

TRIBUNALE di CATANIA
Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 1052/2011 R.G.Es

Credito Siciliano S.p.A.
contro
Debitore esecutato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Floriana GALLUCCI

* * *

Esperto per la stima
Dott. Arch. Gianluca Cavalieri

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

1. - <u>PREMESSA</u>	Pag. 6
2. - <u>RISPOSTA AI QUESITI IN MANDATO</u>	Pag. 7
2.a) <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	Pag. 7
2.b) <u>VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI</u>	Pag. 17
2.c) <u>VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI</u>	Pag. 18
2.d) <u>ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA DEI BENI</u>	Pag. 19
2.e) <u>DOCUMENTAZIONE PRODotta IN FASCICOLO</u>	Pag. 24
2.f) <u>FORMALITÀ DA CANCELLARE ALLA VENDITA</u>	Pag. 24
2.g) <u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	Pag. 25
2.h) <u>DESTINAZIONE URBANISTICA</u>	Pag. 32
2.i) <u>CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA</u>	Pag. 33
2.j) <u>SANABILITÀ DEGLI ABUSI</u>	Pag. 42
2.k) <u>VINCOLI LOCATIVI</u>	Pag. 45
2.l) <u>DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	Pag. 46
2.m) <u>DETERMINAZIONE DEL VALORE</u>	Pag. 85
2.n) <u>METODOLOGIA DI VENDITA</u>	Pag. 106
2.o) <u>DOCUMENTAZIONE DESCRITTIVA DEGLI IMMOBILI</u>	Pag. 110
2.p) <u>BENI INDIVISI</u>	Pag. 111
2.q) <u>PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA</u>	Pag. 113
3. - <u>CONCLUSIONI</u>	Pag. 114

ALLEGATI:

- Verbali dei sopralluoghi
- Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato
- Convocazioni
- Dichiarazione di invio perizia alle parti
- Specifica competenze tecniche e spese
- Documentazione spese sostenute

Fanno parte integrante della consulenza, rilegati separatamente, n° 6 fascicoli di allegati, distinti per lotti di vendita, dei quali vengono riportati a seguire gli indici.

- ALLEGATI -
LOTTO n° 1 (Immobile A)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1 - N° 121 fotografie
- 2 - N° 3 planimetrie redatte dall'esperto (Immobile A: Lotto - Cantina - Ovile)
- 3 - N° 2 Planimetrie catastali
- 4 - Visura catastale storica
- 5 - Estratto di mappa
- 6 - Richiesta attestazione e documenti dall'esperto all'Ufficio Tecnico di Randazzo
- 7 - Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico di Randazzo:
 - a - Attestazione del 23/09/2014 sullo stato della pratica edilizia SUAP n. 02/04
 - b - Attestazione svincolo polizza fideiussoria
 - c - Provvedimento Autorizzativo Unico n. 3 del 28/07/2005 - Pratica n. 02/04
 - d - Autorizzazione del Parco dell'Etna per la rotazione dei manufatti
 - e - Relazione tecnica e parziale rettifica sul calcolo dei rapporti aero-illuminanti
 - f - Relazione tecnica e ciclo lavorazione
 - g - Relazione tecnica agronomica
 - h - Relazione tecnica da allegare all'istanza di autorizzaz. scarico di acque reflue
 - i - Comunicazione di inizio lavori
 - l - Istanza presentazione progetto con elenco di tutti gli elaborati presentati
- 8 - Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (Immobile A)
- 9 - Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare (Immobile A)

X - ALLEGATI -
LOTTO n° 2 (Immobili B - C)

- 1 - N° 28 fotografie
- 2 - N° 2 planimetrie redatte dall'esperto (Immobile B - Immobile C)
- 3 - Elaborato planimetrico + Elenco subalterni
- 4 - Planimetria catastale Immobile B
- 5 - Visura catastale storica Immobile B
- 6 - Istanza di rettifica abbinamento planimetrie
- 7 - Planimetria catastale Immobile C
- 8 - Visura catastale storica Immobile C
- 9 - Estratto di mappa
- 10 - Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico di Giarre
 - a - Progetto di massima - variante
 - b - Concessione edilizia n° 836 del 28/07/1984
 - c - Concessione edilizia di variante n° 1056 del 27/02/1988
 - d - Autorizzazione di abitabilità del 17/03/1988
- 11 - Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (Immobile B - Immobile C)
- 12 - Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare (Immobile B - Immobile C)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto per la stima - Dott. Arch. Gianluca Cavallieri

- 3 -

- ALLEGATI -
LOTTO n° 3 (Immobili D - E)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 1 - N° 32 fotografie
- 2 - N° 2 planimetrie redatte dall'esperto (Immobile D - Immobile E)
- 3 - Planimetria catastale Immobile D
- 4 - Visura catastale storica Immobile D
- 5 - Planimetria catastale Immobile E
- 6 - Visura catastale storica Immobile E
- 7 - Planimetria catastale appartamento limitrofo
- 8 - Visura catastale storica appartamento limitrofo
- 9 - Planimetria catastale garage di fronte
- 10 - Visura catastale storica garage di fronte
- 11 - Trascrizione atto di provenienza Immobili D - E al debitore da terzi
- 12 - Trascrizione atto di provenienza Immobili D - E a terzi dal costruttore
- 13 - Trascrizione atto di provenienza appartam. limitrofo/garage di fronte
- 14 - Trascrizione atto di provenienza appartam. limitrofo/garage di fronte da costruttore
- 15 - Dichiarazione dell'Ufficio Tecnico di Giarre
- 16 - Autorizzazione di abitabilità del 07/02/1977 fornita dal debitore
- 17 - Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (Immobile D - Immobile E)
- 18 - Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare (Immobile D - Immobile E)

- ALLEGATI -
LOTTO n° 4 (Immobili F - G)

- 1 - N° 46 fotografie
- 2 - N° 1 planimetria redatta dall'esperto (Immobile F + Immobile G)
- 3 - Estratto di mappa Immobile F
- 4 - Visura catastale storica Immobile F
- 5 - Estratto di mappa Immobile G
- 6 - Visura catastale storica Immobile G (Catasto Terreni)
- 7 - Visura catastale storica Immobile G (Catasto Fabbricati)
- 8 - Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico di Giarre
 - a - Certificato di destinazione urbanistica (Immobile F)
 - b - Stralcio mappa catastale d'impianto, antecedente al 1940 (Immobile G)
- 9 - Valori agricoli medi della provincia di CT - 2013 Regione Agraria n° 7 (Immobile F)
- 10 - Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (Immobile G)
- 11 - Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare (Immobile G)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esperto per la stima - Dott. Arch. Gianluca Cavalieri

- 4 -

- ALLEGATI -
LOTTO n° 5 (Immobili H - I - L)



- 1 - N° 111 fotografie
- 2 - N° 2 planimetrie redatte dall'esperto (Immobile H + Immobile L - Immobile I)
- 3 - Planimetria catastale Immobile H
- 4 - Visura catastale storica Immobile H
- 5 - Planimetria catastale Immobile I
- 6 - Visura catastale storica Immobile I
- 7 - Planimetria catastale Immobile L
- 8 - Visura catastale storica Immobile L
- 9 - Estratto di mappa
- 10 - Nota di trascrizione atto di divisione
- 11 - Nota di trascrizione certificato di denunciata successione
- 12 - Nota di trascrizione verbale di pubblicazione testamento
- 13 - Vecchia planimetria catastale datata 30/01/1940 (Immobile H)
- 14 - Vecchia planimetria catastale datata 30/01/1940 (Immobile I)
- 15 - Vecchia planimetria catastale datata 30/01/1940 (Immobile L)
- 16 - Documenti rilasciati dall'Ufficio Tecnico di Giarre
 - a - Stralcio mappa catastale d'impianto, antecedente al 1940 (Immobili H - I - L)
 - b - Stralcio ingrandito della tavoletta I.G.M.I. 262 III SE "Giarre", anno volo 1967
- 17 - Aerofoto del 24/06/1967 - fonte sito dell'I.G.M.I.
- 18 - N° 1 planimetria redatta dall'esperto (Epoca di costruzione Immobili H - I - L)
- 19 - Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (Immobile H)
- 20 - Quotazioni immobiliari Agenzia del Territorio (Immobile I - Immobile L)
- 21 - Quotazioni immobiliari Borsino Immobiliare (Immobile H - Immobile I - Immobile L)

- ALLEGATI -
LOTTO n° 6 (Immobile M)

- 1 - N° 8 fotografie
- 2 - Estratto di mappa
- 3 - Visura catastale storica
- 4 - Documento rilasciato dall'Ufficio Tecnico di Palagonia
 - a - Aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica presente agli atti
- 5 - Valori agricoli medi della provincia di CT - 2013 Regione Agraria n° 3 (Immobile M).



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Relazione tecnica dell'esperto dott. arch. Gianluca Cavalieri inerente la procedura esecutiva immobiliare n° 1052/2011 R.G.Es, promossa dal Credito Siciliano S.p.A. contro il debitore esecutato.

Relativamente a tale procedura sono stati presentati, nella cancelleria del suddetto Tribunale, interventi da parte di (in ordine cronologico):

- In data 25/11/2011 la MPS Gestione Crediti Banca S.p.A. (Avv. Salvatore Giacona) per € 974.296,55.
- In data 28/11/2011 la Unicredit S.p.A. e per essa Unicredit Credit Management Bank S.p.A. (Avv. Aldo Bongiardo) per € 193.544,17.

1. - PREMESSA

Con decreto del 26/09/2013 (depositato il 03/10/2013) il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa F. Gallucci, nominava il sottoscritto dott. arch. Gianluca Cavalieri, con studio in Catania, viale Tirreno n° 3 (iscritto all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Catania con il n° 1581 e all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania con il n° 384), esperto per la stima dei beni pignorati nella causa in oggetto, sottoponendogli i quesiti contenuti nel verbale di conferimento di incarico di stima e di giuramento del 23/01/2014.

La data di inizio formale delle operazioni peritali, dopo che l'esperto ha cercato di mettersi in contatto telefonicamente con il debitore, veniva fissata per il giorno 20/02/2014, ore 9,30, con l'invio della convocazione per il sopralluogo al primo degli immobili pignorati, tramite P.E.C. a creditore procedente e intervenuti e tramite raccomandate A/R al debitore (vedi allegati); il giorno stabilito, l'esperto, recatosi presso il primo degli immobili pignorati, veniva ricevuto dal debitore e dalla moglie, i quali consentivano l'accesso ai luoghi; l'esperto

scattava diverse fotografie ed effettuava un accurato sopralluogo eseguendo i rilievi necessari all'esecuzione del mandato; dato il gran numero di immobili pignorati, dislocati in comuni diversi, venivano effettuati altri quattro sopralluoghi nei giorni 25/02/2014 - 27/02/2014 - 06/03/2014 - 07/03/2014; nell'ultimo sopralluogo l'esperto, per le necessarie operazioni di rilievo, si è avvalso della collaborazione del geom. Maurizio Vozzolo, giusta autorizzazione del 26/02/2014 da parte del G.E..

Successivamente venivano esperite le ulteriori indagini al fine di espletare compiutamente il mandato conferito dal G.E.. Le risultanze ottenute vengono rassegnate nel presente elaborato, corredate dalla documentazione necessaria.

2. - RISPOSTE AI QUESITI IN MANDATO

2.a) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Quesito 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.

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

LOTTO 1

IMMOBILE A: Intera proprietà di un insediamento agricolo - industriale sito nel comune di Randazzo (CT), Contrada Gurrída, piano terra, di proprietà del debitore.

Al C.E.U. del comune di Randazzo (CT) l'unità immobiliare è così distinta:
partita -, foglio 63, particella 196, subalterno -, zona cens. -, micro zona -, categoria D/10, classe -, vani -, R.C. € 10.250,00, indirizzo Contrada Gurrída n. SN, piano T, in ditta al debitore.

Da confronto tra l'atto di provenienza del terreno al debitore (visionato dallo

6k
scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Randazzo (CT)), l'estratto di mappa catastale e le informazioni emerse dal sopralluogo, il terreno su cui insiste l'immobile confina: a nord-ovest, nord-est e sud-est con la particella 217 e a sud-ovest con le particelle 30 e 57.

