbricato era utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di impresa edile (vedasi documentazione fotografica allegata).

Il capannone di cui al Bene 4 è parallelo al confine ovest e dista da esso circa 5 m, il lato corto di ovest è costruito quasi a ridosso del capannone di cui al Bene 3, il lato corto di est dista a meno di 20 m dall'altro fabbricato e di cui al Bene 2 ad uso ufficio.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

L'immobile risulta libero

**BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO
TERRA**

L'immobile risulta libero

L'immobile utilizzato fino a poco tempo fa come ufficio presenta in tutti gli ambienti arredi da ufficio; inoltre in un locale è presente un personal computer. In un altro locale è presente documentazione cartacea d'archivio delle imprese edili che operavano in tale sede. A questo immobile possono avere accesso tutti i comproprietari.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

A questo immobile possono avere accesso i comproprietari esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****.

L'immobile dalla data della sua costruzione è stato sempre utilizzato come ricovero per l'attrezzatura, mezzi e materiale di cantiere dell'impresa edile dell'Esecutato Sig. **** Omissis ****.

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA**

L'immobile risulta libero

A questo immobile possono avere accesso i comproprietari non esecutati **** Omissis **** e **** Omissis ****, moglie di **** Omissis ****.

L'immobile dalla data della sua costruzione, giugno 2006, è stato sempre utilizzato come ricovero per l'attrezzatura, mezzi e materiale di cantiere dell'impresa edile del comproprietario non esecutato

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1973 al 24/05/2001	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Galvagno Desti	12/09/1973	39790	5900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/10/1973	38435	32205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			25/09/1973	012481	

Dal 25/05/2001 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	25/05/2001	193793	12298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	16/06/2001	22225	16661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2007 al 26/04/2015	**** Omissis ****	Stralcio di quota divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	21/11/2007	259167	20732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	21/12/2007	84457	49611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2015 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	27/04/2015	14004	10439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La dichiarazione di successione del 27.04.2015 è allegata alla presente Perizia di Stima (Allegato 6.1).

Lo stralcio di quota divisionale del 21.11.2007 in copia conforme è riportato nell' Allegato 19.

Il contratto di vendita del 25.05.2001, con Rep. 193793, in copia conforme è riportato nell' Allegato 17.

Il contratto di vendita del 12.09.1973, con Rep. 39790, in copia conforme è riportato nell' Allegato 15.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1973 al 24/05/2001	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Galvagno Desti	12/09/1973	39790	5900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/10/1973	38435	32205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			25/09/1973	012481	
Dal 25/05/2001 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	25/05/2001	193793	12298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	16/06/2001	22225	16661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Catania	14/06/2001	6273	
Dal 21/11/2007 al 26/04/2015	**** Omissis ****	Stralcio di quota divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	21/11/2007	259167	20732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	21/12/2007	84457	49611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

		Agenzia delle Entrate	21/12/2007	29449	
Dal 27/04/2015 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	27/04/2015	14004	10439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come per il terreno di cui al Bene 1, si riportano di seguito gli atti di trasferimento che hanno interessato oltre che il terreno anche il fabbricato destinato a ufficio (Bene 2) realizzato nel 2003 (come dichiarato dall'Esecutato Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, si veda Verbale di sopralluogo Allegato 9) dalla demolizione del "caseggiato, abbeveratoio e relativo spiazzo" esistenti sulla particella (vedi Allegato 10 pagina 3) e che pertanto è nella proprietà di chi possiede il terreno di cui al Bene 1: la dichiarazione di successione del 27.04.2015 è allegata alla presente Perizia di Stima (Allegato 6.1), lo stralcio di quota divisionale del 21.11.2007 in copia conforme è riportato nell'Allegato 19, il contratto di vendita del 25.05.2001, con Rep. 193793, in copia conforme è riportato nell'Allegato 17, e infine il contratto di vendita del 12.09.1973, con Rep. 39790, in copia conforme è riportato nell'Allegato 15.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1973 al 24/05/2001	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Galvagno Desti	12/09/1973	39790	5900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/10/1973	38435	32205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			25/09/1973	012481	

Dal 25/05/2001 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	25/05/2001	193793	12298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	16/06/2001	22225	16661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 21/11/2007 al 26/04/2015	**** Omissis ****	Stralcio di quota divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	21/11/2007	259167	20732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	21/12/2007	84457	49611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2015 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	27/04/2015	14004	10439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come per il terreno di cui al Bene 1, si riportano di seguito gli atti di trasferimento che hanno interessato oltre che il terreno anche il capannone 1 (Bene 3) che vi é stato presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006 e che pertanto é nella proprietà di chi possiede il terreno di cui al Bene 1: dichiarazione di successione del 27.04.2015 è allegata alla presente Perizia di Stima (Allegato 6.1), lo stralcio di quota divisionale del 21.11.2007 in copia conforme è l'Allegato 19, il contratto di vendita del 25.05.2001, con Rep. 193793, in copia conforme è l'Allegato 17, e infine il contratto di vendita del 12.09.1973, con Rep. 39790, in copia conforme è l'Allegato 15.

**BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 12/09/1973 al 24/05/2001	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Maria Galvagno Desti	12/09/1973	39790	5900
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			01/10/1973	38435	32205
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
			25/09/1973	012481	
Dal 25/05/2001 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	25/05/2001	193793	12298
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	16/06/2001	22225	16661
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Registro di Catania	14/06/2001	6273	
Dal 21/11/2007 al 26/04/2015	**** Omissis ****	Stralcio di quota divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	21/11/2007	259167	20732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio	21/12/2007	84457	49611

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2015 al 30/05/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	27/04/2015	14004	10439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

Come per il terreno di cui al Bene 1, si riportano di seguito gli atti di trasferimento che hanno interessato oltre che il terreno anche il capannone 2 (Bene 4) che vi è stato presumibilmente realizzato nel periodo 2005-2006 e che pertanto è nella proprietà di chi possiede il terreno di cui al Bene 1: dichiarazione di successione del 27.04.2015 è allegata alla presente Perizia di Stima (Allegato 6.1), lo stralcio di quota divisionale del 21.11.2007 in copia conforme è l'Allegato 19, il contratto di vendita del 25.05.2001, con Rep. 193793, in copia conforme è l'Allegato 17, e infine il contratto di vendita del 12.09.1973, con Rep. 39790, in copia conforme è l'Allegato 15.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 18/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 27/01/2012
Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391
Quota: 1/2
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 692.318,41



- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 10/04/2012
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.015,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 08/04/2013
Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378
Quota: 1/2
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 446.072,34



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 14/01/2014
Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



Si veda l'Allegato 6 alla Perizia di stima: Elenco Sintetico delle formalità (Ispezione Ipotecaria CT62300.3 del 18.04.2016).

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 18/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 27/01/2012
Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391
Quota: 1/2
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 692.318,41
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 10/04/2012
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538



Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.015,15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 08/04/2013

Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378

Quota: 1/2

Importo: € 550.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 446.072,34



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 14/01/2014

Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si veda l'Allegato 6 alla Perizia di stima: Elenco Sintetico delle formalità (Ispezione Ipotecaria CT62300.3 del 18.04.2016).

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELLIPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 18/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 27/01/2012

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391

Quota: 1/2

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 692.318,41

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 10/04/2012

Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****



Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.015,15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 08/04/2013

Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378

Quota: 1/2

Importo: € 550.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 446.072,34

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 14/01/2014

Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Si veda l'Allegato 6 alla Perizia di stima: Elenco Sintetico delle formalità (Ispezione Ipotecaria CT62300.3 del 18.04.2016).

