TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n.906/2019 riunita alla n.716/2020

promossa da

contro , , e

Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Lentano

RELAZIONE DI STIMA

C.T.U. Ing. Salvatore Rao

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Studio Ing. Salvatore Rao
Via Luigi Capuana n.134
95129 – Catania (Ct), cell. 349 6942091

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile

Procedura Esecutiva Immobiliare n.906/2019 riunita alla n.716/2020

promossa da

contro , , e

RELAZIONE DI STIMA

1 - PREMESSA ***.....2***
2 – LE OPERAZIONI PERITALI ***.....5***
3 – LE RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO ***..... 7***
4 – CONCLUSIONI ***..... 103***

1. Premessa

Con verbale di udienza con trattazione scritta del 28/04/2021, il G.E. Dott. Francesco Lentano estendeva l'incarico di stima di tutti i rimanenti beni pignorati tanto della Procedura Esecutiva Immobiliare n.906/2019 quanto della Procedura Esecutiva Immobiliare n.716/2020 al sottoscritto Ing. Salvatore Rao, il quale in data 03/05/2021 prestava il giuramento di rito per il seguente mandato:

a. ***identifichi esattamente i beni pignorati****, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

b. ***verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento*** *e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*

c. ***verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore****, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

*d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;*

*e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;*

*f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*

*g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;*

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

*i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

*j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.**40, 6^ comma** della **legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota*

*k. accerti se i **beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

*l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (**si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV**).*

*l. elenchi ed **individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.*

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai finì della determinazione delia superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

m. determini il valore di ciascun immobile *con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato**;*

n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

o. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

*q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

A seguito di intervenute difficoltà nel reperimento della documentazione urbanistica ed amministrativa relativa ai numerosi immobili pignorati, il sottoscritto C.T.U. presentava in data 27/11/2021 relazione ed istanza di proroga al 27/03/2022 del termine di deposito dell'elaborato peritale, accolta dal Giudice dell'esecuzione in data 30/11/2021 con la precisazione di non dar corso alla stima del bene già trasferito, riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 78, Sub.1.

2. Le operazioni peritali

Esaminati i fascicoli relativi alle procedure riunite in esame, il sottoscritto C.T.U trasmetteva convocazione di sopralluogo a mezzo di raccomandata A/R n.15356297003-6 del 28/07/2021 al debitore Sig. , di raccomandata A/R n.15356297002-5 del 28/07/2021 al debitore Sig. , di raccomandata A/R n.15356297004-7 del 28/07/2021 alla debitrice Sig.ra , con Comunicazione PEC del 28/07/2021 all'Avv. procuratore della debitrice Sig.ra , e con comunicazione PEC del 28/07/2021 all'Avv. procuratore di parte ricorrente, indicando per il giorno 12/08/2021 alle ore 9,30 l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento siti a Santa Venerina (Ct) in Via Dragona n.103 (già n.24 e n.26), ed a seguire, nello stesso giorno, presso l'immobile sito a Santa Venerina (Ct) in Via Ardichetto n.28.

In tale data il sottoscritto C.T.U. si recava alle ore 9,30 presso gli immobili siti a Santa Venerina (Ct) in Via Dragona n.103 (già n.24 e n.26) e, nessuna delle parti presente, eseguiva esclusivamente rilievo fotografico dei prospetti su strada.

Lo stesso giorno il sottoscritto C.T.U. proseguiva le operazioni peritali recandosi presso l'immobile pignorato sito a Santa Venerina (Ct) in Via Ardichetto n.28, dove, alla presenza della debitrice Sig.ra , procedeva con le operazioni peritali.

Il sottoscritto C.T.U. prendeva dunque visione dell'immobile sito a Santa Venerina (Ct) in Via Ardichetto n.28, piano terra, procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici di rito, ed alle ore 10,50 concludeva il sopralluogo giusto verbale allegato alla presente *(Allegato 1)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Il sottoscritto C.T.U. proseguiva le operazioni peritali recandosi in data 07/10/2021, alle ore 9,00, presso l'immobile pignorato sito a presso l'immobile sito a Santa Venerina (Ct) in Via Princessa n.40 (già Piazza Princessa s.n.), giusta convocazione di sopralluogo trasmessa a mezzo di raccomandata A/R n.15356297013-8 del 22/09/2021 al debitore Sig. , di raccomandata A/R n.15356297012-7 del 22/09/2021 al debitore Sig. , di raccomandata A/R n.15356297331-3 del 22/09/2021 alla debitrice Sig.ra , con comunicazione PEC del 22/09/2021 all'Avv. procuratore della debitrice Sig.ra , e con Comunicazione PEC del 22/09/2021 all'Avv. procuratore di parte ricorrente.

In tale data era presente unicamente il Sig. , figlio e delegato del debitore Sig. , il quale tuttavia non era nelle condizioni di poter garantire l'accesso all'immobile pignorato, e dunque nessun sopralluogo veniva eseguito.

Si concordava dunque con il Sig. sopralluogo per il giorno 14/10/2021, alle ore 9,00, presso gli immobili pignorati siti a Santa Venerina (Ct) in Via Roma n.7, piano primo e piano cantinato, e si stabiliva inoltre per il giorno 15/10/2021 alle 9,00 secondo tentativo di sopralluogo presso l'immobile sito a Santa Venerina (Ct) in Via Princessa n.40 (già Piazza Princessa s.n.), giuste comunicazioni PEC del 07/10/2021 ai procuratori delle parti costituite.

In data 14/10/2021, alle ore 9,00, il sottoscritto C.T.U. si recava presso gli immobili pignorati siti a Santa Venerina (Ct) in Via Roma n.7, piano primo e piano cantinato, ed alla presenza del Sig. e del Sig. , figli del debitore Sig. ed occupanti suddetti immobili, venivano eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici di rito, concludendo il sopralluogo alle ore 10,00, giusto verbale allegato alla presente *(Allegato 1)*.

In data 15/10/2021, alle ore 9,00, il sottoscritto C.T.U. si recava nuovamente presso l'immobile pignorato sito a Santa Venerina (Ct) in Via Princessa n.40 (già Piazza Princessa s.n.), piano terra e piano primo, ed alla presenza del Sig. e del Sig. , occupante suddetto immobile, venivano eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici di rito, concludendo il sopralluogo alle ore 11,55, giusto verbale allegato alla presente *(Allegato 1)*, stabilendo inoltre per il giorno 21/10/2021 alle 9,00 il sopralluogo presso l'immobile sito a Santa Venerina (Ct) in Via Felicetto n.153, e per il giorno 28/10/2021 alle 9,00 il sopralluogo presso gli immobili siti a Zafferana Etnea (Ct) in Via Passopomo n.8/B (già s.n.), giuste comunicazioni PEC del 15/10/2021 ai procuratori delle parti costituite ed ai comproprietari non esecutati.

In data 21/10/2021, alle ore 9,00, il sottoscritto C.T.U. si recava gli immobili siti pignorati siti a Santa Venerina (Ct) in Via Felicetto n.153, piano terra e piano primo, ed alla presenza del Sig. Ferlito Giuseppe, legale rappresentante della ditta "Sorgente Sant'Alfio S.r.l." comproprietaria di suddetto immobile,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

venivano eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici di rito, concludendo il sopralluogo alle ore 9,50, giusto verbale allegato alla presente *(Allegato 1)*.

In data 28/10/2021, alle ore 9,00, il sottoscritto C.T.U. si recava presso l'immobile pignorato sito a Zafferana Etnea (Ct) in Via Passopomo n.8/B, ed alla presenza del debitore esecutato Sig.

, venivano eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici di rito, concludendo il sopralluogo alle ore 12,15, giusto verbale allegato alla presente *(Allegato 1)*.

A seguito di accordi intervenuti con il debitore Sig. , il sottoscritto C.T.U. stabiliva per il 17/11/2021, alle ore 9,00, il secondo tentativo di sopralluogo presso gli immobili siti a Santa Venerina (Ct) in Via Dragona n.103 (già n.24 e n.26), giuste comunicazioni PEC del 29/10/2021 ai procuratori delle parti costituite.

In tale data ed all'orario stabilito il sottoscritto C.T.U. si recava dunque presso gli immobili siti a Santa Venerina (Ct) in Via Dragona n.103 (già n.24 e n.26), piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto, ed alla presenza dell'Avv. , procuratore della debitrice Sig.

venivano eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici di rito, concludendo il sopralluogo alle ore 12,15, giusto verbale allegato alla presente *(Allegato 1)*.

Il sottoscritto C.T.U., rendendosi necessaria una verifica delle misurazioni e dei rilievi già eseguiti, stabiliva nuovo sopralluogo per il 14/02/2022, alle ore 9,00, presso gli immobili pignorati siti a Zafferana Etnea (Ct) in Via Passopomo n.8/B, giusta comunicazione trasmessa a mezzo di raccomandata A/R n.20043576752-7 del 03/02/2022 alla debitrice Sig.ra , e comunicazioni PEC del 03/02/2022 ai procuratori delle parti costituite.

In tale data ed all'orario stabilito il sottoscritto C.T.U. si recava dunque presso gli immobili pignorati sito a Zafferana Etnea (Ct) in Via Passopomo n.8/B, ed alla presenza del debitore esecutato Sig.

, venivano eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici di rito, concludendo il sopralluogo alle ore 10,00, giusto verbale allegato alla presente *(Allegato 1)*.

Il sottoscritto C.T.U. esperiva dunque le opportune e necessarie indagini, recandosi peraltro nei competenti uffici tecnici ed amministrativi, al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatogli.

Le risultanze ottenute dalle ricerche effettuate vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

3. Le risposte ai quesiti del mandato

a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

I beni da valutare sulla scorta dell'ordinanza di sequestro conservativo divenuta esecutiva e dell'atto di pignoramento, nonché della suddetta disposizione del Giudice dell'esecuzione del 30/11/2021, sono quelli di seguito identificati.

a1)* Risposta al *quesito a* del mandato per l'*immobile n.1

Immobile n.1: abitazione in villa composta da piano terra e piano primo sottotetto, comprensiva di spazio esterno di pertinenza in cui sono localizzati una prima tettoia, un locale al piano cantinato, ed una seconda tettoia, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso tramite stradella comune che parte dal civico n.40 della Via Princessa, pignorata per la quota di 1/4 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a il , per la quota di 1/4 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , e per la quota di 1/4 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il .

Vista d'insieme immobile n.1

L'*immobile n.1* è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 19, Particella 198, Sub. – , Zona Cens. - , Categoria A/4, Classe 10, Consistenza catastale 3 vani con Rendita di Euro 103,81, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

N.B. L'intestazione catastale non risulta aggiornata in capo agli attuali proprietari ed inoltre in sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa consistenza di superficie e conformazione.

Suddetto immobile, nel suo insieme, confina a nord con altra proprietà (Particella 208), ad est con altra proprietà (Particella 450), a sud con altra proprietà (Particella 224), ad ovest con stradella comune di accesso che parte dal civico n.40 della Via Princessa.

N.B. Il confine sul lato est non presenta recinzioni fisiche, dunque è posto in continuità con un tratto di terreno (Particella 450) in testa ad altra ditta e dunque **non oggetto di pignoramento**.

a2)* Risposta al *quesito a* del mandato per l'*immobile n.2

Immobile n.2: abitazione appartenente ad un fabbricato a schiera composto da un'unica elevazione fuori terra, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.28 della Via Ardichetto, piano terra, pignorata per la quota di 1/2 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a il e per la quota di 1/2 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il .

Vista d'insieme immobile n.2

L'*immobile n.2* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 24, Particella 56 (ex Particella 81), Sub. -, Zona Cens. - , Categoria A/4, Classe 3, Consistenza catastale 3,5 vani con Rendita di Euro 37,96, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

N.B. In sede di sopralluogo è stata rilevata una diversa consistenza di superficie esterna e conformazione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Suddetto immobile, nel suo insieme, confina a nord con altra proprietà, ad est con spazio comune, a sud con spazio comune, ad ovest con la Via Ardichetto.

a3) **Risposta al *quesito a* del mandato per l'*immobile n.3***

Immobile n.3: abitazione in villa composta da piano terra e piano primo, comprensiva di spazio esterno di pertinenza, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso tramite strada comune che parte dal civico n.153 della Via Felicetto, pignorata per la quota di 1/2 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il .

Vista d'insieme immobile n.3

L'*immobile n.3* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 35, Particella 685 (ex Particella 116), Sub. -, Zona Cens. - , Categoria A/7, Classe 1, Consistenza catastale 5 vani con Rendita di Euro 222,08, in testa (da verificare) a nato a Santa Venerina (Ct) il , e per 1/2 a " " con sede a Santa Venerina (Ct), Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Suddetto immobile, nel suo insieme, confina a nord con altra proprietà (Particella 686), ad est con strada comune che parte dal civico n.153 della Via Felicetto, a sud con altra proprietà (Particella 684), ad ovest con altra proprietà (Particella 484).

a4-5-6) **Risposta al *quesito a* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

Immobile n.4: tratto di terreno sul quale è stato edificato un compendio di fabbricati, sito a Zafferana Etnea (Ct) con ingresso dal civico n.8/B della Via Passopomo, pignorato per la quota di 1/4 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a il , per la quota di 1/4 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , e per la quota di 1/2 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc3376431c

L'*immobile n.4* è attualmente riportato al Catasto Terreni del Comune di Zafferana Etnea (Ct) al Foglio 34, Particella 178, Sub.- , Porz. - , Qualità "Vigneto", Classe 1, Superficie are 93 e ca 40, Deduz. -, Reddito Dominicale Euro 91,65 e Reddito Agrario Euro 36,18, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , e per 1/2 a nata a Santa Venerina (Ct) il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Immobile n.5: tratto di terreno sul quale è stato edificato un compendio di fabbricati, sito a Zafferana Etnea (Ct) con ingresso dal civico n.8/B della Via Passopomo, pignorato per la quota di 1/4 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a il , per la quota di 1/4 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , e per la quota di 1/2 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il .

L'*immobile n.5* è attualmente riportato al Catasto Terreni del Comune di Zafferana Etnea (Ct) al Foglio 34, Particella 181, Sub.- , Porz. - , Qualità "Bosco ceduo", Classe 3, Superficie are 50 e ca 80, Deduz. -, Reddito Dominicale Euro 4,20 e Reddito Agrario Euro 0,52, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , e per 1/2 a nata a Santa Venerina (Ct) il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Immobile n.6: compendio di fabbricati (sito a Zafferana Etnea (Ct) con ingresso dal civico n.8/B della Via Passopomo, pignorato per la quota di 1/4 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a il , per la quota di 1/4 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , e per la quota di 1/2 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il .

N.B. L'*immobile n.6*, come meglio specificato più avanti, risulta correlato catastalmente all'*immobile n.5* e dunque coincidente con esso.

Suddetti immobili sono parti costituenti di un unico compendio di fabbricati, comprensivo di spazi esterni di pertinenza.

Vista d'insieme immobile n.4 ed immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

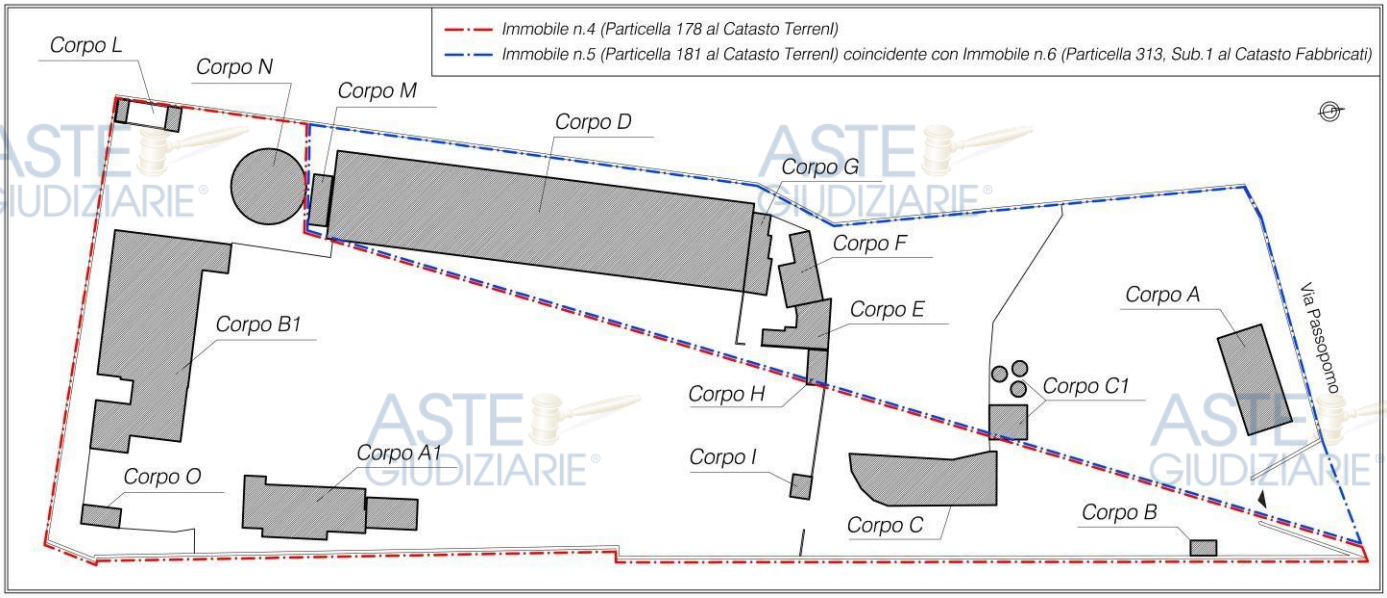
L'*immobile n.6* è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (Ct) al Foglio 34, Particella 313, Sub.1, Zona Cens. - , Categoria D/7, Classe - , Consistenza catastale - , con Rendita di Euro 7.403,00, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , e per 1/2 a nata a Santa Venerina (Ct) il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

N.B. L'*immobile n.6* è stato oggetto di attribuzione di rendita presunta da parte dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010, in quanto fabbricato mai dichiarato, con relativa costituzione al Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (Ct) del 22/11/2011 recante n.12148.1/2011 e protocollo n.CT0533009, e risulta correlato e dunque coincidente con il sopra citato *immobile n.5* riportato al Catasto Terreni del Comune di Zafferana Etnea (Ct) al Foglio 34, Particella 181).

Tutte le intestazioni catastali non risultano aggiornate in capo agli attuali proprietari.

L'*immobile n.4* e *l'immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)*, nel loro insieme, confinano a nord con la Via Passopomo, ad est con altra proprietà (Particella 179), a sud con stradella interpoderale (Particella 141 e Particella 142), ad ovest con altra proprietà (Particella 296 e Particella 299).

Suddetti immobili sono parti costituenti di un unico compendio riportato nel seguente grafico:



Quadro d'unione immobile n.4 ed immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)

che comprende dunque i seguenti di fabbricati:

- *Corpo A:* fabbricato destinato a locali ufficio, composto da un'elevazione fuori terra;
- *Corpo B:* piccolo fabbricato destinato a locale tecnico, composto da un'elevazione fuori terra;
- *Corpo A1:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da un'elevazione fuori terra;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- *Corpo C:* prima grande tettoia;
- *Corpo D:* seconda grande tettoia comprensiva di locali tecnici;
- *Corpo E:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da un'elevazione fuori terra;
- *Corpo F:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da un'elevazione fuori terra;
- *Corpo G:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da un'elevazione fuori terra;
- *Corpo B1:* fabbricato in corso di costruzione costituito da piano terra destinato da locali deposito e locali tecnici, e da piano primo con destinazione degli spazi indefinita;
- *Corpo C1:* centrale di betonaggio comprensiva di terza tettoia chiusa da elementi in struttura precaria;

comprensivo di spazi esterni, organizzati con muri di contenimento e recinzioni, in cui sono localizzati molteplici manufatti edilizi di minore entità quali:

- *Corpo H:* quarta piccola tettoia;
- *Corpo I:* quinta piccola tettoia;
- *Corpo L:* sesta e settima piccole tettoie;
- *Corpo M:* serra;
- *Corpo N:* cisterna;
- *Corpo O:* area stoccaggio delimitata da muratura.

a7-8-9) **Risposta al *quesito a* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9***

Immobile n.7: area di sedime di una unità immobiliare demolita, sulla quale insiste un fabbricato sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.103 (già n.24 e n.26) della Via Dragona, oggetto di pignoramento per la quota di 1/3 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , per la quota di 1/3 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e per la quota di 1/3 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il .

L'*immobile n.7* è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 141, Sub. -, Zona Cens. - , Categoria C/2, Classe 2, Consistenza catastale 30 mq con Rendita di Euro 46,48, in testa per 1/2 a nata ad Acireale (Ct) il , e per 1/2 a nato a Zafferana Etnea (Ct) il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Immobile n.8: area di sedime di una unità immobiliare demolita, sulla quale insiste il fabbricato sopra citato sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.103 (già n.26) della Via Dragona, oggetto di pignoramento per la quota di 1/3 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , per la quota di 1/3 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e per la quota di 1/3 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Vista d'insieme immobile n.7 ed immobile n.8

L'*immobile n.8* è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 143, Sub. -, Zona Cens. - , Categoria A/4, Classe 2, Consistenza catastale 3 vani con Rendita di Euro 27,89, in testa per 4/5 a nata ad Acireale (Ct) il , e per 1/5 a nato a Zafferana Etnea (Ct) il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Immobile n.9: tratto di terreno sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.103 (già s.n.) della Via Dragona, pignorato per la quota di 1/3 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , per la quota di 1/3 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e per la quota di 1/3 della proprietà spettante alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il .

Vista d'insieme immobile n.9

L'*immobile n.9* è attualmente riportato al Catasto Terreni del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 434, Sub.-, Porz. - , Qualità - , Classe U, Superficie are 00 e ca 62, Deduz. -, Reddito

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Dominicale - e Reddito Agrario - , in testa per 1/2 a nata ad Acireale (Ct) il , e per 1/2 a nato a Zafferana Etnea il , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

N.B. Le intestazioni catastali non risultano aggiornate in capo agli attuali proprietari.

L'*immobile n.7, l'immobile n.8* e l'*immobile n.9*, nel loro insieme, confinano a nord con altra proprietà (Particella 716 e Particella 142), ad est con (Particella 142), a sud con altra proprietà (Particella 151 e Particella 385), ad ovest con la Via Dragona.

L'*immobile n.7* e l'*immobile n.8*, come sopra identificati catastalmente, erano dunque due unità edilizie ad unica elevazione fuori terra, poi demolite, sulle cui aree di sedime è stato costruito un fabbricato costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto, comprensivo di spazi esterni di pertinenza che includono anche il tratto di terreno identificato come *immobile n.9*.

a10-11) **Risposta al *quesito a* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

Immobile n.10: appartamento destinato a civile abitazione posto al piano primo di un fabbricato sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.7 della Via Roma, pignorato per la quota di 1/2 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il .

Vista d'insieme immobile n.10

L'*immobile n.10* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 19, Particella 385, Sub.2, Zona Cens. - , Categoria A/2, Classe 8, Consistenza catastale 6 vani con Rendita di Euro 402,84, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a Santa Venerina (Ct) il (non esecutata), giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Suddetto immobile, nel suo insieme, confina a nord con vano scala condominiale ed area sovrastante spazio comune, ad est con altra proprietà, a sud con area sovrastante altra proprietà, ad ovest con vano scala condominiale ed area sovrastante strada comune che parte dalla Via Roma.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Immobile n.11: locale deposito posto al piano cantinato di un fabbricato sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.7 della Via Roma, pignorato per la quota di 1/2 della proprietà spettante al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il .

Vista d'insieme immobile n.11

L'*immobile n.11* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 19, Particella 385, Sub.6, Zona Cens. - , Categoria C/2, Classe 2, Consistenza catastale 4 mq con Rendita di Euro 6,20, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a Santa Venerina (Ct) il (non esecutata), giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Suddetto immobile, nel suo insieme, confina a nord con terrapieno su spazio comune, ad est con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad ovest con spazio comune di accesso.

L'*immobile n.10* e l'*immobile n.11*, appartengono al medesimo fabbricato sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso comune dal civico n.7 della Via Roma, posti rispettivamente al piano primo e piano cantinato.

b) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

E' stata verificata la correttezza e corrispondenza dei dati riportati nell'ordinanza di sequestro conservativo divenuta esecutiva e nell'atto di pignoramento, e nelle relative note di trascrizione e annotazione, a meno delle seguenti identificazioni toponomastiche dei beni pignorati:

- ***Immobile n.1***: sito a Santa Venerina (Ct) in Via Principessa n.40 e non Contrada Principessa s.n.;
- ***Immobile n.4***, ***Immobile n.5*** ed ***Immobile n.6***: siti a Zafferana Etnea (Ct) in Via Passopomo n.8/B e non Contrada Passopomo s.n.;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- ***Immobile n.7***, ***Immobile n.8*** ed ***Immobile n.9***: siti a Santa Venerina (Ct) in Via Dragona n.103 e non Via Dragona, rispettivamente n.24 e n.26, n.26, e s.n;
- ***Immobile n.10*** ed ***Immobile n.11***: siti a Santa Venerina (Ct) in Via Roma n.7 e non Via Roma s.n.

Le procedure esecutive riunite colpiscono quota spettante alla parte debitrice, ad eccezione del bene (già trasferito) riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 78, Sub.1, in testa per 1/1 a nata ad Acireale (Ct) il , escluso dalla presente relazione come disposto dal Giudice dell'esecuzione in data 30/11/2021.

c) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

c1) **Risposta al *quesito c* del mandato per l'*immobile n.1***

Dall'atto di compravendita *(Allegato 5)* rogato il 22/01/1996 dal Notaio in Acireale Dr. Francesco Tropea, iscritto nel Collegio Notarile di Catania, n.167461 del Repertorio e n.23990 della Raccolta, registrato ad Acireale (Ct) il 05/02/1996 al n.306, Serie 1V, si evince che l'*immobile n.1* risulta di proprietà per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni dei coniugi Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e Sig.ra nata a il , e per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni ai coniugi (poi separati) Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il (non esecutata).

c2) **Risposta al *quesito c* del mandato per l'*immobile n.2***

Dall'atto di compravendita *(Allegato 5)* rogato il 08/02/1995 dal Notaio in Giarre D.ssa Carlotta Sipione, iscritto nel Collegio Notarile del Distretto di Catania, n.3013 del Repertorio e n.421 della Raccolta, registrato a Giarre (Ct) il 21/02/1995 al n.514/1V, si evince che l'*immobile n.2* risulta di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dei coniugi Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e Sig.ra nata a il .

c3) **Risposta al *quesito c* del mandato per l'*immobile n.3***

L'*immobile n.3* appartiene per 1/2 in regime di comunione dei beni al Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , per decreto di trasferimento del Tribunale di Catania, Sezione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Esecuzioni Immobiliari *(Allegato 5)* del 15/12/1994, Cron. n.3373, e per 1/2 alla ditta " " con sede a Santa Venerina (Ct) in Via Badalà n.27, Cod. Fisc. e P. IVA (non esecutata), giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 21/10/2004 dal Notaio in Randazzo Dr. Paolo Saporita, iscritto nel Collegio Notarile di Catania, n.18328 del Repertorio e n.7330 Progressivo, registrato a Giarre (Ct) il 22/10/2004 al n.2890, Serie 1T.

c4-5-6)*Risposta al *quesito c* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6

L'*immobile n.4* e *l'immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)* appartengono per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni ai coniugi Sig.ra nata a il e Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , e per 1/2 alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il , giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 08/10/1999 dal Notaio in Fiumefreddo di Sicilia Dr. Francesco Giamporcaro, iscritto nel Collegio Notarile di Catania, n.34766 del Repertorio e n.8602 della Raccolta, registrato a Giarre (Ct) il 28/10/1999 al n.2172/1V.

N.B. Suddetto atto di compravendita non menziona l'*immobile n.6* in quanto, come già detto al precedente punto *a4-6*, poi costituito in data 22/11/2011 al Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (Ct) quale fabbricato mai dichiarato (correlato al Catasto Terreni del Comune di Zafferana al sopra citato *immobile n.5*).

c7-8-9)*Risposta al *quesito c* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9

L'*immobile n.7* proviene, per demolizione e ricostruzione, da una unità edilizia appartenuta per 1/2 ciascuno al Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il ed alla Sig.ra nata ad Acireale (Ct) il , giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 18/03/1963 dal Notaio in Giarre Dr. Gaetano Cesarò, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Catania, n.15647 del Repertorio e n.5942 della Raccolta, registrato a Giarre (Ct) il 02/04/1963 al n.127, Vol.197.