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

ASTE GIUDIZIARIE.it
COTTO 2
IMMOBILE B: Intera proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione (attualmente adibito a ufficio) sito nel comune di Giarre (CT), Via Filo n° 9, piano 1, di proprietà del debitore.

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) l'unità immobiliare è così distinta: partita 1004685, foglio 93, particella 248, subalterno 6, zona cens. -, micro zona -, categoria A/2, classe 8, vani 4, R.C. € 464,81, indirizzo Via Filo n. SN, piano 1, in ditta al debitore.

Da confronto tra l'atto di provenienza dell'immobile al debitore (visionato dallo scrivente tra la documentazione mostrata dal debitore), la planimetria catastale e le informazioni emerse dal sopralluogo, l'appartamento confina: a nord con la Via L. Pirandello, a est con ditta [REDACTED] a sud con vano scala e con area su cortile condominiale di ritiro su Via Filo e a ovest con ditta [REDACTED]

ok
Si fa presente che, dopo aver acquisito la planimetria catastale e aver effettuato il sopralluogo, si è dovuto procedere alla rettifica dell'abbinamento della planimetria (vedi istanza) visto che, presso l'Agenzia del Territorio, alla richiesta della part. 248 sub. 6 veniva erroneamente rilasciata la planimetria della part. 248 sub. 13.

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

X

- IMMOBILE C: Intera proprietà del garage sito nel comune di Giarre (CT), Via Filo n° 7, piano 1S, di proprietà del debitore.

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) l'unità immobiliare è così distinta: partita -, foglio 93, particella 248, subalterno 9, zona cens. -, micro zona -, categoria C/6, classe 6, 13 mq, R.C. € 67,14, indirizzo Via Filo, piano 1S, in ditta al debitore.

Da confronto tra l'atto di provenienza dell'immobile al debitore (visionato dallo scrivente tra la documentazione mostrata dal debitore), la planimetria catastale e le informazioni emerse dal sopralluogo, il garage confina: a nord con ditta [REDACTED] a est con cortile condominiale, a sud con ditta [REDACTED] e a ovest con ditta [REDACTED]

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

- IMMOBILE D: Intera proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione sito nel comune di Giarre (CT), Via Enrico Fermi n° 10, piano 2, interno 8, di proprietà del debitore.

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) l'unità immobiliare è così distinta: partita 6523, foglio 59, particella 242, subalterno 8, zona cens. -, micro zona -, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. € 326,66, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 2, in ditta al debitore.

Da confronto tra l'atto di provenienza dell'immobile al debitore (nota di trascrizione acquisita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania), la planimetria catastale e le informazioni emerse dal sopralluogo, l'appartamento confina: a nord con area di ritiro su Via E. Fermi, a est con area su scivola condominiale, a sud con ditta [REDACTED] e vano scala e a ovest con ditta [REDACTED]

██████ - ██████ e vano scala.

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato, ma in

fase di verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio e di ricerca degli

estremi del provvedimento autorizzatorio (con la consultazione dei titoli e

successiva acquisizione delle note di trascrizione degli atti di vendita relativi

all'appartamento int. 8 + garage n. 15 pignorati e all'appartamento int. 7

confinante a ovest + garage n. 12 posto di fronte)(vedi allegati), è emersa la

seguente situazione:

- Nell'atto di provenienza con cui l'immobile pignorato è pervenuto al

debitore (atto di vendita del 19/12/1980, notaio L. Barbagallo di Riposto,

trascritto il 10/01/1981 ai NN. 1250/1015) da potere di ██████

██████ tutta la descrizione dell'appartamento (piano, numero di

interno, numero vani e confini) è corretta e coincidente con la situazione

emersa dal sopralluogo; gli estremi catastali (foglio 59, part. 242, sub. 8,

in ditta al debitore) coincidono con pignoramento e relativa nota di

trascrizione e la corrispondente planimetria catastale coincide con lo

stato dei luoghi;

- Nell'atto di provenienza con cui l'immobile pignorato era pervenuto a

██████ (atto di vendita del 19/11/1977, notaio G. Cesarò di

Giarre, trascritto il 28/11/1977 al NN. 35895/30257) da potere del

costruttore ██████ tutta la descrizione dell'appartamento

(piano, numero di interno, numero vani e confini) è corretta; poiché il

bene non era ancora allibrato in catasto, è riportato il numero di scheda

94 e la data di registrazione del 28/02/1977;

- Ma andando a esaminare la planimetria catastale acquisita (corrispondente al foglio 59, part. 242, sub. 8), si riscontra il numero di scheda 95 del 28/02/1977 anziché 94;

- Nell'atto di provenienza con cui l'appartamento int. 7 confinante a ovest è pervenuto ai coniugi [REDACTED] (atto di compravendita del 25/10/1984, notaio M. Pulvirenti di Giarre, trascritto il 26/10/1984 ai NN. 41592/33725) da potere di [REDACTED] tutta la descrizione dell'appartamento (piano, numero di interno, numero vani e confini) sembra essere corretta e gli estremi catastali riportati sono foglio 59, part. 242, sub. 7, in ditta a [REDACTED]

- Nell'atto di provenienza con cui l'appartamento confinante a ovest era pervenuto a [REDACTED] (atto di vendita del 19/11/1977, notaio G. Cesarò di Giarre, trascritto il 28/11/1977 ai NN. 35896/30258) da potere del costruttore [REDACTED] tutta la descrizione dell'appartamento (piano, numero di interno, numero vani e confini) sembra essere corretta; poiché il bene non era ancora allibrato in catasto, è riportato il numero di scheda 95 e la data di registrazione del 28/02/1977;

- Ma andando, anche in questo caso, a esaminare la planimetria catastale acquisita (corrispondente al foglio 59, part. 242, sub. 7), si riscontra il numero di scheda 94 del 28/02/1977 anziché 95;
- In pratica, sono stati erroneamente invertiti, tra i due appartamenti, o i numeri di scheda scritti negli atti del costruttore, oppure i

numeri di scheda riportati nelle planimetrie catastali, mentre, nei vari atti, le descrizioni degli immobili (piani, numeri di interni, numeri vani e confini) coincidono con i grafici delle planimetrie e i relativi estremi catastali (foglio, part. e sub.) coincidono con le relative ditte (vedi allegati).

- IMMOBILE E: Intera proprietà del garage sito nel comune di Giarre (CT), Via Enrico Fermi n° 8, piano 1S, segnato con il n° 15, di proprietà del debitore.

Nel pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile, l'immobile viene identificato con il sub. 24, ma viene segnalato che in catasto il garage intestato al debitore è identificato con il sub. 23.

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) l'unità immobiliare esaminata durante il sopralluogo è così distinta: partita -, foglio 59, particella 242, subalterno 23, zona cens. -, micro zona -, categoria C/6, classe 3, 16 mq, R.C. € 51,23, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 1S, in ditta al debitore.

Da confronto tra l'atto di provenienza dell'immobile al debitore (nota di trascrizione acquisita dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania), la planimetria catastale e le informazioni emerse dal sopralluogo, il garage confina: a nord con corsia di manovra, a est con ditta [REDACTED] a sud con terrapieno su cortile condominiale e a ovest con terrapieno su terreno ditta [REDACTED]

Anche in questo caso è stato effettuato un confronto tra gli atti di provenienza relativi al sub. 23 (numero 15 di identificazione) e al sub. 24 (numero 12 di identificazione), a partire dalla vendita fatta dal costruttore (vedi allegati),

verificando che:

- le descrizioni degli immobili (piani, numeri di interni, superfici e confini) coincidono con i grafici delle planimetrie;
- i numeri di scheda sulle planimetrie catastali (indicati come identificativi catastali negli atti fatti dal costruttore) questa volta corrispondono agli estremi catastali (foglio, part. e sub.) indicati negli atti successivi;
- gli estremi catastali (foglio, part. e sub.) coincidono con le relative ditte;
- la discordanza nasce dal fatto che nell'atto di provenienza (sia titolo che nota di trascrizione) con cui l'immobile pignorato è pervenuto al debitore (atto di vendita del 19/12/1980, notaio L. Barbagallo di Riposto, trascritto il 10/01/1981 ai NN. 1250/1015) da potere di [REDACTED] pur essendo tutta la descrizione del garage (piano, numero 15 di identificazione e confini), corretta e coincidente con la situazione emersa dal sopralluogo, è stato erroneamente scritto sub. 24 invece di sub. 23 (vedi allegati).

Si ritiene che NON vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

- IMMOBILE F: Intera proprietà di un terreno sito nel comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, di proprietà del debitore.

Al C.T. del comune di Giarre (CT) l'unità immobiliare è così distinta: partita 7707, foglio 38, particella 250, subalterno -, porz. -, qualità agrumeto, classe 2, superficie ha 00.53.60, deduz. B; B1, R.D. € 171,08, R.A. € 88,58, in ditta al debitore.

Da confronto tra l'estratto di mappa e le informazioni emerse dal sopralluogo, il terreno confina: a nord – est e sud - est con il torrente Cavagrande, a sud - ovest con la strada 61 e a nord - ovest con la particella 570.

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

- IMMOBILE G: Intera proprietà di un fabbricato sito nel comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, di proprietà del debitore.

- Al C.T. del comune di Giarre (CT) l'unità immobiliare è così distinta:
partita 1, foglio 38, particella 249, subalterno -, porz. -, qualità ente urbano, classe -, superficie ha 00.01.92, deduz. -, R.D. -, R.A. -, in ditta -.
- L'ente urbano è passato al catasto fabbricati con variazione del 01/01/1992.
- Al C.E.U. del comune di Giarre (CT), l'unità immobiliare è così distinta:
partita 2003, foglio 38, particella 249, subalterno 2, zona cens. -, micro zona -, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. € 104,84, indirizzo Via Cacciola Praino n. 1, piano T, in ditta a [REDACTED] ma non risulta alcuna planimetria al meccanografico e nella busta cartacea.

Da confronto tra l'estratto di mappa e le informazioni emerse dal sopralluogo, il fabbricato confina su tutti i lati con la particella 250.

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

- IMMOBILE H: QUOTA di $\frac{2}{4}$ indivisi del deposito (ex appartamento sub. 1 nel pignoramento) sito nel comune di Giarre (CT), Via Carlo Alberto n° 51, piano T-1, di proprietà del debitore per $\frac{2}{4}$ (oltre all'usufrutto per gli altri $\frac{2}{4}$), del figlio per

corpo scala del sub. 24 (Immobile I) e con il sub. 23 (Immobile H) e a sud - ovest con la via Carlo Alberto.

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

- IMMOBILE M: QUOTA di $\frac{1}{2}$ indiviso di un terreno sito nel comune di Palagonia (CT), Contrada Spasa, di proprietà del debitore per $\frac{1}{2}$ e del fratello per l'altro $\frac{1}{2}$.
Al C.T. del comune di Palagonia (CT) l'unità immobiliare è così distinta: partita -, foglio 1, particella 302, subalterno -, porz. -, qualità seminativo irriguo, classe 1, superficie ha 00.81.70, deduz. -, R.D. € 181,44, R.A. € 75,95, in ditta al debitore per $\frac{1}{2}$ e al fratello per l'altro $\frac{1}{2}$.

Da confronto tra l'atto di provenienza dell'immobile al debitore (visionato dallo scrivente presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania) e le informazioni emerse dal sopralluogo, il terreno confina: a nord con stradella interpodereale, a est con ditta eredi [REDACTED] (part. 303), a sud con strada statale Catania - Gela SS 417 e a ovest con ditta [REDACTED] (part. 301).

Si ritiene che vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.

2.b) VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI

Quesito 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.