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 18/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 27/01/2012

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391

Quota: 1/2

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 692.318,41

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 10/04/2012

Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.015,15

- **Ipoteca giuduziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 08/04/2013
Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378
Quota: 1/2
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 446.072,34



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 14/01/2014
Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si veda l'Allegato 6 alla Perizia di stima: Elenco Sintetico delle formalità (Ispezione Ipotecaria CT62300.3 del 18.04.2016).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Il terreno ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Bellapasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme Tecniche di Attuazione NTA e Regolamento Edilizio.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo".

Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione.

Presso l'UTC del Comune di Bellapasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22).

La tipologia di manufatto realizzata su tale terreno (ufficio e capannoni) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni delle NTA art 24.4: "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica,

calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali".

Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il terreno su cui insiste il fabbricato ad uso ufficio ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo".

Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione.

Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22).

Il manufatto realizzato (ufficio) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali".

Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il terreno su cui insiste il fabbricato (capannone) ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo".

Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione.

Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22).

Il manufatto realizzato (capannone) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali".

Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Il terreno su cui insiste il fabbricato (capannone) ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo".

Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione.

Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22).

Il manufatto realizzato (capannone) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali".

Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il Perito segnala che in data 05.06.2002 è stata presentata istanza di concessione edilizia dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** al Comune di Belpasso e registrata con numero 8635, per la realizzazione di un insediamento ricettivo-commerciale (Allegati 12 e da 12.1 a 12.3).

In data 11.06.2002 con Prot. 13976 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso trasmetteva richiesta di integrazione documenti utili all'esame istruttorio della pratica per il rilascio della Concessione Edilizia (Allegati 13 e 14).

L'Allegato 12.2 rappresenta l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 - oggi 613 - (oggetto di procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 12.3 rappresenta la Planimetria - tavola 1 - in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non é seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa da parte degli istanti.

Il dettaglio di tutti i costi utili al calcolo della stima del valore dell'immobile di cui al presente Bene 1 non si trovano nella sezione stima del Bene 1 ma nella sezione Stima dell'intero Lotto 1: composto dai Beni 1, 2, 3 e 4. Pertanto si veda la sezione Stima del Lotto 1.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui al Bene 2 è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo. Inoltre, il Perito presso l'UTC del Comune di Belpasso ha verificato che non é stata presentata alcuna istanza di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e che non é stata presentata alcuna istanza di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 (risposta al quesito i del decreto di nomina del G.E.).

Il Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo ha dichiarato che il fabbricato di cui al Bene 2 é stato edificato nel corso del 2003 (si veda Verbale di sopralluogo Allegato 9). Il comma 1 dell'art. 36 del DPR 380/01 recita "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Per tale immobile non è possibile riaprire i termini per la presentazione di un'istanza di condono in sanatoria in quanto l'intervento effettuato non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione

dell'istanza (risposta al quesito j del decreto di nomina del G.E.). Non trovandosi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, tale immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art 46 comma 5 del DPR 380/01 (risposta al quesito k del decreto di nomina del G.E.).

Come riportato nella sezione Normativa Urbanistica della presente Perizia di stima, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato era il PRG approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio. Tale PRG è ancora ad oggi vigente.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo".

Il fabbricato realizzato è stato edificato a meno di 10 m dal confine nord del terreno su cui insiste, mentre la normativa urbanistica impone una distanza minima dal confine pari a 10 m (vedasi certificato di destinazione urbanistica Allegato 22). Non è stata inoltre rispettata la prescrizione della distanza tra fabbricati che deve essere inferiore ai 20 m: il fabbricato di cui al Bene 2 dista a meno di 20 metri dal capannone di cui al Bene 4. Infine tale immobile non è stato dimensionato nel rispetto dell'indice di fabbricabilità ammesso pari a 0.03 mc/mq.

L'immobile di cui al Bene 2 non rientra nei termini di cui all'art. 36 del DPR 380/01 (possibilità di presentare istanza di sanatoria) né nei termini di cui all'art. 40 del L. 47/85 (in quanto l'intervento realizzato non è rispondente allo strumento urbanistico esistente all'epoca della sua costruzione - anno 2003 - né alla data di presentazione di eventuale istanza di sanatoria: la cosiddetta doppia conformità ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/01).

Non essendo pertanto l'abuso in alcun modo sanabile, il Perito ha fatto quantificare i costi di demolizione del fabbricato di cui al Bene 2, dopo aver verificato con l'ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Belpasso che non vi fossero segnalazioni di abuso e/o ordinanze di demolizione riguardanti l'immobile pignorato (risposta ai quesiti j, k e l del decreto di nomina del G.E.).

La valorizzazione economica delle attività per poter mettere in vendita l'immobile è indicata nella sezione Stima Lotto 1.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Il Perito segnala che in data 05.06.2002 è stata presentata istanza di concessione edilizia dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** al Comune di Belpasso e registrata con numero 8635, per la realizzazione di un insediamento ricettivo-commerciale (Allegati 12 e da 12.1 a 12.3).

In data 11.06.2002 con Prot. 13976 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso trasmetteva richiesta di integrazione documenti utili all'esame istruttorio della pratica per il rilascio della Concessione Edilizia (Allegati 13 e 14).

L'Allegato 12.2 rappresenta l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 oggi 613 (oggetto di

procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 12.3 rappresenta la Planimetria - tavola 1 - in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non è seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa.

Il dettaglio di tutti i costi utili al calcolo della stima del valore dell'immobile di cui al presente Bene 2 non si trovano nella sezione stima del Bene 2 ma nella sezione Stima dell'intero Lotto 1: composto dai Beni 1, 2, 3 e 4. Pertanto si veda la sezione Stima del Lotto 1.

**BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA**

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui al Bene 3 è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo. Inoltre il Perito presso l'UTC del Comune di Belpasso ha verificato che non è stata presentata alcuna istanza di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e che non è stata presentata alcuna istanza di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 (risposta al quesito i del decreto di nomina del G.E.).

Il comma 1 dell'art. 36 del DPR 380/01 recita "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Per tale immobile non è possibile riaprire i termini per la presentazione di un'istanza di condono in sanatoria in quanto l'intervento effettuato non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza (risposta al quesito j del decreto di nomina del G.E.). Non trovandosi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, tale immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art 46 comma 5 del DPR 380/01 (risposta al quesito k del decreto di nomina del G.E.).

Come riportato nella sezione Normativa Urbanistica della presente Perizia di stima, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato era il PRG approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio. Tale PRG è ancora ad oggi vigente.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo".

Il fabbricato realizzato è stato edificato a meno di 10 m dal confine nord del terreno su cui insiste, mentre la normativa urbanistica impone una distanza minima dal confine pari a 10 m (vedasi certificato di destinazione urbanistica Allegato 22). Non è stata inoltre rispettata la prescrizione della distanza tra fabbricati che deve essere inferiore ai 20 m: il fabbricato di cui al Bene 3 è stato edificato a ridosso del capannone di cui al Bene 4.

L'immobile di cui al Bene 3 non rientra nei termini di cui all'art. 36 del DPR 380/01 (possibilità di presentare istanza di sanatoria) né nei termini di cui all'art. 40 del L. 47/85 (in quanto l'intervento realizzato non è rispondente allo strumento urbanistico esistente all'epoca della sua costruzione - anni 2005-2006 - né alla data di presentazione di eventuale istanza di sanatoria: la cosiddetta doppia conformità ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/01).

Non essendo pertanto l'abuso in alcun modo sanabile, il Perito ha fatto quantificare i costi di demolizione del fabbricato di cui al Bene 3, dopo aver verificato con l'ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Belpasso che non vi fossero segnalazioni di abuso e/o ordinanze di demolizione riguardanti l'immobile pignorato (risposta ai quesiti j, k e l del decreto di nomina del G.E.).

La valorizzazione economica delle attività per poter mettere in vendita l'immobile è indicata nella sezione Stima Lotto 1.