L'*immobile n.8* proviene, per demolizione e ricostruzione, da una unità edilizia appartenuta:

- per 1/5 al Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il per successione al padre Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il e deceduto il 08/05/1957, giusta dichiarazione presentata ad Acireale (Ct) il 08/09/1960 con il n.74, Vol. 137, e per successione alla madre Sig.ra nata a Giarre (Ct) il (o il) e deceduta il , giusta dichiarazione n.252, Vol. 146;
- per 4/5 alla Sig.ra nata ad Acireale (Ct) il , giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 17/11/1970 dal Notaio in Giarre Dr. Gaetano Cesarò, iscritto nel Collegio del Distretto Notarile di Catania, n.37933 del Repertorio e n.9049 della Raccolta, registrato a Giarre (Ct) il 03/12/1970 al n.225, Vol.213.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

N.B. Ai fini di quanto sarà riportato più avanti al *punto i7-8-9* del mandato, il sottoscritto C.T.U. evidenzia come l'*immobile n.8* (riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina al Foglio 20, ***Particella 143***) risulti oggetto di trasferimento, oltre che nell'atto di vendita rogato il 17/11/1970 dal Notaio Gaetano Cesarò anche nel sopra citato atto di vendita rogato il 18/03/1963 dallo stesso Notaio.

Una attenta lettura delle consistenze e dei confini descritti in tali titoli di provenienza, porta lo scrivente a dedurre possa essersi trattato di un errata indicazione di quanto oggetto di vendita in sede del sopra citato atto rogato il 18/03/1963, laddove fu menzionata la *Particella 143* anziché la ***Particella 142*** (in tale atto i confini sul lato est venivano riportati in testa ai fratelli , intestatari tuttavia, da visure catastali effettuate e dall'analisi dell'estratto di mappa, della *Particella 137* posta ad est della *Particella 142* e non della *Particella 143*).

Quanto sopra risulta ulteriormente avvalorato da ciò che è riportato nell'atto di permuta *(Allegato 5)* rogato il 22/12/1988 dal Notaio in Acireale Dr. Francesco Tropea, iscritto nel Collegio Notarile di Catania, n.151940 del Repertorio e n.19726 Progressivo, innanzi menzionato, in cui oggetto della permuta fu la *Particella 436 (ex 142/b)*, originata dal frazionamento della *Particella 142*, la cui provenienza fu ricondotta al sopra citato atto di compravendita del Notaio Gaetano Cesarò rogato il 18/03/1963.

L'*immobile n.9* giunse in proprietà per 1/2 ciascuno al Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il ed alla Sig.ra nata ad Acireale (Ct) il , giusto atto di permuta *(Allegato 5)* rogato il 22/12/1988 dal Notaio in Acireale Dr. Francesco Tropea, iscritto nel Collegio Notarile di Catania, n.151940 del Repertorio e n.19726 Progressivo, registrato ad Acireale (Ct) il 11/01/1989 al n.952, Serie 1V.

N.B. Nessuna dichiarazione di successione, né relativa accettazione di eredità, nei confronti del Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il . risulta trascritta a favore dei figli, nonché debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra .

Nessuna dichiarazione di successione, nei confronti della Sig.ra nata ad Acireale (Ct) il . risulta trascritta a favore dei figli, nonché debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra . ma risulta trascritta accettazione tacita di eredità come meglio specificato più avanti al punto *d4-5-6* del mandato.

I debitori esecutati Sig. , Sig. e Sig.ra hanno rinunciato all'eredità della madre Sig.ra (sopra menzionata) giusto atto rogato il 13/11/2019 dal Notaio in Acireale (Ct) Dr. Paolo Saporita, recante n.39893 del Repertorio e n.2231 Progressivo, del quale tuttavia non si riscontra alcuna trascrizione.

Tale rinuncia all'eredità risulta tuttavia successiva alla sentenza n.4154/2019 del Tribunale di Catania, Sezione Specializzata in Materia di Impresa, depositata il 19/10/2019 poi divenuta esecutiva.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Si evidenzia inoltre che la debitrice Sig.ra alla data del 04/08/2021 risultava ancora residente a Santa Venerina (Ct) in Via Dragona n.103, giusto certificato di residenza, dunque presso un indirizzo coincidente di fatto con quello dei sopra menzionati *immobile n.7* ed *immobile n.8* oggetto della rinuncia all'eredità sopra citata.

c10-11) **Risposta al *quesito c* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

Dall'atto di compravendita *(Allegato 5)* rogato il 09/12/1994 dal Notaio in Giarre Dr. Gaetano Grasso, iscritto nel Collegio Notarile di Catania, n.41672 del Repertorio e n.28944 della Raccolta, registrato a Giarre (Ct) il 27/12/1994 al n.2748/1V, si evince che l'*immobile n.10* e l'*immobile n.11* risultano di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dei coniugi (poi separati) Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il (non esecutata).

Dall'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio *(Allegato 6)* rilasciato dal Comune di Santa Venerina (Ct) il 09/11/2020 su richiesta del sottoscritto, si evince che la Sig.ra nata a il ed il Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il hanno contratto matrimonio a Santa Venerina (Ct) in data 09/09/1982, scegliendo il regime di separazione dei beni il 19/05/2004 con atto del Notaio in Catania Carlo Saggio, n.21664 del Repertorio e n.5696 della Raccolta.

Dalla sentenza n.4562/05 del Tribunale di Catania, Prima Sezione Civile, depositata il 27/12/2005, si evince la separazione personale tra il Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e la Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il .

d) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare dalle visure ipotecarie effettuate *(Allegato 7)*, quanto di seguito riportato.

d1) **Risposta al *quesito d* del mandato per l'*immobile n.1***

L'*immobile n.1* appartiene per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni ai coniugi Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e Sig.ra nata a il , e per 1/4 ciascuno in regime di comunione dei beni ai coniugi (poi separati) Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il (non esecutata), giusto atto di compravendita *(Allegato 5)* rogato il 22/01/1996 dal Notaio in Acireale Dr. Francesco Tropea, n.167461 del Repertorio e n.23990 della Raccolta, trascritto il 15/02/1996, Registro Particolare n.4456 e Registro Generale n.5716, da potere di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

nato a Randazzo (Ct) il 02/08/1928, Cod. Fisc. , per la quota di 15/18 della proprietà, di nato ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/18 della proprietà, e di nata a Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 2/18 della proprietà.

N.B. La nota di trascrizione di suddetto atto riporta erroneamente la quota appartenuta a pari a 4/36 anziché 2/36. e la quota appartenuta a pari a 2/36 anziché 4/36.

La proprietà dell'immobile in esame pervenne al suddetto per 9/18 in virtù dell'atto di compravendita rogato il 14/02/1989 dallo stesso Notaio in Acireale Dr. Francesco Tropea, n.167461 del Repertorio e n.23990 della Raccolta, trascritto in data 16/02/1989, variata il 25/09/2002, Registro Particolare n.5556 e Registro Generale n.6705, e per 6/18 in successione alla moglie nata ad Acireale (Ct) il e deceduta il , giusta dichiarazione trascritta il 23/01/2004, Registro Particolare n.2552 e Registro Generale n.3649.

La proprietà dell'immobile in esame pervenne ai suddetti e per 1/18 ciascuno in virtù della sopra citata successione alla sorella , ed alla sola per un ulteriore 1/18 in virtù della successione alla sorella nata ad Acireale (Ct) il e deceduta il , giusta dichiarazione trascritta il 27/11/2012, Registro Particolare n.47640 e Registro Generale n.58701.

d2) **Risposta al *quesito d* del mandato per l'*immobile n.2***

L'*immobile n.2* risulta di proprietà per 1/2 ciascuno per effetto della comunione dei beni dei coniugi nato a Santa Venerina (Ct) il e nata a il , giusto atto di compravendita *(Allegato 5)* rogato il 08/02/1995 dal Notaio in Giarre D.ssa Carlotta Sipione, trascritto il 02/03/1995, Registro Particolare n.5505 e Registro Generale n.7438, da potere di nato a Viagrande (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/1 della proprietà.

d3) **Risposta al *quesito d* del mandato per l'*immobile n.3***

L'*immobile n.3* pervenne per 1/2 ciascuno per effetto della comunione dei beni dei coniugi nato a Santa Venerina (Ct) il e nata a il , per decreto di trasferimento del Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Immobiliari *(Allegato 5)* del 15/12/1994, Cron. n.3373, trascritto il 11/02/1995, Registro Particolare n.3813 e Registro Generale n.5120, da potere di nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 della proprietà, e di nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 della proprietà.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

La sola quota di proprietà pari ad 1/2 in comunione dei beni di nata a il fu poi venduta alla ditta " " con sede a Santa Venerina (Ct) in Via Badalà n.27, Cod. Fisc. e P. IVA (non esecutata), giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 21/10/2004 dal Notaio in Randazzo Dr. Paolo Saporita, trascritto il 23/10/2004, Registro Particolare n.35509 e Registro Generale n.56688.

d4-5-6) **Risposta al *quesito d* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

L'*immobile n.4* e *l'immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)* appartengono per 1/4 ciascuno per effetto della comunione dei beni ai coniugi Sig.ra nata a il e Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , e per 1/2 alla Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il , giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 08/10/1999 dal Notaio in Fiumefreddo di Sicilia Dr. Francesco Giamporcaro, n.34766 del Repertorio e n.8602 della Raccolta, trascritto il 29/10/1999, Registro Particolare n.27276 e Registro Generale n.37549, da potere di nata a Paternò il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/1 della proprietà.

N.B. L'*immobile n.6*, come già detto al precedente punto *a4-5-6*, risulta costituito in data 22/11/2011 al Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (Ct) quale fabbricato mai dichiarato (correlato al Catasto Terreni del Comune di Zafferana al sopra citato *immobile n.5*).

d7-8-9) **Risposta al *quesito d* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9***

L'*immobile n.7* proviene, per demolizione e ricostruzione, da una unità edilizia appartenuta per 1/2 ciascuno al Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il ed alla Sig.ra nata ad Acireale (Ct) il , giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 18/03/1963 dal Notaio in Giarre Dr. Gaetano Cesarò, n.15647 del Repertorio e n.5942 della Raccolta, trascritto il 04/04/1963, Registro Particolare n.9956 e Registro Generale n.11994, da potere di nato ad Acireale (Ct) il e di nata a Giarre (Ct) il , per la quota di 1/2 ciascuno della proprietà.

N.B. L'*immobile n.7* risulta oggetto di trascrizione di **accettazione tacita di eredità**, presentata il 30/09/2021 Registro Particolare n.32874 e Registro Generale n.43575, a favore dei debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra , per la quota di 1/6 ciascuno, contro nata ad Acireale (Ct) il , per la quota di 3/6, mentre per lo stesso immobile nessuna dichiarazione di successione, né relativa accettazione di eredità, nei confronti del Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il , risulta trascritta a favore dei figli, nonché debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra .

L'*immobile n.8* proviene, per demolizione e ricostruzione, da una unità edilizia appartenuta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- per 1/5 al Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il in successione al padre Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il e deceduto il 08/05/1957, giusta dichiarazione presentata ad Acireale (Ct) il 08/09/1960 con il n.74, Vol. 137, trascritta il 15/10/1960, Registro Particolare n.25385 e Registro Generale n.31376, ed in successione alla madre Sig.ra nata a Giarre (Ct) il (o il) e deceduta il , giusta dichiarazione n.252, Vol.146, trascritta nel 1970, Registro Particolare n.515 e Registro Generale n.605;

- per 4/5 alla Sig.ra nata ad Acireale (Ct) il , giusto atto di vendita *(Allegato 5)* rogato il 17/11/1970 dal Notaio in Giarre Dr. Gaetano Cesarò, n.37933 del Repertorio e n.9049 della Raccolta, trascritto il 04/12/1970, Registro Particolare n.30559 e Registro Generale n.37431, da potere di nato a Zafferana Etnea (Ct) il , nata a Zafferana Etnea (Ct) il , nato a Zafferana Etnea (Ct) il e nata a Zafferana Etnea (Ct) il , per la quota di 1/5 ciascuno della proprietà.

N.B. L'*immobile n.8* risulta oggetto di trascrizione di **accettazione tacita di eredità**, presentata il 30/09/2021 Registro Particolare n.32874 e Registro Generale n.43575, a favore dei debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra , per la quota di 4/15 ciascuno, contro nata ad Acireale (Ct) il , per la quota di 12/15, mentre per lo stesso immobile nessuna dichiarazione di successione, né relativa accettazione di eredità, nei confronti del Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il , risulta trascritta a favore dei figli, nonché debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra .

L'*immobile n.9* giunse in proprietà per 1/2 ciascuno al Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il ed alla Sig.ra nata ad Acireale (Ct) il , giusto atto di permuta *(Allegato 5)* rogato il 22/12/1988 dal Notaio in Acireale Dr. Francesco Tropea, n.151940 del Repertorio e n.19726 Progressivo, trascritto in data 10/01/1989, variata in data 25/06/2002, Registro Particolare n.1007 e Registro Generale n.1211, da potere dinato a Zafferana Etnea (Ct) il 07/11/1915 e ria nata a Zafferana Etnea (Ct) il 22/02/1918, nato a Santa Venerina (Ct) il e nata ad Acireale (Ct) il , nato a Santa Venerina (Ct) il e nata a Santa Venerina (Ct) il .

N.B. L'*immobile n.7* risulta oggetto di trascrizione di **accettazione tacita di eredità**, presentata il 30/09/2021 Registro Particolare n.32874 e Registro Generale n.43575, a favore dei debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra , per la quota di 1/6 ciascuno, contro nata ad Acireale (Ct) il , per la quota di 3/6, mentre per lo stesso immobile nessuna dichiarazione di successione, né relativa accettazione di eredità, nei confronti del Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il , risulta trascritta a favore dei figli, nonché debitori esecutati, Sig. , Sig. e Sig.ra .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

d10-11) **Risposta al *quesito d* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

L'*immobile n.10* e l'*immobile n.11* risultano di proprietà per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni dei coniugi (poi separati) Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il e Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il (non esecutata), giusto atto di compravendita *(Allegato 5)* rogato il 09/12/1994 dal Notaio in Giarre Dr. Gaetano Grasso, n.41672 del Repertorio e n.28944 della Raccolta, trascritto il 12/12/1994, Registro Particolare n.29103 e Registro Generale n.39804, da potere di nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 108/200 della proprietà, di nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 46/200 della proprietà, di nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 23/200 della proprietà, e di nato ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 23/200 della proprietà.

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Tutti gli atti prodotti sono sufficienti alla redazione della presente consulenza.

f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare dalle visure ipotecarie effettuate *(Allegato 7)*, e presenti sul fascicolo della procedura in esame, quanto di seguito riportato.

f1) **Risposta al *quesito f* del mandato per l'*immobile n.1***

L'*immobile n.1* oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA LEGALE iscritta il 30/07/2002, Registro Particolare 4274 Registro Generale 30290, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.81/4172 del 26/07/2002, per un totale di Euro 1.132.047,28 di cui Euro 1.005.316,74 in sorte capitale, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.
2) IPOTECA LEGALE iscritta il 07/04/2005, Registro Particolare 8217 Registro Generale 24205, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.868/2005 del 11/03/2005, per un totale di Euro 55.762,32 di cui Euro 27.881,16 in sorte capitale, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONI TRIBUTI con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

3) IPOTECA LEGALE iscritta il 18/04/2008, Registro Particolare 3935 Registro Generale 22413, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.150883/2007 del 07/02/2008, per un totale di Euro 333.845,02 di cui Euro 166.922,51 in sorte capitale, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

4) IPOTECA LEGALE iscritta il 18/11/2008, Registro Particolare 14846 Registro Generale 66631, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.167106/2008 del 17/10/2008, per un totale di Euro 51.749,18 di cui Euro 25.874,59 in sorte capitale, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 08/01/2010, Registro Particolare n.570 e Registro Generale n.693, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 26/11/2009, Repertorio n.6653, a favore di INTRAMOVITER S.R.L. con sede a Belpasso (Ct), Cod. Fisc. 02309070874, per la quota di 1/4 della proprietà, **contro** nata a il , Cod. Fisc. per la quota di 1/4 della proprietà.

6) IPOTECA LEGALE iscritta il 13/02/2015, Registro Particolare 477 Registro Generale 4964, derivante da A NORMA ART.77 D.P.R. 602/73, Repertorio n.23163/2014 del 11/02/2015, per un totale di Euro 1.982.966,16 di cui Euro 991.483,08 in sorte capitale, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

7) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 3/4 della proprietà, **contro** nata a il , Cod. Fisc. per la quota di 1/4 della proprietà, **contro** nato a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, e **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.

f2) **Risposta al *quesito f* del mandato per l'*immobile n.2***

L'*immobile n.2* oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA LEGALE iscritta il 30/07/2002, Registro Particolare 4274 Registro Generale 30290, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.81/4172 del 26/07/2002, per un totale di Euro 1.132.047,28 di cui Euro 1.005.316,74 in sorte capitale, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 08/01/2010, Registro Particolare n.570 e Registro Generale n.693, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 26/11/2009, Repertorio n.6653, a favore di INTRAMOVITER S.R.L. con sede a Belpasso (Ct), Cod. Fisc. 02309070874, per la quota di 1/2 della proprietà, **contro** nata a il , Cod. Fisc. per la quota di 1/2 della proprietà.
3) IPOTECA LEGALE iscritta il 13/02/2015, Registro Particolare 477 Registro Generale 4964, derivante da A NORMA ART.77 D.P.R. 602/73, Repertorio n.23163/2014 del 11/02/2015, per un totale di Euro 1.982.966,16 di cui Euro 991.483,08 in sorte capitale, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
4) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritta il 13/02/2015, Registro Particolare 3769 Registro Generale 4977, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Catania del 09/02/2015, Repertorio 14324, a favore di , con sede a Santa Venerina (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro nata a il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

la quota di 1/2 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

f3) **Risposta al *quesito f* del mandato per l'*immobile n.3***

L'*immobile n.3* oggetto di pignoramento risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA LEGALE iscritta il 30/07/2002, Registro Particolare 4274 Registro Generale 30290, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.81/4172 del 26/07/2002, per un totale di Euro 1.132.047,28 di cui Euro 1.005.316,74 in sorte capitale, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
2) IPOTECA LEGALE iscritta il 13/02/2015, Registro Particolare 477 Registro Generale 4964, derivante da A NORMA ART.77 D.P.R. 602/73, Repertorio n.23163/2014 del 11/02/2015, per un totale di Euro 1.982.966,16 di cui Euro 991.483,08 in sorte capitale, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

f4-5-6) **Risposta al *quesito f* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

L'*immobile n.4* e *l'immobile n.5* oggetto di pignoramento risultano gravati dalla seguente formalità pregiudizievole:

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 08/01/2010, Registro Particolare n.570 e Registro Generale n.693, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 26/11/2009, Repertorio n.6653, a favore di INTRAMOVITER S.R.L. con sede a Belpasso (Ct), Cod. Fisc. 02309070874, per la quota di 1/4 della proprietà, **contro** nata a il , Cod. Fisc. per la quota di 1/4 della proprietà.

L'*immobile n.4, l'immobile n.5* e l'*immobile n.6* oggetto di pignoramento risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

2) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritta il 13/02/2015, Registro Particolare 3769 Registro Generale 4977, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Catania del 09/02/2015, Repertorio 14324, a favore di , con sede a Santa Venerina (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, contro nata a il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà.
3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 3/4 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di proprietà, e **contro** nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

f7-8-9) **Risposta al *quesito f* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9***

L'*immobile n.7* oggetto di pignoramento risulta gravato dalla seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 21/04/2010, Registro Particolare n.7550 e Registro Generale n.25320, derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Catania del 30/04/1990, Repertorio n.2070, a favore di CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE, con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc 00174820829, **contro** nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , e **contro** nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. .
2) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritta il 13/02/2015, Registro Particolare 3769 Registro Generale 4977, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Catania del 09/02/2015, Repertorio 14324, a favore di , con sede a Santa Venerina (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

N.B. Suddetta quota di 1/2 in testa a confluisce ulteriormente nell'atto di pignoramento trascritto il 05/01/2021, nelle quote di 1/6 ciascuno spettanti ai suoi eredi , e .

3) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13/01/2016, Registro Particolare n.817 e Registro Generale n.1090, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Catania del 06/03/1987, Repertorio n.685/1987, a favore di BANCA DEL SUD S.P.A., con sede a Messina (Me), Cod. Fisc. 00071330831, per la quota di 1/2 della proprietà, **contro** nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

4) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/1 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e **contro** nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

L'*immobile n.8* oggetto di pignoramento risulta gravato dalla seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 06/09/2005, Registro Particolare n.20538 e Registro Generale n.58823, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del Notaio Salvatore Alioto del 18/09/1985, Repertorio n.5746, per un totale di Euro 107.098,08 di cui Euro 46.481,12 in sorte capitale, a favore di INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A, con sede a Milano (Mi), Cod. Fisc 00169760659, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà**, contro** nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e **contro** nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
2) RINNOVO TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO trascritto il 18/02/2010, Registro Particolare n.5326 e Registro Generale n.9841, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE dell'Ufficiale Giudiziario di Catania del 18/06/1988, Repertorio n.19735/1988, a favore di FISCAMBI IMMOBILIARE S.P.A., con sede a Milano (Mi), Cod. Fisc. 00731660155, per la quota di 1/1 della proprietà, **contro** nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e **contro** nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.
3) IPOTECA IN RINNOVAZIONE iscritta il 21/04/2010, Registro Particolare n.7550 e Registro Generale n.25320, derivante da IPOTECA GIUDIZIALE PER DECRETO INGIUNTIVO del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Tribunale di Catania del 30/04/1990, Repertorio n.2070, a favore di CASSA CENTRALE DI RISPARMIO V.E. PER LE PROVINCE, con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc 00174820829, **contro** nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , e **contro** nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. .

4) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritta il 13/02/2015, Registro Particolare 3769 Registro Generale 4977, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Catania del 09/02/2015, Repertorio 14324, a favore di , con sede a Santa Venerina (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 4/5 del diritto di proprietà, contro nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 4/5 del diritto di proprietà.

N.B. Suddetta quota di 4/5 in testa a confluisce ulteriormente nell'atto di pignoramento trascritto il 05/01/2021, nelle quote di 4/15 ciascuno spettanti ai suoi eredi , e .

5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 13/01/2016, Registro Particolare n.817 e Registro Generale n.1090, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 06/03/1987, Repertorio n.685/1987, a favore di BANCA DEL SUD S.P.A., con sede a Messina (Me), Cod. Fisc. 00071330831, per la quota di 1/5 della proprietà, **contro** nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/5 del diritto di proprietà.

6) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/1 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e **contro** nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

L'*immobile n.9 (ex Particella 385)* oggetto di pignoramento risulta gravato dalla seguenti formalità pregiudizievoli:

1) IPOTECA LEGALE iscritta il 20/08/2002, Registro Particolare 4600 Registro Generale 32994, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.90/4172 del 07/08/2002, per un totale di Euro 444.090,56 di cui Euro 387.508,26 in sorte capitale, a favore di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

MONTEPASCHI SE.RI.T. S.P.A. con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, contro nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà.

2) IPOTECA LEGALE iscritta il 06/11/2013, Registro Particolare 4337 Registro Generale 52427, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.30229/2013 del 05/11/2013, per un totale di Euro 1.288.094,82 di cui Euro 644.047,41 in sorte capitale, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, contro nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà.

3) IPOTECA LEGALE iscritta il 23/01/2015, Registro Particolare 205 Registro Generale 2779, derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73, Repertorio n.30229/2013 del 22/01/2015, per un totale di Euro 1.288.094,82 di cui Euro 644.047,41 in sorte capitale, a favore di RISCOSSIONE SICILIA SPA con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. 00833920150, per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà, contro nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/4 del diritto di nuda proprietà.

4) ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO trascritta il 13/02/2015, Registro Particolare 3769 Registro Generale 4977, nascente da atto giudiziario del Tribunale di Catania del 09/02/2015, Repertorio 14324, a favore di , con sede a Santa Venerina (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, contro nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

N.B. Suddetta quota di 1/2 in testa a confluisce ulteriormente nell'atto di pignoramento trascritto il 05/01/2021, nelle quote di 1/6 ciascuno spettanti ai suoi eredi , e .

5) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/1 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà e **contro** nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/3 del diritto di proprietà.

f10-11) **Risposta al *quesito f* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

L'*immobile n.10* e *l'immobile n.11* oggetto di pignoramento risultano gravati dalla seguenti formalità pregiudizievoli:

1) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 26/02/1999, Registro Particolare n.5392 e Registro Generale n.7042, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE dell'Ufficiale Giudiziario di Acireale (Ct) del 15/02/1999, Repertorio n.212, a favore di BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA SOC.COOP.A R.L., con sede a Ragusa (Rg), Cod. Fisc. 00026870881, per la quota di 1/1 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, e **contro** nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà *(non cancellato)*.
2) VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto il 05/01/2021, Registro Particolare n.141 e Registro Generale n.172, nascente da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del Tribunale di Catania del 11/12/2020, Repertorio n.134, a favore di , con sede a Catania (Ct), Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 della proprietà, **contro** nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per la quota di 1/2 del diritto di proprietà.

g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

g1)* Risposta al *quesito g* del mandato per l'*immobile n.1

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'*immobile n.1* è attualmente identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 19, Particella 198, Sub. – , Zona Cens. - , Categoria A/4, Classe 10, Consistenza catastale 3 vani, Superficie Catastale Totale 55,00 mq e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 43,00 m, con Rendita di Euro 103,81, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

N.B. L'intestazione catastale non risulta aggiornata in capo agli attuali proprietari.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto dell'immobile in esame rispetto alla relativa planimetria catastale *(Allegato 2)*, per difformità di cui meglio si dirà nel successivo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

punto i1 del mandato, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella *"Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1" (Allegato 4).*

g2)* Risposta al *quesito g* del mandato per l'*immobile n.2

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'*immobile n.2* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 24, Particella 56 (ex Particella 81), Sub. - , Zona Cens. - , Categoria A/4, Classe 3, Consistenza catastale 3,5 vani, Superficie Catastale Totale 52,00 mq e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 52,00 m, con Rendita di Euro 37,96, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , Cod. Fisc. , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto dell'immobile in esame rispetto alla relativa planimetria catastale *(Allegato 2)*, per difformità di cui meglio si dirà nel successivo *punto i2* del mandato, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella *"Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.2" (Allegato 4).*

g3)* Risposta al *quesito g* del mandato per l'*immobile n.3

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'*immobile n.3* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 35, Particella 685 (ex Particella 116), Sub. -, Zona Cens. - , Categoria A/7, Classe 1, Consistenza catastale 5 vani, Superficie Catastale Totale 128,00 mq e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 118,00 mq, con Rendita di Euro 222,08, in testa (da verificare) a nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , e per 1/2 a " " con sede a Santa Venerina (Ct), Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto dell'immobile in esame rispetto alla relativa planimetria catastale *(Allegato 2)*, per leggere difformità di cui meglio si dirà nel successivo *punto i3* del mandato, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella *"Planimetria catastale con evidenziazione grafica delle difformità immobile n.3" (Allegato 4).*

g4-5-6)* Risposta al *quesito g* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'*immobile n.4* è attualmente riportato al Catasto Terreni del Comune di Zafferana Etnea (Ct) al Foglio 34, Particella 178, Sub.- , Porz. - , Qualità "Vigneto", Classe 1, Superficie are 93 e ca 40, Deduz. -, Reddito Dominicale Euro 91,65 e Reddito Agrario Euro 36,18, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , Cod. Fisc. , e per 1/2 a nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

L'*immobile n.5* è attualmente riportato al Catasto Terreni del Comune di Zafferana Etnea (Ct) al Foglio 34, Particella 181, Sub.- , Porz. - , Qualità "Bosco ceduo", Classe 3, Superficie are 50 e ca 80, Deduz. -, Reddito Dominicale Euro 4,20 e Reddito Agrario Euro 0,52, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , Cod. Fisc. , e per 1/2 a nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

L'*immobile n.4* e l'*immobile n.5* sono due tratti di terreno, rappresentati nel relativo estratto di mappa catastale *(Allegato 2)*, sui quali è stato edificato il compendio di fabbricati, già descritto al precedente *punto a4-5-6*, mai dichiarati al Catasto Fabbricati, che il sottoscritto ha tuttavia avuto modo di rappresentare nella *"Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo B (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo A1 (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo B1 (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo C (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo I (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo L (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo A (immobile n.5)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo D (immobile n.5)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo E, Corpo F e Corpo G (immobile n.5)" e "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo H (immobile n.5)"(Allegato 4)*.

Una parte del suddetto compendio di fabbricati, come già detto precedentemente, correlato nello specifico al tratto di terreno già identificato come *immobile n.5*, è stato oggetto di attribuzione di rendita presunta da parte dell'Ufficio Provinciale del Territorio di Catania ai sensi dell'art.19, comma 10, del D.L.78/2010, con conseguente costituzione catastale dell'*immobile n.6*, il quale risulta attualmente privo di planimetria catastale *(Allegato 2)*.