Dal confronto dell'atto di pignoramento immobiliare del 21/09/2011 con la relativa nota di trascrizione, presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania, del 13/10/2011 al n° 49969 del Registro Generale e al n° 36004 del Registro Particolare, gravante su:

IMMOBILE A Intera proprietà (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 156 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Guirida, piano T);

IMMOBILE B Intera proprietà (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1);

IMMOBILE C Intera proprietà (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S);

IMMOBILE D Intera proprietà (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2);

IMMOBILE E Intera proprietà (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23 (sub. 24 nel pignoramento e nella nota di trascrizione con segnalazione della discordanza), C/6, Via E. Fermi, piano 1S);

IMMOBILE F Intera proprietà (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60);

IMMOBILE G Intera proprietà (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, piano T);

IMMOBILE H QUOTA di $\frac{1}{2}$ indiviso (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2 (sub. 1 cat. A/4 nel pignoramento e nella nota di trascrizione), Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1);

IMMOBILE I QUOTA di $\frac{1}{2}$ indiviso (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2 (sub. 2 cat. A/2 nel pignoramento e nella nota di trascrizione), Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3);

IMMOBILE L QUOTA di $\frac{1}{2}$ indiviso (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6 (sub. 3 cat. A/4 nel pignoramento e nella nota di trascrizione), Via Carlo Alberto n. 55, piano T);

IMMOBILE M QUOTA di $\frac{1}{2}$ indiviso (C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo irriguo, ha 00.81.70 (ha.00.81.71 nel pignoramento));

a favore del Credito Siciliano S.p.A. e contro il debitore, è stata verificata la correttezza dei dati e la corrispondenza dei due documenti (a parte per l'Immobile M - superficie ha 00.81.71 nel pignoramento), nonché si è accertato che il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore; occorre, però, ribadire quanto già segnalato nel paragrafo 2.a), pag. 10-11-12-13, relativamente agli errori riscontrati negli atti relativi all'Immobile D e all'Immobile E, siti in Giarre in via Enrico Fermi.

2.c) VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI

Quesito 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.

Dall'esame della documentazione presente in fascicolo e dalla consultazione, presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania, degli atti di provenienza, gli immobili pignorati al

debitore, coniugato in regime di separazione dei beni, risultano:

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Gurrida, piano T);

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1);

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/5, Via Filo, piano 1S);

IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2);

IMMOBILE E (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S);

IMMOBILE F (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agnometo, ha 00.53.60);

IMMOBILE G (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Caccola Prato n. 1, piano T);

Piena proprietà del debitore.

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1);

IMMOBILE I (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3);

IMMOBILE L (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T);

Proprietà del debitore per $\frac{2}{4}$ indivisi (oltre all'usufrutto per gli altri $\frac{2}{4}$), del figlio "omissis"

_____ per $\frac{1}{4}$ indiviso di nuda proprietà e della figlia

"omissis" _____ per $\frac{1}{4}$ indiviso di nuda proprietà.

IMMOBILE M (C.T. di Patagonia - foglio 1, particella 302, seminativo imbuo, ha 00.81.70);

Proprietà del debitore per $\frac{1}{2}$ indiviso e del fratello "omissis" _____

_____ per l'altro $\frac{1}{2}$ indiviso.

2.d) ACCERTAMENTO DELLA PROVENIENZA DEI BENI

Quèsito d: accerti l'esatta provenienza degli beni, 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.

Dalla Certificazione notarile del notaio Enrico Siracusano (presente in fascicolo), dalla ispezione ipotecaria meccanizzata per dati anagrafici, dalle ispezioni meccanizzate sugli atti di provenienza (vedi allegati), e dalle ispezioni nei registri cartacei effettuate dall'esperto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania si è potuto accertare

che:

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, O/10, Contrada Gurida, piano T):

Il terreno, dove è stato realizzato l'insediamento agricolo ~ industriale, è pervenuto al debitore con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, notaio A. Favara Pedarsi, Repertorio 1774 del 06/05/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 07/06/2004 - Registro Particolare 19176 Registro Generale 29268 - da potere del Comune di Randazzo (CT).

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1):

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S):

Sono pervenuti al debitore con atto di vendita, notaio G. Boscarino, Repertorio 36929 del 08/04/1988, trascritto presso la Conservatoria del RR. II. di Catania il 27/04/1988 - Registro Particolare 12477 Registro Generale 16829 - da potere di [REDACTED] (nato a [REDACTED]).

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

N.B.: Tale atto di acquisto del debitore, anteriore al ventennio, non è stato prodotto in fascicolo.

IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2):

IMMOBILE E (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S):

Sono pervenuti al debitore con atto di vendita, notaio L. Barbagallo, Repertorio 74606 del 19/12/1980, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 10/01/1981 - Registro Particolare 1015 Registro Generale 1250 - da potere di [REDACTED]



ASTE
GIUDIZIARIE.it

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del
pignoramento, ma occorre ribadire quanto già segnalato nel paragrafo 2.a), pag. 11-12-

///

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con la successione a [REDACTED] registrata il

16/03/1967 al n. 7 vol. 251 Uff. Reg. Giarre e trascritta presso la Conservatoria dei RR.

II. di Catania il 27/04/1971 - Registro Particolare 12480 Registro Generale 15414 - in

forza del testamento segreto rogato dal notaio M. Pulvirenti e registrato a Giarre il

14/03/1967 al n. 391, avviene il ricongiungimento d'usufrutto.

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

N.B.: Tale atti di provenienza al debitore, anteriori al ventennio, non sono stati prodotti in fascicolo.

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1):

IMMOBILE I (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3):

IMMOBILE L (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T):

La quota di 1/2 indivisa di questi immobili è pervenuta al debitore con atto di divisione,

notaio F. Giamporcuro, Repertorio 35346 del 16/12/1999, trascritto presso la

Conservatoria del RR. II. di Catania il 14/01/2000 - Registro Particolare 1006 Registro

Generale 1278 - da potere del debitore, del fratello "omissis" [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] e della sorella "omissis" [REDACTED]

Il diritto di usufrutto per l'altro 1/2 di questi immobili è pervenuto al debitore con verbale di

pubblicazione testamento, notaio F. Giamporcuro, Repertorio 63966 del 07/06/2011,

trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 15/06/2011 - Registro

Particolare 23331 Registro Generale 32715 - in morte di Venuto Adalgisa (nata a [REDACTED])

[REDACTED] e deceduta il [REDACTED]

E' stata verificata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

2.e) DOCUMENTAZIONE PRODOTTA IN FASCICOLO

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

Tutti i documenti necessari all'esperto per l'espletamento dell'incarico sono stati prodotti.

2.f) FORMALITÀ DA CANCELLARE ALLA VENDITA

Quesito 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.

Come da Certificazione notarile del notaio Enrico Siracusano, presente in fascicolo e aggiornata alla data del 17/10/2011 e come da Ispezione ipotecaria, per dati anagrafici (vedi allegati), effettuata dall'esperto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania in data 20/03/2014 e riferita al periodo dal -/1/1982 al 19/03/2014, sugli immobili pignorati gravano le seguenti formalità pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

- Trascrizione contro del 13/10/2011 - Registro Particolare 36004 Registro Generale 49969 - Pubblico ufficiale Tribunale di Catania - Repertorio 699 del 21/09/2011 - Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobiliare a favore del Credito Siciliano S.p.A. e contro il debitore, sopra la piena proprietà degli Immobili A - B - C - D - E - F - G e sopra ½ indiviso degli Immobili H - I - L - M.
- Iscrizione contro del 13/06/2005 - Registro Particolare 13243 Registro Generale 39729 - Pubblico ufficiale Giamporcaro Francesco - Repertorio 52865/14707 del 08/06/2005 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione

a garanzia di mutuo a favore di MPS Banca per L'impresa S.p.A. e contro il debitore, sopra il terreno dell'Immobile A.

- Annotazione di restrizione dei beni n. 7183 del 09/11/2009, nascente da atto del 12/02/2009, notaio Giamporcaro Francesco, dove vengono esclusi dal mutuo tutti gli altri beni, pertanto il mutuo grava solo sul terreno in oggetto.

- Iscrizione contro del 06/05/2009 - Registro Particolare 7463 Registro Generale 28053 - Pubblico ufficiale Giamporcaro Francesco - Repertorio 61209/19061 del 29/04/2009 - Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo a favore del Credito Siciliano S.p.A. e contro il debitore, sopra la piena proprietà degli Immobili F - G.

2.g) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Quesito 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, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

IMMOBILE A:

Al C.E.U. del comune di Randazzo (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita -, foglio 63, particella 196, subalterno -, zona cens. -, micro zona -, categoria D/10, classe -, vani -, R.C. € 10.250,00, indirizzo Contrada Gurrida n. SN, piano T, in ditta al debitore.

È stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Come si può evincere dal confronto tra le piante catastali (fabbricati e inserimento nel lotto) acquisite e le planimetrie redatte dall'esperto sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo (vedi allegati), nella pianta catastale dei fabbricati è stata scritta erroneamente una scala di rappresentazione 1:200 invece di 1:500 e nella pianta catastale con l'inserimento nel lotto è stata scritta erroneamente una scala di rappresentazione 1:500 invece di 1:1000, per cui NON esiste la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 - Gazzetta Ufficiale n. 176 del 30/07/2010.

Vista la consistenza immobiliare, per la regolarizzazione catastale del bene è necessaria una procedura DOCFA per un importo di spesa, comprensiva di cassa di previdenza e I.V.A., pari a circa € 1.300,00.

IMMOBILE B:

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):
Partita 1004685, foglio 93, particella 248, subalterno 6, zona cens. -, micro zona -, categoria A/2, classe 8, vani 4, R.C. € 464,81, indirizzo Via Filo n. SN, piano 1, in ditta al debitore.

È stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Come si può evincere dal confronto tra la pianta catastale acquisita e la planimetria redatta dall'esperto sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo (vedi allegati), pur coincidendo la disposizione delle tramezzature interne, nella pianta catastale il vano di ingresso risulta più grande di circa 60 cm secondo l'asse est - ovest e più piccolo di circa 40 cm secondo l'asse sud - nord (così come il vano piccolo e il bagno), uno dei

vani su via Pirandello risulta più grande di circa 20 cm secondo l'asse est – ovest e la porzione di balcone a sud di pertinenza risulta più lungo di circa 150 cm, per cui NON esiste la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 – Gazzetta Ufficiale n. 176 del 30/07/2010.

Per la regolarizzazione catastale del bene è necessaria una procedura DOCFA per un importo di spesa, comprensiva di cassa di previdenza e I.V.A., pari a circa € 650,00.

IMMOBILE C:

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita -, foglio 93, particella 248, subalterno 9, zona cens. -, micro zona -, categoria C/6, classe 6, 13 mq, R.C. € 67,14, indirizzo Via Filo, piano 1S, in ditta al debitore.

È stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Esiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 – Gazzetta Ufficiale n. 176 del 30/07/2010.

IMMOBILE D:

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita 6523, foglio 59, particella 242, subalterno 8, zona cens. -, micro zona -, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. € 326,66, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 2, in ditta al debitore.

È stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Esiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 – Gazzetta Ufficiale n. 176 del 30/07/2010.

IMMOBILE E:

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita -, foglio 59, particella 242, subalterno 23, zona cens. -, micro zona -, categoria C/6, classe 3, 16 mq, R.C. € 51,23, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 1S, in ditta al debitore.

Come già segnalato nel paragrafo 2.a), pag. 12-13, nel pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile, l'immobile viene identificato con il sub. 24 (ma viene segnalato che in catasto il garage intestato al debitore è identificato con il sub. 23), a causa di un errore di scrittura nell'atto di provenienza del garage al debitore, per cui NON è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Esiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 – Gazzetta Ufficiale n. 176 del 30/07/2010.

IMMOBILE F:

Al C.T. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita 7707, foglio 38, particella 250, subalterno -, porz. -, qualità agrumeto, classe 2, superficie ha 00.53.60, deduz. B; B1, R.D. € 171,08, R.A. € 88,58, in ditta al debitore.

È stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Da un confronto tra il rilievo del fabbricato corrispondente all'immobile G (privo di planimetria catastale) e l'estratto di mappa acquisito, è stata riscontrata una diversa sagoma dell'immobile insistente all'interno della particella di terreno 250, che presuppone una rielaborazione della mappa previa redazione del lipo mappale (vedi prescrizioni per l'Immobile G).

IMMOBILE G:

Al C.T. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita 1, foglio 38, particella 249, subalterno -, porz. -, qualità ente urbano, classe -, superficie ha 00.01.92, deduz. -, R.D. -, R.A. -, in ditta -.