Il Perito segnala che in data 05.06.2002 è stata presentata istanza di concessione edilizia dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** al Comune di Belpasso e registrata con numero 8635, per la realizzazione di un insediamento ricettivo-commerciale (Allegati 12 e da 12.1 a 12.3).

In data 11.06.2002 con Prot. 13976 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso trasmetteva richiesta di integrazione documenti utili all'esame istruttorio della pratica per il rilascio della Concessione Edilizia (Allegati 13 e 14).

L'Allegato 12.2 rappresenta l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 oggi 613 (oggetto di procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 12.3 rappresenta la Planimetria - tavola 1 - in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non è seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa.

Il dettaglio di tutti i costi utili al calcolo della stima del valore dell'immobile di cui al presente Bene 3 non si trovano nella sezione stima del Bene 3 ma nella sezione Stima dell'intero Lotto 1: composto dai Beni 1, 2, 3 e 4. Pertanto si veda la sezione Stima del Lotto 1.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELLAPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Il fabbricato di cui al Bene 4 è stato edificato in assenza di titolo autorizzativo. Inoltre il Perito presso l'UTC del Comune di Belpasso ha verificato che non è stata presentata alcuna istanza di conformità ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 e che non è stata presentata alcuna istanza di condono ai sensi della L. 47/85, L. 724/94 e L. 326/03 (risposta al quesito i del decreto di nomina del G.E.).

Il comma 1 dell'art. 36 del DPR 380/01 recita "il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda."

Per tale immobile non è possibile riaprire i termini per la presentazione di un'istanza di condono in sanatoria in quanto l'intervento effettuato non risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione dell'istanza (risposta al quesito j del decreto di nomina del G.E.). Non trovandosi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, tale immobile non si trova nelle condizioni previste dall'art 46 comma 5 del DPR 380/01 (risposta al quesito k del decreto di nomina del G.E.).

Come riportato nella sezione Normativa Urbanistica della presente Perizia di stima, la disciplina urbanistica vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato era il PRG approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio. Tale PRG è ancora ad oggi vigente.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo".

Il fabbricato realizzato è stato edificato a meno di 10 m dal confine nord del terreno su cui insiste, mentre la normativa urbanistica impone una distanza minima dal confine pari a 10 m (vedasi certificato di destinazione urbanistica Allegato 22). Non è stata inoltre rispettata la prescrizione della distanza tra fabbricati che deve essere inferiore ai 20 m: il fabbricato di cui al Bene 4 è stato edificato a ridosso del capannone di cui al Bene 3.

L'immobile di cui al Bene 4 non rientra nei termini di cui all'art. 36 del DPR 380/01 (possibilità di presentare istanza di sanatoria) né nei termini di cui all'art. 40 del L. 47/85 (in quanto l'intervento realizzato non è rispondente allo strumento urbanistico esistente all'epoca della sua costruzione - anni 2005-2006 - né alla data di presentazione di eventuale istanza di sanatoria: la cosiddetta doppia conformità ai sensi dell'art. 46 del DPR 380/01).

Non essendo pertanto l'abuso in alcun modo sanabile, il Perito ha fatto quantificare i costi di demolizione del fabbricato di cui al Bene 4, dopo aver verificato con l'ufficio Abusivismo Edilizio del Comune di Belpasso che non vi fossero segnalazioni di abuso e/o ordinanze di demolizione riguardanti l'immobile pignorato (risposta ai quesiti j, k e l del decreto di nomina del G.E.).

La valorizzazione economica delle attività per poter mettere in vendita l'immobile è indicata nella sezione Stima Lotto 1.

Il Perito segnala che in data 05.06.2002 è stata presentata istanza di concessione edilizia dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** al Comune di Belpasso e registrata con numero 8635, per la realizzazione di un insediamento ricettivo-commerciale (Allegati 12 e da 12.1 a 12.3).

In data 11.06.2002 con Prot. 13976 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso trasmetteva richiesta di integrazione documenti utili all'esame istruttorio della pratica per il rilascio della Concessione Edilizia (Allegati 13 e 14).

L'Allegato 12.2 rappresenta l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 oggi 613 (oggetto di procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 12.3 rappresenta la Planimetria - tavola 1 - in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non é seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa.

Il dettaglio di tutti i costi utili al calcolo della stima del valore dell'immobile di cui al presente Bene 4 non si trovano nella sezione stima del Bene 4 ma nella sezione Stima dell'intero Lotto 1: composto dai Beni 1, 2, 3 e 4. Pertanto si veda la sezione Stima del Lotto 1.

L'Allegato 23.4 rappresentano l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 oggi 613 (oggetto di procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 23.5 la Planimetria tavola 1 in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non é seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa.

Il dettaglio di tutti i costi utili al calcolo della stima del valore dell'immobile di cui al presente Bene 4 non si trovano nella sezione stima del Bene 4 ma nella sezione Stima dell'intero Lotto 1: composto dai Beni 1, 2, 3 e 4. Pertanto si veda la sezione Stima del Lotto 1.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

VINCOLI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il Perito segnala che:

- con Avviso di Accertamento n. 193 del 03.10.2015 la Signora **** Omissis **** per il Bene 2 doveva al Comune di Belpasso una T.R.S.U. di eur 820,38 (vedasi Allegato 24);

-con Avviso n. 75936 del 05.11.2015 sempre la Signora **** Omissis **** per il Bene 2 doveva al Comune di Belpasso una T.R.S.U. di eur 819,86 (vedasi Allegato 24);

Inoltre:

- con Avviso 19444 del 12.11.2012 la Signora **** Omissis **** per il Bene 2 doveva al Comune di Belpasso taxa ICI di eur 111,84 (vedasi Allegati 26 e 27).

Alla Signora **** Omissis **** sono subentrati gli eredi esecutati Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il Perito ha voluto riportare tali oneri anche se non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che non resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

VINCOLI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il Perito segnala che:

- con Avviso di Accertamento n. 193 del 03.10.2015 la Signora **** Omissis **** per il Bene 3 doveva al Comune di Belpasso una T.R.S.U. di eur 793,60 (vedasi Allegato 24);

-con Avviso n. 75936 del 05.11.2015 sempre la Signora **** Omissis **** per il Bene 3 doveva al Comune di Belpasso una T.R.S.U. di eur 793,52 (vedasi Allegato 24);

Inoltre :

- con Avviso 19444 del 12.11.2012 la Signora **** Omissis **** per il Bene 3 doveva al Comune di Belpasso taxa ICI di eur 176 (vedasi Allegati 26 e 27).

Alla Signora **** Omissis **** sono subentrati gli eredi esecutati Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il Perito ha voluto riportare tali oneri anche se non resteranno a carico dell'acquirente.

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 0,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 0,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 0,00

VINCOLO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il Perito segnala l'esistenza di un contratto di comodato d'uso gratuito e precario sottoscritto in data 01.08.2013 tra il comproprietario non esecutato Sig. **** Omissis **** e la società **** Omissis **** con sede legale in Catania **** Omissis **** P.IVA **** Omissis ****, nella persona del suo legale rappresentante Sig. **** Omissis **** Esecutato (vedi Allegato 23).

Con la figura del cosiddetto comodato precario, caratterizzata da una libera facoltà di recesso unilaterale del rapporto riconosciuta in capo al comodante, il comodatario è tenuto a restituire il bene non appena il comodante gliene faccia richiesta.

VINCOLI NON A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il Perito segnala che:

- con Avviso di Accertamento n. 193 del 03.10.2015 la Signora **** Omissis **** per il Bene 4 doveva al Comune di Belpasso una T.R.S.U. di eur 583,68 (vedasi Allegato 24);

- con Avviso n. 75936 del 05.11.2015 sempre la Signora **** Omissis **** per il Bene 4 doveva al Comune di Belpasso una T.R.S.U. di eur 583,63 (vedasi Allegato 24);

Inoltre :

- con Avviso 19444 del 12.11.2012 la Signora **** Omissis **** per il Bene 4 doveva al Comune di Belpasso tassa ICI di eur 129,82 (vedasi Allegati 26 e 27).