L'*immobile n.6* è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Zafferana Etnea (Ct) al Foglio 34, Particella 313, Sub.1, Zona Cens. - , Categoria D/7, Classe - , Consistenza catastale - , con Rendita di Euro 7.403,00, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a il , Cod. Fisc. , e per 1/2 a nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

N.B. Le intestazioni catastali di suddetti immobili non risultano aggiornate in capo agli attuali proprietari.

g7-8-9)* Risposta al *quesito g* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'*immobile n.7* è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 141, Sub. -, Zona Cens. - , Categoria C/2, Classe 2, Consistenza catastale 30 mq, Superficie catastale 41 mq, con Rendita di Euro 46,48, in testa per 1/2 a nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , e per 1/2 a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

L'*immobile n.7* era una unità edilizia ad unica elevazione fuori terra destinata a deposito, così come rappresentata nella relativa planimetria catastale *(Allegato 2)*, la quale è stata tuttavia oggetto di demolizione.

L'*immobile n.8* è attualmente riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 143, Sub. -, Zona Cens. - , Categoria A/4, Classe 2, Consistenza catastale 3 vani con Rendita di Euro 27,89, in testa per 4/5 a nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , e per 1/5 a nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

L'*immobile n.7* era una unità edilizia ad unica elevazione fuori terra destinata ad abitazione, priva tuttavia di planimetria catastale, anch'essa oggetto di demolizione.

L'*immobile n.9* è attualmente riportato al Catasto Terreni del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, Particella 434, Sub.- , Porz. - , Qualità - , Classe U, Superficie are 00 e ca 62, Deduz. -, Reddito Dominicale - e Reddito Agrario - , in testa per 1/2 a nata ad Acireale (Ct) il , Cod. Fisc. , e per 1/2 a nato a Zafferana Etnea (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

N.B. Le intestazioni catastali non risultano aggiornate in capo agli attuali proprietari.

Sulle aree di sedime dell'*immobile n.7* e dell'*immobile n.8* è stato edificato un fabbricato costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto, comprensivo di spazi esterni di pertinenza che includono anche il tratto di terreno identificato come *immobile n.9*, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella *"Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.7, immobile n.8 ed immobile n.9" (Allegato 4)*.

g10-11) **Risposta al *quesito g* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare che l'*immobile n.10* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 19, Particella 385, Sub.2, Zona Cens. - , Categoria A/2, Classe 8, Consistenza catastale 6 vani, Superficie Catastale Totale 157,00 mq e Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte 147,00 mq, con Rendita di Euro 402,84, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

L'*immobile n.11* è riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 19, Particella 385, Sub.6, Zona Cens. - , Categoria C/2, Classe 2, Consistenza catastale 4 mq, Superficie Catastale Totale 5 mq, con Rendita di Euro 6,20, in testa per 1/2 in regime di comunione dei beni a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , e per 1/2 in regime di comunione dei beni a nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , giusta visura storica catastale *(Allegato 2)*.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la non rispondenza dello stato di fatto dei suddetti immobili in esame rispetto alle relative planimetrie catastali *(Allegato 2)*, per leggere difformità di cui meglio si dirà nel successivo *punto i10-11* del mandato, che il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare nella *"Planimetria catastale con evidenziazione grafica delle difformità immobile n.10" (Allegato 4)* e nella *"Planimetria catastale con evidenziazione grafica delle difformità immobile n.11" (Allegato 4)*.

h) indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Dal certificato di destinazione urbanistica *(Allegato 8)* richiesto dal sottoscritto C.T.U. al competente Ufficio del Comune di Santa Venerina (Ct) in data 09/07/2021 con prot. n.10421 e rilasciato il 20/07/2021 con il n.93/21, secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario ad Acta con Delibera n.5 del 09/02/2017 esecutiva, si evince che:

- l'*immobile n.1* in esame ricade in zona "E" agricola, nonché in area con fattore di amplificazione onde sismiche FA 2 di cui alla microzonazione sismica redatta dal Dipartimento Regionale della Protezione Civile pervenuta al Comune il 04/02/2013 assoggettata alle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche, ed in area assoggettata a vincolo paesaggistico;

- l'*immobile n.2* in esame ricade in zona "C4" (Edilizia residenziale Pubblica), nonché in area con fattore di amplificazione onde sismiche FA 3 di cui alla microzonazione sismica redatta dal Dipartimento Regionale della Protezione Civile pervenuta al Comune il 04/02/2013 assoggettata alle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche, ed in area assoggettata a vincolo paesaggistico;

- l'*immobile n.3* in esame ricade in zona "B3" (Residenziale di urbanizzazione spontanea congelata), nonché in piccola parte in area a Rischio idraulico (R3 rischio elevato) e nell'area di Pericolosità idraulica (P2 pericolosità moderata) del PAI (2006) e succ. aggiornamento D.P. n.318 del 21/10/2014, in zona di rispetto relativa al punto di captazione del pozzo sorgente San Giuseppe in contrada Felicetto, giusta ordinanza Sindacale n.79 del 24/07/1995, ed in area assoggettata a vincolo paesaggistico;

- l'*immobile n.7*, l'*immobile n.8* e l'*immobile n.9* in esame ricadono in zona "B2" (Residenziale di urbanizzazione spontanea congelata), nonché in area con fattore di amplificazione onde sismiche FA 3 di cui alla microzonazione sismica redatta dal Dipartimento Regionale della Protezione Civile pervenuta al Comune il 04/02/2013 assoggettata alle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche, ed in area assoggettata a vincolo paesaggistico;

- l'*immobile n.10* e l'*immobile n.11* in esame ricadono in zona "C1" (aree di completamento espansione privata), nonché in area con fattore di amplificazione onde sismiche FA 2 di cui alla microzonazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

sismica redatta dal Dipartimento Regionale della Protezione Civile pervenuta al Comune il 04/02/2013 assoggettata alle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche, ed in area assoggettata a vincolo paesaggistico.

Dal certificato di destinazione urbanistica *(Allegato 8)* richiesto dal sottoscritto C.T.U. al competente Ufficio del Comune di Zafferana Etnea (Ct) in data 09/07/2021 con prot. n.13282 e rilasciato il 04/08/2021, secondo il Piano Regolatore Generale adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 27/05/2003, n.38 e approvato dalla regione Siciliana con Decreto Dirigenziale A.R.T.A. n.711 del 08/09/2005, si evince che:

- l'*immobile n.4*, l'*immobile n.5* e l'*immobile n.6* in esame ricadono in Zona "E" Agricola – Sottozona "E1", nonché in area sottoposta a vincolo paesaggistico, ricadente in area sottoposta a vincolo di tutela dei terreni per scopi idrogeologici, da fascia di rispetto stradale, in area tutelata per legge – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m, in fascia di rispetto delle aree boscate, in area soggetta a verifiche di "Microzonazione Sismica" operata dal Dipartimento Regionale della Protezione Civile, assoggettata alle prescrizioni sulle costruzioni in zone sismiche.

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

i1)* Risposta al *quesito i* del mandato per l'*immobile n.1

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto dedurre, dall'analisi della planimetria catastale attualmente disponibile, che l'*immobile n.1*, sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso tramite stradella comune dal civico n.40 della Via Princessa, doveva essere originariamente costituito da un fabbricato ad unica elevazione fuori terra, composto da un vano, cucina, bagno, ripostiglio, sovrastante terrazza di copertura e spazio esterno di pertinenza, ma durante il sopralluogo effettuato è stata riscontrata la presenza di un fabbricato principale di maggiori dimensioni, nello specifico una villa desinata a civile abitazione, con struttura portante in elevazione in cemento armato e muratura, costituita da piano terra e piano primo sottotetto mansardato, con circostante area esterna di pertinenza in cui risultano localizzati una prima tettoia realizzata con struttura in pilastri in cemento e mattoni (non in struttura precaria), un locale deposito al piano cantinato (sottostante suddetta prima tettoia), con struttura in cemento armato e blocchi in calcestruzzo, ed una

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

seconda tettoia con struttura in cemento armato (non in struttura precaria) *(vedi Allegato 4 - Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.1).*

La planimetria catastale del fabbricato originario *(Allegato 2)*, dalla quale si desume una superficie lorda coperta (iniziale) pari a circa 43,00 mq ed un'altezza utile (iniziale) di circa 3,30 (per un volume di circa 142,00 mc), riporta la data di presentazione del 01/12/1987 e dunque in tale epoca si reputa costruito, considerazione avvalorata dal fatto che suddetto fabbricato non risulta rappresentato nella planimetria della zonizzazione del Programma di Fabbricazione del 1982 del Comune di Santa Venerina (Ct).

A seguito di ricerche effettuate presso il competente ufficio comunale non è stata reperita alcuna pratica edilizia o istanza di condono riguardanti l'*immobile n.1,* sia nella consistenza originaria che in quella attuale, né sono stati riscontrati elementi tecnici utili ad attestare la costruzione del fabbricato originario in data antecedente l'anno 1967, motivo per il quale si può dedurre che esso sia stato irregolarmente edificato, con interventi strutturali privi delle necessarie verifiche di idoneità statica.

Viste aree disponibili su internet datano l'avvenuto ampliamento dell'edificio originario in un arco temporale compreso tra gli anni 2018 e 2020.

L'*immobile n.1* sorge in un tratto di terreno di circa 1.790,00 mq ricadente in zona agricola, con indice di densità fondiaria pari a 0,03 mc/mq, in cui l'attività urbanistica è consentita solo in funzione della conduzione agricola del suolo, che permetterebbe di realizzare un volume pari a circa 53,00 mc.

In ragione di quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che l'edificio principale sia sanabile in accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016, solo per la porzione originaria, costruita presumibilmente prima del 1985 e dunque prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico sul territorio comunale che risale all'anno 1993, ed esclusivamente per un volume pari a circa 53,00 mc (in rapporto alla densità fondiaria), corrispondente ad una superficie di circa 17,50 mq calcolata per un'altezza di 3,00 m, previo parere positivo degli enti preposti, mediante presentazione di pratica edilizia che comporterebbe costi inerenti sanzioni e spese tecniche che si stimano complessivamente ed in maniera approssimativa in €.3.000,00.

Si reputa di conseguenza che il volume restante dell'edificio principale, nonché tutti i manufatti secondari annessi, non siano in alcun modo sanabili, avendo determinato ampliamento di volume in area sottoposta a vincolo paesaggistico, rendendo necessari interventi edilizi di demolizione e ripristino come meglio specificato al successivo *punto j1* del mandato.

N.B. A seguito dei rilievi metrici effettuati si è potuto riscontrare che l'ampliamento del fabbricato principale è avvenuto per una stretta fascia di circa 30 cm su un tratto di terreno posto in continuità sul lato est, corrispondente con la ***Particella 450*** riportata allo stesso Foglio 19 del Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct), ***non oggetto di pignoramento***, che identificheremo come *Area B*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Si evidenzia come siffatta incongruenza possa determinare esclusivamente una limitazione al *solo diritto di superficie* per tale esigua porzione, e non incide tuttavia ai fini della valutazione (*punto m1* del mandato) in quanto sarà oggetto di demolizione.

Quanto evidenziato comporterà l'introduzione in fase di stima di un coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi sull'immobile oggetto di pignoramento, così come verranno detratti tutti i costi sopra menzionati nel calcolo del suo valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

i2) **Risposta al *quesito i* del mandato per l'*immobile n.2***

L'*immobile n.2* è una abitazione, parte costituente di un edificio in linea ad unica elevazione, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.58 della Via Ardichetto.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto dedurre, dall'analisi della relativa planimetria catastale, che suddetto edificio è stato costruito per conto dell'Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Catania, e costituito al Catasto Fabbricati in data 27/05/1960.

Nessuna pratica edilizia riguardante l'*immobile n.2* è stata tuttavia reperita, a fronte di richieste effettuate dal sottoscritto C.T.U. al competente ufficio comunale, ma anche agli uffici tecnici dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Catania e di Acireale, come si può dedurre dalle relative note di risposta rilasciate rispettivamente il 11/02/2022 ed il 22/11/2021 *(Allegato 10)*.

Si reputa tuttavia che il fabbricato a cui appartiene l'immobile in esame sia urbanisticamente regolare in quanto edificato tra il 1942 ed il 1967, in un Comune nel quale in tale epoca non esisteva il P.R.G. (la prima perimetrazione urbana di Santa Venerina risale al 1967 ed il primo Piano di Fabbricazione al 1968).

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha tuttavia riscontrato delle difformità dello stato di fatto dell'*immobile n.2* esame rispetto alle relativa planimetria catastale *(vedi Allegato 2 - Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.2)*, le quali si possono riassumere in:

difformità 2-1) modifica della posizione della porta interna di ingresso al bagno;

difformità 2-2) ampliamento del bagno con struttura in muratura piena in corrispondenza del lato est del fabbricato;

difformità 2-3) realizzazione di veranda con struttura precaria in ferro e vetro, in corrispondenza del lato est del fabbricato;

difformità 2-4) realizzazione di tettoia con struttura in legno e copertura in tegole, in corrispondenza del lato est del fabbricato.

Si evidenzia inoltre come l'intera copertura del tetto sia a due falde ricoperta da tegole, diversa dalla copertura piana delle restanti unità che compongono il fabbricato in linea, e dunque a parere del sottoscritto tale da configurarsi come ulteriore difformità *(difformità 2-5)* rispetto a quanto originariamente costruito.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Il sottoscritto ritiene che le *difformità 2-1* e *2-5* possano essere suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016, previo parere positivo degli enti preposti, con costi inerenti sanzioni e spese tecniche stimati complessivamente ed in maniera approssimativa in €.2.000,00.

Si ritiene invece che la *difformità 2-2, 2-3 e 2-4*, essendo state realizzate su terreno demaniale, non di pertinenza dell'immobile in esame, non siano in alcun modo regolarizzabili, rendendo necessari al fine di restituirne la conformità urbanistica interventi edilizi di demolizione e ripristino che comporterebbero spese stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in complessivi €.2.000,00.

A seguito dei suddetti interventi, nonché all'adeguamento degli impianti, potrà essere presentata richiesta di agibilità con spese stimate in maniera approssimativa in €.1.000,00.

Quanto evidenziato comporterà l'introduzione in fase di stima di un coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi sull'immobile oggetto di pignoramento, così come verranno detratti tutti i costi sopra menzionati nel calcolo del suo valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

i3) **Risposta al *quesito i* del mandato per l'*immobile n.3***

L'*immobile n.3* è una villa su pilotis sita a Santa Venerina (Ct), con ingresso pedonale e carrabile tramite strada comune che parte dal civico n.153 della Via Felicetto, composta al piano terra da parcheggio in area pilastrata e sovrastante volume al piano primo adibito ad abitazione, raggiungibile da scala esterna, con circostante area esterna di pertinenza.

Suddetto edificio è stato costruito giusto progetto approvato dal Comune di Santa Venerina (Ct) in data 28/06/1973 con relativo nulla osta per esecuzione lavori edili del 14/09/1973, e successiva variante approvata il 20/11/1979 con concessione per esecuzione lavori edili del 28/02/1980, ed ha ottenuto autorizzazione di abitabilità rilasciata il 20/11/1980 dal medesimo Comune.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha tuttavia riscontrato delle leggere difformità dello stato di fatto dell'*immobile n.3* in esame, sia rispetto agli elaborati grafici del progetto in variante approvato che alla relativa planimetria catastale *(vedi Allegato 4 - Planimetria catastale con evidenziazione grafica delle difformità immobile n.3)*, le quali si possono riassumere in:

difformità 3-1) parziale chiusura degli spazi tra i pilotis al piano terra con muratura in laterizi in pessimo stato;

difformità 3-2) conformazione a padiglione del tetto di copertura, diversa da quella a due falde riportata negli elaborati grafici del progetto di variante approvato;

difformità 3-3) lievi variazioni della posizione di alcune tramezzature ed inversione della destinazione d'uso tra una camera da letto e la cucina;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

difformità 3-4) mancanza del muro di confine dell'area esterna di pertinenza sul lato sud e su parte del lato est.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che le *difformità 3-2, 3-3 e 3-4* possano essere suscettibili di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 così come recepiti dalla L.R. 16/2016, previo parere positivo degli enti preposti, con costi inerenti sanzioni e spese tecniche stimati complessivamente ed in maniera approssimativa in €.2.000,00.

Si raccomanda invece, viste le condizioni fatiscenti, la completa rimozione della *difformità 3-1*, che comporterebbe spese di demolizione e ripristino stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in complessivi €.1.000,00.

Quanto evidenziato comporterà l'introduzione in fase di stima di un coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi sull'immobile oggetto di pignoramento, così come verranno detratti tutti i costi sopra menzionati nel calcolo del suo valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

i4-5-6) **Risposta al *quesito i* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

L'*immobile n.4* e *l'immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)*, sono parti costituenti di un unico compendio sito a Zafferana Etnea (Ct) con ingresso dal civico n.8/B della Via Passopomo, che comprende i seguenti di fabbricati:

- *Corpo A:* fabbricato destinato ad uffici, composto da un'elevazione fuori terra;
- *Corpo B:* piccolo fabbricato destinato a locale tecnico, composto da un'elevazione fuori terra;
- *Corpo C:* prima grande tettoia;
- *Corpo D:* seconda grande tettoia comprensiva di locali tecnici;
- *Corpo C1:* centrale di betonaggio comprensiva di terza tettoia chiusa da elementi in struttura precaria, tre silos, spazi esterni organizzati con muri di contenimento e recinzione, vasche e piazzali;
- *Corpo N:* vasca raccolta acqua;
- *Corpo A1:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da una elevazione fuori terra;
- *Corpo B1:* fabbricato in corso di costruzione costituito da piano terra destinato da locali deposito e locali tecnici, e da piano primo con destinazione degli spazi indefinita;
- *Corpo E:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da una elevazione fuori terra;
- *Corpo F:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da una elevazione fuori terra;
- *Corpo G:* fabbricato destinato a ricovero animali, composto da una elevazione fuori terra;

nonché ulteriori molteplici manufatti edilizi di minore entità quali:

- *Corpo H:* quarta piccola tettoia;
- *Corpo I:* quinta piccola tettoia;
- *Corpo L:* sesta e settima piccole tettoie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- *Corpo M:* serra;
- *Corpo O:* area stoccaggio delimitata da muratura.

In sede di sopralluogo è stato riscontrato lo stato dei luoghi riportato nelle *"Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo B (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo A1 (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo B1 (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo C (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo I (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo L (immobile n.4)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo A (immobile n.5)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo D (immobile n.5)", "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo E, Corpo F e Corpo G (immobile n.5)" e "Planimetria generale rilievo stato di fatto Corpo H (immobile n.5)"(Allegato 4)*.

Viste aree storiche disponibili su internet datano intorno all'anno 2003 l'inizio della costruzione del suddetto compendio di fabbricati (in tale data risulta visibile esclusivamente la vasca raccolta acqua sopra identificata come *Corpo N*).

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di ricerche effettuate presso il competente ufficio comunale, ha potuto accertare che l'intero compendio immobiliare è stato realizzato in assenza di provvedimenti edilizi.

Alcuni dei suddetti fabbricati sono stati tuttavia oggetto di istanza di sanatoria ai sensi della L.326/03 *(Allegato 9)* presentata al Comune di Zafferana Etnea (Ct) il 10/12/2004 con prot. n.19004 dalla Sig.ra nata a il .

In tale istanza veniva dichiarato che le opere abusivamente eseguite consistevano in un immobile realizzato con strutture prefabbricate adibito ad uffici ed un locale deposito, per una superficie utile di 78,74 mq ed una superficie di pertinenze pari a 16,82 mq, portando a corredo un rilievo fotografico di quattro foto, dalle quali si può evincere che tali immobili coincidevano con il suddetto *Corpo A*, a meno di lievi modifiche della pilastratura del portico, e con un fabbricato non riconducibile a nessuno di quelli sopra menzionati rilevati dal sottoscritto in sede di sopralluogo.

La suddetta istanza di sanatoria risulta attualmente carente di gran parte della documentazione tecnica necessaria al suo espletamento e deve ancora essere integrata con il pagamento a conguaglio delle oblazioni, dei diritti di segreteria e degli oneri di trascrizione.

Agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zafferana Etnea (Ct) risulta inoltre un progetto di riqualificazione di fabbricati siti a Zafferana Etnea (Ct) in Via Passopomo n.8, presentato il 28/06/2013 con prot. n.10096 dalla Sig.ra nata a il .

Tale progetto prevedeva la demolizione e ricostruzione ai sensi dell'art.35 della L.R. 30/97 del *Corpo B1*, la riqualificazione ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 dei *Corpi C e D*, nonché il richiamo alla già citata istanza di sanatoria ai sensi della L.326/03 *(Allegato 9)* con riferimento specifico ai *Corpi A, B ed A1*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Nello specifico l'Ufficio Condono Edilizio del Comune di Zafferana Etnea (Ct), con nota del 23/01/2015 allegata al prot. n.946 *(Allegato 9)* ha ritenuto che la suddetta istanza di sanatoria *"…riguarda sicuramente l'edificio indicato con la lettera A… (omissis). Tenendo conto delle superfici esposte nel modello, la sanatoria potrebbe riferirsi anche al Corpo B; per quanto riguarda l'edificio A1, per il quale non si è reperita alcuna richiesta di Sanatoria, si segnala che lo stesso risulta all'interno della fascia di rispetto dell'Area Boscata individuata dal P.R.G. ed ampliata dal recente Studio Agricolo-Forestale"* come testualmente riportato.

Dall'esame delle comunicazioni dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zafferana Etnea (Ct), della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Catania *(Allegato 9),* nonché dalle viste aeree storiche disponibili su internet, lo scrivente ritiene che:

- il *Corpo A* risulta suscettibile di regolarizzazione, previa verifica di non sussistenza di cause ostative al rilascio del titolo abilitativo in sanatoria da parte del Comune, e determinazione (avviata) dell'indennità risarcitoria da parte della Soprintendenza;

- il *Corpo B* non risulta suscettibile di regolarizzazione, neanche tramite la suddetta istanza di sanatoria ai sensi della L.326/03, in quanto le viste aeree storiche disponibili su internet datano la sua costruzione in epoca successiva all'anno 2006, dunque deve essere rimosso;

- il *Corpo C* ed il *Corpo D* non possono essere regolarizzati ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, in quanto ricadono nell'ambito dell'area sottoposta a vincolo paesaggistico e non rientrano tra gli interventi riportati sia all'articolo 167, comma 4, che all'articolo 181, comma 1-ter, del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e dunque devono essere rimossi;

- il *Corpo C1,* sebbene suscettibile di rilascio di nulla osta da parte della Soprintendenza, la quale nella nota del 18/02/2015, prot. n. 2650/07, ha determinato indennità risarcitoria pari ad €.3.356,99 (comprensiva anche degli interventi riguardanti il *Corpo N* e tutta la sistemazione esterna come meglio specificato al punto successivo), non può essere regolarizzato ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01 in quanto le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. non consentono *"… nelle zone agricole la realizzazione di opere o strutture finalizzate al deposito e/o alla commercializzazione di materiali e prodotti diversi da quelli agricoli e zootecnici.."* come testualmente riportato nella nota del 23/01/2015, allegata al prot. n.946, dell'Ufficio Tecnico del Comune di Zafferana Etnea (Ct) *(Allegato 9),* dunque deve essere rimosso;

- il *Corpo N* (vasca raccolta acqua) e tutti gli spazi esterni organizzati con muri di contenimento e recinzione, vasche e piazzali, sono suscettibili di regolarizzazione ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, ed hanno ottenuto nulla osta da parte della Soprintendenza, la quale nella nota del 18/02/2015, prot. n. 2650/07, ha compreso anche questi nella sopra citata indennità risarcitoria di €.3.356,99;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- il *Corpo A1* non è contemplato nella sopra citata istanza di sanatoria ai sensi della L.326/03 e non è suscettibile di regolarizzazione in quanto ricade all'interno della fascia di rispetto dell'Area Boscata, dunque deve essere rimosso;

N.B. Il *Corpo A1*, nella consistenza rilevata dal sottoscritto in sede di sopralluogo, risulta ampliato sul lato nord, nonché dotato anche di una struttura tipo gazebo con pilastri in cemento armato, rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici del progetto presentato il 28/06/2013 con prot. n.10096.

- il *Corpo B1* come già previsto dal progetto presentato il 28/06/2013 con prot. n.10096, deve essere demolito ma la ricostruzione, che andrebbe eventualmente delocalizzata in quanto ricadente all'interno della fascia di rispetto dell'area boscata, e necessiterebbe di nulla osta da parte della Soprintendenza, escluso nella nota del 18/02/2015, prot. n.2650/07, a parere dello scrivente non risulta possibile avendo determinato creazione di volume in area sottoposta a vincolo paesaggistico, la cui apposizione sul territorio comunale risale all'anno 1967;

- il *Corpo E*, il *Corpo F* ed il *Corpo G*, come già previsto dal progetto presentato il 28/06/2013 con prot. n.10096, devono essere demoliti;

N.B. il *Corpo E*, il *Corpo F*, nella consistenza rilevata dal sottoscritto in sede di sopralluogo, risultano ampliati rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici del progetto presentato il 28/06/2013 con prot. n.10096.

- il *Corpo H*, il *Corpo I*, il *Corpo L*, non previsti dal progetto presentato il 28/06/2013, a parere dello scrivente non sono suscettibili di regolarizzazione ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/01, né di rilascio di nulla osta da parte della Soprintendenza, dunque devono essere rimossi;

- il *Corpo O*, non previsto dal progetto presentato il 28/06/2013, a parere dello scrivente è suscettibile di regolarizzazione ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, nonché di rilascio di nulla osta da parte della Soprintendenza.

Il completamento e l'integrazione delle suddette pratiche edilizie comporterebbe costi inerenti sanzioni e spese tecniche stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in €.10.000,00, imputabili per €.5.000,00 ciascuno all'*immobile n.4* e all'*immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)*.

Quanto evidenziato comporterà l'introduzione in fase di stima di un coefficiente correttivo per assenza di garanzia per vizi sull'immobile oggetto di pignoramento, così come verranno detratti tutti i costi sopra menzionati nel calcolo del suo valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

i7-8-9) **Risposta al *quesito i* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9***

L'*immobile n.7* e l'*immobile n.8*, riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, rispettivamente *Particella 141* e *Particella 143*, erano due unità edilizie ad unica elevazione fuori terra, poi demolite, sulle cui aree di sedime è stato costruito un fabbricato che possiede ingresso dal

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

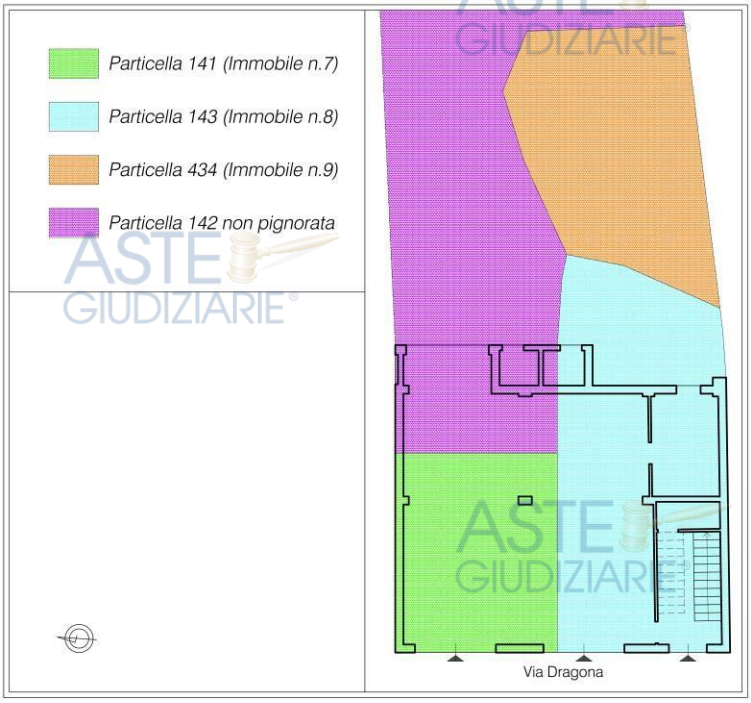
Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

civico n.103 della Via Dragona a Santa Venerina (Ct), costituito da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto, comprensivo di spazi esterni di pertinenza che includono anche il tratto di terreno identificato come *immobile n.9*, riportato al Catasto Terreni del Comune di Santa Venerina (Ct) al Foglio 20, *Particella 434*.

Il sottoscritto C.T.U., a seguito di ricerche effettuate presso il competente ufficio comunale, ha potuto accertare che suddetto fabbricato è stato realizzato in assenza di provvedimenti edilizi, ma è stato tuttavia oggetto di una istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85 presentata al Comune di Santa Venerina (Ct) il 30/12/1986 con prot. n.20868, dal Sig. nato a Zafferana Etnea (Ct) il , che reiterava una richiesta di sanatoria ai sensi della L.R. n.7 del 29/02/1980 già presentata il 07/07/1980 con prot. n.4145, Pratica n.25/80, e di una ulteriore istanza di sanatoria ai sensi della L.326/03 presentata il 10/12/2004 con prot. n.19695 dallo stesso Sig. *(Allegato 9)*.

Il suddetto Sig. attestava, in una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà sottoscritta il 27/09/1986 agli atti della sopra citata istanza di sanatoria ai sensi della L.47/85, che il fabbricato in esame di sua proprietà insiste oltre che sulle *Particelle 141 e 143*, anche sulla ***Particella 142*** riportata allo stesso Foglio 20 del Catasto Fabbricati, **non oggetto di pignoramento**.