L'ente urbano è passato al catasto fabbricati con variazione del 01/01/1992.

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT), con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita 2003, foglio 38, particella 249, subalterno 2, zona cens. -, micro zona -, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. € 104,84, indirizzo Via Cacciola Praino n. 1, piano T, in ditta a [REDACTED] ma non risulta alcuna planimetria al meccanografico e nella busta cartacea, per cui si è dovuto procedere al rilievo del fabbricato con l'ausilio di un collaboratore (giusta autorizzazione del 26/02/2014).

Da un confronto tra il rilievo del fabbricato e l'estratto di mappa acquisito, è stata riscontrata una diversa sagoma dell'immobile insistente all'interno della particella di terreno 250, che presuppone una rielaborazione della mappa, previa redazione del lipo mappale con l'ausilio di rilevazione topografica dei luoghi e una variazione catastale all'urbano (procedura DOCFA), per una spesa tecnica, comprensiva di cassa di previdenza e I.V.A., pari a circa € 3.400,00.

È stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le

risultanze catastali, ma NON esiste la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale (per mancanza della stessa), ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 – Gazzetta Ufficiale n. 176 del 30/07/2010.

IMMOBILE H:

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita -, foglio 93, particella 1600, subalterno 23, zona cens. -, micro zona -, categoria C/2, classe 4, 145 mq, R.C. € 396,90, indirizzo Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1, in ditta al debitore per $\frac{2}{4}$ (oltre all'usufrutto per gli altri $\frac{2}{4}$), al figlio per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà e alla figlia per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è individuato con gli estremi catastali precedenti alla variazione catastale del 23/01/2012 ossia foglio 93, particella 1600, subalterno 1, categoria A/4, classe 4, vani 3, piano T.

Esiste la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 – Gazzetta Ufficiale n. 176 del 30/07/2010.

IMMOBILE I:

Al C.E.U. del comune di Giarre (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita -, foglio 93, particella 1600, subalterno 24, zona cens. -, micro zona -, categoria A/2, classe 4, vani 12, R.C. € 712,71, indirizzo Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3, in ditta al debitore per $\frac{2}{4}$ (oltre all'usufrutto per gli altri $\frac{2}{4}$), al figlio per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà e alla figlia per $\frac{1}{4}$ di nuda proprietà.

Nell'atto di pignoramento l'immobile è individuato con gli estremi catastali precedenti alla variazione catastale del 23/01/2012 ossia foglio 93, particella 1600, subalterno 2,

sensi dell'art. 19, comma 14, della Legge 30/07/2010 n. 122 – Gazzetta Ufficiale n. 176
del 30/07/2010.

IMMOBILE M:

Al C.T. del comune di Palagonia (CT) con i seguenti dati (vedi visura allegata):

Partita -, foglio 1, particella 302, subalterno -, porz. -, qualità seminativo irriguo, classe
1, superficie ha 00.81.70, deduz. -, R.D. € 181,44, R.A. € 75,95, in ditta al debitore per
½ e al fratello per l'altro ½.

È stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le
risultanze catastali (a parte che nel pignoramento è indicata la superficie di ha 00.81.71).

Come già segnalato nel paragrafo 2.d), pag. 23, nell'atto di provenienza la superficie
indicata è ha 00.82.20 mentre nella visura catastale la superficie è ha 00.81.70.

2.h) DESTINAZIONE URBANISTICA

Quesito h: *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'benefi prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.*

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 195 (ex part 173), sub. -, D/10, Contrada Gurrida, piano T):

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1):

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S):

IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2):

IMMOBILE E (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S):

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1):

IMMOBILE I (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3):

IMMOBILE L (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T):

Considerato che trattasi di fabbricati, non è stato necessario acquisire o aggiornare i
certificati di destinazione urbanistica.

IMMOBILE F (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60):

IMMOBILE G (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella
249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, piano T):

Relativamente all'Immobile F, è stato acquisito un nuovo certificato di destinazione urbanistica che conferma le prescrizioni di quello presente in fascicolo: "La part. 250 ricade parte in zona territoriale omogenea "E", parte in zona territoriale omogenea "E" ricadente in zona di in edificabilità (emergenze geomorfologiche), parte in zona sede stradale ricadente all'interno delle emergenze geomorfologiche, piccola parte in zona sede stradale e piccolissima parte in zona territoriale omogenea "E" ricadente in zona ad edificabilità limitata (prescrizioni geologiche)" (vedi prescrizioni e vincoli nel certificato allegato).

IMMOBILE M (C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo irriguo, ha 00.81.70):

E' stato aggiornato il certificato di destinazione urbanistica presente in fascicolo con conferma delle prescrizioni, ossia che il terreno riportato in catasto al foglio 1 particella 302 "è destinato a zona "E" = Agricola e non riporta a carico nessun vincolo" (vedi certificato allegato).

2.i) CONFORMITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Quesito 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.

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Gurrida, piano T):

L'insediamento agricolo - industriale, parzialmente ultimato, costituito da un manufatto prefabbricato da adibire a cantina, con adiacente fabbricato uffici e da più fabbricati da

adibire a ovile, sito nel comune di Randazzo (CT), Contrada Gurrìda, è stato realizzato, in virtù del Provvedimento Autorizzativo Unico n. 3 del 28/07/2005 – Pratica n. 02/04, con inizio lavori in data 10/01/2006, sul terreno, oggetto del Piano di Lottizzazione denominato "Gurrìda" di cui alla pratica 652/3 del 14/12/2004, approvato con delibera del consiglio comunale n. 33 del 30/06/2005, in catasto al foglio 63 particella 173, di superficie pari a ha 03.00.21.

Vista la "particolarità e specificità" dell'immobile e al fine di poter fornire, ad un potenziale acquirente, un quadro più specifico della situazione, il consulente ha richiesto, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Randazzo, il rilascio di un'attestazione relativa allo stato della pratica in oggetto, al suo completamento, all'eventuale necessità di integrazione documenti o pagamento oneri, nonché il rilascio di copia dei relativi provvedimenti autorizzativi o varianti e delle relazioni tecniche descrittive del tipo di insediamento e dei cicli di lavorazione (vedi allegati).

Nell'attestazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico di Randazzo (vedi allegati), viene specificato, relativamente alla pratica in esame, che gli oneri concessori dovuti sono stati interamente versati e che non risulta nessuna comunicazione di ultimazione lavori.

E' stata riscontrata conformità tra la planimetria catastale, le planimetrie di progetto e i rilievi effettuati durante il sopralluogo.

Occorre segnalare che nell'atto di provenienza del terreno al debitore (atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso, notaio A. Favara Pedarsì, Repertorio 1774 del 06/05/2004, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania il 07/06/2004 – Registro Particolare 19176 Registro Generale 29268 - da potere del Comune di Randazzo) e nel certificato di destinazione urbanistica allegato, è scritto che il terreno ricade per il 62% in

Zona "D2" del Piano Regolatore Generale e nel certificato sono riportati i vari indici e parametri di fabbricabilità relativi a tale zona. Ma dalla consultazione dei documenti acquisiti si evince che il provvedimento autorizzativo ed il progetto presentato fanno riferimento alla Zona "D1" ed ai relativi indici e parametri di fabbricabilità.

In merito a tale discordanza, il consulente ha chiesto chiarimenti al funzionario dell'Ufficio Tecnico di Randazzo il quale, dopo gli opportuni controlli, ha dichiarato verbalmente, che nel certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di provenienza e, per conseguenza, nello stesso atto, è stato commesso un mero errore di scrittura, riportando come zona la "D2" invece della "D1". Il provvedimento autorizzativo rilasciato ed il progetto presentato, così come gli indici e parametri di fabbricabilità utilizzati, fanno, ovviamente, riferimento alla zona corretta.

Tutt'oggi il P.R.G. è Invariato ed il terreno ricade per il 62% in Zona "D1" Industriale e Artigianale e per il 38% in Zona di "Verde Agricolo".

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1):

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S):

Da ricerche effettuate, prima presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania e poi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Giarre (dove è stata acquisita copia del progetto, delle due concessioni edilizie e dell'abitabilità)(vedi allegati), si è riscontrato che il fabbricato di cui fanno parte i due immobili pignorati è stato realizzato tra il 1984 ed il 1988, secondo il progetto n° 185/1983, con rilascio della concessione edilizia n° 836 del 28/07/1984 alla ditta [REDACTED] e secondo il progetto di variante n° 128/1986, con rilascio della concessione edilizia di variante n° 1056 del 27/02/1988 alla ditta Rocca Salvatore, con rilascio dell'autorizzazione di abitabilità in data 17/03/1988.

Relativamente all'appartamento/ufficio (Immobile B), dal confronto tra la planimetria redatta dall'esperto sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo (*vedi allegati*) e la planimetria del progetto approvato acquisita, pur coincidendo la disposizione delle tramezzature interne, sono state riscontrate alcune differenze:

- Nella planimetria dello stato di fatto il vano di ingresso risulta più piccolo di circa 70 cm secondo l'asse est – ovest e più grande di circa 20 cm secondo l'asse sud – nord (così come il vano piccolo e il bagno), uno dei vani su via Pirandello risulta più piccolo di circa 30 cm secondo l'asse est – ovest e la porzione di balcone a sud di pertinenza risulta più corta di circa 170 cm (*vedi anche paragrafo 2.g), pag. 23*); tali differenze non hanno comunque comportato aumento di cubatura dell'immobile;
- Sempre nello stato di fatto, una piccola porzione del balcone interno a sud, in corrispondenza della pila lava stracci e della caldaia, è stata chiusa con una veranda, dal pavimento al sottoballatoio, realizzata in struttura precaria di alluminio anodizzato, pannelli di stratificato e vetri, senza istruire alcuna pratica presso l'Ufficio Tecnico di Giarre (*vedi planimetria e foto L2 4-18-19*).

IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2):

IMMOBILE E (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S):

Per cercare di individuare gli estremi urbanistici (progetto, licenza edilizia, varianti, autorizzazione di abitabilità) in base ai quali è stato costruito il fabbricato di cui fanno parte i due immobili pignorati, lo scrivente ha effettuato, nell'ordine, le seguenti indagini:

- Ricerca presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania, con la consultazione dell'atto di vendita con cui gli immobili pignorati erano pervenuti a [REDACTED] (che poi ha venduto al debitore) da potere del costruttore [REDACTED]

██████████ (atto di vendita del 19/11/1977, notaio G. Cesarò di Giarre, trascritto il 28/11/1977 ai NN. 35895/30257), dove *"il costruttore garantisce, altresì, che detti beni sono stati costruiti in conformità al progetto approvato, al regolamento edilizio della città ed a perfetta regola d'arte. Il venditore ██████████ essendo il costruttore dei beni sopra alienati, presta a favore del compratore dott. ██████████ la speciale garanzia di cui all'art. 1669 del vigente codice civile e a tal fine si stabilisce la decorrenza del decennio dal 02/02/1977, data di abitabilità dell'edificio"*.

- Ricerca presso l'Ufficio Tecnico di Giarre dove, dopo numerosi tentativi di ricerca presso gli archivi (anche in giorni diversi e a distanza di tempo), il funzionario preposto non è riuscito a rintracciare la pratica.

A fronte della richiesta scritta, da parte dell'esperto, del rilascio di documenti attestanti la regolarità urbanistica del fabbricato sito in via E. Fermi n. 10, l'Ufficio Tecnico, sulla base degli estremi in suo possesso, ha rilasciato una dichiarazione scritta *"che in data 28/07/1973 è stato presentato dalla ditta ██████████ progetto per la costruzione di un fabbricato a più elevazioni in via E. Fermi "prat. n. 120/73" e in data 29/10/1974 è stata rilasciata la licenza edilizia per l'esecuzione dei lavori; risulta altresì, presentata in data 25/01/1975 dalla ditta ██████████ variante alla predetta licenza edilizia "prat. n. 11/75", esaminata dalla Commissione Edilizia in data 29/01/1975, con esito favorevole. Il fascicolo contenente le pratiche non risulta disponibile"* (vedi allegati).