Alla Signora **** Omissis **** sono subentrati gli eredi esecutati Sig. **** Omissis **** e **** Omissis ****. Il Perito ha voluto riportare tali oneri anche se non resteranno a carico dell'acquirente.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

nonché ai seguenti comproprietari non esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)
- **** Omissis **** (Proprietà 1/4)

**** Omissis **** e **** Omissis **** subentrano all'Esecutato **** Omissis **** in seguito a dichiarazione di successione del 23.02.2015, Trascrizione con Reg. Gen. n. 14004 e Reg. Part. n. 10439, presentata in data 27.04.2015 presso l'Agenzia delle Entrate di Catania (Allegato 6.1 alla presente Perizia di Stima).

Tale dichiarazione di successione riporta inoltre che **** Omissis ****, marito di **** Omissis ****, con atto del 22.05.2014, registrato a Catania il 04.07.2015 al n. 5064 presso il Tribunale Civile di Catania, rinunciava all'eredità del coniuge **** Omissis ****.

CONFINI

Il terreno confina:

a nord: con la Particella 613 di proprietà **** Omissis **** non Esecutato, **** Omissis **** non Esecutato nonché moglie di **** Omissis ****, **** Omissis **** Esecutato e **** Omissis **** Esecutato

a sud: con proprietà di terzi, ad oggi censita al Catasto Terreni Foglio 105 Particella 605

a est: con Strada Provinciale 105

a ovest: con proprietà di terzi, ad oggi censita al Catasto Terreni Foglio 105 Particella 136

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno agricolo	2920,00 mq	2920,00 mq	1,00	2920,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2920,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2920,00 mq		

I beni sono comodamente divisibili in natura.

Tale terreno è adiacente al terreno di cui al Bene 1. Vi si accede tramite lo stesso ingresso carrabile e pedonale del Bene 1. Non è presente alcuna recinzione di separazione con l'adiacente terreno di cui al Bene 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 26/05/1984 al 02/10/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 145 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 90 70

		Reddito agrario € 53,87
Dal 03/10/2007 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 606 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 29 20 Reddito agrario € 17,34
Dal 21/11/2007 al 01/03/2014	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 606 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 29 20 Reddito agrario € 17,34
Dal 02/03/2014 al 28/07/2016	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 105, Part. 606 Qualità Seminativo irriguo Cl.2 Superficie (ha are ca) 29 20 Reddito agrario € 17,34

In data 03.10.2007 l'Agenzia del Territorio con Frazionamento Prot. n. CT0418117 ha:

- soppresso l'immobile Fg. 105 Part. 145
- variato l'immobile di cui al Fg. 105 Part. 605 (quest'ultimo non oggetto di procedura esecutiva).

DATI CATASTALI

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
105	606				Seminativo irriguo	2	29 20	46	17,34	

Corrispondenza catastale

Si allega la visura storica dell'immobile (Allegato 3.6) e l'estratto di mappa (Allegato 3.8).

In sede di sopralluogo il Perito ha potuto evincere la non corrispondenza tra la coltura indicata nella visura catastale - seminativo irriguo - e l'esistente che risulta essere terreno incolto (vedi Allegato Fotografico). In alcune aree di detto terreno Bene 5 sono accumulati materiali edili all'impresa cui fa capo l'Esecutato Sig. **** Omissis ****, si veda l'Allegato fotografico. Le rimanenti aree del terreno risultano terreno incolto.

Non vi è presenza di fabbricati.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno alla data del sopralluogo, 03.05.2016, si presentava come terreno incolto, con piccole aree di battuto in terra e aree occupate da materiale e attrezzature tipiche di cantieri edili (legname di varia pezzatura, ponteggi smontati, box ufficio removibili, materiali da costruzione imballati, etc...).

Pertanto versava in scarse condizioni di conservazione.



PARTI COMUNI

Parte comune è rappresentata dall'accesso pedonale e carrabile che ricade sul Bene 1, in corrispondenza della Strada Provinciale 105, in quanto l'accesso al terreno di cui al Bene 5 è permesso solo da tale ingresso.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Tale terreno è gravato da servitù di acquedotto a favore del Demanio della regione Siciliana - Ramo AA.FF. - servitù costituita coattivamente con provvedimento dell'Assessore Regionale all'Agricoltura e Foreste il 31.12.1998, Rep. 220, trascritto presso l'ufficio del territorio il 11.03.1999 ai nn. 8707/6653.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Alla presente Perizia è stato allegato il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 18.04.2014 dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso (Allegato 22). Le prescrizioni, gli indici di zona e i parametri ivi riportati non hanno subito alcuna modifica da allora, come dichiarato al Perito dai tecnici dell'Ufficio Rilascio Certificati di destinazione urbanistica in data 20.07.2016.

Il terreno ricade in parte in zona E Verde Agricolo e in parte in fascia di rispetto per viabilità (rif. PRG del Comune di Belpasso e Norme Tecniche di Attuazione approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993, Approvazione di Variante al PRG Decreto del 11.08.2008). Gli interventi ammessi sono "impianti e manufatti edilizi destinati alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali".

In data 05.06.2002 è stata presentata istanza di concessione edilizia dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** al Comune di Belpasso e registrata con numero 8635, per la realizzazione di un insediamento ricettivo-commerciale (Allegati 12 e da 12.1 a 12.3 alla presente Perizia).

In data 11.06.2002, con Prot. 13976, l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso trasmetteva richiesta di integrazione documenti utili all'esame istruttorio della pratica per il rilascio della Concessione Edilizia (Allegati 13 e 14).

L'Allegato 12.2 rappresenta l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 - oggi 613 - (oggetto di procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 12.3 rappresenta la Planimetria - tavola 1 - in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non è seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa da parte degli istanti.

Il terreno catastato come "seminativo irriguo" si presenta pianeggiante.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 19/10/1978 al 24/05/2001	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Gaetano Caruso fu Edoardo	19/10/1978	2661	23031
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			24/10/1978	32070	26975
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 25/05/2001 al 02/10/2007	**** Omissis ****	Vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	25/05/2001	193792	12297
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Catania	16/06/2001	22224	16660
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 03/10/2007 al 20/11/2007	**** Omissis ****	Frazionamento			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

			03/10/2007	418117.1/2007	
Dal 21/11/2007 al 26/04/2015	**** Omissis ****	Stralcio di quota divisionale			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Boscarino	21/11/2007	259167	20732
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia del Territorio di Catania	21/12/2007	84457	49611
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 27/04/2015 al 31/05/2016	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			02/03/2014		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Agenzia delle Entrate	27/04/2015	14004	10439
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

La dichiarazione di successione del 27.04.2015 è allegata alla presente Perizia di Stima (Allegato 6.1).

Lo stralcio di quota divisionale del 21.11.2007 in copia conforme è l'Allegato 19.

Il contratto di vendita del 25.05.2001, con Rep.193792, in copia conforme è l'Allegato 17.

Il contratto di vendita del 18.10.1978, con Rep. 2661, in copia conforme è l'Allegato 16.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Catania aggiornate al 18/04/2016, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 27/01/2012
Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391
Quota: 1/2
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 692.318,41
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 10/04/2012
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.015,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 08/04/2013
Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378
Quota: 1/2
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 446.072,34

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 14/01/2014
Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Si veda l'Allegato 6 alla Perizia di stima: Elenco Sintetico delle formalità (Ispezione Ipotecaria CT62300.3 del 18.04.2016).