Quanto sopra evidenziato risulta avvalorato dai rilievi eseguiti dal sottoscritto in fase di sopralluogo, nonché dall'analisi della planimetria catastale originaria dell'*immobile n.7 (Particella 141)* e del relativo estratto di mappa catastale, tramite i quali si è potuto accertare che una porzione del fabbricato in corrispondenza del lato nord-est, larga circa 6,00 m e profonda circa 4,00 m, dunque per una superficie di circa 24,00 mq, insiste effettivamente sulla suddetta *Particella 142*, come di seguito rappresentato:



Quadro d'unione immobile n.7, immobile n.8 ed immobile n.9

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

La proprietà di tale *Particella 142*, come già detto al precedente *punto c7-8-9*, potrebbe effettivamente ricondursi ai coniugi e , per effetto dell'atto di vendita rogato il 18/03/1963 dal Notaio in Giarre Dr. Gaetano Cesarò.

N.B L'*immobile n.7* e l'*immobile n.8* garantiscono piena autonomia funzionale a tutto l'edificio, dunque il loro **valore**, in ragione di 1/2 ciascuno, coincide di fatto con il **valore dell'intero fabbricato**.

In merito al valore dell'intero fabbricato si fa presente come la sopra menzionata incongruenza riguardante la *Particella 142*, configurerebbe esclusivamente la ***proprietà dell'area*** per tale porzione (pari a circa 24,00 mq), mentre a quanto su di essa edificato si estenderebbe il ***diritto di superficie***.

Ai fini della stima (*punto m7-8-9* del mandato), il *valore della proprietà dell'area* non possiede tuttavia rilevanza in quanto, in assenza di un canone annuo e per un tempo indeterminato, esso si annulla ed il *valore del diritto di superficie* coincide di fatto con il *valore del fondo (suolo più fabbricato)*.

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici della suddetta istanza di sanatoria ai sensi della L.326/03, *(vedi Allegato 4 - Planimetria generale rilievo stato di fatto immobile n.7, immobile n.8 ed immobile n.9)*, le quali si possono riassumere in:

difformità 7-8-9-1) errata rappresentazione della sagoma dell'edificio in corrispondenza dello spigolo nord-est, presente in tutte le elevazioni del fabbricato, che non comporta tuttavia modifica della superficie utile dichiarata;

difformità 7-8-9-2) realizzazione di porta d'ingresso interna al garage in corrispondenza del corpo scala al piano terra del fabbricato;

difformità 7-8-9-3) errata rappresentazione della porta d'ingresso interna in corrispondenza del corpo scala, modifiche della distribuzione e destinazione d'uso interna, variazione delle aperture esterne e di elementi in muratura esterni, realizzazione di veranda con struttura precaria su una porzione del balcone posto sul lato est del fabbricato, presenti al piano primo del fabbricato;

difformità 7-8-9-4) variazione della porta d'ingresso interna in corrispondenza del corpo scala, assenza di tutte le tramezzature interne, variazione delle aperture esterne e di elementi in muratura esterni, eliminazione della muratura interna di divisione dal corpo scala, presenti al piano secondo del fabbricato;

difformità 7-8-9-5) variazione delle aperture esterne e di elementi in muratura esterni, presenti al piano terzo sottotetto, modifica dell'ultima rampa del corpo scala tale da rendere accessibile il sottotetto al piano terzo

difformità 7-8-9-6) variazione della conformazione del tetto tramite estensione del solaio di copertura del corpo scala e realizzazione di grandi abbaini aperti su ciascuna delle due falde.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Le suddette istanze di sanatoria devono ancora essere integrate con il pagamento a conguaglio delle oblazioni, dei diritti di segreteria e degli oneri di trascrizione, con la presentazione di gran parte della documentazione tecnica, e con la richiesta, ammissibile, di nulla osta della Soprintendenza dei Beni Culturali ed Ambientali di Catania.

Solo successivamente al rilascio della concessione edilizia in sanatoria potranno essere regolarizzate le sopra citate *difformità 7-8-9-3*, *difformità 7-8-9-3* e *difformità 7-8-9-4* mediante Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. n.16/2016 e dell'art.20, comma 1, della L.R. n.4/2003, previo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania (per la veranda), e la *difformità 7-8-9-5* mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, con la presentazione dunque di pratiche edilizie che comporteranno costi inerenti sanzioni e spese tecniche che si stimano complessivamente ed in maniera approssimativa in €.3.000,00, mentre le *difformità 7-8-9-6*, avendo determinato aumento di volume in zona sottoposta a vincolo paesaggistico, devono essere rimosse con costi di demolizione e ripristino stimati complessivamente ed in maniera approssimativa in €.5.000,0.

i10-11)*Risposta al *quesito i* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11

L'*immobile n.10* e l'*immobile n.11*, appartengono al medesimo fabbricato sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso comune dal civico n.7 della Via Roma, posti rispettivamente al piano primo ed al piano cantinato.

Suddetto edificio è stato costruito giusto progetto approvato dal Comune di Santa Venerina (Ct) in data 17/01/1977 con concessione per esecuzione lavori edili del 27/10/1978, prima variante approvata il 20/06/1986 ed il 04/02/1987 con concessione per esecuzione lavori edili n.33/87 del 17/06/1987, e seconda variante approvata il 29/06/1989 con concessione per esecuzione lavori edili n.108/89 del 28/12/1989, ed ha ottenuto autorizzazione di abitabilità rilasciata il 05/09/1992 dal medesimo Comune.

Al momento del sopralluogo, il sottoscritto C.T.U. ha tuttavia riscontrato delle difformità dello stato di fatto degli immobili in esame, sia rispetto agli elaborati grafici dell'ultimo progetto in variante approvato, che alle relative planimetrie catastali *(vedi Allegato 4 - Planimetria catastale con evidenziazione grafica delle difformità immobile n.10 e Planimetria catastale con evidenziazione grafica delle difformità immobile n.11)*, le quali si possono riassumere in:

difformità 10-1) lieve variazione della distribuzione interna con modifica della posizione di alcune tramezzature nel disimpegno e nel ripostiglio, ed inversione della destinazione d'uso tra una camera da letto e la cucina, per l'*immobile n.10*;

difformità 10-2) realizzazione di veranda con struttura precaria su una porzione del balcone posto sul lato sud del fabbricato, per l'*immobile n.10*;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

*difformità 10-3)*minore consistenza di superficie del balcone posto sul lato ovest, per l'*immobile n.10*;

*difformità 11-1)*presenza di una finestra senza possibilità di affaccio posta sul lato nord, per l'*immobile n.11*.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene che le *difformità 10-1 e 10-2* siano suscettibili di regolarizzazione mediante presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. n.16/2016 e dell'art.20, comma 1, della L.R. n.4/2003, previo nullaosta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali di Catania (per la veranda), mentre la *difformità 10-3* sia suscettibile di regolarizzazione mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 così come recepiti dalla L.R. 16/2016, previo parere positivo degli enti preposti.

La presentazione delle suddette pratiche edilizie comporterebbe costi inerenti sanzioni e spese tecniche che si stimano complessivamente ed in maniera approssimativa in €.3.000,00 per *immobile n.10*.

Il sottoscritto C.T.U. suggerisce la rimozione della *difformità 11-1*, con spese di demolizione e ripristino stimate complessivamente ed in maniera approssimativa in complessivi €.300,00, in quanto la possibile regolarizzazione mediante presentazione al Comune di Comunicazione Inizio lavori Asseverata (C.I.L.A) non renderebbe l'intervento economicamente giustificabile.

Quanto evidenziato comporterà l'introduzione in fase di stima di coefficienti correttivi per assenza di garanzia per vizi sui suddetti immobili oggetto di pignoramento, così come verranno detratti tutti i costi sopra menzionati nel calcolo del loro valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

j1)* Risposta al *quesito j* del mandato per l'*immobile n.1

Il sottoscritto ritiene che l'*immobile n.1* possa essere regolarizzato solo nella misura di quanto precisato al precedente *punto i1*, e non si trovi nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede non sono

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (in ultimo il D.L.269 del 01/10/2003 convertito nella L.326 del 24/11/2003).

Si reputa di conseguenza che la costruzione del volume restante dell'edificio principale, nonché di tutti i manufatti secondari annessi, abbia determinato abuso non sanabile che comporterà i costi di demolizione, comprensivi di spese tecniche, di seguito riportati:

CALCOLO COSTI DI DEMOLIZIONE (IMMOBILE N.1)				
Volume vuoto per pieno (mc)		***Costo di demolizione unitario (€/mc)***	***Costo di demolizione (€)***	***Costo di demolizione arrotondato (€)***
Vani al piano terra	*401,80*	*20,00*	*8.036,00*	*8.000,00*
Vani al piano primo sottotetto	*173,58*	*20,00*	*3.471,60*	*3.500,00*
Deposito al piano cantinato	*84,51*	*20,00*	*1.690,20*	*1.500,00*
Portici	*84,00*	*20,00*	*1.680,00*	*1.500,00*
Tettoie	*171,99*	*20,00*	*3.439,80*	*3.500,00*
			Totale	***18.000,00***

che verranno detratti che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m del mandato).*

Nessun provvedimento amministrativo o sanzionatorio riguardante suddetto immobile è stato reperito negli archivi comunali.

j2) **Risposta al *quesito j* del mandato per l'*immobile n.2***

Il sottoscritto non ritiene necessario per l'*immobile n.2* il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria oltre a quanto precisato al precedente *punto i2*.

Nessun provvedimento amministrativo o sanzionatorio riguardante suddetto immobile è stato reperito negli archivi comunali.

j3) **Risposta al *quesito j* del mandato per l'*immobile n.3***

Il sottoscritto non ritiene necessario per l'*immobile n.3* il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria oltre a quanto precisato al precedente *punto i3*.

Nessun provvedimento amministrativo o sanzionatorio riguardante suddetto immobile è stato reperito negli archivi comunali.

j4-5-6) **Risposta al *quesito j* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

Il sottoscritto ritiene che esclusivamente il *Corpo A*, di fatto parte costituente dell'*immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6),* sia ammissibile a condono tramite l'istanza presentata al Comune di Zafferana Etnea (Ct) il 10/12/2004 con prot. n.19004.

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria resta pertanto subordinato a quanto evidenziato al precedente *punto i4-5-6,* ed al pagamento di somme complessive quantificate in maniera approssimativa

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

in €.18.500,00 che verranno detratti in fase di stima del valore dell'*immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)* oggetto della procedura esecutiva *(vedi risposta al quesito m del mandato).*

Il *Corpo N* ed il *Corpo O* possono essere regolarizzati come precisato al precedente *punto i4-5-6.*

Si ritiene inoltre che il compendio di fabbricati costituito dall'*immobile n.4* e dall'*immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)* non si trovi nelle condizioni previste dall'art.40, 6^ comma della legge n.47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, in quanto le ragioni del credito per cui si interviene o procede non sono precedenti all'entrata in vigore della legge sul condono (in ultimo il D.L.269 del 01/10/2003 convertito nella L.326 del 24/11/2003).

La costruzione di tutti i restanti manufatti ha determinato abuso non sanabile che comporterà i costi demolizione, comprensivi di spese tecniche, di seguito riportati:

CALCOLO COSTI DI DEMOLIZIONE (IMMOBILE N.4)				
Volume vuoto per pieno (mc)		**Costo di demolizione unitario (€/mc)**	**Costo di demolizione (€)**	**Costo di demolizione arrotondato (€)**
Corpo B	31,32	20,00	626,40	500,00
Corpo C	92,65	20,00	1.853,00	2.000,00
Corpo A1	552,75	20,00	11.055,00	11.000,00
Corpo B1	2545,46	20,00	50.909,20	51.000,00
Corpo I	28,80	20,00	576,00	500,00
Corpo L	37,72	20,00	754,40	1.000,00
Corpo M	12,85	20,00	257,00	500,00
			Totale	**66.500,00**

CALCOLO COSTI DI DEMOLIZIONE (IMMOBILE N.5)				
Volume vuoto per pieno (mc)		**Costo di demolizione unitario (€/mc)**	**Costo di demolizione (€)**	**Costo di demolizione arrotondato (€)**
Corpo C1	342,47	20,00	6.849,38	7.000,00
Corpo D	1340,00	20,00	26.800,00	27.000,00
Corpo E	190,74	20,00	3.814,80	4.000,00
Corpo F	175,80	20,00	3.516,00	3.500,00
Corpo G	122,20	20,00	2.444,00	2.500,00
Corpo H	42,78	20,00	855,60	1.000,00
			Totale	**45.000,00**

che verranno detratti che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m).*

Presso gli archivi del Comune di Zafferana Etnea (Ct) è stato reperito un verbale di accertamento del Comando della Polizia Municipale di suddetto Comune *(Allegato 11)*, recante prot. n.2348 del 10/02/2014, in cui si riportano violazioni alle norme edilizie ed al regolamento edilizio comunale riguardanti gli *immobili n.4, n.5* e *n.6,* ma non è stata tuttavia reperita conseguente ordinanza di demolizione.

j7-8-9)* Risposta al *quesito j* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9

Il sottoscritto ritiene che il fabbricato, edificato sulle aree di sedime dagli *immobili n.7* e *n.8,* sia suscettibile di sanatoria tramite le istanze presentate al Comune di Santa Venerina (Ct) il 30/12/1986 con prot. n.20868, ed il 10/12/2004 con prot. n.19695.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Il rilascio della concessione edilizia in sanatoria resta subordinato a quanto evidenziato al precedente *punto i7-8-9,* ed al pagamento di somme complessive quantificate in maniera approssimativa in €.25.000,00 che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m del mandato).*

Nessun provvedimento amministrativo o sanzionatorio riguardante suddetti immobili è stato reperito negli archivi comunali.

j10-11) **Risposta al *quesito j* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

Il sottoscritto non ritiene necessario per gli *immobili n.10* e *n.11* il ricorso ad ulteriori provvedimenti di sanatoria oltre a quanto precisato al precedente *punto i10-11*.

Nessun provvedimento amministrativo o sanzionatorio riguardante suddetti immobili è stato reperito negli archivi comunali.

k) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio.

k1) **Risposta al *quesito k* del mandato per l'*immobile n.1***

Alla data del sopralluogo l'*immobile n.1* pignorato risultava occupato, senza titolo, dal Sig. nato a Catania (Ct) il 23/01/1985.

k2) **Risposta al *quesito k* del mandato per l'*immobile n.2***

Alla data del sopralluogo l'*immobile n.2* risultava concesso in comodato gratuito al Sig. nato a Giarre (Ct) il , del quale la debitrice Sig.ra mi esibiva copia, priva però di estremi di registrazione.

k3) **Risposta al *quesito k* del mandato per l'*immobile n.3***

Alla data del sopralluogo l'*immobile n.3* risultava disabitato.

k4-5-6) **Risposta al *quesito k* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

Alla data del sopralluogo l'*immobile n.4* e l'*immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)* risultavano adibiti ad attività di allevamento di animali, di uffici e di lavorazione del calcestruzzo, ma a richiesta del sottoscritto, non veniva fornito tuttavia nessun nominativo di persone o ditte che li utilizzavano.

k7-8-9) **Risposta al *quesito k* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9***

Alla data del sopralluogo gli *immobili n.7, n.8* e *n.9* risultavano disabitati ed inutilizzati.

k10-11) **Risposta al *quesito k* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

Alla data del sopralluogo gli *immobili n.10* e *n.11* risultavano occupati dal Sig. nato a Catania (Ct) il e dal Sig. nato a Catania (Ct) il , figli del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

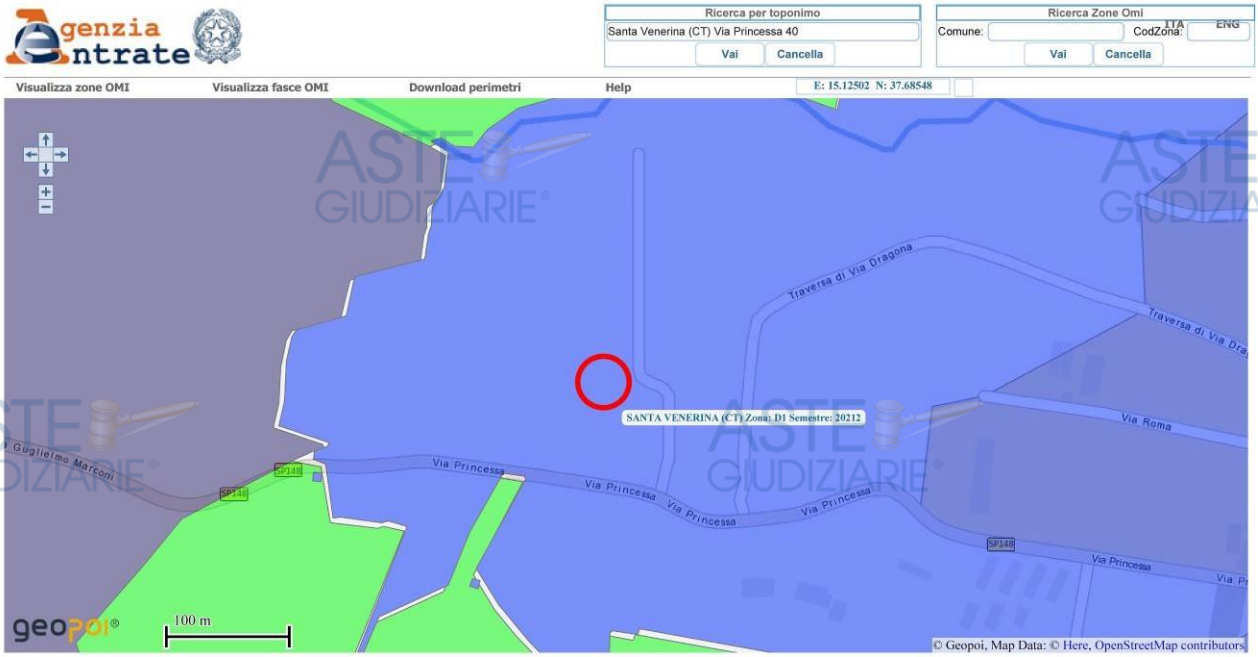
debitore Sig. , i quali riferivano che tali immobili sono utilizzati come abitazione principale, e relativa pertinenza, da loro stessi e dal padre.

l) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai finì della determinazione delia superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Il sottoscritto C.T.U. ha potuto accertare quanto segue.

l1) **Risposta al *quesito l* del mandato per l'*immobile n.1***

L'*immobile n.1* pignorato è una villa destinata ad abitazione, comprensiva di spazio esterno di pertinenza in cui sono localizzati una prima tettoia, un locale cantinato, ed una seconda tettoia, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso pedonale e carrabile tramite stradella comune che parte dal civico n.40 della Via Princessa, zona periferica caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali di tipo medio con scarsa presenza di attività commerciali.



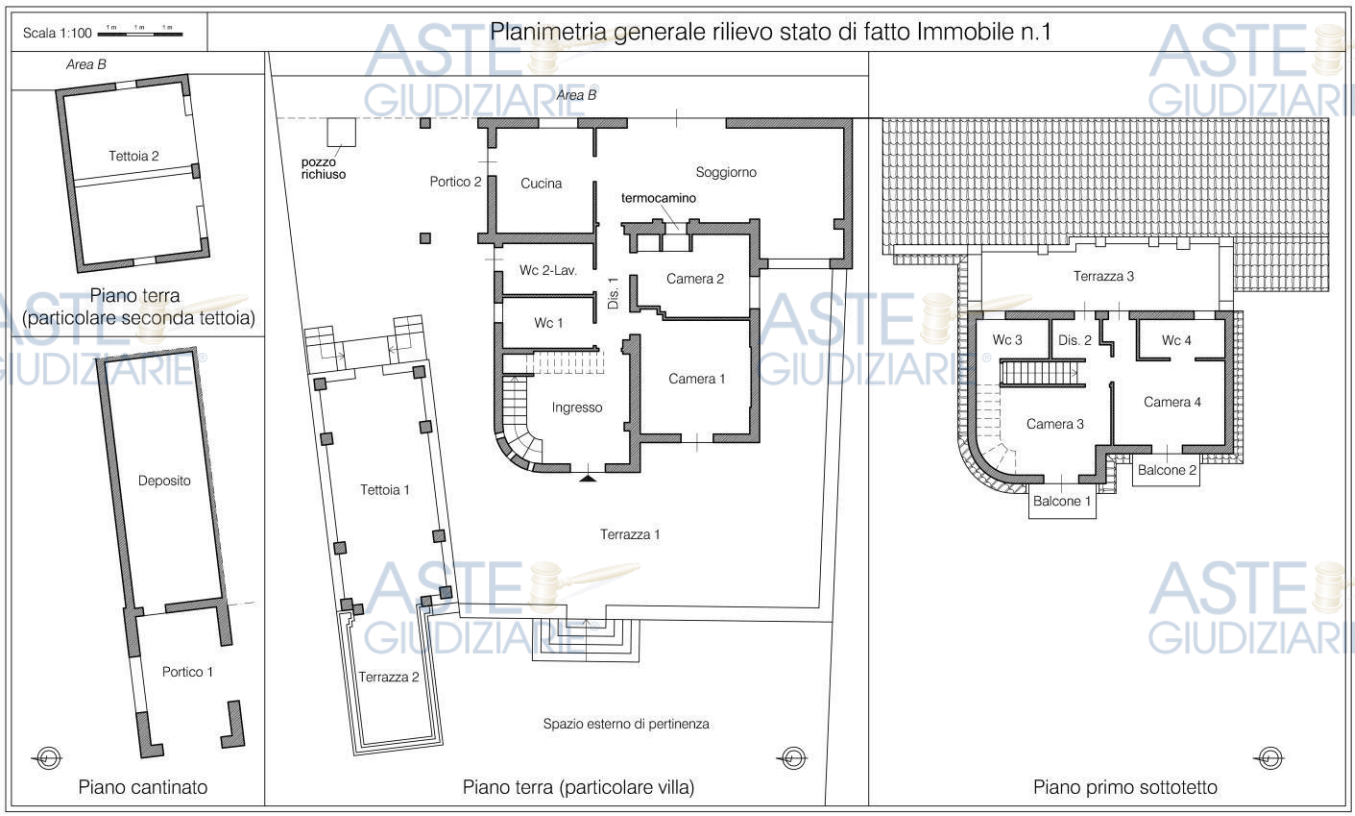
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

La costruzione dell'immobile è riconducibile all'anno 1987, poi ampliato in un arco temporale compreso fino all'anno 2020, e la sua struttura portante in elevazione è in cemento armato mista a muratura piena, con solai in struttura latero-cementizia e tramezzi interni in laterizi di vario spessore.

Il bene pignorato è raggiungibile dall'ingresso comune su strada *(vedi Allegato 3, Ingresso carrabile e pedonale su strada - Foto n.1)* attraverso una stradella comune *(Stradella comune - Foto n.2)* che permette di raggiungere il cancello d'ingresso al fondo in esame *(Cancello d'ingresso - Foto n.3)* che si apre su una corte pavimentata *(Corte - Foto n.4)* tramite la quale si può accedere al locale deposito posto al piano cantinato dell'immobile *(Porta d'ingresso deposito - Foto n.5)* preceduto da un portico *(Portico 1 - Foto n.6)*, nonché ad una terrazza *(Terrazza 1 - Foto n.7)* che permette l'ingresso interno al piano terra della villa.

I prospetti principali sono rifiniti con intonaco con elementi lapidei in buono stato di manutenzione *(Prospetto lato ovest - Foto n.8, Prospetto lato sud - Foto n.9, Prospetto lato est - Foto n.10 e Prospetto 1 lato nord - Foto n.11)*, ricoperti da blocchi in pietra lavica al piano cantinato *(Prospetto 2 lato nord - Foto n.12)*.



La villa è composta al piano terra da un ingresso *(Ingresso - Foto n.13)* che si apre su un disimpegno *(Dis. 1 - Foto n.14)* tramite il quale si accede ad una prima camera *(Camera 1 - Foto n.15)*, ad una seconda camera *(Camera 2 - Foto n.16)*, ad un primo bagno *(Wc 1 - Foto n.17)*, ad un secondo bagno/lavanderia *(Wc 2-Lav. - Foto n.18)*, e ad un soggiorno *(Soggiorno - Foto n.19)* comunicante con una cucina *(Cucina - Foto n.20)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

La *camera 1* ed il *wc 2-lav.*, possiedono aperture esterne verso la terrazza che si sviluppa attorno all'edificio, così come la *cucina* si apre esternamente su un portico *(Portico 2 - Foto n.21)* localizzato sulla suddetta terrazza.

Il soggiorno possiede invece una apertura esterna sul lato est verso un ballatoio pavimentato *(Ballatoio Area B - Foto n.22)* appartenente di fatto alla suddetta *Area B* **non oggetto di pignoramento**, seppur posto in continuità con la terrazza dell'immobile in esame.

In corrispondenza dell'*ingresso* è presente una scala interna, priva di ringhiera, *(Scala interna - Foto n.23)* che permette di raggiungere il piano primo sottotetto, dove è presente un secondo disimpegno *(Dis. 2 - Foto n.24)* tramite il quale si accede ad una terza camera *(Camera 3 - Foto n.25)* dotata di bagno *(Wc 3 - Foto n.26)*, ed una quarta camera *(Camera 4 - Foto n.27)* anch'essa dotata di bagno *(Wc 4- Foto n.28)*.

Una terrazza a livello *(Terrazza 3 - Foto n.29)* è raggiungibile, tramite aperture esterne, dal *disimpegno 2* e dalla *camera 4*, mentre due balconi *(Balcone 1 - Foto n.30 e Balcone 2- Foto 31)* sono raggiungibili rispettivamente dalla *camera 3* e dalla *camera 4*.

La villa possiede al piano terra un'altezza utile di circa 3,30 m, tranne il *soggiorno* che presenta copertura ad una falda in legno, con altezza utile massima di 3,70 m ed altezza utile minima di 2,90 m, mentre al piano primo è presente una copertura a due falde in legno, con altezza utile massima di 3,05 m ed altezza utile minima di 1,95 m.

L'abitazione presenta pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, pareti e soffitti tinteggiati, infissi interni (mancanti al piano primo sottotetto) ed infissi esterni in legno.

I bagni e la cucina possiedono pavimenti in mattonelle ceramiche e pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

L'edificio è dotato di impianti elettrico ed idrico del tipo sottotraccia, di impianto di riscaldamento con un termocamino localizzato tra il *soggiorno* e la *camera 2*, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un generatore posto in corrispondenza del suddetto *ballatoio Area B.*

Il locale al piano cantinato *(Deposito - Foto n.32)* possiede un'altezza utile di circa 2,90 m, pavimentazione in massetto priva di rivestimento, infisso esterno d'ingresso metallico, finestra dotata di grate metalliche, pareti e soffitto privi di intonaco.

Nell'area sovrastante suddetto *locale deposito*, posta in continuità con la terrazza al piano terra, è presente una prima grande tettoia *(Tettoia 1 - Foto n.33)*, costituita da pilastri rivestiti in mattoni e copertura a padiglione con struttura in legno ricoperta da tegole, di altezza media pari a circa 2,70 m, dotata di una seconda piccola terrazza *(Terrazza 2 - Foto n.33 bis)*.

In corrispondenza della *terrazza 1* è presente la bocca di un pozzo richiuso *(Pozzo richiuso - Foto n.34)*.

Tramite la corte al piano terra è possibile raggiungere, verso nord, un ampio tratto di terreno coltivato di pertinenza *(Spazio esterno - Foto n.35)*, sul quale è localizzata una seconda tettoia *(Tettoia 2 - Foto n.36)*,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

costituita da pareti in setti di cemento armato e blocchi in calcestruzzo, copertura ad una falda con struttura in legno ricoperta da tegole, di altezza media pari a circa 2,60 m.

Suddetto *spazio esterno* è posto anch'esso in continuità sul lato est con la sopra menzionata *Area B* **non oggetto di pignoramento**, la quale risulta adibita a giardino attrezzato con una vasca.

Tutta l'impiantistica risulta di recente realizzazione, ma in via cautelativa si stimano adeguamenti ai requisiti di legge con costi stimati a corpo in €.1.000,00, che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

Lo stato di conservazione dell'*immobile n.1* pignorato è nel complesso di tipo normale.