- Richiesta di informazioni direttamente al debitore, il quale, dopo diverse ricerche presso altri proprietari di immobili dello stabile, è riuscito a fornire una copia dell'autorizzazione di abitabilità, datata 02/02/1977, dove si fa riferimento al progetto approvato il 29/10/1974 e alla variante del 12/02/1975 (*vedi allegati*).

Non avendo potuto visionare il progetto approvato, l'esperto non ha potuto effettuare un confronto, al fine di individuare eventuali difformità, con le planimetrie redatte sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo (*vedi allegati*), pertanto non può esprimersi sulla conformità urbanistico - edilizia di detti immobili.

IMMOBILE F (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60):

IMMOBILE G (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, pieno T):

Relativamente all'immobile G, dalla consultazione (presso la Conservatoria dei RR. II. di Catania) dell'atto di provenienza, si deduce che il fabbricato era certamente già esistente nel 1960, ma come già specificato nel paragrafo 2.a) pag. 11, non esiste alcuna planimetria catastale. Da un confronto tra l'attuale estratto di mappa catastale (*vedi allegati*), la planimetria redatta sulla base dei rilievi effettuati durante il sopralluogo (*vedi allegati*) e lo stralcio della mappa catastale d'impianto, antecedente al 1940, acquisita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Giarre (*vedi allegati*), si evince che l'epoca di costruzione dovrebbe risalire ai primi decenni del '900 e che la consistenza planimetrica del fabbricato, tenendo nel dovuto conto l'epoca di redazione della mappa (antecedente al 1940) e la scala di rappresentazione (1:2000), è praticamente la stessa, fatta eccezione per lo sviluppo della terrazza circostante e per la tettoia.

Il corpo di fabbrica originale è stato, quindi, realizzato antecedentemente all'emanazione della Legge Urbanistica n° 1150/1942 (con la quale, per la prima volta, viene prescritta

la necessità dell'acquisizione della licenza di costruzione solo nei centri abitati, nonché ove esisteva il piano regolatore comunale – vedi art. 31), in conformità alle norme edilizie dell'epoca.

In occasione del sopralluogo all'immobile, il debitore ha dichiarato a verbale che il fabbricato, in data antecedente al 01/09/1967, è stato oggetto di ristrutturazione (vedi verbale allegato), così come si evince dallo stato dei luoghi; da indagine presso l'Ufficio Tecnico del comune di Giarre, è stato comunicato al consulente che non risulta alcun progetto di ristrutturazione, alcuna pratica per la realizzazione della tettoia, né, tanto meno, alcuna istanza di sanatoria; si ritiene che l'intervento abbia interessato anche la struttura portante e la copertura e non vi è modo di risalire all'esatta consistenza volumetrica del corpo di fabbrica originario e alla data esatta dei lavori; si deve presupporre, quindi, che tali interventi siano stati realizzati, così come dichiarato dal debitore, antecedentemente al 01/09/1967, data di entrata in vigore della L. 765/1967 (così detta "Legge Ponte") che con l'art. 10 introduceva l'obbligo di munirsi di licenza edilizia sull'intero territorio comunale, in conformità alle norme edilizie dell'epoca.

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1):

IMMOBILE I (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3):

IMMOBILE L (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T):

Il fabbricato (ex "Collegio Callipoli") di cui fanno parte gli Immobili H, I e L è stato realizzato, presumibilmente, agli inizi del secolo scorso, come si evince dalle vecchie planimetrie catastali, datate 30/01/1940 (acquisite insieme alle planimetrie attuali)(vedi allegati), e lo stralcio della mappa catastale d'impianto, antecedente al 1940, acquisita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Giarre (vedi allegati).

Il corpo di fabbrica originale è stato, quindi, realizzato antecedentemente all'emanazione

del centro urbano dell'epoca, ovvero in zona ove esisteva strumentazione urbanistica e, quindi, l'obbligo di chiedere apposita licenza di costruzione, sono da considerarsi realizzati abusivamente. Un manufatto realizzato senza un titolo autorizzativo all'interno del perimetro del centro urbano dell'epoca, per considerarsi legittimamente costruito, non basta che l'edificazione sia avvenuta in data antecedente al 01/09/1967, ma occorre che la stessa sia avvenuta antecedentemente al 1942, ossia all'emanazione della Legge Urbanistica n° 1150/1942.

In conseguenza di quanto esposto, ai fini della stima degli Immobili H e I, non verrà presa in considerazione la consistenza delle parti abusive e, per contro, verranno applicati deprezzamenti, legali alla loro eliminazione.

IMMOBILE M (C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo irriguo, ha 00.81.70):

Vedi paragrafo 2.h) pag. 33.

2.j) SANABILITÀ DEGLI ABUSI

Quesito 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 di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Gurrida, piano T):

Sulla base dei documenti e delle verifiche che il consulente ha potuto eseguire,

nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati abusi edilizi.

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1):

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S):

Relativamente all'appartamento/ufficio (Immobile B), come già specificato nel paragrafo precedente, le differenze riscontrate tra lo stato di fatto e la planimetria del progetto approvato non hanno comunque comportato aumento di cubatura dell'immobile.

Per quanto riguarda la chiusura a veranda, realizzata in struttura precaria di alluminio anodizzato, pannelli di stratificato e vetro, per una superficie orizzontale sottoposta a chiusura di circa 3,1 mq, trattandosi di struttura facilmente rimovibile che non incide sugli elementi strutturali portanti dell'immobile principale e quindi sulla statica dello stesso, la sua regolarizzazione è legata alla presentazione, presso l'Ufficio Tecnico, di una istanza ai sensi dell'art. 20 Legge Regionale 16 aprile 2003 n° 4 e art. 12 Legge Regionale 14 aprile 2006 n° 15, accompagnata da una relazione asseverata + planimetria a firma di un tecnico abilitato, per un importo pari a € 310,00 + C.N.P.A.I.A. 4% + I.V.A. 22%, da un versamento a favore del Comune di un importo, per ogni metro quadrato di superficie orizzontale sottoposta a chiusura, pari a € 25,00/mq x circa mq 3,1 = € 77,50 e da un versamento per diritti di segreteria pari a € 30,00, per un totale complessivo di circa € 500,00.

X IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2):

IMMOBILE E (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S):

Sulla base dei documenti e delle verifiche che il consulente ha potuto eseguire, negli immobili oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati abusi edilizi.

X IMMOBILE F (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60):

IMMOBILE G (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00 01 92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella

249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, piano T):

Sulla base dei documenti e delle verifiche che il consulente ha potuto eseguire, negli immobili oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati abusi edilizi.

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1):

IMMOBILE I (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3):

IMMOBILE L (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T):

Per quanto esposto nel paragrafo precedente e sulla base delle informazioni in possesso del consulente, gli ampliamenti eseguiti nell'Immobile H (circa 324,0 mc) e nell'Immobile I (circa 220,0 mc), rispetto al fabbricato di antica costruzione (antecedente al 1940), sono da considerarsi realizzati abusivamente; inoltre, non risultando presentata alcuna istanza di sanatoria e non sussistendo le condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/1985, in quanto le ragioni di credito per cui si interviene non sono di data anteriore all'entrata in vigore dell'ultima sanatoria, gli abusi edilizi sono da considerarsi insanabili.

Si ritiene che gli oneri necessari per l'eliminazione delle parti abusive possano essere stimati, presumibilmente, in circa € 7.500,00 per l'Immobile H e in circa € 5.500,00 per l'Immobile I, da sottrarre ai rispettivi valori di stima.

IMMOBILE M (C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo irriguo, ha 00.81.70):

Sulla base dei documenti e delle verifiche che il consulente ha potuto eseguire, nell'immobile oggetto di pignoramento non sono stati riscontrati abusi edilizi.

2.k) VINCOLI LOCATIVI

Quesito 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV):

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Gurida, piano T):

Attualmente l'immobile risulta incompleto e inutilizzato.

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1):

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S):

IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2):

IMMOBILE E (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S):

IMMOBILE F (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60):

IMMOBILE G (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, piano T):

Attualmente gli Immobili risultano in uso al debitore e alla sua famiglia.

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1):

IMMOBILE I (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3):

IMMOBILE L (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T):

Attualmente gli immobili risultano in uso al debitore e alla sua famiglia.

Si ricorda che ognuno di questi immobili è pignorato per una quota di $\frac{2}{4}$ indivisa.

IMMOBILE M (C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo imguo, ha 00.81.70):

In occasione del sopralluogo al terreno, il debitore ha dichiarato a verbale che "il suddetto immobile è condotto dal sig. [REDACTED] giusto contratto verbale di comodato stipulato fra le parti circa sei anni fa in data antecedente al pignoramento" precisando che "trattandosi di comodato è a titolo gratuito e può essere reso immediatamente libero a richiesta dell'interessato".

Si ricorda che questo immobile è pignorato per una quota di $\frac{1}{2}$ indivisa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2.1) DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Quesito 1: 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 fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part 173), sub. -, D/10, Contrada Gurrida, piano T):

Zona

Trattasi di un insediamento agricolo - industriale, parzialmente ultimato, costituito da un manufatto prefabbricato da adibire a cantina, con adiacente fabbricato uffici e da più fabbricati da adibire a ovile, realizzato tra il 2006 e il 2008, in una zona periferica a destinazione industriale e artigianale (vedi foto L1 da 1 a 6) del comune di Randazzo (CT), Contrada Gurrida, così raggiungibile: partendo dal centro urbano, in direzione ovest, procedere sulla strada statale SS 120, superata la frazione di Murazzo Rotto, dopo circa 1,5 Km, svoltare a sinistra, dopo circa 60 m svoltare nuovamente a sinistra, procedere per circa 300 m e poi sulla strada sterrata per altri 300 m.

La zona in esame fa parte del "Polo produttivo" di Murazzo Rotto/S. Elia e rientra in un'area per attività industriali e artigianali innocue e moleste.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Insedimento agricolo - industriale

Vista la "particolarità e specificità" dell'immobile e al fine di poter fornire, nel caso di un'eventuale vendita forzata, un quadro più specifico della situazione, il consulente ha acquisito, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Randazzo, copie timbrate dei principali documenti relativi al progetto realizzato, ai quali si demanda per approfondimenti (vedi allegati):

- a. Attestazione del 23/09/2014 sullo stato della pratica edilizia SUAP n. 02/04;
- b. Attestazione svincolo polizza fideiussoria, per ultimazione versamenti oneri concessori;
- c. Provvedimento Autorizzativo Unico n. 3 del 28/07/2005 – Pratica n. 02/04 con:
 - Atto di asservimento con il quale viene vincolata, ai fini del conseguimento dei volumi, la superficie di mq 25.021,00, di cui mq 13.613,02 in zona "D1" e mq 11.407,98 in zona di "Verde Agricolo" della particella 173 del foglio 63 e mq 1.200,00 da destinare a parcheggio;
 - Estratti di mappa catastale (1:10.000 – 1:2.000) con individuazione delle opere urbanizzazione (parcheggio e verde pubblico);
 - Tabella Dati Tecnici, dalla quale si evincono tutti i parametri utilizzati per l'edificazione dei fabbricati (superficie lotto, zone omogenee, indici di fabbricabilità, volume realizzabile, superfici coperte di tutti i fabbricati, la loro dimensione ed i relativi volumi) e, quindi, la loro consistenza;
- d. Autorizzazione del Parco dell'Etna per la rotazione dei manufatti con prescrizioni sull'inserimento di pannelli fotovoltaici e sulla sistemazione dell'area esterna;

- e. Relazione tecnica e parziale rettifica sul calcolo dei rapporti aero-illuminanti;
- f. Relazione tecnica e ciclo lavorazione con:
- Dettagliata descrizione delle motivazioni e finalità del progetto, del dimensionamento dei fabbricati, delle strutture, dei materiali di costruzione, delle finiture, degli impianti, dei cicli di lavorazione e dell'ubicazione delle attrezzature enologiche (cantina) ed elettromeccaniche (ovile);
 - Estratto di mappa catastale (1:2.000);
 - Planimetria della cantina con lay-out dei macchinari;
 - Planimetria della sala mungitura e locale latte;
 - Planimetria impianto elettrico cantina e uffici;
- g. Relazione tecnica agronomica con dettagliata descrizione del progetto di realizzazione dell'ovile con annessa sala mungitura, locale latte e concimaia;
- h. Relazione tecnica da allegare all'istanza di autorizzazione allo scarico di acque reflue;
- i. Comunicazione di inizio lavori (copia acquisita informalmente);
- j. Istanza presentazione progetto con elenco di tutti gli elaborati presentati presso i vari uffici per i relativi nulla-osta (copia acquisita informalmente).