NORMATIVA URBANISTICA

Il terreno ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme Tecniche di Attuazione NTA e Regolamento Edilizio.

Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG:

variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008 "Approvazione di variante al piano regolatore generale del comune di Belpasso", in cui si accettava la variante proposta,

adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA, approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004, relativamente all'art. 24 intitolato "Zone E-Verde agricolo".

Inoltre l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione.

Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22).

Su tale terreno non è stato edificato alcun fabbricato.

Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che il terreno non è interessato da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il Perito segnala che in data 05.06.2002 è stata presentata istanza di concessione edilizia dai Sigg. **** Omissis ****, **** Omissis **** e **** Omissis **** al Comune di Belpasso e registrata con numero 8635, per la realizzazione di un insediamento ricettivo-commerciale (Allegati 12 e da 12.1 a 12.3).

In data 11.06.2002 con Prot. 13976 l'Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso trasmetteva richiesta di integrazione documenti utili all'esame istruttorio della pratica per il rilascio della Concessione Edilizia (Allegati 13 e 14).

L'Allegato 12.2 rappresenta l'inquadramento catastale in scala 1:1000. L'insediamento ricettivo-commerciale che si intendeva realizzare ricadeva sulla particelle 144 e 145 oggi 613 (oggetto di procedura esecutiva), 606 (oggetto di procedura esecutiva) e 605 (non oggetto di procedura esecutiva).

L'Allegato 12.3 rappresenta la Planimetria - tavola 1 - in scala 1:500.

A tale richiesta di integrazione da parte del Ufficio Urbanistica del Comune di Belpasso non è seguita alcuna presentazione di documentazione tecnica integrativa.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Sul terreno di cui al Fg. 105 Particella 613 insistono tre fabbricati di cui ai Beni 2, 3 e 4.

Il Perito ha ritenuto di dover formare due lotti distinti: Lotto 1 relativo al terreno di cui al Fg. 105 Particella 613 e su cui insistono i fabbricati e Lotto 2 relativo al terreno di cui al Fg. 105 Particella 606, adiacente alla Particella 613.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.

Il Bene 1 è un terreno con estensione di 9.678 mq, desunta dalla visura storica estratta all'Agenzia del Territorio (Allegato 3.7) e alla data del sopralluogo, avvenuto in data 03.05.2016, si presentava come terreno incolto occupato: - in parte da battuto di terra realizzato nel periodo 2005-2006 dagli esecutati per permettere il passaggio di automezzi; - e in parte da tre fabbricati per una superficie totale coperta di 716 mq. Il primo è un fabbricato destinato ad uso ufficio con superficie coperta di 148 mq, il secondo è un capannone con superficie coperta di 328 mq, e infine il terzo è un capannone con superficie coperta di 240 mq. Il terreno si trova a sud ovest del centro abitato di Catania di fronte al villaggio NAS di Sigonella. L'accesso al terreno di cui al Bene 1 avviene dalla Strada Provinciale 105. Proseguendo per un breve tratto verso sud la SP105 si collega alla SS417 che porta all'asse dei servizi e all'autostrada A19. Il sottoscritto Perito ha stabilito di identificare tali fabbricati rispettivamente come Bene 2, 3 e 4. E poiché ciascuno di essi è identificato catastalmente, il Perito ne valuterà il singolo prezzo di stima che concorrerà alla determinazione del prezzo di stima dell'intero Lotto 1 composto dal terreno e dai tre fabbricati che vi insistono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 613, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Valore di stima del bene: € 48.390,00
Il valore unitario del terreno è stato calcolato sulla base dei prezzi unitari correnti di vendita dei terreni limitrofi. Nella determinazione di tal valore unitario, il Perito ha tenuto conto della presenza dei fabbricati che insistono sul terreno e della presenza di recinzione, e cancelli pedonale e carrabile di accesso allo stesso.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra

Il Bene 2 è costituito da un immobile realizzato nel 2003 (come dichiarato dall'Esecutato Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, si veda Verbale di sopralluogo Allegato 9) con struttura in cls armato e tetto a falda, composto da una sola elevazione, piano terra, e destinato a ufficio. Di pianta rettangolare è composto dai seguenti ambienti: - ingresso, presenta porta blindata di ingresso e finestra sulla stessa parete. L'altezza media del soffitto (calcolata a partire da un'altezza al colmo di 3,90 m e di un'altezza base di 2,90 m) è di 3,4 m. Ben rifinito presenta soffitto in legno e pompa di calore per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; la superficie utile è di 27 mq; - dall'ingresso si accede ad un corridoio che si estende lungo il lato ovest del fabbricato, di altezza 2,52 m e consente l'accesso a quattro locali di seguito descritti che si affacciano sul lato est del fabbricato. Ha una superficie di 13 mq; - primo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 21 mq; - secondo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 20 mq; - wc con ingresso dal corridoio, sono presenti un piccolo lavabo e un wc e finestra a vasistas. Ben rifiniti i pavimenti e le pareti verticali che presentano piastrelle di rivestimento, superficie 2,77 mq; - disimpegno di accessi ai ulteriori due locali deposito e ufficio di seguito descritti - locale deposito con finestra e altezza media 3,13 m; - terzo locale ufficio con superficie pari a 12 mq, altezza media pari a 3,4 m. Presenta una porta blindata di uscita sul lato est ed una finestra sul lato ovest. Questo ambiente presenta danni da infiltrazione proveniente da umidità di risalita a causa dell'adiacente fossa di scolo delle acque che corre parallela al lato nord del fabbricato. In passato a causa del cedimento del terreno

sull'adiacente fosso discolo, sono stati eseguiti dei lavori di consolidamento della fondazione. L'immobile è stato realizzato a partire dalla demolizione di un caseggiato preesistente, lo spiazzo antistante che collegava questo caseggiato alla strada interna, larga quattro metri, che conduceva all'ingresso comune dei terreni di cui al Bene 1 (mq 9.678) e al Bene 5 (terreno adiacente al Bene 1 di mq 2.920). Il lato nord del fabbricato dista circa 5 m dal confine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 616, Categoria A10. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4). Valore di stima del bene: € 36.990,00. Il valore unitario è riferito ai dati tratti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che si riferisce ai prezzi del periodo 2° semestre 2015. Il Perito si è riferito alla categoria Residenziale Abitazioni di tipo economico, non potendo trovare una categoria più prossima a quella dell'ufficio: categoria per la quale è catastato il fabbricato di cui al Bene 2. Ha ritenuto per le condizioni in cui versa l'immobile di applicare un valore unitario di 250 eur/mq in una scala che va da 250 a 350 eur/mq per la categoria presa in esame (si veda l'Allegato 21.1).