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'immobile in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *IMMOBILE N.1*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
Piano terra:	
-Ingresso	16,60
-Dis.1	5,10
-Camera 1	16,00
-Camera 2	10,80
-Wc 1	5,80
-Wc 2-Lav.	5,90
-Soggiorno	33,30
-Cucina	12,90
Totale parziale superficie netta interna piano terra	***106,40***
Piano primo sottotetto:	
-Dis.2	3,40
-Camera 3	14,90
-Wc 3	3,60
-Camera 4	13,40
-Wc 4	4,20
Totale parziale superficie netta interna piano primo sottotetto	***39,50***
Piano cantinato:	
-Deposito	27,60
Totale parziale superficie netta interna piano cantinato	***27,60***
Totale parziale superficie netta interna	***173,50***
Superficie netta esterna	
Piano terra:	
-Portico 1	13,30
-Terrazza 1	145,10
-Portico 2	10,70
-Tettoia 1	32,70
-Terrazza 2	11,60
-Tettoia 2	31,00
-Spazio esterno	1439,20
Totale parziale superficie netta esterna piano terra	***1683,60***
Piano primo sottotetto:	
-Terrazza 3	19,20
-Balcone 1	3,00
-Balcone 2	2,80
Totale parziale superficie netta esterna piano primo sottotetto	***25,00***
Totale parziale superficie netta esterna	***1708,60***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***1882,10***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

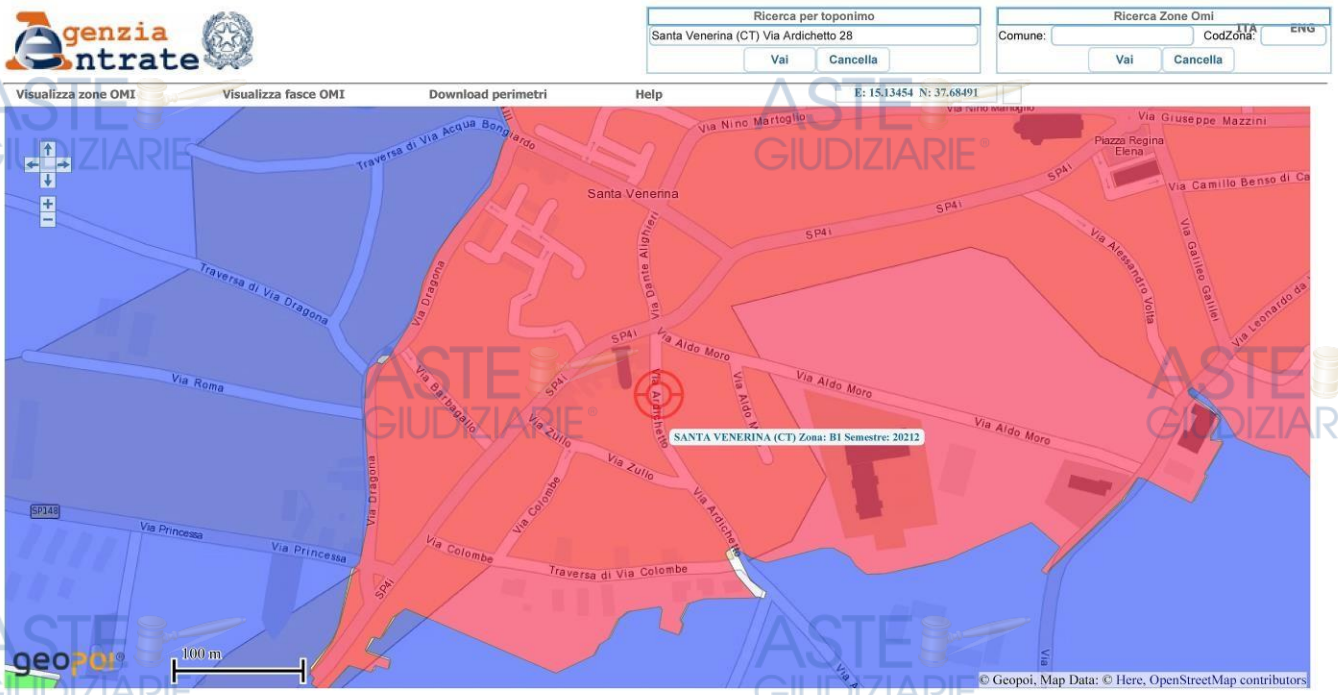
mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE FABBRICATO PRINCIPALE ED ANNESSI *(IMMOBILE N.1)*

	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Vani al piano terra	132,30	1,00	132,30
-Vani al piano primo sottotetto	52,60	0,80	42,08
-Deposito al piano cantinato	31,30	0,50	15,65
Totale parziale superficie coperta	***216,20***		
Superficie scoperta:			
-Portici	24,00	0,40	9,60
-Tettoie	63,70	0,40	25,48
Totale parziale superficie scoperta	***87,70***		
TOTALE	***303,90***		***225,11***

l2) Risposta al *quesito l* del mandato per l'*immobile n.2*

L'*immobile n.2* pignorato è una abitazione appartenente ad un fabbricato a schiera composto da un'unica elevazione fuori terra, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.28 della Via Ardichetto, zona centrale caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali e ben servita da attività commerciali.

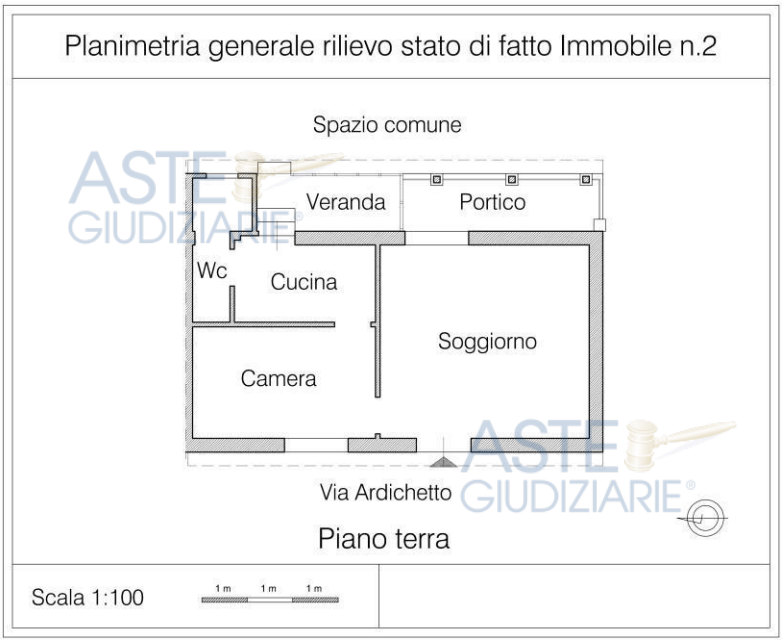


Suddetto fabbricato a schiera, di tipo popolare convenzionata, è stato costruito in epoca antecedente l'anno 1960 e possiede struttura portante in elevazione in muratura piena mista a cemento armato con tramezzi interni in laterizi di vario spessore, copertura a due falde in tegole, prospetti rifiniti con intonaco

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

e tinteggiati *(Prospetto lato ovest - Foto n.37, Prospetto lato est - Foto n.38, e Prospetto lato sud – Foto n.39)*, in scadente stato di manutenzione.



L'abitazione presenta d'ingresso su un primo vano adibito a soggiorno *(Soggiorno - Foto 40)* comunicante con una camera *(Camera - Foto n.41)* tramite la quale si raggiungere una cucina *(Cucina – Foto 42)* e da questa un bagno *(Wc – Foto 43).*

La *cucina* possiede apertura verso una veranda *(Veranda - Foto n.44)*, che si apre verso un spazio interno comune *(Spazio comune - Foto n.45)*, a ridosso della quale è presente un portico *(Portico - Foto n.46)*.

I vani presentano un'altezza utile di 3,10 m, mentre una porzione del *bagno* (ampliamento su spazio interno comune) presenta un'altezza utile di circa 2,30 m.

L'abitazione presenta pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, infissi interni ed esterni in legno, pareti e soffitti tinteggiati e ricoperti da perlinato in legno, locali di servizio con pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Non risulta presente impianto di riscaldamento, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico posto in corrispondenza del bagno.

L'immobile in esame presenta impiantistica elettrica ed idrica del tipo sottotraccia non rispondente tuttavia ai requisiti di legge, con costi adeguamento stimati approssimativamente e a corpo in ragione di €.1.000,00, che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

Lo stato di conservazione dell'*immobile n.2* pignorato è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'immobile in esame possiede la seguente superficie netta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

SUPERFICIE NETTA *IMMOBILE N.2*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
-Soggiorno	19,50
-Camera	9,80
-Cucina	5,50
-Wc	3,10
Totale parziale superficie netta interna	***37,90***
Superficie netta esterna	
-Veranda	4,00
-Portico	5,50
Totale parziale superficie netta esterna	***9,50***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***47,40***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

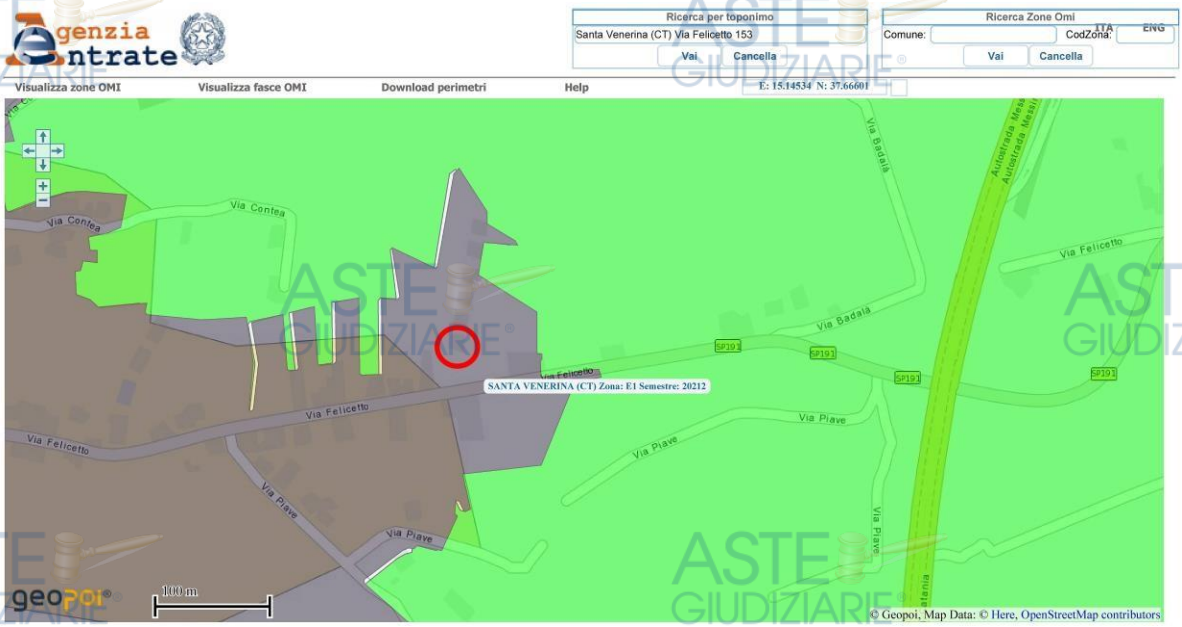
SUPERFICIE COMMERCIALE *IMMOBILE N.2*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Vani al piano terra	46,00	1,00	46,00
Totale parziale superficie coperta	***46,00***		
Superficie scoperta:			
-Veranda	4,00	0,60	2,40
-Portico	5,50	0,40	2,20
Totale parziale superficie scoperta	***9,50***		
TOTALE	***55,50***		***50,60***

l3) **Risposta al *quesito l* del mandato per l'*immobile n.3***

L'*immobile n.3* è una villa su pilotis, composta al piano terra da parcheggio in area pilastrata e sovrastante volume al piano primo adibito ad abitazione, raggiungibile da scala esterna, con circostante area esterna di pertinenza, sita a Santa Venerina (Ct), con ingresso pedonale e carrabile tramite strada comune che parte dal civico n.153 della Via Felicetto, zona suburbana caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali di tipo medio con scarsa presenza di attività commerciali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

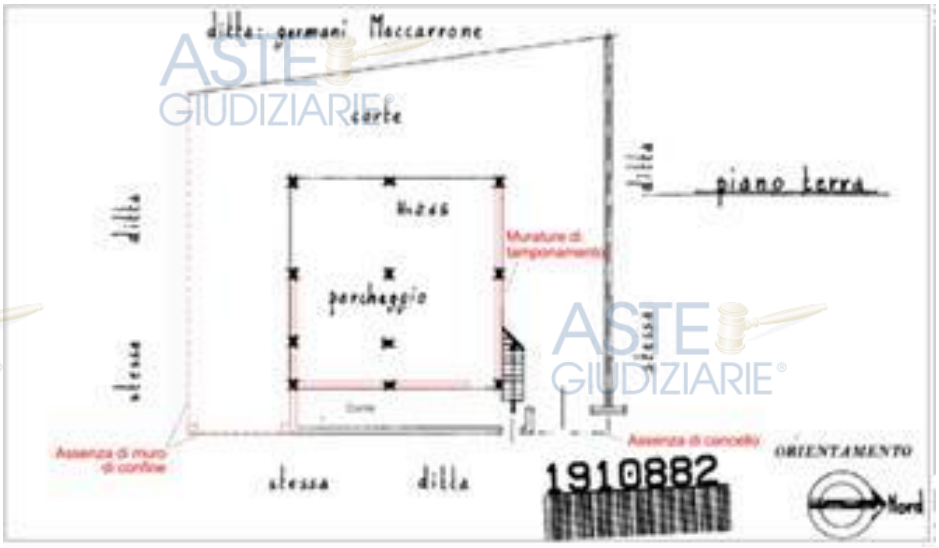
Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc



La costruzione dell'immobile risale all'anno 1980, e la sua struttura portante in elevazione è in cemento armato, con solai in struttura latero-cementizia, tramezzi interni in laterizi di vario spessore, copertura a padiglione in tegole.

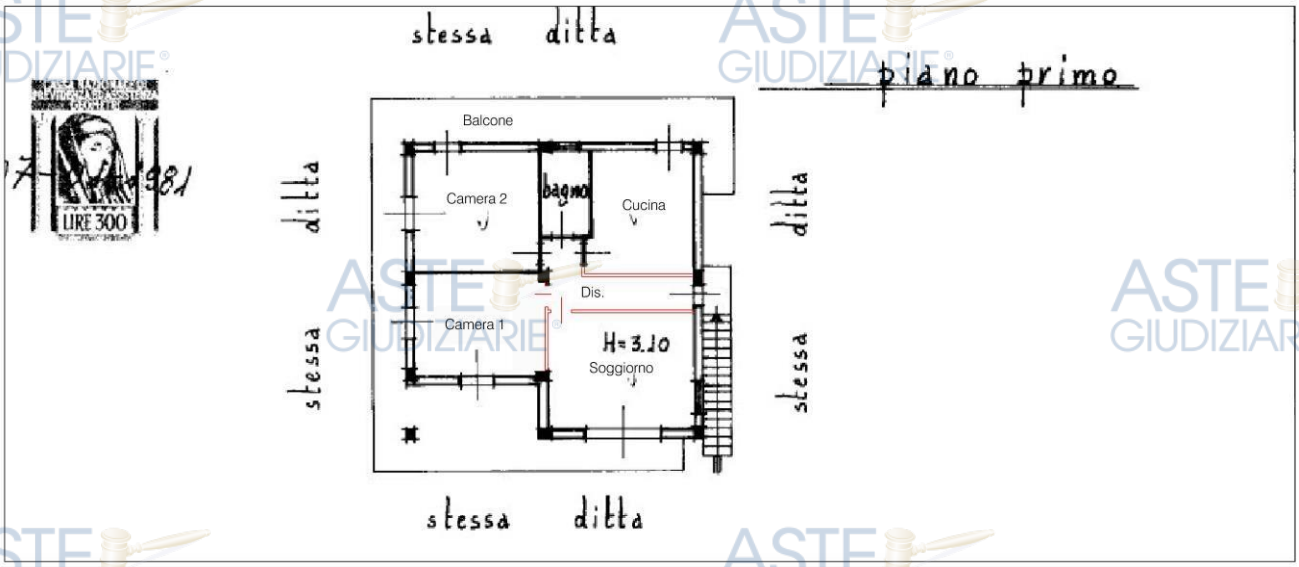
Il bene pignorato è raggiungibile dall'ingresso comune su strada *(Ingresso carrabile e pedonale su strada - Foto n.47)* attraverso una strada comune *(Strada comune - Foto n.48)*.

La villa in esame presenta prospetti rifiniti con intonaco, in mediocre stato di manutenzione *(Prospetto lato est - Foto n.49, Prospetto lato sud - Foto n.50, Prospetto lato ovest - Foto n.51 e Prospetto lato nord - Foto n.52)*, e possiede un primo cancello d'ingresso pedonale *(Cancello d'ingresso pedonale alla villa - Foto n.53)*, ed un secondo varco d'ingresso carrabile *(Varco di ingresso carrabile alla villa - Foto n.54)* privo di cancello, che si apre su una corte *(Corte - Foto n.55)*, parzialmente priva di muri di confine *(Muro di confine mancanti - Foto n.56)*, tramite la quale si può accedere all'area esterna su pilotis al piano terra *(Area su pilotis - Foto n.57)*, sottostante l'abitazione e destinata da progetto a parcheggio.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc



Il cancello d'ingresso pedonale si apre invece su un piccolo cortile *(Cortile - Foto n.58)* tramite il quale è possibile raggiungere la scala esterna *(Scala esterna - Foto n.59)* che conduce al piano primo dove è presente la porta d'ingresso interna all'abitazione *(Porta d'ingresso interna abitazione - Foto n.60).*

L'abitazione al piano primo possiede ingresso su un disimpegno *(Dis. - Foto n.61)* che consente di raggiungere un soggiorno *(Soggiorno - Foto n.62),* una prima camera *(Camera 1 - Foto n.63),* una seconda camera *(Camera 2 - Foto n.64),* un bagno *(Wc - Foto n.65)* ed una cucina *(Cucina - Foto n.66).*

Il *soggiorno,* la *camera 1,* la *camera 2* e la *cucina* possiedono aperture esterne verso un balcone che si sviluppa attorno all'edificio *(Balcone lato est - Foto n.67, Balcone lato sud - Foto n.68, Balcone lato ovest- Foto n.69 e Balcone lato nord - Foto n.70).*

La villa possiede al piano terra un'altezza utile di circa 2,60 m, ed al piano primo un'altezza utile di 3,15 m.

L'abitazione presenta pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, infissi interni in legno, infissi esterni dotati di persiane anch'esse in legno, pareti in parte tinteggiate ed in parte ricoperte da carata da parati, soffitti tinteggiati, ed i locali di servizio possiedono pareti parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Non risulta presente impianto di riscaldamento, e si riscontra in corrispondenza del bagno solo la predisposizione per un boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

L'immobile in esame presenta impiantistica elettrica ed idrica del tipo sottotraccia non rispondente tuttavia ai requisiti di legge, con costi adeguamento stimati approssimativamente e a corpo in ragione di €.1.000,00, che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m del mandato).*

Lo stato di conservazione dell'*immobile n.3* pignorato è nel complesso di tipo medio-basso, con diffusi degradi sui prospetti *(Degradi 1 – Foto 71)* e sui frontalini dei ballatoi *(Degradi 2 – Foto 72)* che necessitano di ripristini, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'immobile in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *IMMOBILE N.3*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
Piano primo:	
-Dis.	7,20
-Soggiorno	18,80
-Camera 1	15,20
-Camera 2	17,10
-Wc	4,60
-Cucina	14,50
Totale parziale superficie netta interna piano primo	***77,40***
Superficie netta esterna	
Piano terra:	
-Parcheggio	89,80
-Corte	214,00
-Cortile	19,20
Totale parziale superficie netta esterna piano terra	***323,00***
Piano primo:	
-Balcone	49,40
Totale parziale superficie netta esterna piano primo	***49,40***
Totale parziale superficie netta esterna	***372,40***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***449,80***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

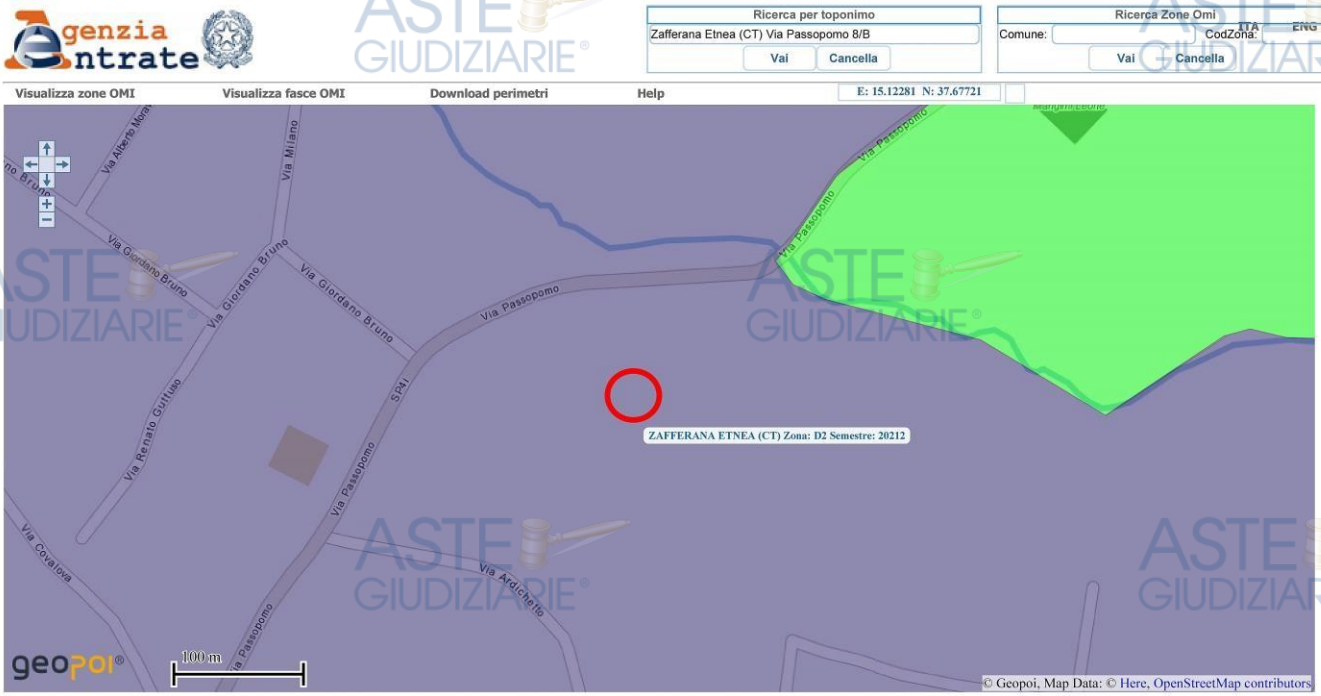
SUPERFICIE COMMERCIALE *IMMOBILE N.3*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-vani al piano primo	91,40	1,00	91,40
Totale parziale superficie coperta	***91,40***		
Superficie scoperta:			
-parcheggio	89,80	0,40	35,92
-Balcone fino a 25,00 mq	25,00	0,30	7,50
-Balcone per quota eccedente i 25,00 mq	24,40	0,10	2,44
-Corte e cortile per superficie inferiore o uguale a quella coperta	91,40	0,10	9,14
-Corte e cortile per quota eccedente la superficie coperta	122,60	0,02	2,45
Totale parziale superficie scoperta	***353,20***		
TOTALE	***444,60***		***148,85***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

l4-5-6) **Risposta al *quesito l* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

L'*immobile n.4* e *l'immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)*, sono parti costituenti di un unico compendio sito a Zafferana Etnea (Ct) con ingresso dal civico n.8/B della Via Passopomo, zona periferica caratterizzata prevalentemente da edifici a carattere produttivo con scarsa presenza di attività commerciali.



Nello specifico si tratta di due tratti di terreno contigui, estesi rispettivamente 9.340 mq *(immobile n.4)* e 5.080 mq *(immobile n.5)*, con ingresso comune su strada *(Ingresso carrabile e pedonale su strada - Foto n.73)* sui quali sorgono i seguenti di fabbricati:

- ***Corpo A****:* edificio che insiste sull'*immobile n.5*, destinato ad uffici, composto da una elevazione fuori terra, la cui costruzione risale a data antecedente l'anno 2003, con struttura portante in elevazione in cemento armato, tramezzi interni in laterizi di vario spessore, copertura a padiglione in tegole.

I prospetti risultano rifiniti con intonaco, in normale stato di manutenzione *(Prospetti lati sud ed ovest - Foto n.74, Prospetto lato est - Foto n.75 e Prospetto lato nord - Foto n.76).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Suddetto fabbricato risulta costituito da un ingresso *(Ingresso - Foto n.77)* tramite il quale si accede ad un primo vano adibito ad ufficio *(Vano 1 - Foto n.78),* ad un bagno *(Wc - Foto n.79)* e ad un secondo vano adibito ad ufficio *(Vano 2 - Foto n.80)* dotato di ripostiglio *(Rip. - Foto n.81).*

Un portico si sviluppa lungo i lati est, sud ed ovest dell'edificio *(Portico - Foto n.82).*

Il fabbricato possiede un'altezza utile di circa 2,70 m, e presenta pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, infissi interni in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato, pareti e soffitti tinteggiati, pareti del bagno parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

I due vani ufficio risultano dotati di condizionatori d'aria, mentre l'acqua calda sanitaria è prodotta da un boiler elettrico disposto nel bagno.

Tutta l'impiantistica risulta di recente realizzazione, ma in via cautelativa si stimano adeguamenti ai requisiti di legge con costi stimati a corpo in €.1.000,00, che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m del mandato).*

Lo stato di conservazione del *Corpo A* è nel complesso di tipo normale.

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiede la seguente superficie netta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

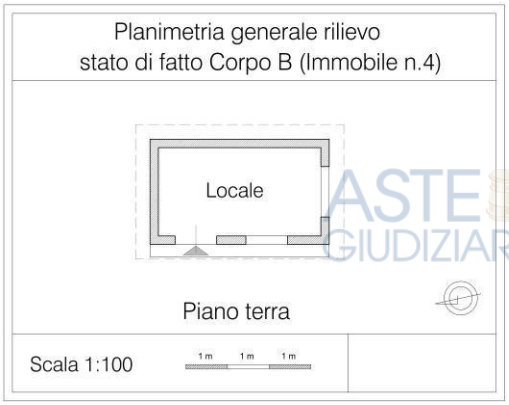
SUPERFICIE NETTA *CORPO A (IMMOBILE N.5)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
Piano terra:	
-Ingresso	8,00
-Vano 1	20,50
-Wc	3,60
-Vano 2	39,10
-Loc. tecn./Rip.	3,70
Totale parziale superficie netta interna	***74,90***
Superficie netta esterna	
Piano terra:	
-Portico	43,60
Totale parziale superficie netta esterna	***43,60***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***118,50***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO A (IMMOBILE N.5)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Vani al piano terra	84,50	1,00	84,50
Totale parziale superficie coperta	***84,50***		
Superficie scoperta:			
-Portico	43,60	0,40	17,44
Totale parziale superficie scoperta	***43,60***		
TOTALE	***128,10***		***101,94***

- ***Corpo B****:* piccolo fabbricato che insiste sull'*immobile n.4*, destinato a locale tecnico, composto da un'elevazione fuori terra edificio, la cui costruzione è successiva all'anno 2006, con struttura portante in blocchi di calcestruzzo, copertura a padiglione con struttura in legno ricoperta da tegole.

I prospetti risultano rifiniti con intonaco, in normale stato di manutenzione *(Prospetti lati nord ed ovest - Foto n.83).*



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Suddetto fabbricato risulta costituito da un unico locale *(Locale - Foto n.84)* con altezza utile media di circa 2,90 m, con pavimento ricoperto da mattonelle ceramiche, infissi esterni in alluminio anodizzato preverniciato e pareti tinteggiate.

Risulta presente solo un modesto impianto elettrico con tubazioni esterne, per il quale non si stimano adeguamenti ai requisiti di legge in quanto l'immobile sarà oggetto di demolizione.

Lo stato di conservazione del *Corpo B* è nel complesso di tipo normale.