Dati catastali

C.E.U. del comune di Randazzo (CT): partita -, foglio 63, particella 196, subalterno -, zona cens. -, micro zona -, categoria D/10, classe -, vani -, R.C. € 10.250,00, indirizzo Contrada Gurrida n. SN, piano T, in ditta al debitore, proprietà per 1/1.

Lotto e Confini

Il terreno su cui insistono i fabbricati è costituito da un lotto rettangolare, pianeggiante e non recintato, di dimensioni 300,21 m x 100,00 m (con il lato maggiore secondo l'asse nord/est – sud/ovest) per una superficie di 30.021,00 mq (dei quali il 62%, ossia 18.613,02 mq, in zona "D1" ed il 38%, ossia 11.407,98 mq in zona "Verde Agricolo"), che confina: a nord-ovest, nord-est e sud-est con la particella 217 e a sud-ovest con le particelle 30 e 57 (vedi foto L1 da 7 a 10).

Cantina

Il corpo di fabbrica da adibire a cantina, dislocato nella parte centrale del lotto all'interno della zona "D1" e parzialmente ultimato, è costituito da un piano terra avente superficie coperta di 1.502,50 mq, altezza di 7,00 ml ed una volumetria di 10.517,50 mc e presenta le seguenti caratteristiche costruttive (vedi foto L1 da 11 a 16 e 21-22):

- strutture portanti in c.a. prefabbricate;
- tamponamenti esterni e suddivisione degli ambienti in pannellatura portante prefabbricata;
- copertura dell'edificio a falde inclinate con manto in coppi e struttura portante in legno lamellare con capriate a vista;
- prospetti attualmente in cemento faccia vista (pannellatura portante prefabbricata); da relazione tecnica sono previsti intonaci esterni di tipo tradizionale, nonché stipiti delle aperture e zoccolatura in pietra lavica;
- l'area esterna circostante è priva di sistemazione; la pavimentazione dovrà essere in battuto di terreno lavico naturale a grana fine e terreno vegetale; i camminamenti esterni e le banchine dovranno essere in pietra lavica; i muri di

recinzione dovranno essere realizzati con paramento in pietrame lavico a secco.

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

Il manufatto, che ha un'altezza interna all'imposta delle capriate di 7,00 m. consta di sei grandi ambienti in sequenza (circa 240,7 mq, 241,2 mq, 240,7 mq, 240,7 mq, 241,2 mq, 240,7 mq) (vedi foto L1 da 17 a 20, da 25 a 28, da 37 a 42), dove troveranno collocazione i tini vinificatori, i silos, le botti di stoccaggio, le zone per l'imbottigliamento e la conservazione (vedi relazioni tecniche progetto allegato). In uno degli ambienti centrali sono presenti le vasche in c.a. per il deposito vino e il debitore ha dichiarato a verbale che "i chiusini ed il valvolame delle vasche deposito in c.a. sono conservati in altro locale per evitare il furto o atti vandalici" (vedi foto L1 da 29 a 36); il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 1.445,20 mq (vedi planimetria).

Il primo ambiente è esposto a nord-est, l'ultimo è esposto a sud-ovest e a sud-est, mentre tutti gli altri ambienti sono esposti a sud-est.

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno del manufatto in questione si hanno le seguenti finiture (vedi foto L1 da 18 a 43):

- pavimentazione industriale in cemento ancora da realizzare (tutta ad unico livello - sono posizionate le canalette ed i pozzetti per lo scolo delle acque), ad eccezione di circa 1/4 dell'ultimo ambiente a sud-ovest;
- pareti di tutti gli ambienti in cemento faccia vista (pannellatura portante prefabbricata) con struttura della copertura in legno lamellare a vista;
- gli infissi esterni ed interni non sono presenti;

- dell'impianto elettrico esistono solo le canalizzazioni sotto traccia.

Il fabbricato in oggetto è parzialmente ultimato e quanto realizzato si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione.

Uffici

Il corpo di fabbrica da adibire a uffici, dislocato nella parte centrale del lotto all'interno della zona "D1", in adiacenza alla cantina e parzialmente ultimato, è costituito da un piano terra avente superficie coperta di 450,00 mq, altezza di 3,20 ml ed una volumetria di 1.440,00 mc e presenta le seguenti caratteristiche costruttive (vedi foto L1 da 11 a 15 e 59):

- strutture portanti in c.a. e solai misti, gettati in opera;
- tamponamenti e tramezzature in mattoni forati;
- copertura dell'edificio a falde inclinate con manto in coppi e struttura portante in legno lamellare;
- prospetti realizzati con intonaci esterni di tipo tradizionale; da relazione tecnica sono previsti stipiti delle aperture in pietra lavica, non realizzati;

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

Il manufatto, che ha un'altezza interna utile di 2,90 m, consta, entrando da sud-ovest di una hall ingresso (circa 20,1 mq), un disimpegno a L (circa 30,9 mq), un ufficio (circa 22,1 mq), una sala riunioni (circa 37,6 mq), una sala degustazione (circa 26,8 mq), una sala esposizione e vendita (circa 20,8 mq), una sala pranzo (circa 57,9 mq), un primo blocco servizi con disimpegno (circa 6,7 mq), un wc (circa 2,8 mq), un wc (circa 2,8 mq) e un wc disabili (circa 4,6 mq) e poi ancora, un altro disimpegno a T (circa 29,6 mq), un ufficio (circa 16,2 mq), un ufficio (circa 16,2 mq), un laboratorio analisi (circa 17,4 mq),

un secondo blocco servizi con disimpegno (circa 5,7 mq), un wc (circa 2,3 mq) e un wc (circa 2,3 mq), un archivio (circa 12,1 mq), un alloggio enologo (circa 21,6 mq) con wc (circa 4,1 mq), un deposito (circa 10,3 mq), una cucina (circa 27,1 mq), un terzo blocco servizi con disimpegno (circa 4,0 mq), un anti-wc (circa 2,4 mq) e un wc (circa 2,4 mq); il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 406,80 mq (vedi planimetria).

Dal disimpegno a T, la zona uffici è in comunicazione con il primo modulo della cantina tramite una porta metallica (vedi foto L1 44-45).

La hall ingresso, il laboratorio analisi e i tre uffici sono esposti a sud-ovest, la sala riunioni a sud-ovest e a sud-est, la sala degustazione a sud-est, la sala esposizione e vendita a sud-est e a nord-est, la sala pranzo, la cucina e l'alloggio enologo con wc a nord-est.

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno del manufatto in questione si hanno le seguenti finiture (vedi foto L1 da 45 a 89):

- pavimenti e zocchetto in gres similcotto, uguali in tutti gli ambienti, servizi inclusi; soglie e davanzali finestre in pietra lavica
- pareti di tutti gli ambienti tinteggiate a ducotone; tutti i soffitti sono realizzati con travi e tavolato di legno a chiusura del sottotetto con accesso da una botola nel vano archivio (vedi foto L1 da 56 a 59); pareti di cucina, laboratorio analisi, bagni e disimpegni servizi (fino a h = 2,00 m), rivestite con ceramica/gres;
- portoncini d'ingresso e infissi esterni in alluminio effetto legno senza vetro camera, con scuri; degli infissi interni in legno tamburati, sono presenti solo i telai fissi e le cornici; mancano tutte le porte e il debitore ha dichiarato a verbale

che sono conservate in altro locale per evitare il furto o atti vandalici;

- in tutti i bagni mancano sanitari e rubinetterie ed il debitore ha dichiarato a verbale di aver constatato, in quella sede, che erano stati rubati;
- l'impianto idrico è sotto traccia così come l'impianto elettrico del quale esistono

solo le canalizzazioni; esiste la predisposizione dell'impianto di riscaldamento a fan-coil.

Il fabbricato in oggetto è parzialmente ultimato (impianti incompleti e mancanza dei sanitari) e quanto realizzato, a causa di una diffusa manifestazione di umidità di risalita in diversi ambienti (con manifestazioni anche nei prospetti) e di infiltrazioni dal soffitto nell'alloggio enologo, si presenta, nel complesso, in mediocre stato di conservazione.

Ovile

Nella parte ovest del lotto, all'interno della zona "Verde Agricolo", è ubicato un ovile di forma rettangolare (dimensioni 60,00 ml x 48,00 ml), delimitato da muri di recinzione e composto da quattro tettoie (aperte su due lati), separate da paddock esterni (sup. 1.837,62 mq), e da un fabbricato con sala d'attesa, sala mungitura e locale latte, oltre alla concimaia (sup. 218,36 mq) localizzata al di fuori del perimetro.

Le tettoie, ognuna delle quali ha una superficie coperta di 228,00 mq, altezza di 3,50 ml ed una volumetria di 798,00 mc e il fabbricato con sala mungitura, sala attesa e locale latte, che ha una superficie coperta di 164,82 mq, altezza di 3,00 ml ed una volumetria di 494,46 mc, presentano le seguenti caratteristiche costruttive (vedi foto L1 da 90 a 106):

- strutture portanti in c.a. prefabbricate;

- tamponamenti esterni (nelle tettoie solo sui lati corti) in blocchi di cemento alleggeriti;
- copertura dei fabbricati a falde inclinate con manto in coppi e struttura portante con capriate in acciaio a vista, travetti e tavolato in legno;
- prospetti realizzati con intonaci esterni di tipo tradizionale;

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

Ogni tettoia, che ha un'altezza interna all'imposta delle capriate di 3,50 m, consta di un vano unico, aperto a est e a ovest, con corsia centrale e due mangiatoie in c.a., per una superficie utile calpestabile di circa 220,20 mq (vedi planimetria).

L'ultimo fabbricato, che ha un'altezza interna all'imposta delle capriate di 3,00 m, consta di una sala attesa (circa 36,7 mq), aperta a nord, est e ovest, di una sala mungitura (circa 75,7 mq) con fossa centrale per il servizio dell'operatore, esposta a est e a ovest, e di un locale latte (circa 39,9 mq), esposto a est, ovest e sud, per una superficie utile calpestabile di circa 152,30 mq (vedi planimetria).

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno dei manufatti in questione si hanno le seguenti finiture (vedi foto L1 da 107 a 119):

- pavimenti delle tettoie, della sala attesa e della sala mungitura (previsto in gres) in cemento, nel locale latte in gres;
- pareti qrezze in tutti i locali, ad eccezione del locale latte che sono rivestite in ceramica (fino a h = 2,00 m);
- infissi esterni in alluminio con inferriate; manca la porta interna di comunicazione tra sala mungitura e locale latte;

- nel locale latte l'impianto idrico è sotto traccia così come l'impianto elettrico del quale esistono solo le canalizzazioni.

I fabbricati in oggetto sono parzialmente ultimati e quanto realizzato si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione.

Superficie commerciale (Sc)

(Agenzia del Territorio – OMI e D.P.R. n. 138/1998 Allegato C)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle aree scoperte di pertinenza

Nel caso in esame verranno presi in considerazione:

- 100% della superficie dei vani principali e degli accessori diretti (cantina 1.445,20 mq + uffici 406,80 mq + n° 4 tettoie 880,80 mq + sala mungitura e locale latte 152,30 mq), pari a circa 2.885,10 mq;
- 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm)(cantina 57,30 mq + uffici 43,20 mq + n° 4 tettoie 31,20 mq + sala mungitura e locale latte 12,52 mq), pari a circa 144,22 mq;
- 10% della superficie scoperta a paddock (1.837,62 mq), pari a circa 183,76 mq;
- 10% della superficie scoperta a concimaia (218,36 mq), pari a circa 21,83 mq;
- 10% della superficie scoperta rimanente (19.935,70 mq), pari a circa 1.993,57 mq;

- 10% della superficie scoperta da destinare a parcheeggio (1.200,00 mq) e verde pubblico (3.800,00 mq), pari a circa 500,00 mq.