- Bene N° 3** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiarà s.n., piano Terra. Il Bene 3 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006. La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 32mx10m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento. La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a cui sono rispettivamente ammassate. Copertura in ondulina (no amianto). Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è costituito da battuto in terra. Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m. Alla data del sopralluogo tale fabbricato era utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di impresa edile (vedasi documentazione fotografica allegata). Il capannone di cui al Bene 3 è parallelo al confine ovest e dista da esso circa 5 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 614, Categoria C2. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4). Valore di stima del bene: € 131.400,00. Il valore unitario è riferito ai dati tratti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che si riferisce ai prezzi del periodo 2° semestre 2015. Il Perito si è riferito alla categoria Produttiva. Ha ritenuto per le condizioni in cui versa l'immobile di applicare un valore unitario massimo di 400 eur/mq in una scala che va da 250 a 400 eur/mq (si veda l'Allegato 21).
- Bene N° 4** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiarà s.n., piano Terra. Il Bene 4 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006. Tale fabbricato è stato costruito insieme col capannone di cui al Bene 3. La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 30mx8m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento. La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a cui sono rispettivamente ammassate. Copertura in ondulina (no amianto). Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è costituito presumibilmente da battuto in terra. Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m. Il Perito non ha avuto accesso a tale struttura. L'Esecutato Sig. **** Omissis ****, presente in sede di operazioni peritali, ha dichiarato al Perito che: tale capannone ha le stesse caratteristiche costruttive del primo e che anche tale capannone è utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di altra impresa edile (del Sig. **** Omissis ****: comproprietario degli immobili oggetto di stima ma non Esecutato). Il capannone di cui al Bene 4 è stato costruito a ridosso dell'altro capannone, perpendicolarmente ad esso. Corre parallelo al confine nord del terreno e dista da esso circa 7 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 615, Categoria C2.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
 Valore di stima del bene: € 122.000,00
 Il valore unitario è riferito ai dati tratti dalla Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che si riferisce ai prezzi del periodo 2° semestre 2015. Il Perito si è riferito alla categoria Produttiva. Ha ritenuto per le condizioni in cui versa l'immobile di applicare un valore unitario massimo di 400 eur/mq in una scala che va da 250 a 400 eur/mq (si veda l'Allegato 21).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Terreno Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	9678,00 mq	5,00 €/mq	€ 48.390,00	100,00	€ 48.390,00
Bene N° 2 - Ufficio Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	147,96 mq	250,00 €/mq	€ 36.990,00	100,00	€ 36.990,00
Bene N° 3 - Capannone Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	328,50 mq	400,00 €/mq	€ 131.400,00	100,00	€ 131.400,00
Bene N° 4 - Capannone Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra	240,00 mq	400,00 €/mq	€ 122.000,00	100,00	€ 122.000,00
				Valore di stima:	€ 338.780,00

Valore di stima: € 338.780,00

Deprezzamento del 51,11 %

Valore finale di stima: € 165.643,09

CONSIDERATO CHE I DIRITTI POSTI IN VENDITA SONO PARI A 1/2 (**** Omissis **** proprietà 1/4 e **** Omissis **** proprietà 1/4) IL VALORE FINALE UTILIZZABILE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA E' PARI AL 50% DEL VALORE FINALE DI STIMA E CIOE' 50% DI EUR 165.643,09: EUR 82.821,64.

Il valore finale di stima dell'intero Lotto 1, eur 165.643,09, é stato calcolato sottraendo:

- al Valore di stima del Bene 2 i seguenti costi: costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi eur 53.715,82;

- al Valore di stima del Bene 3 i seguenti costi: costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi eur 62.341,26;

- al Valore di stima del Bene 4 i seguenti costi: costi di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi eur 55.579,63.

Bene 1. Al valore di stima del Bene 1, eur 48.390,00, vanno sottratti eur 1.500,00 che sono i costi relativi all'aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Catania (voce a.) delle Particelle 613, 614, 615 e 616.

Bene 2. I costi necessari per la demolizione del fabbricato di cui al Bene 2 (ufficio) e il ripristino dei luoghi, eur 53.715,82 (voce b.), sono stati valutati da ditta specializzata con sede nella Zona Industriale di Catania; il Perito ha richiesto e ottenuto preventivo completo dei costi di conferimento in discarica dei rifiuti prodotti e delle spese relative alla sicurezza degli operatori della stessa ditta addetti ai lavori.

Bene 3 e 4. Relativamente ai costi di demolizione dei due capannoni, il Perito ha richiesto e ottenuto preventivo da locale ditta specializzata e ha chiesto e ottenuto che i costi della demolizione e del ripristino dei luoghi fossero indicati per singolo Bene. Così il Perito, dopo un'attenta analisi dei due preventivi ha determinato per ognuno dei due beni il costo relativo allo smontaggio, alla successiva demolizione e al ripristino dei luoghi. Come per il Bene 2, i costi il conferimento in discarica dei rifiuti prodotti e delle spese relative alla sicurezza degli operatori della stessa ditta addetti ai lavori. Costo demolizione e ripristino luoghi Bene 3: eur 62.341,26 (voce c.), Costo demolizione e ripristino luoghi Bene 4: eur 55.579,63 (voce d.).

I seguenti costi:

- eur 1.500,00 (voce a.) aggiornamento catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Catania Particelle 613, 614, 615 e 616;

- eur 53.715,82 (voce b.) demolizione del fabbricato di cui al Bene 2 (ufficio) e ripristino dei luoghi;

- eur 62.341,26 (voce c.) demolizione del fabbricato di cui al Bene 3 (ufficio) e ripristino dei luoghi;

- eur 55.579,63 (voce d.) demolizione del fabbricato di cui al Bene 4 (ufficio) e ripristino dei luoghi;

che ammontano ad un totale di 173.136,71 eur corrispondono ad un deprezzamento dello 51,106% del valore di stima (eur 338.780,00).

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.

Il Bene 5 è costituito da un terreno con estensione di 2.920 mq. E' classificato come terreno seminativo irriguo. A tale terreno si accede tramite lo stesso ingresso carrabile e pedonale che permette l'accesso al limitrofo terreno (Bene 1) su cui insistono gli immobili di cui ai Beni 2, 3 e 4. Un'unica recinzione delimita entrambi i terreni di cui al Bene 5 e al Bene 1. Alla data del sopralluogo, 03.05.2016, di presentava come terreno incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 606, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Valore di stima del bene: € 14.600,00 Come per il Bene 1, il valore unitario del terreno Bene 5 é stato calcolato sulla base dei prezzi unitari correnti di vendita dei terreni limitrofi. Nella determinazione di tale valore unitario, il Perito ha tenuto conto della vicinanza alla viabilità rappresentata dalla SP105 e della presenza di recinzione, e cancelli pedonale e carrabile di accesso allo stesso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Terreno Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.	2920,00 mq	5,00 €/mq	€ 14.600,00	100,00	€ 14.600,00
Valore di stima:					€ 14.600,00

Valore finale di stima: € 14.600,00

CONSIDERATO CHE I DIRITTI POSTI IN VENDITA SONO PARI A 1/2 (**** Omissis **** proprietà 1/4 e **** Omissis **** proprietà 1/4) IL VALORE FINALE UTILIZZABILE AI FINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA E' PARI AL 50% DEL VALORE FINALE DI STIMA E CIOE' 50% DI EUR 14.600,00: EUR 7.300,00.

Il Perito non applica alcun deprezzamento al Valore di Stima del Bene 5 in quanto ritiene di averne tenuto già conto nella determinazione del valore unitario del terreno (5 eur/mq).

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Aci Castello, li 31/07/2016

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Presti Maria Paola

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - All 1 - PEC del 01.04.2016 (Aggiornamento al 01/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 1.1 - conferimento incarico del 29.03.2016 (Aggiornamento al 29/03/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 2 - giuramento del 06.04.2016 (Aggiornamento al 06/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 3 - Visura storica Fg. 105 Part 614 Fabbricato C2 310 mq (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 3.1 - Planimetria Fg. 105 Part 614 Fabbricato C2 310 mq (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 3.2 - Visura storica Fg. 105 Part 615 Fabbricato C2 228 mq (Aggiornamento al 12/04/2016)

- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 3.3 - Planimetria Fg. 105 Part 615 Fabbricato C2 228 mq (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 3.4 - Visura storica Fg. 105 Part 616 Fabbricato A10 6 vani (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - All 3.5 - Planimetria Fg. 105 Part 616 Fabbricato A10 6 vani (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 3.6 - Visura storica Fg. 105 Part 606 Terreno 2.920 mq (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - All 3.7 - Visura storica Fg. 105 Part 613 Terreno 9.678 mq (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - All 3.8 - Estratto di Mappa (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 4 - PEC a Comune di Viagrande del 12.04.16 (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5 - PEC del Comune del 12.04.16 (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All 5.1 - Estratto di Morte di Ricciardi Maria (Aggiornamento al 12/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 6 - Ispezione ipotecaria per immobile n. 62300.3 del 18.04.16 (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 6.1 - Nota di trascrizione R.Gen.14004 R.Part. 10439 del 27.04.2015 dich di successione (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 7 - PEC a Comune di Viagrande del 18.04.2016 (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 7.1 - PEC del Comune del 18.04.16 - comunicaz n. prot. richiesta (Aggiornamento al 18/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 7.2 - PEC del Comune del 19.04.16 (Aggiornamento al 19/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 8 - Comunicazione data inizio operaz peritali del 21.04.2016 - Proc 19.2014 (Aggiornamento al 21/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 8.1 - Raccomandata 14550724778-5 del 21.04.2016 (Aggiornamento al 21/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 8.2 - PEC del 21.04.2016 - comunicaz inizio operaz peritali (Aggiornamento al 21/04/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 9 - Verbale di sopralluogo del 03.05.2016 (Aggiornamento al 03/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 10 - Ispezione ipotecaria CT83413.2 del 19.05.2016 Trascrizione Reg. Part. 26975 (Aggiornamento al 19/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 11 - Ricevuta di ritorno del 21.05.2016 - racc 145507247785 (Aggiornamento al 21/05/2016)

- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12 - Rich rilascio Conc Edilizia Pto. 2371 del 05.06.2002 Pratica n. 8635 (Aggiornamento al 05/06/2002)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12.1 - Relazione Tecnica allegata al progetto (Aggiornamento al 05/06/2002)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 13 - Rich doc.ne integrativa Prot. 13499 del 06.06.2002 Pratica 8635 (Aggiornamento al 06/06/2002)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 14 - Rich doc.ne integrativa Prot. 13976 Prot. UTC 2498 del 11.06.2002 Pratica 8635 (Aggiornamento al 11/06/2002)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 15 - Contratto Rep. 39790 Racc 5900 del 25.09.1973 (Aggiornamento al 25/09/1973)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 16 - Contratto Rep. 23031 Racc 2661 del 18.10.1978 (Aggiornamento al 18/10/1978)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 17 - Contratto Rep. 193792 Racc 12297 del 25.05.2001 (Aggiornamento al 25/05/2001)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 18 - Contratto Rep. 193793 Racc 12298 del 25.05.2001 (Aggiornamento al 25/05/2001)
- ✓ N° 1 Atto di provenienza - All. 19 - Contratto Rep. 259167 Racc 20732 del 21.11.2007 (Aggiornamento al 21/11/2007)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 20 - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Produttiva Palagonia (Aggiornamento al 19/07/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 21 - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Residenziale Palagonia (Aggiornamento al 19/07/2016)
- ✓ N° 1 Certificato destinazione urbanistica - All. 22 - cert dest urb.ca estratto da Relazione notarile del 24.04.2014 (Aggiornamento al 18/04/2014)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12.2 - Tavola 1 planimetria inquadramento (Aggiornamento al 05/06/2002)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 12.3 - Tavola 1 planimetria (Aggiornamento al 05/06/2002)
- ✓ N° 35 Foto - Allegati fotografici (Aggiornamento al 03/05/2016)
- ✓ N° 1 Altri allegati - All. 23 - contratto di comodato d'uso gratuito e precario del 01.08.2013 (Aggiornamento al 01/08/2013)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 24 - Avviso del 03.10.2015 (Aggiornamento al 03/10/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 25 - Avviso del 05.11.2015 (Aggiornamento al 05/11/2015)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Allegato 26 - Avviso 1 del 12.11.2012 (Aggiornamento al 12/11/2012)

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiarà s.n.

Il Bene 1 è un terreno con estensione di 9.678 mq, desunta dalla visura storica estratta all'Agenzia del Territorio (Allegato 3.7) e alla data del sopralluogo, avvenuto in data 03.05.2016, si presentava come terreno incolto occupato: - in parte da battuto di terra realizzato nel periodo 2005-2006 dagli esecutati per permettere il passaggio di automezzi; - e in parte da tre fabbricati per una superficie totale coperta di 716 mq. Il primo è un fabbricato destinato ad uso ufficio con superficie coperta di 148 mq, il secondo è un capannone con superficie coperta di 328 mq, e infine il terzo è un capannone con superficie coperta di 240 mq. Il terreno si trova a sud ovest del centro abitato di Catania di fronte al villaggio NAS di Sigonella. L'accesso al terreno di cui al Bene 1 avviene dalla Strada Provinciale 105. Proseguendo per un breve tratto verso sud la SP105 si collega alla SS417 che porta all'asse dei servizi e all'autostrada A19. Il sottoscritto Perito ha stabilito di identificare tali fabbricati rispettivamente come Bene 2, 3 e 4. E poiché ciascuno di essi è identificato catastalmente, il Perito ne valuterà il singolo prezzo di stima che concorrerà alla determinazione del prezzo di stima dell'intero Lotto 1 composto dal terreno e dai tre fabbricati che vi insistono. Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 613, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme Tecniche di Attuazione NTA e Regolamento Edilizio. Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG: variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo". Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione. Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22). La tipologia di manufatto realizzata su tale terreno (ufficio e capannoni) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni delle NTA art 24.4: "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali". Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

- **Bene N° 2** - Ufficio ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiarà s.n., piano Terra

Il Bene 2 è costituito da un immobile realizzato nel 2003 (come dichiarato dall'Esecutato Sig. **** Omissis **** in sede di sopralluogo, si veda Verbale di sopralluogo Allegato 9) con struttura in cls armato e tetto a falda, composto da una sola elevazione, piano terra, e destinato a ufficio. Di pianta rettangolare è composto dai seguenti ambienti: - ingresso, presenta porta

blindata di ingresso e finestra sulla stessa parete. L'altezza media del soffitto (calcolata a partire da un'altezza al colmo di 3,90 m e di un'altezza base di 2,90 m) è di 3,4 m. Ben rifinito presenta soffitto in legno e pompa di calore per il riscaldamento invernale e il raffrescamento estivo; la superficie utile è di 27 mq; - dall'ingresso si accede ad un corridoio che si estende lungo il lato ovest del fabbricato, di altezza 2,52 m e consente l'accesso a quattro locali di seguito descritti che si affacciano sul lato est del fabbricato. Ha una superficie di 13 mq; - primo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 21 mq; - secondo locale ufficio con finestra di altezza media 3,13 m, presenza pompa di calore, superficie 20 mq; - wc con ingresso dal corridoio, sono presenti un piccolo lavabo e un wc e finestra a vasistas. Ben rifiniti i pavimenti e le pareti verticali che presentano piastrelle di rivestimento, superficie 2,77 mq; - disimpegno di accessi al ulteriori due locali deposito e ufficio di seguito descritti - locale deposito con finestra e altezza media 3,13 m; - terzo locale ufficio con superficie pari a 12 mq, altezza media pari a 3,4 m. Presenta una porta blindata di uscita sul lato est ed una finestra sul lato ovest. Questo ambiente presenta danni da infiltrazione proveniente da umidità di risalita a causa dell'adiacente fossa di scolo delle acque che corre parallela al lato nord del fabbricato. In passato a causa del cedimento del terreno sull'adiacente fosso discolo, sono stati eseguiti dei lavori di consolidamento della fondazione. L'immobile è stato realizzato a partire dalla demolizione di un caseggiato preesistente, lo spiazzo antistante che collegava questo caseggiato alla strada interna, larga quattro metri, che conduceva all'ingresso comune dei terreni di cui al Bene 1 (mq 9.678) e al Bene 5 (terreno adiacente al Bene 1 di mq 2.920). Il lato nord del fabbricato dista circa 5 m dal confine. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 616, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato ad uso ufficio ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio. Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG: variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo". Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione. Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22). Il manufatto realizzato (ufficio) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali". Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