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO B (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
Piano terra:	
-Locale tecnico	8,20
Totale parziale superficie netta interna	***8,20***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***8,20***

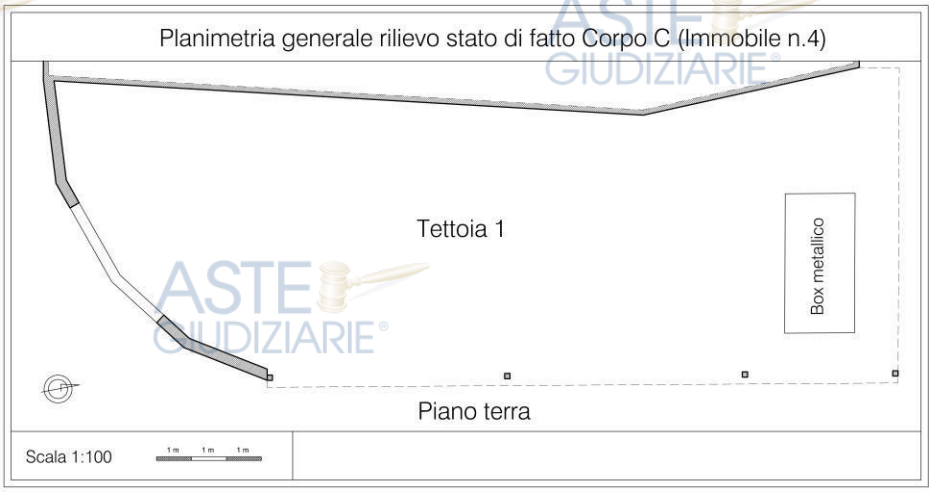
mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO B (IMMOBILE N.4)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Locale tecnico al piano terra	10,80	0,50	5,40
Totale parziale superficie coperta	***10,80***		
TOTALE	***10,80***		***5,40***

- ***Corpo C****:* prima grande tettoia che insiste sull'*immobile n.4, (Tettoia 1 - Foto n.85 e Foto n.86)* destinata al ricovero di attrezzature e mezzi, tra cui un box metallico, la cui costruzione risale presumibilmente a data antecedente l'anno 2003, con struttura in travi reticolari e montanti in ferro, con altezza media di circa 3,70 m, copertura ad una falda in lamierino metallico, parzialmente delimitata sul lato ovest da un muro di contenimento in cemento armato e sul lato sud da una muratura in blocchi di calcestruzzo lasciati al rustico, pavimentazione in battuto cementizio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc



Lo stato di conservazione del *Corpo C* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che la tettoia in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO C (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Tettoia 1	185,30
Totale parziale superficie netta esterna	***185,30***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***185,30***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO C (IMMOBILE N.4)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie scoperta:			
-Tettoia 1	185,30	0,40	74,12
Totale parziale superficie coperta	***185,30***		
TOTALE	***185,30***		***74,12***

- ***Corpo D****:* seconda grande tettoia che insiste prevalentemente sull'*immobile n.5*, destinata al ricovero di attrezzature e mezzi, tra cui un piccolo box prefabbricato, la cui costruzione risale presumibilmente a data successiva l'anno 2003, con struttura in travi reticolari e montanti in ferro, con altezza media di circa 5,20 m, copertura ad una falda in lamierino metallico parzialmente delimitata sui lati sud ed ovest da muri di contenimento in cemento armato lasciati al rustico *(Tettoia 2 - Foto n.87)*, pavimentazione in battuto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

cementizio, comprensiva di tre locali tecnici *(Locale 1 - Foto n.88, Locale 2 - Foto n.89 e Locale 3 - Foto n.90).*

Lo stato di conservazione del *Corpo D* è nel complesso di tipo medio.

Dalle misurazioni eseguite si desume che la tettoia in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO D (IMMOBILE N.5)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
Piano terra:	
-Locale 1	144,30
-Locale 2	11,60
-Locale 3	14,40
Totale parziale superficie netta interna	***170,30***
Superficie netta esterna	
-Tettoia 2	868,50
Totale parziale superficie netta esterna	***868,50***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***1038,80***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO D (IMMOBILE N.5)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Locali al piano terra	181,15	0,50	90,58
Totale parziale superficie coperta	***181,15***		
Superficie scoperta:			
-Tettoia 2	868,50	0,40	347,40
Totale parziale superficie scoperta	***868,50***		
TOTALE	***1049,65***		***437,98***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- ***Corpo C1****:* centrale di betonaggio che insiste prevalentemente sull'*immobile n.5,* comprensiva di terza tettoia e box costituiti da elementi in struttura precaria, tre silos, spazi esterni organizzati con muri di contenimento e recinzione, vasche e piazzali, *(Impianto - Foto n.91),* la cui costruzione risale presumibilmente a data antecedente l'anno 2003.

Lo stato di conservazione del *Corpo C1* è nel complesso di tipo medio.

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'impianto in esame possiede la seguente superficie netta, coincidente con quella commerciale:

SUPERFICIE NETTA *CORPO C1 (IMMOBILE N.5)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Centrale di betonaggio (vasca inerti, tettoia 3 e tre silos)	50,00
Totale parziale superficie netta esterna	***50,00***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***50,00***

- ***Corpo N****:* vasca raccolta acqua che insiste prevalentemente sull'*immobile n.4, (Vasca - Foto n.92)* di forma cilindrica in cemento armato, con altezza pari a circa 4,00 m e diametro di circa 12,50 m, la cui costruzione risale presumibilmente a data antecedente l'anno 2002.

Lo stato di conservazione del *Corpo N* è nel complesso di tipo medio.

Dalle misurazioni eseguite si desume che la vasca in esame possiede la seguente superficie netta, coincidente con quella commerciale:

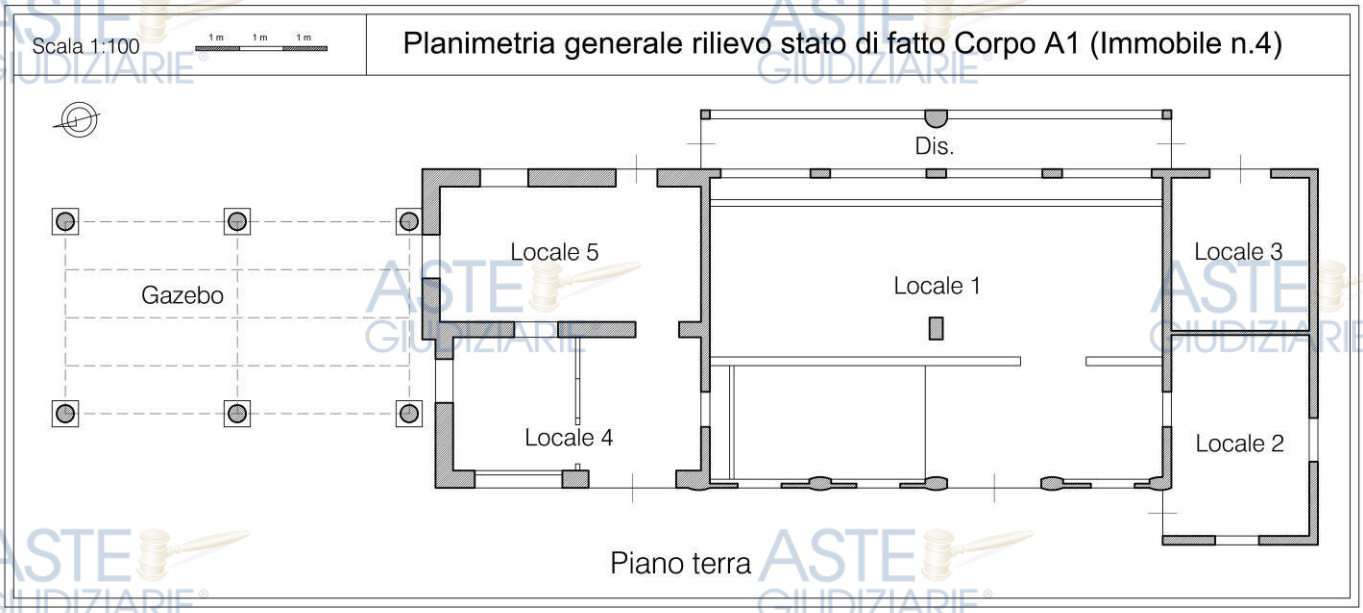
SUPERFICIE NETTA *CORPO N (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Vasca raccolta acqua	122,66
Totale parziale superficie netta esterna	***122,66***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***122,66***

- ***Corpo A1****:* edificio che insiste sull'*immobile n.4,* destinato a ricovero animali, composto da un'elevazione fuori terra, la cui costruzione risale a data successiva l'anno 2007, con struttura portante in elevazione in cemento armato e muratura piena, tramezzi interni in laterizi di vario spessore, copertura a due falde in tegole.

I prospetti risultano in parte in cemento allo stato rustico ed in parte in blocchi in pietra lavica, in stato di manutenzione di tipo medio *(Prospetto lato ovest - Foto n.93, Prospetto lato sud - Foto n.94, Prospetto lato est - Foto n.95 e Prospetto lato nord - Foto n.96).*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc



Suddetto fabbricato risulta costituito da cinque locali *(Locale 1 - Foto n.97, Locale 2 - Foto n.98, Locale 3 - Foto n.99, Locale 4 - Foto n.100 e Locale 5 - Foto n.101),* di cui il *locale 4* ed il *locale 5* tra loro comunicanti, e da un disimpegno *(Dis. - Foto n.102).*

Un gazebo *(Gazebo - Foto n.103)* con pilastri in cemento si sviluppa sul lato nord dell'edificio.

Il fabbricato possiede un'altezza media utile di circa 3,00 m, e presenta pavimenti in battuto cementizio, infissi esterni in ferro e legno, pareti e soffitti solo parzialmente intonacati.

Risultano presenti solo modesti tratti di impianto elettrico ed idraulico con tubazioni esterne, per i quali non si stimano adeguamenti ai requisiti di legge in quanto l'immobile sarà oggetto di demolizione.

Lo stato di conservazione del *Corpo A* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO A1 (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
-Locale 1	70,90
-Locale 2	14,50
-Locale 3	11,00
-Locale 4	17,30
-Locale 5	18,50
-Dis.	12,40
Totale parziale superficie netta interna	***144,60***
Superficie netta esterna	
-Gazebo	42,30
Totale parziale superficie netta esterna	***42,30***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***186,90***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO A1 (IMMOBILE N.4)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Locali al piano terra	167,50	0,50	83,75
Totale parziale superficie coperta	***167,50***		
Superficie scoperta:			
-Gazebo	42,30	0,30	12,69
Totale parziale superficie scoperta	***42,30***		
TOTALE	***209,80***		***96,44***

- ***Corpo B1****:* fabbricato in corso di costruzione che insiste sull'*immobile n.4*, costituito da piano terra destinato da locali deposito e locali tecnici, e da piano primo con destinazione degli spazi indefinita, la cui costruzione risale a data successiva l'anno 2003, con struttura portante in elevazione in cemento armato e muratura piena, tramezzi interni in laterizi di vario spessore, copertura a due falde in tegole.

I prospetti risultano in parte in cemento e in mattoni allo stato rustico, in parte in blocchi in pietra lavica, in stato di manutenzione di tipo mediocre *(Prospetto lato nord - Foto n.104, Prospetto lato est - Foto n.105 e Foto n.106, Prospetto lato sud - Foto n.107 e Prospetto lato ovest - Foto n.108).*

Suddetto fabbricato risulta costituito al piano terra da sei locali deposito *(Locale 1 - Foto n.109, Locale 2 - Foto n.110, Locale 3 - Foto n.111, Locale 4 - Foto n.112, Locale 5 - Foto n.113 e Locale 7 - Foto n.114),* di cui il *locale 1* comunicante con il *locale 4*, parzialmente occupato da una cella frigorifera, ed il *locale 2* comunicante con il *locale 3,* da un locale presumibilmente destinato a ricovero animali *(Locale 6 - Foto n.115),* accessibile tramite il *locale 5* ed un cortile interno (*Cortile – Foto 116*), nonché da ulteriori

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

quattro locali privi di destinazione *(Locale 8 - Foto n.117, Locale 9 - Foto n.118, Locale 10 - Foto n.119 e Locale 11 - Foto n.120),* di cui il *locale 8* comunicante con *locale 9*, ed *locale 10* comunicante con *locale 11*.

Il *locale 1*, il *locale 2* ed il *locale 4* fanno parte di un primo corpo di fabbrica con altezza utile di circa 4,60 m, il *locale 3* ed il *locale 6* possiedono un'altezza utile di circa 3,20, mentre il *locale 5*, il *locale 8* ed il *locale 9* appartengono ad un secondo corpo di fabbrica, attiguo al primo, con copertura a falde in legno, solo parzialmente ricoperte di tegole, con altezza utile massima di circa 5,00 ed altezza utile minima di circa 3,00 m, così come il *locale 7* il *locale 10* ed il *locale 11* appartengono ad un terzo corpo di fabbrica con altezza utile di circa 3,00.

Il fabbricato risulta costituito anche da un piano primo, sovrastante a quello prima identificato come primo corpo di fabbrica, raggiungibile prima da una scala esterna *(Scala esterna - Foto n.121)* e poi da una terrazza *(Terrazza 1 - Foto n.122)*, costituito da un locale d'ingresso *(Locale 12 - Foto n.123)*, tramite il quale si accede ad ulteriori cinque locali *(Locale 13 - Foto n.124, Locale 14 - Foto n.125, Locale 15 - Foto n.126, Locale 16 - Foto n.127 e Locale 17 - Foto n.128),* con altezza utile di circa 2,95 m.

Il *locale 13* possiede apertura esterna verso la suddetta terrazza, tramite la quale si raggiunge anche una seconda terrazza *(Terrazza 2 - Foto n.129)*.

Il *locale 14* ed il *locale 16* possiedono aperture esterne verso un balcone posto sul lato nord *(Balcone - Foto n.130)* contiguo alla prima terrazza.

L'intero fabbricato si trova allo stato rustico, privo di pavimentazioni e di intonaci alle pareti, dotato di infissi esterni metallici nel *locale 1*, nel *locale 2*, nel *locale 4* e nel *locale 6*, di infissi in legno di scadente qualità nel *locale 5* e nel *locale 7*, privo di infissi esterni nei restanti vani.

Risultano presenti solo modesti tratti di impianto elettrico ed idraulico con tubazioni esterne, per i quali non si stimano adeguamenti ai requisiti di legge in quanto l'immobile sarà oggetto di demolizione.

Lo stato di conservazione del *Corpo B1* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiede la seguente superficie netta:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

SUPERFICIE NETTA *CORPO B1 (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
Piano terra:	
-Locale 1	111,30
-Locale 2	101,00
-Locale 3	39,90
-Locale 4	40,80
-Locale 5	32,70
-Locale 6	43,20
-Locale 7	10,10
-Locale 8	66,00
-Locale 9	15,60
-Locale 10	3,70
-Locale 11	3,80
Totale parziale superficie netta interna piano terra	***468,10***
Piano primo	
-Locale 12	27,10
-Locale 13	20,80
-Locale 14	14,20
-Locale 15	6,90
-Locale 16	17,10
-Locale 17	36,90
Totale parziale superficie netta interna piano primo	***123,00***
Totale parziale superficie netta interna	***591,10***
Superficie netta esterna	
-Cortile	23,80
-Terrazza 1	138,60
-Balcone	27,00
-Terrazza 2	92,10
Totale parziale superficie netta esterna	***281,50***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***872,60***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati i seguenti coefficienti:

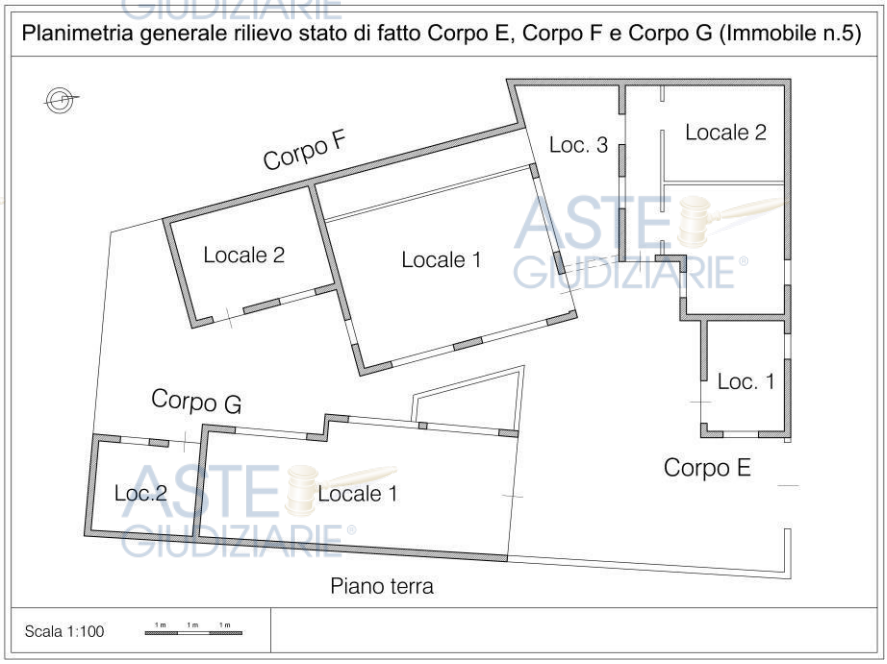
SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO B1 (IMMOBILE N.4)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Locali al piano terra	517,40	0,50	258,70
-Locali al piano primo	144,20	0,50	72,10
Totale parziale superficie coperta	***661,60***		
Superficie scoperta:			
-Cortile per superficie inferiore o uguale a quella coperta	23,80	0,10	2,38
-Terrazze e balcone fino a 25,00 mq	25,00	0,30	7,50
-Terrazze e balcone per quota eccedente i 25,00 mq	232,70	0,10	23,27
Totale parziale superficie scoperta	***281,50***		
TOTALE	***943,10***		***363,95***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- ***Corpo E**:* edificio che insiste sull'*immobile n.5*, destinato a ricovero animali, composto da una elevazione fuori terra, la cui costruzione risale a data successiva l'anno 2003, con struttura in elevazione in muratura mista a cemento armato, tramezzi interni in laterizi di vario spessore, copertura a due falde in tegole.

I prospetti risultano in allo stato rustico, in stato di manutenzione mediocre *(Prospetti lati est e sud - Foto n.131).*



Suddetto fabbricato risulta costituito da tre locali *(Locale 1 - Foto n.132, Locale 2 - Foto n.133 e Locale 3 - Foto n.134),* di cui il *locale 2* ed il *locale 3* tra loro comunicanti.

Il fabbricato possiede un'altezza media utile di circa 3,30 m, e presenta pavimenti in battuto cementizio, infissi esterni in ferro e legno, pareti e soffitti solo parzialmente intonacati.

Risultano presenti solo modesti tratti di impianto elettrico ed idraulico con tubazioni esterne, per i quali non si stimano adeguamenti ai requisiti di legge in quanto l'immobile sarà oggetto di demolizione.

Lo stato di conservazione del *Corpo E* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO E (IMMOBILE N.5)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
-Locale 1	8,30
-Locale 2	31,80
-Locale 3	13,70
Totale parziale superficie netta interna	***53,80***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***53,80***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO E (IMMOBILE N.5)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Locali al piano terra	57,80	0,50	28,90
Totale parziale superficie coperta	***57,80***		
TOTALE	***57,80***		***28,90***

- ***Corpo F****:* edificio che insiste sull'*immobile n.5*, destinato a ricovero animali, composto da un'elevazione fuori terra, la cui costruzione risale a presumibilmente a data successiva l'anno 2003, con struttura in elevazione in cemento armato, copertura a due falde in tegole.

I prospetti risultano in allo stato rustico, in stato di manutenzione mediocre *(Prospetti lati nord ed est - Foto n.135 e Prospetto 2 lato est - Foto n.136).*

Suddetto fabbricato risulta costituito da due locali *(Locale 1 - Foto n.137 e Locale 2 - Foto n.138),* non comunicanti tra loro, mentre il *locale 1* risulta accessibile anche tramite il *locale 3* del suddetto *Corpo E*.

Il *locale 1* possiede un'altezza media utile di circa 3,30 m, mentre il *locale 2* possiede un'altezza media utile di circa 2,50 m.

Il fabbricato presenta pavimenti in battuto cementizio, infissi esterni in ferro e legno, pareti e soffitti solo parzialmente intonacati.

Risultano presenti solo modesti tratti di impianto elettrico ed idraulico con tubazioni esterne, per i quali non si stimano adeguamenti ai requisiti di legge in quanto l'immobile sarà oggetto di demolizione.

Lo stato di conservazione del *Corpo F* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO F (IMMOBILE N.5)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
-Locale 1	39,30
-Locale 2	14,00
Totale parziale superficie netta interna	***53,30***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***53,30***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO F (IMMOBILE N.5)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Locali al piano terra	58,60	0,50	29,30
Totale parziale superficie coperta	***58,60***		
TOTALE	***58,60***		***29,30***

- ***Corpo G****:* edificio che insiste sull'*immobile n.5*, destinato a ricovero animali, composto da un'elevazione fuori terra, la cui costruzione risale a presumibilmente a data successiva l'anno 2003, con struttura in elevazione in cemento armato, copertura a due falde in tegole.

I prospetti risultano allo stato rustico, in stato di manutenzione mediocre *(Prospetto lato nord - Foto n.139 e Prospetto lato ovest - Foto n.140 e Foto 141).*

Suddetto fabbricato risulta costituito da due locali *(Locale 1 - Foto n.142 e Locale 2 - Foto n.143)*, non comunicanti tra loro.

Il *locale 1* possiede un'altezza media utile di circa 2,95 m, mentre il *locale 2* possiede un'altezza media utile di circa 2,25 m.

Il fabbricato presenta pavimenti in battuto cementizio, infissi esterni in legno, pareti e soffitti solo parzialmente intonacati.

Risultano presenti solo modesti tratti di impianto elettrico ed idraulico con tubazioni esterne, per i quali non si stimano adeguamenti ai requisiti di legge in quanto l'immobile sarà oggetto di demolizione.

Lo stato di conservazione del *Corpo G* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO G (IMMOBILE N.5)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
-Locale 1	34,30
-Locale 2	8,70
Totale parziale superficie netta interna	***43,00***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***43,00***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO G (IMMOBILE N.5)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:			
-Locali al piano terra	47,00	0,50	23,50
Totale parziale superficie coperta	***47,00***		
TOTALE	***47,00***		***23,50***

- ***Corpo H****:* quarta piccola tettoia che insiste prevalentemente sull'*immobile n.5 (Tettoia 4 - Foto n.144 e Foto n.145),* destinata al ricovero di animali, la cui costruzione risale presumibilmente a data successiva l'anno 2007, con basamento in muretti di cemento e struttura in legno, delimitata sul lato nord da un muro di confine in cemento armato, altezza media di circa 2,30 m, copertura ad una falda in legno ricoperta da tegole, pavimentazione in battuto cementizio.

Lo stato di conservazione del *Corpo H* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che la tettoia in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO H (IMMOBILE N.5)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Tettoia 4	18,60
Totale parziale superficie netta esterna	***18,60***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***18,60***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO H (IMMOBILE N.5)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie scoperta:			
-Tettoia 4	18,60	0,40	7,44
Totale parziale superficie coperta	***18,60***		
TOTALE	***18,60***		***7,44***

- ***Corpo I****:* quinta piccola tettoia che insiste prevalentemente sull'*immobile n.4, (Tettoia 5 - Foto n.146)* destinata al ricovero di animali, la cui costruzione risale presumibilmente a data successiva l'anno 2012, con basamento in muretti di cemento e struttura in legno, delimitata sul lato nord da un muro di confine in cemento armato, altezza media di circa 2,40 m, copertura ad una falda in legno ricoperta da tegole, pavimentazione in battuto cementizio.

Lo stato di conservazione del *Corpo I* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che la tettoia in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO I (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Tettoia 5	12,00
Totale parziale superficie netta esterna	***12,00***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***12,00***

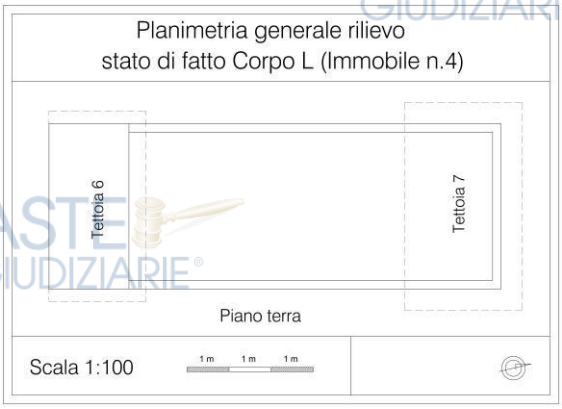
mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO I (IMMOBILE N.4)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie scoperta:			
-Tettoia 5	12,00	0,40	4,80
Totale parziale superficie coperta	***12,00***		
TOTALE	***12,00***		***4,80***

- ***Corpo L****:* sesta e settima piccole tettoie che insistono prevalentemente sull'*immobile n.4*, destinate al ricovero di animali, *(Tettoia 6 - Foto n.147 e Tettoia 7 - Foto n.148)*, la cui costruzione risale presumibilmente a data successiva l'anno 2009, con basamento in cemento e struttura in legno, rispettivamente di altezza media di circa 2,20 m e di circa 2,55, coperture ad una falda in legno ricoperta da tegole, pavimentazione in battuto cementizio.



Lo stato di conservazione del *Corpo L* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che la tettoia in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO L (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Tettoia 6	7,40
-Tettoia 7	9,00
Totale parziale superficie netta esterna	***16,40***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***16,40***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO L (IMMOBILE N.4)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie scoperta:			
-Tettoia 6 e Tettoia 7	16,40	0,40	6,56
Totale parziale superficie coperta	***16,40***		
TOTALE	***16,40***		***6,56***

- ***Corpo M****:* serra che insiste prevalentemente sull'*immobile n.4, (Serra - Foto n.149)*, la cui realizzazione risale a data successiva l'anno 2018, con struttura in ferro e legno, di altezza media di circa 2,10 m.

Lo stato di conservazione del *Corpo M* è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima.

Dalle misurazioni eseguite si desume che la tettoia in esame possiede la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *CORPO M (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Serra	25,70
Totale parziale superficie netta esterna	***25,70***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***25,70***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati i seguenti coefficienti:

SUPERFICIE COMMERCIALE *CORPO M (IMMOBILE N.4)*			
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie scoperta:			
-Serra	25,70	0,10	2,57
Totale parziale superficie coperta	***25,70***		
TOTALE	***25,70***		***2,57***

- ***Corpo O****:* area stoccaggio che insiste sull'*immobile n.5, (Area di stoccaggio - Foto n.150)*, delimitata da muratura in cemento armato alti circa 1,50 m.

Dalle misurazioni eseguite si desume che l'area in esame possiede la seguente superficie netta, coincidente con quella commerciale:

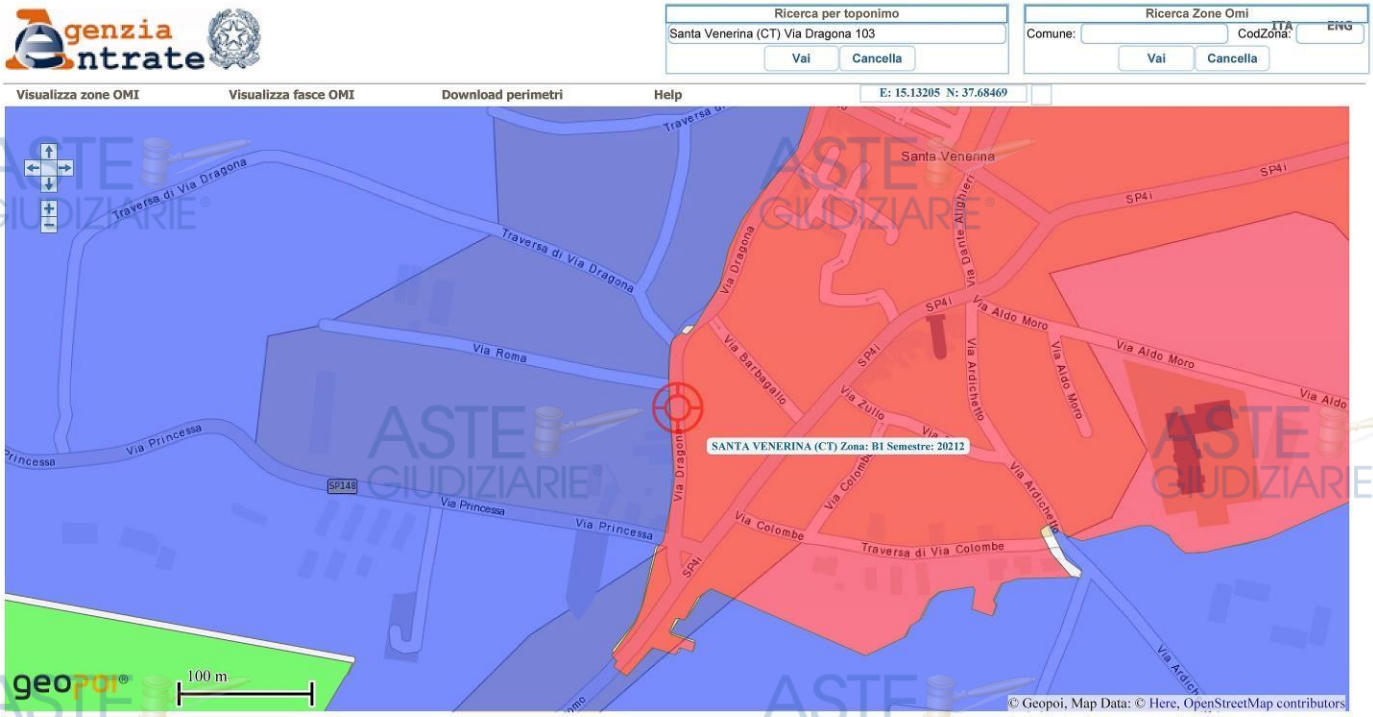
SUPERFICIE NETTA *CORPO O (IMMOBILE N.4)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta esterna	
-Area stoccaggio	20,20
Totale parziale superficie netta esterna	***20,20***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***20,20***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

l7-8-9) **Risposta al *quesito l* del mandato per gli *immobili n.7*, *n.8* e *n.9***

L'*immobile n.7* e l'*immobile n.8* erano due unità edilizie ad unica elevazione fuori terra, poi demolite, sulle cui aree di sedime è stato costruito un fabbricato composto da piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto, comprensivo di spazi esterni di pertinenza che includono anche il tratto di terreno identificato come *immobile n.9*, con ingresso dal civico n.103 della Via Dragona a Santa Venerina (Ct), zona centrale caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali e ben servita da attività commerciali.