Per un totale arrotondato di 5.728,00 mq (vedi planimetrie).

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, AJ2, Via Filo, piano 1);

Zona

Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato condominiale a tre elevazioni fuori terra + piano cantinato, realizzato nella seconda metà degli anni ottanta, in una zona centrale (vedi foto L2 1) del comune di Giarre (CT) in Via Filo, 7-9, con affaccio anche sulla Via L. Pirandello.

La zona in esame, attraversata dai principali assi viari cittadini, è ben servita da scuole, negozi e uffici/attrezzature pubbliche.

Edificio

Il corpo di fabbrica (vedi foto L2 2), al quale si accede dalla Via Filo, 7-9, tramite cancelli in ferro (carrabile e pedonale) che portano a un cortile condominiale (tramite una scivola), dal quale si accede ai garages (vedi foto L2 3-20-25-26) e a una corte d'ingresso, dalla quale si accede al corpo scala (vedi foto L2 3-4-5-20), presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- strutture portanti in c.a. e solai misti;
- tamponamenti e tramezzature in mattoni forati;
- copertura dell'edificio a lastrico solare (vedi foto L2 2-3);
- prospetti realizzati con pittura ai silicati (vedi foto L2 21-23);
- corte d'ingresso pavimentata in gres (vedi foto L2 4-20) e cortile condominiale in battuto di cemento (vedi foto L2 25-26);

- pareti dell'androne e del corpo scala, al quale si accede da un portone in alluminio e vetro (vedi foto L2 5-7), tinteggiate a plastico (vedi foto L2 6-7-8);
- pavimentazione e rivestimento dei gradini della scala in granito (vedi foto L2 6);
- l'edificio è privo di ascensore.

Nel complesso il fabbricato, benché i sottoballatoi della facciata su Via L. Pirandello presentino scrostature (vedi foto L2 21-23), si presenta in discrete condizioni manutentive.

Abitazione

L'immobile pignorato consiste in un appartamento ad uso civile abitazione (attualmente adibito a ufficio) ubicato al primo piano (2° F.T.), salendo le scale sulla destra (vedi foto L2 8).

Dati catastali

C.E.U. del comune di Giarre (CT); partita 1004685, foglio 93, particella 248, subalterno 6, zona cens. -, micro zona -, categoria A/2, classe 8, vani 4, R.C. € 464,81, indirizzo Via Filo n. SN, piano 1, in ditta al debitore, proprietà per 1000/1000.

Confini

A nord con la Via L. Pirandello, a est con ditta [REDACTED], a sud con vano scala e con area su cortile condominiale di ritiro su Via Filo e a ovest con ditta [REDACTED]

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

L'appartamento (attualmente adibito a ufficio), che ha un'altezza interna utile di 2,66 m, consta di un primo vano di ingresso/attesa (circa 11,0 mq), diviso con un muretto (h=0,95 m) da un piccolo vano/reception (circa 6,0 mq), da un disimpegno (circa 3,3 mq), da un secondo vano (circa 18,9 mq), da un terzo vano (circa 16,8 mq), da un

piccolo ripostiglio (circa 0,8 mq) e da un bagno (circa 4,7 mq); il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 61,5 mq, oltre a una veranda (circa 3,1 mq) con pila lava stracci e caldaia, un balcone a sud (circa 8,8 mq) sul cortile condominiale e altri due balconi a nord (circa 3,3 mq e circa 5,0 mq) sulla Via L. Pirandello (vedi planimetria).

Il vano di ingresso/attesa, il piccolo vano/reception e il bagno sono esposti a sud, mentre i due vani principali sono esposti a nord.

Superficie commerciale (Sc)

(Agenzia del Territorio - OMI e D.P.R. n. 138/1998 Allegato C)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Nel caso in esame verranno presi in considerazione:

- 100% della superficie dei vani principali, pari a circa 61,5 mq;
- 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm), pari a circa 11,8 mq;
- 30% (fino a 25 mq) dei balconi comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, pari a circa 5,1 mq;
- 50% della veranda comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori, pari a circa 1,5 mq.

Per un totale arrotondato di 80,0 mq (vedi planimetria).

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno dell'appartamento in questione si hanno le seguenti finiture (vedi foto L2 da 8 a 24):

- pavimenti e zoccolo in gres porcellanato in tutti gli ambienti e nei balconi;
- ceramica in bagno (dove è presente un gradino);
- pareti di tutti gli ambienti tinteggiate a ducotone; pareti del bagno rivestite con ceramica (h = 2,00 m);
- porta d'ingresso in legno non blindata; infissi interni in legno tamburati ciechi; infissi esterni in legno senza vetro camera, con persiane in legno;
- il bagno è composto da lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno, appartenenti a una serie "datata", così come le rubinetterie; nella veranda/lavanderia è presente una pila lava-stracci e la caldaia;
- l'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia ma non a norma; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con piastre in alluminio, caldaia in veranda e bombole di alimentazione nel balcone a sud; nel vano più grande è presente un'unità di climatizzazione.

L'immobile in oggetto si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione, fatta eccezione per una manifestazione di umido sul soffitto del bagno (con spaccature dell'intonaco), proveniente, presumibilmente, dalla facciata a est.

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/5, Via Fillo, piano 1S);

Zona

Vedi descrizione per Immobile B.

Edificio

Vedi descrizione per Immobile B.

Unità immobiliare

L'immobile pignorato consiste in un garage ubicato al piano cantinato del fabbricato, il secondo sulla sinistra scendendo dalla scivola condominiale (vedi foto L2 25).

Dati catastali

C.E.U. del comune di Giarre (CT): partita -, foglio 93, particella 248, subalterno 9, zona cens. -, micro zona -, categoria C/6, classe 6, 13 mq, R.C. € 67,14, Indirizzo Via Filo, piano 1S, in ditta al debitore, proprietà per 1000/1000.

Confini

A nord con ditta [REDACTED], a est con cortile condominiale, a sud con ditta [REDACTED] e a ovest con ditta [REDACTED]

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

Il garage, che ha un'altezza interna utile di 2,76 m, consta di un vano unico, esposto a est, per una superficie utile calpestabile di circa 13,0 mq (vedi planimetria).

Superficie commerciale (Sc)

(Agerzia del Territorio – OMI e D.P.R. n. 138/1998 Allegato C)
La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi,пати e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Nel caso in esame, in assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale:

- 100% della superficie del vano garage, pari a circa 13,0 mq;

- 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm), pari a circa 1,7 mq.

Per un totale arrotondato di 15,0 mq.

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno del garage in questione si hanno le seguenti finiture (*vedi foto L2 27-28*):

- pavimento in ceramica;
- pareti a "riccio" tinteggiate a tempera;
- infisso d'ingresso basculante in lamiera;
- impianto elettrico fuori traccia non a norma.

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.

IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2):

Zona

Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato condominiale a quattro elevazioni fuori terra + piano attico + piano cantinato, realizzato nella seconda metà degli anni settanta, in una zona centrale (*vedi foto L3 1*) del comune di Giarre (CT) in Via E. Fermi, 8-10.

La zona in esame è vicina ai principali assi viari cittadini e quindi non lontana da scuole, negozi e uffici/altre strutture pubbliche.

Edificio

Il corpo di fabbrica (*vedi foto L3 2*), al quale si accede dalla Via E. Fermi, 8-10, tramite cancelli in ferro (carrabile e pedonale) che portano alla corsia di accesso ai garages

(tramite una scivola) (vedi foto L3 da 25 a 28) e a una corte d'ingresso, dalla quale si accede al corpo scala (vedi foto L3 5), presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- strutture portanti in c.a. e solai misti;
- tamponamenti e tramezzature in mattoni forati;
- copertura dell'edificio a falde inclinate e a lastrico solare (vedi foto L3 1-2);
- prospetti realizzati con pittura ai silicati (vedi foto L3 3-4-21-23);
- corte d'ingresso pavimentata in gres (vedi foto L3 5) e scivola condominiale in battuto di cemento (vedi foto L3 26-27);
- pareti dell'androne e del corpo scala, al quale si accede da un portone in ferro e vetro, tinteggiate a ducolone e rivestite con dogato di legno h=2,40 m, pavimentazione in gres e rivestimento dei gradini della scala in marmo (vedi foto L 6-7);
- l'edificio è dotato di ascensore.

Nel complesso il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive.

Abitazione

L'immobile pignorato consiste in un appartamento ad uso civile abitazione ubicato al secondo piano (3° F.T.), interno 8, salendo le scale sulla destra (vedi foto L3 8).

Dati catastali

C.E.U. del comune di Giarre (CT): partita 6523, foglio 59, particella 242, subalterno 8, zona cens. -, micro zona -, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. € 326,66, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 2, in ditta al debitore, proprietà per 1000/1000.

Confini

A nord con area di ritiro su Via E. Fermi, a est con area su scivola condominiale, a sud

con ditta [REDACTED] vano scala e a ovest con ditta Fraschini - Leotta e vano scala.

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

L'appartamento, che ha un'altezza interna utile di 3,30 m, consta di un ingresso (circa 8,5 mq) dal quale si accede al soggiorno (circa 31,1 mq) e a un disimpegno a L (circa 16,3 mq) dal quale, a sua volta, si accede a una prima camera (circa 16,1 mq), al ripostiglio (circa 1,6 mq), alla cucina (circa 11,5 mq), alla lavanderia (circa 3,9 mq), al bagno (circa 5,6 mq) e a una seconda camera (circa 16,2 mq); il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 110,8 mq, oltre a un balcone a est (circa 19,0 mq) sulla scivola condominiale e altri due balconi a nord (circa 11,6 mq e circa 3,1 mq) sulla Via E. Fermi (vedi planimetria).

Il soggiorno e la prima camera sono esposti a nord, mentre tutti gli altri ambienti sono esposti a est.

Superficie commerciale (Sc)

(Agenzia del Territorio – OMI e D.P.R. n. 138/1998 Allegato C)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Nel caso in esame verranno presi in considerazione:

- 100% della superficie dei vani principali, pari a circa 110,8 mq;
- 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm), pari a circa 17,9 mq;

- 30% (fino a 25 mq) dei balconi comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, pari a circa 7,5 mq;
- 10% (per la quota eccedente i 25 mq) dei balconi comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, pari a circa 0,9 mq.

Per un totale arrotondato di 137,0 mq (vedi planimetria).

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno dell'appartamento in questione si hanno le seguenti finiture (vedi foto L.3 da 8 a 24):

- pavimenti in ceramica, tipici degli anni 70', diversi in tutti gli ambienti e nei balconi in gres porcellanato; zocchetto in legno;
- pareti di tutti gli ambienti l'integrale a duco-tone, ad eccezione del soggiorno e della prima camera dove è presente carta da parati e comici in gesso al soffitto; pareti di cucina (fino a h = 1,97 m), lavanderia (fino a h = 1,87 m) e bagno (fino a h = 1,95 m) rivestite con ceramica;
- porta d'ingresso in legno, non blindata e con serratura rinforzata; infissi interni in legno tamburati ciechi e a giorno; infissi esterni in legno senza vetro camera, con avvolgibili in plastica;
- il bagno è composto da lavabo, vaso igienico, bidet e vasca da bagno, appartenenti a una serie "datata", così come le rubinetterie; nella lavanderia è presente la pila lava-stracci e un vaso igienico;
- l'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia ma non a norma; l'impianto di riscaldamento è autonomo, con piastre in alluminio e caldaia a metano nel balcone a est; nel soggiorno e nelle due camere sono presenti

un'unità di climatizzazione.

L'immobile in oggetto si presenta, nel complesso, in buono stato di conservazione.

IMMOBILE E (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S);

Zona

Vedi descrizione per Immobile D.

Edificio

Vedi descrizione per Immobile D.

Unità immobiliare

L'immobile pignorato consiste in un garage ubicato al piano cantinato del fabbricato, interno 15, l'ultimo sulla sinistra entrando nella corsia dei garages (vedi foto L3 28-29).

Dati catastali

C.E.U. del comune di Giarre (CT): partita -, foglio 59, particella 242, subalterno 23, zona cens. -, micro zona -, categoria C/6, classe 3, 16 mq, R.C. € 51,23, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 1S, in ditta al debitore, proprietà per 1000/1000.