- **Bene N° 3** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra
Il Bene 3 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006. La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 32mx10m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento. La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a

cui sono rispettivamente ammortate. Copertura in ondulina (no amianto). Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è costituito da battuto in terra. Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m. Alla data del sopralluogo tale fabbricato era utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di impresa edile (vedasi documentazione fotografica allegata). Il capannone di cui al Bene 3 è parallelo al confine ovest e dista da esso circa 5 m. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 614, Categoria C2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato (capannone) ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio. Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG: variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo". Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione. Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22). Il manufatto realizzato (capannone) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali". Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

- **Bene N° 4** - Capannone ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n., piano Terra
Il Bene 4 è costituito da un capannone presumibilmente edificato nel periodo 2005-2006. Tale fabbricato è stato costruito insieme col capannone di cui al Bene 3. La struttura ha pianta rettangolare e dimensioni di 30mx8m; è costituita da un telaio in calcestruzzo armato e tamponature in mattoni pieni di cemento. La copertura è a falda dell'altezza al colmo di 4.70 m e presenta tante capriate in ferro saldato quanti sono i pilastri a cui sono rispettivamente ammortate. Copertura in ondulina (no amianto). Il piano di calpestio dell'intera superficie interna del capannone è costituito presumibilmente da battuto in terra. Il capannone è dotato di portone di ingresso in ferro delle dimensioni di 4.60mx3.90 m. Il Perito non ha avuto accesso a tale struttura. L'Esecutato Sig. **** Omissis ****, presente in sede di operazioni peritali, ha dichiarato al Perito che: tale capannone ha le stesse caratteristiche costruttive del primo e che anche tale capannone è utilizzato per il ricovero di mezzi e attrezzature di altra impresa edile (del Sig. **** Omissis ****: comproprietario degli immobili oggetto di stima ma non Esecutato). Il capannone di cui al Bene 4 è stato costruito a ridosso dell'altro capannone, perpendicolarmente ad esso. Corre parallelo al confine nord del terreno e dista da esso circa 7 m.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 105, Part. 615, Categoria C2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4)
Destinazione urbanistica: Il terreno su cui insiste il fabbricato (capannone) ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per

Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme di Attuazione e Regolamento Edilizio. Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG: variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA (approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004) relativamente all'art. 24 intitolato "Zona E-Verde agricolo". Inoltre, l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione. Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22). Il manufatto realizzato (capannone) è riconducibile alla tipologia di cui alla lettera b. delle prescrizioni "interventi di cui all'art. 22 L.R. 71/78 e s.m.i. per impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli o zootecnici locali, ovvero allo sfruttamento a carattere artigianale di risorse naturali quali: pietra lavica, calcarea o da estrazioni in genere, ove presenti nel territorio comunale; legname di essenze autoctone locali". Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che l'area su cui insiste il fabbricato non è interessata da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

Prezzo base d'asta: € 165.643,09

LOTTO 2

- **Bene N° 5** - Terreno ubicato a Belpasso (CT) - Contrada Finocchiara s.n.

Il Bene 5 è costituito da un terreno con estensione di 2.920 mq. E' classificato come terreno seminativo irriguo. A tale terreno si accede tramite lo stesso ingresso carrabile e pedonale che permette l'accesso al limitrofo terreno (Bene 1) su cui insistono gli immobili di cui ai Beni 2, 3 e 4. Un'unica recinzione delimita entrambi i terreni di cui al Bene 5 e al Bene 1. Alla data del sopralluogo, 03.05.2016, di presentava come terreno incolto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 105, Part. 606, Qualità Seminativo irriguo L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (2/4) Destinazione urbanistica: Il terreno ricade in parte in Zona Territoriale Omogenea ZTO "E Verde Agricolo" e in parte in "fascia di rispetto per Viabilità". Il comune di Belpasso possiede un P.R.G. approvato con D.A. n° 997/DRU del 22/12/93 e annessi Norme Tecniche di Attuazione NTA e Regolamento Edilizio. Successivamente a tale data è stata approvata una variante al PRG: variante di cui al decreto 11.08.2008, pubblicato sulla GURS n. 43 del 19.09.2008 "Approvazione di variante al piano regolatore generale del comune di Belpasso", in cui si accettava la variante proposta, adottata con delibera consiliare n. 51 del 23 aprile 2007, che consisteva nella modifica alle NTA, approvate con decreto n. 997/D.R.U. del 22 dicembre 1993 e successiva variante di cui al decreto n. 873 del 4 agosto 2004, relativamente all'art. 24 intitolato "Zone E-Verde agricolo". Inoltre l'area su cui insiste il terreno ricade all'interno del PAI (Piano di Assetto Idrogeologico) con rischio idraulico R1 (moderato) e pericolosità idraulica P2 (moderata) per fenomeni di esondazione. Presso l'UTC del Comune di Belpasso il Perito si è accertato che non vi sono state modifiche alla destinazione urbanistica della area in questione dalla data del rilascio del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti e avente data 18.04.2014. Tale certificato è stato allegato alla certificazione notarile del 24.04.2014 Notaio Mariagrazia Minutoli in Messina. E, per completezza di informazioni, viene allegato alla presente Perizia di Stima (Allegato 22). Su tale terreno non è stato edificato alcun

fabbricato. Dalla verifica effettuata in data 13.04.2016 presso gli uffici della Sovrintendenza ai Beni Culturali e Ambientali di Catania, il Perito ha potuto appurare che il terreno non é interessato da alcun vincolo di tipo paesaggistico o artistico.

Prezzo base d'asta: € 14.600,00



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

BENE N° 1 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 27/01/2012
Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391
Quota: 1/2
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 692.318,41
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 10/04/2012
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.015,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 08/04/2013
Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378
Quota: 1/2
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 446.072,34

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 14/01/2014
Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - UFFICIO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N., PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 27/01/2012

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391

Quota: 1/2

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 692.318,41

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 10/04/2012

Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.015,15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 08/04/2013

Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378

Quota: 1/2

Importo: € 550.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 446.072,34

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 14/01/2014

Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 27/01/2012

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391

Quota: 1/2

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 692.318,41

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 10/04/2012
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 10.015,15
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 08/04/2013
Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378
Quota: 1/2
Importo: € 550.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 446.072,34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 14/01/2014
Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - CAPANNONE UBICATO A BELPASSO (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.,
PIANO TERRA

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 27/01/2012
Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391
Quota: 1/2
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 692.318,41
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Catania il 10/04/2012
Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538
Quota: 1/2
Importo: € 20.000,00
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.015,15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 08/04/2013

Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378

Quota: 1/2

Importo: € 550.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 446.072,34



Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto a Catania il 14/01/2014

Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963

Quota: 1/2

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A Belpasso (CT) - CONTRADA FINOCCHIARA S.N.

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 27/01/2012

Reg. gen. 4872 - Reg. part. 391

Quota: 1/2

Importo: € 700.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 692.318,41

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 10/04/2012

Reg. gen. 18794 - Reg. part. 1538

Quota: 1/2

Importo: € 20.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 10.015,15

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Catania il 08/04/2013

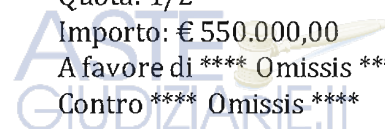
Reg. gen. 19265 - Reg. part. 1378

Quota: 1/2

Importo: € 550.000,00

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****



Formalità a carico della procedura
Capitale: € 446.072,34

Trascrizioni

- **Pignoramento immobiliare**
Trascritto a Catania il 14/01/2014
Reg. gen. 1200 - Reg. part. 963
Quota: 1/2
A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