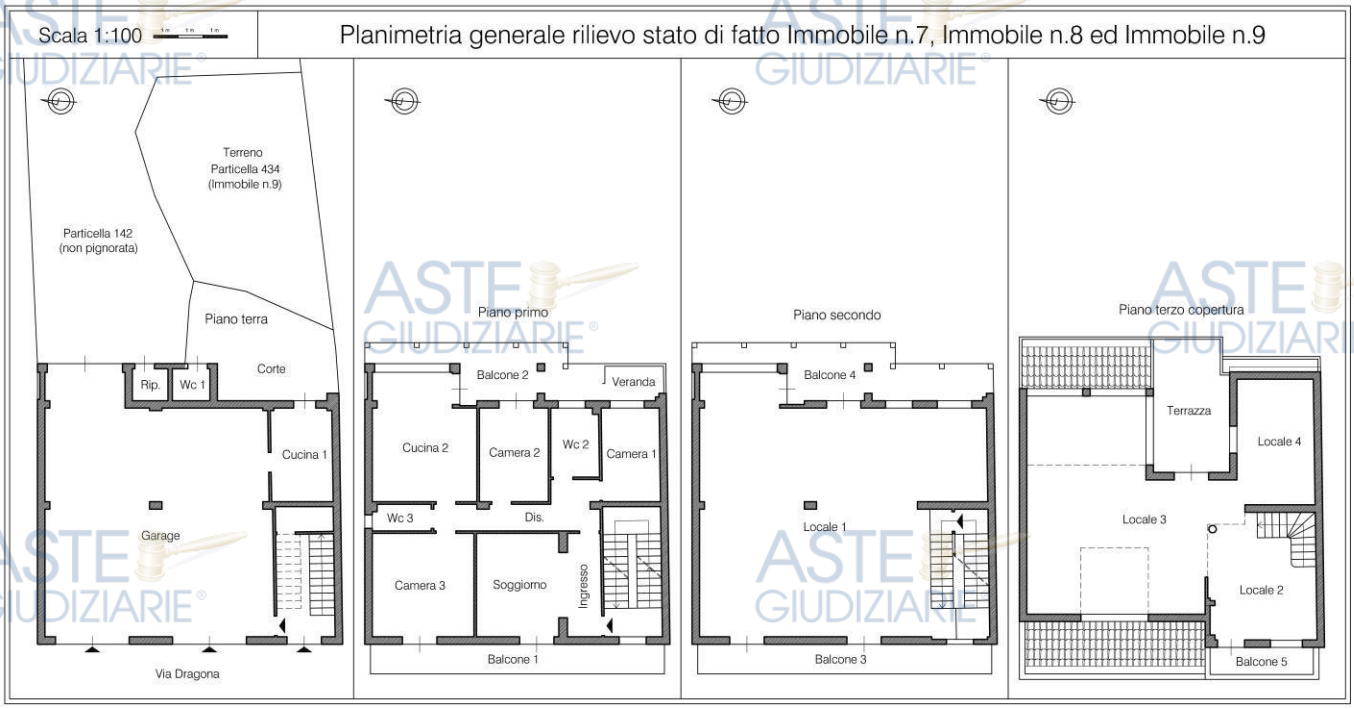
La costruzione del suddetto fabbricato ebbe inizio in data antecedente l'anno 1975, con ampliamento avvenuto in data antecedente l'anno 2003, e la sua struttura portante in elevazione è in cemento armato, con tramezzi interni in laterizi di vario spessore.

Il prospetto principale risulta privo di strato di finitura al piano terra, rifinito con intonaco al piano primo, al piano secondo ed al piano terzo copertura *(Prospetti lato ovest e lato sud - Foto n.151)*, mentre il prospetto interno risulta interamente privo di strato di finitura *(Prospetto lato est - Foto n.152)*, con uno stato di manutenzione medio basso dato da leggeri ammaloramenti dei frontalini.

Suddetto fabbricato possiede ingresso principale su strada *(Ingresso su strada - Foto n.153)* tramite il quale si accede ad un corpo scala di distribuzione ai vari piani *(Corpo scala - Foto n.154)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc



Tramite una porta interna *(Porta di accesso interno garage - Foto n.155)* posta al piano terra del suddetto corpo scala è possibile raggiungere un grande vano garage *(Garage - Foto n.156)* che permette di accedere ad un locale adibito a cucina *(Cucina 1 - Foto n.157)*.

Il vano garage possiede due aperture esterne sul lato ovest, direttamente sulla Via Dragona *(Ingressi garage su strada - Foto n.158)*, ed una apertura esterna sul lato est *(Ingresso garage su corte - Foto n.159)*, di accesso ad una corte interna *(Corte - Foto n.160)*, che permette di raggiungere il tratto di terreno costituito dall'*immobile n.9 (Terreno - Foto n.160 bis)*.

Il locale adibito a cucina possiede anch'esso sul lato est una apertura esterna di accesso alla suddetta corte interna, sulla quale risultano localizzati anche un piccolo bagno *(Wc 1 - Foto n.161)* ed un piccolo ripostiglio *(Rip. - Foto n.162)* contigui al fabbricato.

I locali al piano terra possiedono una altezza utile di circa 3,60 m, e presentano pavimentazione in battuto cementizio nel *garage* e nel *ripostiglio*, in mattonelle ceramiche nella *cucina 1* e nel *wc 1*, infissi interni in legno, infissi esterni in ferro, pareti e soffitti tinteggiati, pareti della cucina e del bagno parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Salendo il corpo scala è possibile raggiungere la porta interna di ingresso ad una abitazione posta al piano primo *(Porta di accesso abitazione al piano primo - Foto n.163)*, che si apre su un ingresso *(Ingresso - Foto n.164)*, direttamente comunicante con un soggiorno *(Soggiorno - Foto n.165)* e con un disimpegno *(Dis. - Foto n.166)* tramite il quale si possono raggiungere una prima camera *(Camera 1 - Foto n.167)*, un primo bagno *(Wc 2 - Foto n.168)*, una seconda camera *(Camera 2 - Foto n.169)*, una cucina *(Cucina 2 - Foto n.170)*, un secondo bagno con sovrastante ripostiglio *(Wc 3 - Foto n.171 e Foto 172)*, ed una terza camera *(Camera 3 - Foto n.173)*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Il *soggiorno* e la *camera 3* possiedono aperture esterne sul lato ovest su un balcone *(Balcone 1 - Foto n.174)*, mentre la *camera 2* e la *cucina 2* possiedono aperture esterne sul lato est verso un ulteriore balcone *(Balcone 2 - Foto n.175)* parzialmente occupato da una veranda con struttura precaria in alluminio anodizzato preverniciato e vetro *(Veranda - Foto n.176)*.

I locali al piano primo possiedono una altezza utile di circa 2,85 m, tranne il *wc 3* che possiede una altezza utile di circa 2,25, e presentano pavimentazione in mattonelle ceramiche, infissi interni in legno, infissi esterni in legno con persiane, pareti e soffitti tinteggiati, e pareti della cucina e del bagno parzialmente rivestite in piastrelle ceramiche.

Salendo ulteriormente il corpo scala è possibile raggiungere la porta interna di ingresso ad una abitazione posta al piano secondo *(Porta di accesso abitazione al piano secondo - Foto n.177)*, costituita attualmente da un unico grande locale *(Locale 1 - Foto n.178)*, dotato di aperture esterne su due balconi *(Balcone 3 - Foto n.179 e Balcone 4 - Foto n.180)* posti rispettivamente sul lato ovest e sul lato est.

Il *locale 1* comunica direttamente, attraverso un ultima rampa di scale *(Ultima rampa di scale - Foto n.181)*, con il sovrastante piano terzo copertura costituito da tre locali *(Locale 2 - Foto n.182, Locale 3 - Foto n.183 e Locale 4 - Foto n.184)* tra loro comunicanti, dotati di aperture esterne su un balcone posto sul lato ovest *(Balcone 5 - Foto n.185)* e su una terrazza posta sul lato est *(Terrazza - Foto n.186)*.

Il *locale 1* al piano secondo possiede una altezza utile di circa 3,05 m, e si presenta privo di pavimentazione, dotato solo di infissi esterni in legno con serrande (di cui uno mancante), con pareti e soffitti solo parzialmente intonacati, oggetto di diffusi ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal piano sovrastante *(Degradi - Foto n.187 e Foto n.188)*.

Il *locale 2* al piano terzo sottotetto possiede una copertura piana con una altezza utile di circa 2,30 m, mentre il *locale 3* ed il *locale 4* possiedono una copertura a due falde con altezza utile massima di circa 3,00 m ed una altezza minima di circa 1,10 m sul lato ovest, e compresa tra 1,20 e 0,60 m sul lato est.

Tutti i locali al piano terzo sottotetto sono allo stato rustico, privi di pavimentazione e di infissi esterni, pareti prive di intonaco, mentre il *balcone 5* e la *terrazza* risultano pavimentate con mattonelle ceramiche.

L'acqua calda sanitaria per i locali al piano terra è prodotta da una caldaia disposta sulla corte esterna, mentre i locali al piano primo possiedono impianto di riscaldamento privo tuttavia di generatore.

Il fabbricato in esame presenta impiantistica elettrica ed idrica del tipo sottotraccia non rispondente tuttavia ai requisiti di legge, con costi adeguamento stimati approssimativamente e a corpo in ragione di €.2.000,00, che verranno detratti in fase di stima del valore *(vedi risposta al quesito m del mandato)*.

Lo stato di conservazione dei locali al piano terra è nel complesso di tipo medio-basso, quello dei locali al piano primo è nel complesso di tipo medio, mentre quello dei locali al piano secondo ed al piano terzo sottotetto è nel complesso di tipo pessimo-incompleto, motivo per il quale verranno introdotti opportuni coefficienti correttivi in fase di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Dalle misurazioni eseguite si desume che il fabbricato in esame possiedi la seguente superficie netta:

SUPERFICIE NETTA *FABBRICATO (IMMOBILI N.7 e N.8)*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Superficie netta interna	
Piano terra:	
-Garage	90,00
-Cucina 1	9,50
-Wc 1	2,00
-Rip.	1,90
Totale parziale superficie netta interna piano terra	***103,40***
Superficie netta esterna	
Piano terra:	
-Corte	23,00
Totale parziale superficie netta esterna piano terra	***23,00***
Totale parziale superficie netta piano terra	***126,40***
Piano primo:	
-Ingresso	5,80
-Soggiorno	15,00
-Dis.	9,10
-Camera 1	9,00
-Wc 2	5,40
-Camera 2	10,60
-Cucina 2	20,90
-Wc 3	2,50
-Camera 3	17,40
Totale parziale superficie netta interna piano primo	***95,70***
Superficie netta esterna	
Piano primo:	
-Balcone 1	14,30
-Balcone 2	15,90
-Veranda	3,80
Totale parziale superficie netta esterna piano primo	***34,00***
Totale parziale superficie netta piano primo	***129,70***
Piano secondo:	
-Locale 1	103,40
Totale parziale superficie netta interna piano secondo	***103,40***
Superficie netta esterna	
Piano secondo:	
-Balcone 3	14,30
-Balcone 4	19,70
Totale parziale superficie netta esterna piano secondo	***34,00***
Totale parziale superficie netta piano secondo	***137,40***
Piano terzo sottotetto:	
-Locale.2	18,30
-Locale 3	47,60
-Locale 4	12,40
Totale parziale superficie netta interna piano terzo sottotetto	***78,30***
Superficie netta esterna	
Piano terzo sottotetto:	
-Balcone 5	4,60
-Terrazza	16,20
Totale parziale superficie netta esterna piano terzo sottotetto	***20,80***
Totale parziale superficie netta piano terzo sottotetto	***99,10***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***492,60***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta per superfici con altezza maggiore di 1,50 m, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *FABBRICATO (IMMOBILI N.7 e N.8)*				
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)***	***Coefficienti di omogeneizzazione (piano)***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:				
-Vani al piano terra	15,40	1,00	0,97	14,94
-Garage al piano terra	99,80	0,65	1,00	64,87
Superficie scoperta:				
-Corte	23,00	0,10	0,97	2,23
Totale parziale piano terra				***82,04***
Superficie coperta:				
-Vani al piano primo	112,70	1,00	1,00	112,70
Superficie scoperta:				
-Balconi fino a 25,00 mq	25,00	0,30	1,00	7,50
-Balconi per quota eccedente i 25,00 mq	5,20	0,10	1,00	0,52
-Veranda	3,80	0,60	1,00	2,28
Totale parziale piano primo				***123,00***
Superficie coperta:				
-Locale al piano secondo	112,70	1,00	0,90	101,43
Superficie scoperta:				
-Balconi fino a 25,00 mq	25,00	0,30	0,90	6,75
-Balconi per quota eccedente i 25,00 mq	9,00	0,10	0,90	0,81
Totale parziale piano secondo				***108,99***
Superficie coperta:				
-Locali al piano terzo copertura	88,20	0,50	0,80	35,28
Superficie scoperta:				
-Balcone e terrazza fino a 25,00 mq	20,80	0,30	0,80	4,99
Totale parziale piano terzo copertura	***20,80***			***40,27***
TOTALE				***354,30***

N.B. Suddette superfici del fabbricato insistono sull'immobile n.7 e sull'immobile n.8 in ragione di 1/2 ciascuno.

L'*immobile n.9* è un tratto di terreno parzialmente adibito a giardino, retrostante al fabbricato in esame, con accesso tramite questo dalla Via Dragona n.103, che possiedi la seguente superficie netta, coincidente con quella commerciale:

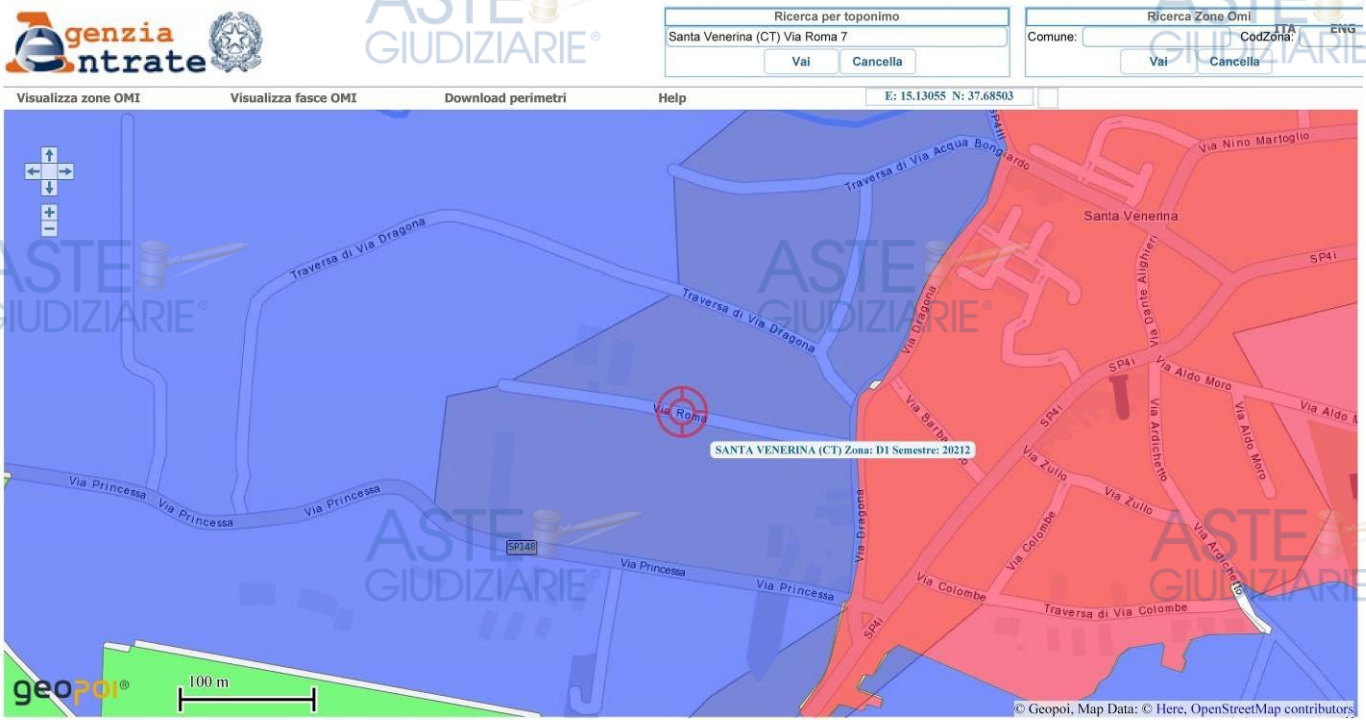
SUPERFICIE NETTA *AREA ESTERNA (IMMOBILE N.9)*	
Superficie netta esterna	
Piano terra:	
-Area esterna	62,00
Totale superficie netta esterna Immobile n.9	***62,00***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

l10-11)*Risposta al *quesito l* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11

L'*immobile n.10* e l'*immobile n.11*, sono un'abitazione ed un locale deposito posti rispettivamente al piano primo ed al piano cantinato del medesimo fabbricato sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso comune dal civico n.7 della Via Roma, zona periferica, prossima a quella centrale, caratterizzata prevalentemente da edifici residenziali e ben servita da attività commerciali.



La costruzione del fabbricato al quale appartengono gli immobili in esame risale all'anno 1992, la sua struttura portante in elevazione è in cemento armato con tramezzi interni e tamponature esterne in laterizi di vario spessore, e non risulta dotato di ascensore condominiale.

I prospetti principali *(Prospetto lato nord - Foto n.189, Prospetto lato ovest - Foto n.190 e Prospetto lato sud – Foto 191)* sono rifiniti con intonaco e tinteggiati, ma riversano in condizioni di manutenzione di tipo medio-basso.

L'edificio, raggiungibile dall'ingresso su strada *(Cancello su strada - Foto n.192)* attraverso uno spazio comune *(Spazio comune - Foto n.193)*, possiede un portone *(Portone d'ingresso comune - Foto n.194)* che si apre su un corpo scala condominiale *(Corpo scala comune - Foto n.195)* mediante il quale si può raggiungere l'ingresso all'abitazione in esame *(Porta d'ingresso abitazione - Foto n.196)* ubicata di fronte per chi arriva salendo sul pianerottolo posto al piano primo.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

L'abitazione in esame costituita dall'*immobile n.10* presenta un ingresso *(Ingresso - Foto n.197)* attraverso il quale si possono raggiungere un salone *(Salone - Foto n.198)*, una cucina *(Cucina - Foto n.199)* ed un disimpegno *(Dis. - Foto n.200)*, tramite il quale si accede ad una lavanderia *(Lav. - Foto n.201)*, adibita anche a bagno secondario, ad un bagno principale *(Wc - Foto n.202)*, ad una prima camera *(Camera 1 - Foto n.203)*, ad un ripostiglio *(Rip. - Foto n.204)*, ed infine ad una seconda camera *(Camera 2 - Foto n.205)*.

Il *salone* e la *camera 2* possiedono aperture esterne verso un primo balcone posto sul lato nord *(Balcone 1 - Foto n.206)*, mentre la *cucina*, la *lavanderia* e la *camera 1* presentano aperture esterne verso un secondo balcone angolare che si sviluppa lungo il lato sud *(Balcone 2 lato sud - Foto n.207)* ed il lato ovest *(Balcone 2 lato ovest - Foto n.208)*, parzialmente occupato sul lato sud da una veranda con struttura precaria in alluminio anodizzato e vetro *(Veranda - Foto n.209)*.

I vani dell'abitazione possiedono un'altezza utile di circa 3,00 m e presentano pavimenti ricoperti da mattonelle ceramiche, pareti tinteggiate, porta d'ingresso in legno, infissi esterni in alluminio anodizzato ed infissi interni in legno.

Il bagno, la lavanderia e la cucina presentano pareti parzialmente rivestite da piastrelle ceramiche.

L'*immobile n.10* in esame è dotato di impianti elettrico, idrico e di riscaldamento del tipo sottotraccia, e la produzione di acqua calda sanitaria è garantita da una caldaia posta in corrispondenza della *veranda*, nonché da un boiler elettrico posto nella *lavanderia*.

Tutti gli impianti non risultano rispondenti ai requisiti di legge, privi delle relative dichiarazioni di conformità, con costi di adeguamento stimati approssimativamente e a corpo in €.500,00.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Lo stato di conservazione dell'*immobile n.10* pignorato è nel complesso di tipo medio-basso, con degradi localizzati sui balconi *(Degradi - Foto n.210)* motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima, così come verranno detratti i costi sopra menzionati *(vedi risposta al quesito m del mandato).*

Dalle misurazioni eseguite è possibile desumere che l'*immobile n.10* in esame possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA *IMMOBILE N.10*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Piano primo:	
-Ingresso	9,10
-Salone	35,60
-Cucina	25,70
-Dis.	6,20
-Lav.	6,00
-Wc	6,50
-Camera 1	17,00
-Rip.	3,00
-Camera 2	21,60
Totale parziale superficie netta interna piano primo	***130,70***
Superficie netta esterna	
Piano primo:	
-Balcone 1	10,60
-Balcone 2	37,40
-Veranda	4,40
Totale parziale superficie netta esterna piano primo	***52,40***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***183,10***

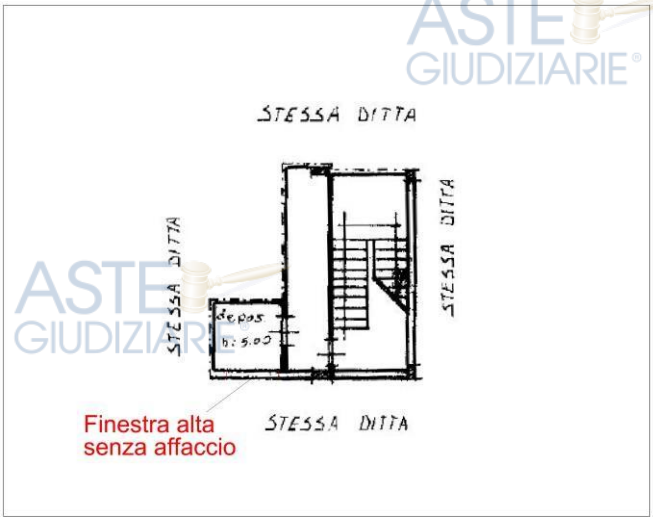
mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *IMMOBILE N.10*				
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)***	***Coefficienti di omogeneizzazione (piano)***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:				
-Vani al piano primo	148,60	1,00	1,00	148,60
Superficie scoperta:				
-Balcone fino a 25,00 mq	25,00	0,30	1,00	7,50
-Balcone per quota eccedente i 25,00 mq	23,00	0,10	1,00	2,30
-Veranda	4,40	0,60	1,00	2,64
TOTALE abitazione al piano primo				***161,04***

Il suddetto corpo scala condominiale, scendendo al piano cantinato, permette di raggiungere un disimpegno comune *(Dis. comune - Foto n.211)*, dove la prima porta a sinistra rappresenta l'ingresso al piccolo deposito che costituisce l'*immobile n.11*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc



Suddetto deposito *(Deposito - Foto n.212)* è composto da un unico vano, in cui è presente una vasca di raccolta acqua, di altezza utile pari a circa 4,80 m, con pavimentazione in mattonelle ceramiche, pareti a buccia d'arancia tinteggiate, porta d'ingresso e finestra in ferro.

L'*immobile n.11* in esame è dotato di impianti elettrico ed idrico, da adeguare tuttavia ai requisiti di legge, con costi di adeguamento stimati approssimativamente e a corpo in €.200,00.

Lo stato di conservazione dell'*immobile n.11* pignorato è nel complesso di tipo medio-basso, motivo per il quale verrà introdotto un opportuno coefficiente correttivo in fase di stima, così come verranno detratti i costi sopra menzionati *(vedi risposta al quesito m del mandato)*..

Dalle misurazioni eseguite è possibile desumere che l'*immobile n.11* in esame possiede la seguente superficie utile netta:

SUPERFICIE NETTA *IMMOBILE N.11*	
Destinazione	***Sup. (mq)***
Piano cantinato:	
-Deposito	3,80
Totale parziale superficie netta interna piano cantinato	***3,80***
TOTALE SUPERFICIE NETTA	***3,80***

mentre la superficie commerciale omogeneizzata, determinata dalla superficie lorda coperta, comprensiva delle tramezzature interne e tamponature esterne per uno spessore fino a 50 cm, e dalla superficie lorda scoperta, alle quali sono applicati gli opportuni coefficienti, è quella riportata nella seguente tabella:

SUPERFICIE COMMERCIALE *IMMOBILE N.11*				
	Superficie lorda (mq)	***Coefficienti di omogeneizzazione (destinazione)***	***Coefficienti di omogeneizzazione (piano)***	***Superficie commerciale omogeneizzata (mq)***
Superficie coperta:				
-Locale deposito al piano cantinato	5,10	0,50	1,00	2,55
TOTALE deposito al piano cantinato				***2,55***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

m) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

m1) Risposta al quesito m del mandato per l'immobile n.1

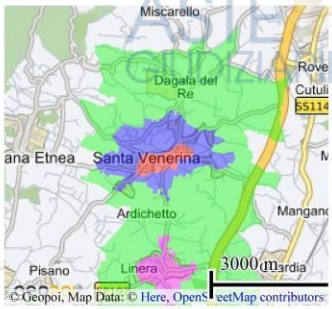
Alla luce delle considerazioni effettuate al precedente *punto j1*, riguardanti la condizione d'insanabilità dell'*immobile n.1*, totalmente abusivo a meno di una residua quota, il sottoscritto C.T.U. procederà in primo luogo alla stima della porzione regolarizzabile e dell'area di terreno restante, priva dei manufatti abusivi, adottando il metodo del confronto di mercato, alle quali verranno poi detratti tutti i costi gravanti, ed aggiunto in ultimo il valore di locazione per il periodo di tempo che si frappone alla demolizione, che ragionevolmente si ritiene pari a cinque anni.

Avendo presente che dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, si desume che €/mq 800,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di ville appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili all'immobile in esame:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

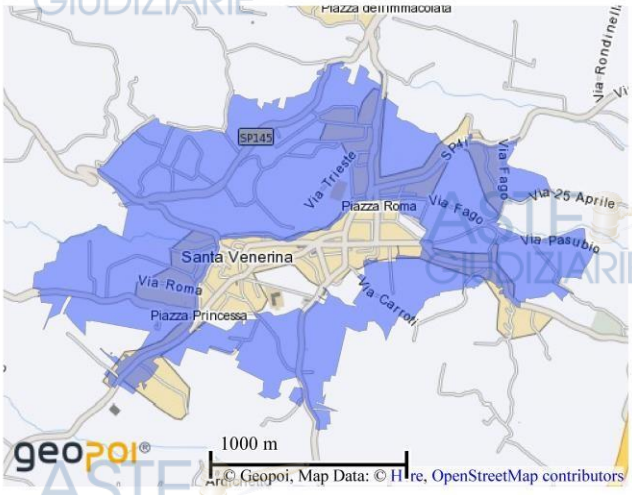
Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: CATANIA
Comune: SANTA VENERINA
Fascia/zona: Periferica/AREE SEMICENTRALI PERIFERICHE- VIE : GALIMBERTI - STABILIMENTI - FAGO - TRIESTE - PASUBIO - ROMA - PRINCESSA
Codice zona: D1
Microzona: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	520	L	1,2	1,8	L
Autorimesse	Normale	320	470	L	1,2	1,8	L
Box	Normale	420	630	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Normale	650	950	L	2,2	3,2	L

Stampa Legenda



e che da indagini effettuate €/mq 14,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di terreni agricoli nella zona di interesse, introducendo gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

IMMOBILE N.1						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
Porzione regolarizzabile	*17,50*	*1,00*	*0,80*	*800,00*	*11.200,00*	*11.000,00*
Area di terreno restante, priva dei manufatti	*1772,50*	*1,00*	*1,00*	*14,00*	*24.815,00*	*25.000,00*

a detrarre spese per:	- accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016	*€ 3.000,00*
	- demolizioni	*€ 18.000,00*
	- adeguamento impianti a norma di legge	*€ 1.000,00*

Dallo stesso sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, è possibile desumere che 2,70 €/mq rappresenta il più probabile valore mensile di locazione per ville appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili all'immobile in esame, da cui il seguente calcolo:

CALCOLO VALORE LOCATIVO ANNUALE IMMOBILE N.1						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Valore di locazione (€/mq x mese)***	***Valore di locazione annuo (€)***	***Valore di locazione annuo arrotondato (€)***
Fabbricato principale ed annessi	*225,11*	*1,00*	*0,80*	*2,70*	*5.834,85*	*6.000,00*

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.1* pignorato pari a:

V1= € 11.000,00 + € 25.000,00 - € 3.000,00 - € 18.000,00 - € 1.000,00 + (€ 6.000,00 x 5)

V1= € 44.000,00

m2) Risposta al quesito m del mandato per l'immobile n.2

Relativamente alle superfici ed allo stato dell'*immobile n.2,* viene eseguita perizia di stima adottando il metodo del confronto di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie commerciale omogeneizzata precedentemente definita.

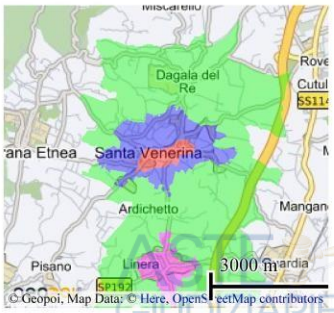
Avendo presente che dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, si desume che €/Mq. 600,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di abitazioni di tipo economico appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili all'immobile in esame:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA VENERINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - VIE : VITTORIO EMANUELE - ARDICHETTO/P - COLOMBE - ALDO MORO - NINO MARTOGLIO - G.MAZZINI - G.MANGANO - UMBERTO/P

Codice zona: B1

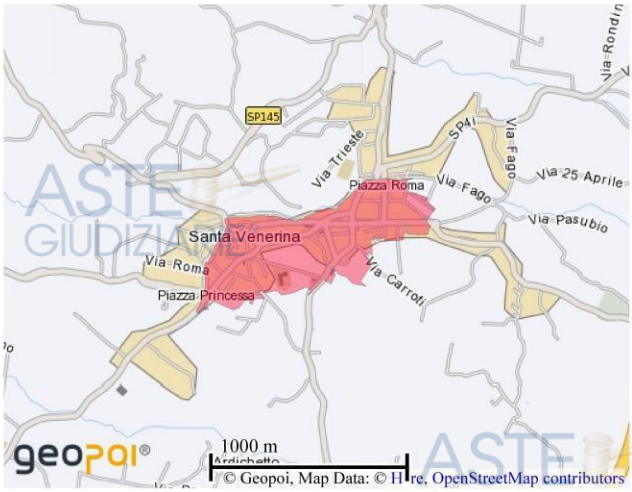
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	850	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	380	550	L	1,5	2,2	L
Box	Normale	500	750	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	700	950	L	2,4	3,3	L

Stampa Legenda



e che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

IMMOBILE N.2					
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
50,60	*0,85*	*0,85*	*600,00*	*21.935,10*	*22.000,00*

a detrarre spese per:	- accertamento di conformità ai sensi del l'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016 e presentazione agibilità	*€ 3.000,00*
	- demolizioni e ripristini	*€ 2.000,00*
	- adeguamento impianti a norma di legge	*€ 1.000,00*

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.2* pignorato pari a:

V2= € 22.000,00 - € 3.000,00 - € 2.000,00 - € 1.000,00

V2= € 16.000,00

m3) Risposta al quesito m del mandato per l'immobile n.3

Relativamente alle superfici ed allo stato dell'*immobile n.3*, viene eseguita perizia di stima adottando il metodo del confronto di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie commerciale omogeneizzata precedentemente definita.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Avendo presente che dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, si desume che €/Mq. 900,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di ville appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili all'immobile in esame:

Agenzia Entrate

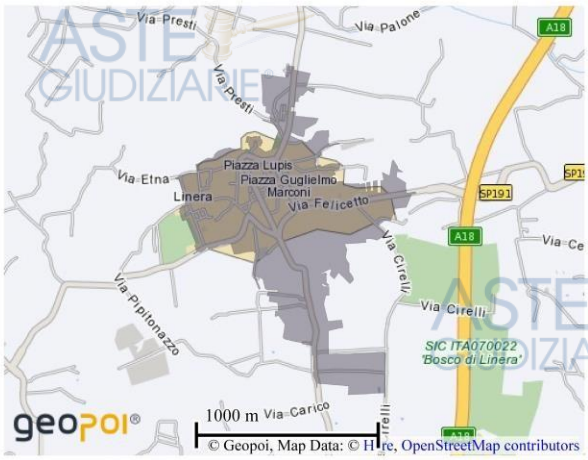
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: CATANIA
Comune: SANTA VENERINA
Fascia/zona: Suburbana/CONTRADA LINERA- VIE : FINOCCHIARO - NUOVA - CAVALLARO
Codice zona: E1 CHIESA - ETNA - PASCOLI - FONDANNONE - TOMARCHIO - RETTIFILO - FELICETTO/
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	1,9	2,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	550	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	320	470	L	1,3	1,9	L
Box	Normale	450	650	L	1,7	2,5	L
Ville e Villini	Normale	650	920	L	2,2	3,1	L

Stampa Legenda



e che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

IMMOBILE N.3					
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
148,85	*0,85*	*0,85*	*900,00*	*96.791,01*	*97.000,00*

a detrarre spese per:	- accertamento di conformità ai sensi del'art.36 del DPR 380/01 così come	*€ 3.000,00*
	- demolizioni e ripristini	*€ 1.000,00*
	- adeguamento impianti a norma di legge	*€ 1.000,00*

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.3* pignorato pari a:

V3= € 97.000,00 - € 3.000,00 - € 1.000,00 - € 1.000,00

V3= € 92.000,00

m4-5-6) **Risposta al *quesito m* del mandato per gli *immobili n.4, n.5* e *n.6***

Alla luce delle considerazioni effettuate al precedente *punto j4-5-6*, riguardanti le condizioni d'insanabilità dell'*immobile n.4* e dell'*immobile n.5 (correlato e coincidente con l'immobile n.6)*, che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

risultano essere totalmente abusivi a meno del *Corpo A (immobile n.5)* e del *Corpo N* e *Corpo O (immobile n.4)* suscettibili di regolarizzazione, il sottoscritto C.T.U. procederà in primo luogo alla stima delle aree di terreno, prive dei manufatti abusivi, nonché alla stima del *Corpo A*, adottando il metodo del confronto di mercato, alle quali verranno detratti tutti i costi gravanti, ed aggiunti in ultimo i valori di locazione per il periodo di tempo che si frappone alla demolizione, che ragionevolmente si ritiene pari a cinque anni.

Il *Corpo N* ed il *Corpo O*, sono dotazioni strumentali a terreni agricoli, quindi la loro stima confluirà, in termini di superficie, nella valutazione dell'area esterna in cui sorgono.

Avendo presente da indagini effettuate che €/mq 10,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di terreni agricoli nella zona di interesse, avremo il seguente calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE AREA ESTERNA IMMOBILE N.4						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
Area esterna	*9340*	*1,00*	*1,00*	*10,00*	*93.400,00*	***93.500,00***

a detrarre spese per:	- demolizioni	*€ 66.500,00*
	- accertamento di conformità ai sensi del'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016	*€ 5.000,00*

Dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, è possibile desumere che 1,80 €/mq rappresenta il più probabile valore mensile di locazione per magazzini, destinazione prevalente dei fabbricati in esame, appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili:

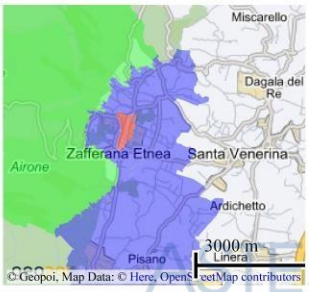
Agenzia Entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

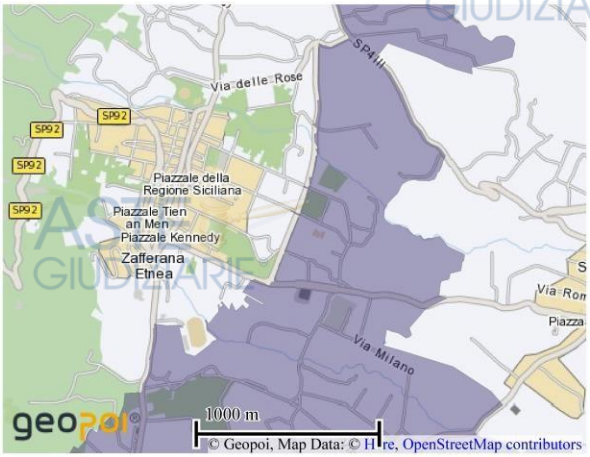
Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
Provincia: CATANIA
Comune: ZAFFERANA ETNEA
Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST-VIE : PETRULLI - PRIMOTI - FONDO SCUDERI - G.MATTEOTTI - S.ALLENDE - IMBRIANI - PASOLINI - MILANO - MONACI
Codice zona: D2
Microzona: 3
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Magazzini	Normale	250	400	L	1,1	1,8	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

da cui, introducendo gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

CALCOLO VALORE LOCATIVO ANNUALE IMMOBILE N.4						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Valore di locazione (€/mq x mese)***	***Valore di locazione annuo (€)***	***Valore di locazione annuo arrotondato (€)***
Corpo B	*5,40*	*1,00*	*0,85*	*1,80*	*99,14*	*100,00*
Corpo C	*74,12*	*0,85*	*0,85*	*1,80*	*1.156,72*	*1.200,00*
Corpo A1	*96,44*	*0,85*	*0,85*	*1,80*	*1.505,04*	*1.500,00*
Corpo B1 (solo piano terra)	*258,70*	*0,80*	*0,85*	*1,80*	*3.799,79*	*3.800,00*
					Totale	*6.600,00*

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.4* pignorato pari a:

V4= € 93.500,00 - € 66.500,00 - € 5.000,00 + (€ 6.600,00 x 5)

V4= € 55.000,00

Avendo presente che dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, non sono presenti quotazioni per uffici nella zona in esame, si reputa opportuno prendere come riferimento il prezzo di mercato di immobili adibiti ad abitazioni quale categoria più simile, e dunque il valore di €/mq 600,00:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: ZAFFERANA ETNEA

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA EST-VIE : PETRULLI - PRIMOTI - FONDO SCUDERI G.MATTEOTTI - S.ALLENDE - IMBRIANI - PASOLINI - MILANO - MONACI

Codice zona: D2

Microzona: 3

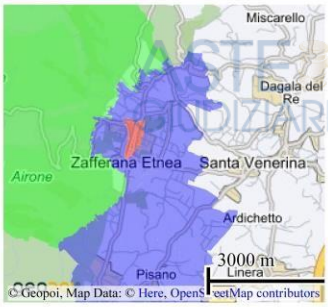
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

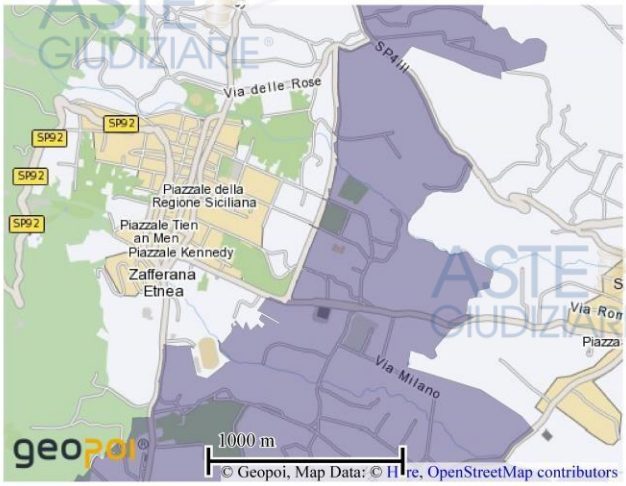
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Abitazioni civili	Normale	550	800	L	2	2,8	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	550	L	1,4	1,9	L
Autorimesse	Normale	360	500	L	1,5	2,1	L
Ville e Villini	Normale	800	1100	L	2,6	3,7	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

SUPERFICIE COMMERCIALE CORPO A (IMMOBILE N.5)						
	Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)	Valore arrotondato (€)
Corpo A	101,94	1,00	0,85	600,00	51.989,40	52.000,00

SUPERFICIE COMMERCIALE AREA ESTERNA RESIDUA IMMOBILE N.5						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Prezzo di mercato (€/mq)	Valore (€)	Valore arrotondato (€)
Area esterna residua	4951,90			10,00	49.519,00	49.500,00

a detrarre spese per:	completamento pratica di sanatoria	€ 18.500,00
	- per demolizioni e ripristini	€ 45.000,00
	- accertamento di conformità ai sensi del'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016	€ 5.000,00
	- adeguamento impianti a norma di legge	€ 1.000,00

CALCOLO VALORE LOCATIVO ANNUALE IMMOBILE N.5						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà	Coeff. corr. per assenza garanzia vizi	Valore di locazione (€/mq x mese)	Valore di locazione annuo (€)	Valore di locazione annuo arrotondato (€)
Corpo D	437,98	1,00	0,85	1,80	8.041,22	8.000,00
Corpo E	28,90	0,80	0,85	1,80	424,48	400,00
Corpo F	29,30	0,80	0,85	1,80	430,36	400,00
Corpo G	23,50	0,80	0,85	1,80	345,17	300,00
					Totale	9.100,00

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.5 (correlato e dunque coincidente con l'immobile n.6)* pari a:

V5= € 52.000,00 + € 49.500,00 - € 18.500,00 - € 45.000,00 - € 5.000,00 - € 1.000,00+ (€ 9.100,00 x 5)

V5= € 77.500,00

m7-8-9)* Risposta al *quesito m* del mandato per gli *immobili n.7, n.8* e *n.9

Relativamente alle superfici ed allo stato dell'*immobile n.7* e dell'*immobile n.8*, viene eseguita perizia di stima adottando il metodo del confronto di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie commerciale omogeneizzata precedentemente definita.

Avendo presente che dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, si desume che €/Mq. 800,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di abitazione appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili agli immobili in esame:

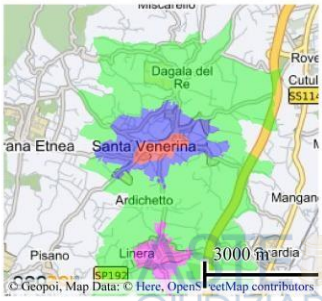
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA VENERINA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO - VIE : VITTORIO EMANUELE - ARDICHETTO/P - COLOMBE - ALDO MORO - NINO MARTOGLIO - G.MAZZINI - G.MANGANO - UMBERTO/P

Codice zona: B1

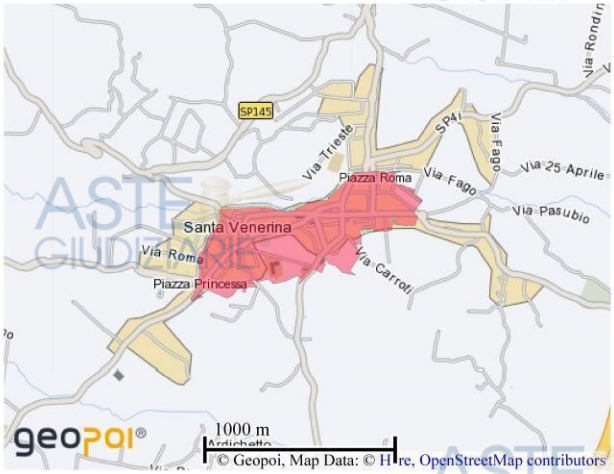
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	600	850	L	2	3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	400	600	L	1,4	2	L
Autorimesse	Normale	380	550	L	1,5	2,2	L
Box	Normale	500	750	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	700	950	L	2,4	3,3	L

Stampa Legenda



e che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo:

FABBRICATO (IMMOBILI N.7 e N.8)						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
Piano terra	*88,25*	*0,90*	*0,80*	*800,00*	*50.830,27*	*51.000,00*
Piano primo	*123,00*	*1,00*	*0,80*	*800,00*	*78.720,00*	*78.500,00*
Piano secondo	*108,99*	*0,75*	*0,80*	*800,00*	*52.315,20*	*52.500,00*
Piano terzo sotto	*40,27*	*0,75*	*0,80*	*800,00*	*19.330,56*	*19.500,00*
					Totale	*201.500,00*

a detrarre spese per:	- completamento pratiche di sanatoria	*€ 25.000,00*
	- presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi dell'art.3, comma 5, della L.R. n.16/2016 e dell'art.20, comma 1, della L.R. n.4/2003	*€ 3.000,00*
	- accertamento di conformità ai sensi dell'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016	
	- demolizioni e ripristini	*€ 5.000,00*
	- adeguamento impianti a norma di legge	*€ 2.000,00*

Ne consegue un valore stimato del fabbricato pari a:

VF= € 201.500,00 - € 25.000,00 - € 3.000,00 - € 5.000,00 - € 2.000,00 = € 166.500,00

con V7=V8= 1/2 VF, e dunque un valore stimato dell'*immobile n.7* e dell'*immobile n.8* pari a:

V7= € 83.250,00

V8= € 83.250,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

Avendo presente da indagini effettuate che €/mq 65,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di terreni nella zona di interesse con le stesse caratteristiche dell'*immobile n.9*, avremo il seguente calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE AREA ESTERNA (IMMOBILE N.9)						
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)		***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
Area esterna	*62,00*			*65,00*	*4.030,00*	*4.000,00*

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.9* pari a:

V9= € 4.000,00

m10-11) **Risposta al *quesito m* del mandato per gli *immobili n.10* e *n.11***

Relativamente alle superfici ed allo stato dell'*immobile n.10* e dell'*immobile n.11*, viene eseguita perizia di stima adottando il metodo del confronto di mercato e scegliendo a tale scopo il parametro della superficie commerciale omogeneizzata precedentemente definita.

Avendo presente che dal sito dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio Immobiliare, si desume che €/Mq. 800,00 rappresenta il più probabile prezzo di mercato di abitazioni appartenenti alla medesima zona e con caratteristiche simili agli immobile in esame:

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: SANTA VENERINA

Fascia/zona: Periferica/AREE SEMICENTRALI PERIFERICHE- VIE : GALIMBERTI - STABILIMENTI - FAGO - TRIESTE - PASUBIO - ROMA - PRINCESSA

Codice zona: D1

Microzona: 2

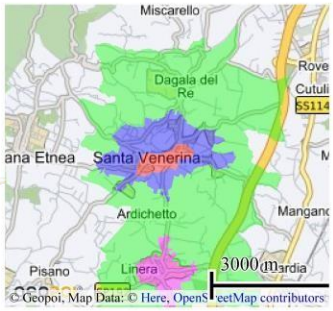
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

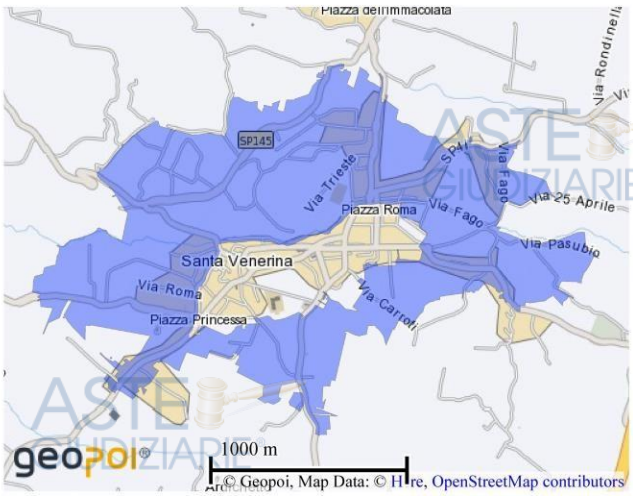
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)			Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)			Superficie (L/N)
		Min	Max			Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	550	800	L		1,9	2,7	L	
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	520	L		1,2	1,8	L	
Autorimesse	Normale	320	470	L		1,2	1,8	L	
Box	Normale	420	630	L		1,7	2,5	L	
Ville e Villini	Normale	650	950	L		2,2	3,2	L	

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni





e che risulta necessario introdurre gli opportuni coefficienti correttivi, avremo il seguente calcolo per l'*immobile n.10*:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

IMMOBILE N.10					
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
161,04	*0,90*	*0,85*	*800,00*	*98.556,48*	*98.500,00*

a detrarre spese per:	- presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) ai sensi del'art.3, comma 5, dela L.R. n.16/2016 e del'art.20, comma 1, dela	*€ 3.000,00*
	- accertamento di conformità ai sensi del'art.36 del DPR 380/01 così come recepito dalla L.R. 16/2016	
	- adeguamento impianti a norma di legge	*€ 500,00*

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.10* pignorato pari a:

V10= € 98.500,00 - € 3.000,00 - € 500,00

V10= € 95.000,00

ed il seguente calcolo per l'*immobile n.11*:

IMMOBILE N.11					
Superficie commerciale omogeneizzata (mq)	***Coeff. corr. per stato di manutenzione e vetustà***	***Coeff. corr. per assenza garanzia vizi***	***Prezzo di mercato (€/mq)***	***Valore (€)***	***Valore arrotondato (€)***
2,55	*0,90*	*1,00*	*800,00*	*1.836,00*	*2.000,00*

a detrarre spese per:	- demolizioni e ripristini	*€ 300,00*
	- adeguamento impianti a norma di legge	*€ 200,00*

Ne consegue un valore stimato dell'intero *immobile n.11* pignorato pari a:

V11= € 2.000,00 - € 300,00 - € 200,00

V11= € 1.500,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice.

Il sottoscritto C.T.U., tenendo conto della natura e tipologia dei beni stimati, ritiene consigliabile procedere alla vendita in lotti distinti, la cui formazione segue il criterio di funzionalità e fruibilità, così come di seguito descritti.

LOTTO 1: *(immobile n.1)* quota di 3/4 della proprietà dell'abitazione in villa, comprensiva di spazio esterno di pertinenza in cui sono localizzati una prima tettoia, un locale cantinato, ed una seconda tettoia, sita a Santa Venerina (Ct), piano terra, e piano primo sottotetto e piano cantinato, con ingresso tramite stradella comune che parte dal civico n.40 della Via Princessa, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 19, Particella 198

LOTTO 2: *(immobile n.2)* piena proprietà dell'abitazione sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.28 della Via Ardichetto, piano terra, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 24, Particella 56 (ex Particella 81)

LOTTO 3: *(immobile n.3)* quota di 1/2 della proprietà dell'abitazione in villa compost, comprensiva di spazio esterno di pertinenza, piano terra e piano primo, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso tramite strada comune che parte dal civico n.153 della Via Felicetto, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 35, Particella 685 (ex Particella 116)

LOTTO 4: *(immobile n.4 ed immobile n.5 coincidente con immobile n.6)* piena proprietà dei tratti di terreni comprensivi di compendio di fabbricati, piano terra e piano primo, siti a Zafferana Etnea (Ct) con ingresso dalla Via Passopomo n.8/B, riportati al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 34, Particella 178 e Particella 181, nonché al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34, Particella 313, Sub.1

LOTTO 5: *(immobile n.7, immobile n.8 ed immobile n.9)* piena proprietà del fabbricato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto, sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso tramite strada comune che parte dal civico n.103 della Via Dragona, che insiste sulle aree di sedime unità immobiliari demolite riportate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20, Particella 141 e Particella 143, e piena proprietà del tratto di terreno sito a Santa Venerina (Ct) con accesso dal civico n.103 della Via Dragona, riportato al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 20, Particella 434

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

LOTTO 6: *(immobile n.10 ed immobile n.10)* quota di 1/2 della proprietà dell'abitazione, piano primo, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.7 della Via Roma, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Particella 385, Sub.2, e quota di 1/2 della proprietà del deposito, piano cantinato, sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.7 della Via Roma, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Particella 385, Sub.6

o) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Allegato 2 – Visure storiche catastali, planimetrie catastali attuali ed estratti di mappa;

Allegato 3 – Documentazione fotografica.

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

Il **LOTTO 1** appartiene ai debitori esecutati Sig.ra nata a il , Cod. Fisc. , Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , per 1/4 della proprietà ciascuno, dunque è pignorato per la quota di 3/4, e non essendo comodamente divisibile si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo pari a 0,90 per maggiore difficoltà di vendita di quota indivisa:

LOTTO 1: *(immobile n.1)* quota di 3/4 della proprietà dell'abitazione in villa, comprensiva di spazio esterno di pertinenza in cui sono localizzati una prima tettoia, un locale cantinato, ed una seconda tettoia, sita a Santa Venerina (Ct), piano terra, e piano primo sottotetto e piano cantinato, con ingresso tramite stradella comune che parte dal civico n.40 della Via Princessa, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 19, Particella 198

Valore di stima [$V_{LOTTO\ 1}$ = 3/4 (V_1) x 0,90]: €. 29.700,00

Il **LOTTO 2** appartiene ai debitori esecutati Sig.ra nata a il , Cod. Fisc. , e Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per 1/2 della proprietà ciascuno, dunque è pignorato per la piena proprietà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

LOTTO 2: *(immobile n.2)* piena proprietà dell'abitazione sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.28 della Via Ardichetto, piano terra, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 24, Particella 56 (ex Particella 81)

Valore di stima [$V_{LOTTO\ 1} = (V_2)$]: €. 16.000,00

Il **LOTTO 3** appartiene al debitore esecutato Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per 1/2 della proprietà, dunque è pignorato per la quota di 1/2, e non essendo comodamente divisibile si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo pari a 0,90 per maggiore difficoltà di vendita di quota indivisa:

LOTTO 3: *(immobile n.3)* quota di 1/2 della proprietà dell'abitazione in villa compost, comprensiva di spazio esterno di pertinenza, piano terra e piano primo, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso tramite strada comune che parte dal civico n.153 della Via Felicetto, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune, al Foglio 35, Particella 685 (ex Particella 116)

Valore di stima [$V_{LOTTO\ 3} = 1/2\ (V_3)$ x 0,90]: €. 41.400,00

Il **LOTTO 4** appartiene ai debitori esecutati Sig.ra nata a il , Cod. Fisc. per la quota di 1/4 della proprietà, Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. per la quota di 1/4 della proprietà, e Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. per 1/2 della proprietà della proprietà, dunque è pignorato per la piena proprietà:

LOTTO 4: *(immobile n.4 ed immobile n.5 coincidente con immobile n.6)* piena proprietà dei tratti di terreni comprensivi di compendio di fabbricati, piano terra e piano primo, siti a Zafferana Etnea (Ct) con ingresso dalla Via Passopomo n.8/B, riportati al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 34, Particella 178 e Particella 181, nonché al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 34, Particella 313, Sub.1

Valore di stima [$V_{LOTTO\ 1} = V_4+V_5$]: €. 132.500,00

Il **LOTTO 5** appartiene ai debitori esecutati Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. e Sig.ra nata a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per 1/3 della proprietà ciascuno, dunque è pignorato per la piena proprietà:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

LOTTO 5: *(immobile n.7, immobile n.8 ed immobile n.9)* piena proprietà del fabbricato, piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo sottotetto, sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso tramite strada comune che parte dal civico n.103 della Via Dragona, che insiste sulle aree di sedime unità immobiliari demolite riportate al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20, Particella 141 e Particella 143, e piena proprietà del tratto di terreno sito a Santa Venerina (Ct) con accesso dal civico n.103 della Via Dragona, riportato al Catasto Terreni di detto Comune, al Foglio 20, Particella 434

Valore di stima [$V_{LOTTO\ 5} = V_7+V_8+V_9$]: €. 170.500,00

Il **LOTTO 6** appartiene al debitore esecutato Sig. nato a Santa Venerina (Ct) il , Cod. Fisc. , per 1/2 della proprietà, dunque è pignorato per la quota di 1/2, e non essendo comodamente divisibile si ritiene opportuno introdurre un coefficiente correttivo pari a 0,90 per maggiore difficoltà di vendita di quota indivisa:

LOTTO 6: *(immobile n.10 ed immobile n.10)* quota di 1/2 della proprietà dell'abitazione, piano primo, sita a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.7 della Via Roma, riportata al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Particella 385, Sub.2, e quota di 1/2 della proprietà del deposito, piano cantinato, sito a Santa Venerina (Ct) con ingresso dal civico n.7 della Via Roma, riportato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 19, Particella 385, Sub.6

Valore di stima [$V_{LOTTO\ 6} = 1/2\ (V_{10}+V_{11})$ x 0,90]: €. 43.425,00

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari…(omissis);

Non sono presenti molteplici beni pignorati in quota.

4. Conclusioni

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto, si rassegna la presente relazione.

Si allega alla presente:

- *Allegato 1* – Verbali di sopralluogo;
- *Allegato 2* – Visure storiche catastali, planimetrie catastali attuali ed estratti di mappa;
- *Allegato 3* – Documentazione fotografica;
- *Allegato 4* – Planimetrie generali rilievo stato di fatto e planimetrie catastali con evidenziazione grafica delle difformità;
- *Allegato 5* – Atti di provenienza;
- *Allegato 6* – Estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio e sentenza di separazione;
- *Allegato 7* – Visure ipotecarie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc

- *Allegato 8* – Certificati di destinazione urbanistica;
- *Allegato 9* – Documentazione tecnica;
- *Allegato 10* – Note Istituto Autonomo Case Popolari;
- *Allegato 11* – Verbale di accertamento del Comando Polizia Municipale.

Catania (Ct), 26/03/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Salvatore Rao)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: RAO SALVATORE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 57736c56f2bf096c0710e5cc337643fc