Confini

A nord con corsia di manovra, a est con ditta [REDACTED] a sud con terrapieno su cortile condominiale e a ovest con terrapieno su terreno ditta [REDACTED]

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

Il garage, che ha un'altezza interna utile di 3,40 m, consta di un vano unico, esposto a nord, per una superficie utile calpestabile di circa 16,0 mq (vedi planimetria).

Superficie commerciale (Sc)

(Agenzia del Territorio - OMI e D.P.R. n. 138/1998 Allegato C)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Nel caso in esame, in assenza di pertinenze esclusive, la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale:

- 100% della superficie del vano garage, pari a circa 16,0 mq;
- 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm), pari a circa 2,9 mq.

Per un totale arrotondato di 19,0 mq.

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno del garage in questione si hanno le seguenti finiture (vedi foto L3 30-31-32):

- pavimento in graniglia di marmo;
- pareti tinteggiate a tempera;
- infisso d'ingresso basculante in lamiera; piccola finestra in alto di aerazione;
- impianto elettrico fuori traccia non a norma.

L'immobile in oggetto si presenta in buono stato di conservazione.

IMMOBILE F (C.T. di Giarra - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60):

Zona - Unità immobiliare

Trattasi di un terreno agricolo, con fabbricato (Immobile G), situato in una zona

periferica del comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, lungo la strada 61, raggiungibile, dalla Via della Regione, procedendo in direzione nord-ovest (vedi foto L4 1-2-3).

Dati catastali

C.T. del comune di Giarre (CT): partita 7707, foglio 38, particella 250, subalterno -, porz., qualità agrumeto, classe 2, superficie ha 00.53.60, deduz. B; B1, R.D. € 171,08, R.A. € 88,58, in ditta al debitore, proprietà per 1/1.

Confini

A nord - est e sud - est con il torrente Cavagrande, a sud - ovest con la strada 61 e a nord - ovest con la particella 570.

Superficie, caratteristiche e stato di manutenzione

Il terreno, sottraendo la superficie occupata dal fabbricato e dalla terrazza circostante, ha un'estensione di 5.240 mq (catastale ha 00.53.60) e presenta le seguenti caratteristiche (vedi planimetria e foto L4 da 4 a 16):

- recinzione, costituita da muretti + paletti + rete metallica, con cancello di ingresso in ferro, dal quale si accede ad un vialetto sterrato che porta al fabbricato; un altro cancello è situato lungo il confine a sud-ovest;
- articolato in terrazzamenti, con muretti di pietrame a secco che procedono a degradare secondo la direzione nord-sud;
- coltivato ad agrumi, prevalentemente mandarini (oltre 150), con qualche arancio e qualche cedro; sono presenti anche un ciliegio, un fico d'india, una palma e qualche quercia;
- impianto d'irrigazione a pioggia, con vasca di riserva idrica e autoclave.

Il terreno e le coltivazioni si presentano, nel complesso, in ottimo stato di manutenzione.

IMMOBILE G (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00 01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, piano T):

Zona - Unità immobiliare

Trattasi di un ex fabbricato rurale dei primi del 900', ristrutturato prima del 1967, contenuto all'interno del terreno agricolo costituente l'Immobile F e situato in una zona periferica del comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, lungo la strada 61, raggiungibile, dalla Via della Regione, procedendo in direzione nord-ovest (vedi foto L4 1-2-3).

Edificio

Il fabbricato, al quale si accede, dal vialetto sterrato all'interno del terreno, tramite una rampa di scala in muratura (vedi foto L4 6-7-17-18-19) che conduce ad una terrazza che circonda tutta la costruzione, presenta le seguenti caratteristiche costruttive (vedi foto L4 da 19 a 27):

- strutture portanti in muratura + c.a.;
- tramezzature in mattoni forati;
- copertura a falde inclinate con manto in coppi e capriate in legno a vista nel soggiorno e in cucina;
- lettoia – portico, con struttura portante in legno e manto in coppi, davanti alla cucina;
- prospetti senza finitura; il volume corrispondente alla cucina è rivestito in conci di pietra lavica;
- scala di accesso, terrazza e balconi a giro pavimentati in similcotto; la terrazza

e la scala sono delimitati da un parapetto in legno, mentre il balcone a nord-est ne è privo; la parte di terrazza a sud-ovest è delimitata da sedili e fioriere in muratura e nella parte a ridosso della tettoia in legno è presente l'accesso alla cisterna interrata e un piccolo locale motori.

Nel complesso il fabbricato si presenta in discrete condizioni manutentive, per la mancanza della finitura nella maggior parte dei prospetti e del parapetto nel balcone a nord-est.

Abitazione

L'immobile pignorato consiste in un ex fabbricato rurale, trasformato in una tipica abitazione di villeggiatura ubicata al piano terra e contenuta all'interno del terreno agricolo costituente l'Immobile F (vedi foto L4 3-6).

Dati catastali

C.T. del comune di Giarre (CT): partita 1, foglio 38, particella 249, subalterno -, porz. -, qualità ente urbano, classe -, superficie ha 00.01.92, deduz. -, R.D. -, R.A. -, in ditta -.

L'ente urbano è passato al catasto fabbricati con variazione del 01/01/1992.

C.E.U. del comune di Giarre (CT): partita 2003, foglio 38, particella 249, subalterno 2, zona cens. -, micro zona -, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. € 104,84, indirizzo Via Cacciola Praino n. 1, piano T, in ditta a [REDACTED] proprietà per 1000/1000, ma non risulta alcuna planimetria al meccanografico e nella busta cartacea.

Confini

Il fabbricato confina su tutti i lati con la particella di terreno 250 (Immobile F).

Composizione interna, superficie utile calpestabile ed esposizione

L'abitazione, che ha un'altezza interna utile, nel soggiorno $H_{\min.} = 4,30 \text{ m} / H_{\max.} = 5,30 \text{ m}$, in cucina $H_{\min.} = 2,50 \text{ m} / H_{\max.} = 3,80 \text{ m}$, negli altri ambienti $H = 3,30 \text{ m}$, consta di un soggiorno (circa 35,0 mq), una cucina (circa 17,6 mq), un disimpegno (circa 3,9 mq), una camera (circa 20,0 mq), un bagno (circa 4,9 mq) e un ripostiglio (circa 6,0 mq); il tutto per una superficie utile calpestabile di circa 87,4 mq, oltre a una terrazza con balconi a giro (circa 154,0 mq) e una tettoia-portico (circa 24,0 mq) (vedi planimetria).

Il soggiorno e la cucina hanno doppia esposizione, ovest ed est, il disimpegno a ovest, la camera a ovest e sud, il bagno ed il ripostiglio a est.

Superficie commerciale (Sc)

(Agenzia del Territorio - OMl e D.P.R. n. 138/1998 Allegato C)

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.)

Nel caso in esame verranno presi in considerazione:

- 100% della superficie dei vani principali, pari a circa 87,4 mq;
- 100% dei muri interni e di quelli perimetrali esterni (da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di 25 cm), pari a circa 31,2 mq;
- 30% (fino a 25 mq) dei balconi comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, pari a circa 7,5 mq;

- 10% (per la quota eccedente i 25 mq) dei balconi comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, pari a circa 12,9 mq;
- 35% (fino a 25 mq) dei portici o tettoie comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori, pari a circa 8,4 mq.

Per un totale arrotondato di 147,0 mq (vedi planimetria).

Caratteristiche interne e stato di conservazione

All'interno dell'abitazione in questione si hanno le seguenti finiture (vedi foto L4 da 27 a 46):

- pavimenti in similcotto, uguali in tutti gli ambienti incluso il bagno e zocchetto in ceramica; soglie e davanzali in pietra lavica
- pareti di tutti gli ambienti tinteggiate a ducotone; pareti di cucina e bagno (fino a h = 2,00 m) rivestite con ceramica;
- ambiente soggiorno con zona camino rialzata (ex palmento), con gradini in pietra lavica e rivestimento con maltoni a faccia vista e tetto in legno con capriate a vista;
- infissi interni in legno tamburati ciechi; infissi esterni in alluminio senza vetro camera, con persiane in ferro; porta d'ingresso come gli infissi;
- il bagno è composto da lavabo, vaso igienico, bidet e doccia, appartenenti a una serie "datata", così come le rubinetterie;
- l'impianto idrico e l'impianto elettrico sono sotto traccia ma non a norma; l'impianto di riscaldamento è inesistente (a parte il camino).

L'immobile in oggetto si presenta, nel complesso, in discreto stato di conservazione, malgrado le diffuse manifestazioni di umidità di risalita in tutti gli

ambienti.

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1):

Zona

Trattasi di un immobile facente parte di un fabbricato, a due elevazioni fuori terra, realizzato agli inizi del secolo scorso, in una zona centrale (vedi foto L5 1) del comune di Giarre (CT) in Via C. Alberto, 51-53-55.

La zona in esame è vicina ai principali assi viari cittadini e quindi non lontana da scuole, negozi e uffici/attrezzature pubbliche.

Edificio

Il corpo di fabbrica originario, che un tempo rappresentava il "Collegio Callipoli", riguarda una porzione più ampia dell'isolato (vedi foto L5 2-3); come già specificato nel paragrafo 2.i) pagg. da 40 a 42, la parte interessata dal pignoramento è stata oggetto di ampliamenti, realizzati, verso la fine degli anni 60', senza titolo autorizzativo (vedi foto L5 16-82-83); alle tre unità in questione si accede dai numeri civici 51 (Immobile H), 53 (Immobile H) e 55 (Immobile H); il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive (vedi foto L5 da 2-4-5-16-17-32-52-79-82-83-90-91-92-96-100-111):

- strutture portanti in muratura con archi, volte e solai misti nella parte più antica ed in c.a. e solai misti negli ampliamenti;
- tramezzature in mattoni forati;
- copertura della parte più antica a falde inclinate e manto in coppi, mentre per gli ampliamenti a lastrico solare;
- prospetti realizzati con intonaco antico, cornici e modanature alle bucatre e mensole ornamentali nei balconi su Via C. Alberto;

compratore coi nomi "omissis", di utilizzarla od in unico turno mensile od in due turni quindicinali. Saranno proporzionalmente a carico del predetto compratore coi nomi "omissis", suoi eredi ed aventi causa, le spese di esercizio e di manutenzione ordinaria e straordinaria di detto pozzo e degli annessi impianti".

Il terreno e le coltivazioni si presentano, nel complesso, in ottimo stato di manutenzione.

2.m) DETERMINAZIONE DEL VALORE

Quesito m: determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

La valutazione degli immobili viene effettuata utilizzando il metodo della stima sintetico-comparativa (adottando quale parametro tecnico sia la superficie commerciale che, per gli alloggi, il vano commerciale) in base al valore di mercato, cioè in base al valore che si potrebbe ottenere in una libera contrattazione per immobili aventi caratteristiche simili a quello in oggetto, applicando appositi coefficienti di differenziazione rinvenuti nelle letterature del caso.

IMMOBILE A (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Gurridda, piano T):

Stima sintetico - comparativa (superficie commerciale):

La superficie commerciale (S_c) precedentemente calcolata è pari a 5.728,0 mq.

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Anno 2014 Semestre 1°", che per la fascia/zona in esame, classificata "Rurale / R1 Contrade: Martinetto - Roccabellia - Montelaguardia - Taccione - Statella - Pignataro - Carrara - Pirao - Scimonetta - Voltarorella", prevede, per i Laboratori in condizioni normali, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda,

oscillante tra un minimo di € 280,00/mq ed un massimo di € 500,00/mq e dalla consultazione del "Borsino Immobiliare – febbraio 2015", che per la zona in esame, denominata "Zona Aree periferiche: C.de: Feudo – Calderaro – Arena – Campore – Statella/p – Montelaguardia/p – Sciaranuova – Via Pozzo - Flascio", prevede, per i Laboratori in buono stato, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo della 2° fascia di € 322,00/mq ed un massimo della 1° fascia di € 531,00/mq, con un valore di fascia media di € 427,00/mq, si è proceduto con una indagine diretta presso le agenzie immobiliari di zona; da tale sondaggio è emerso che il valore medio di mercato per la zona di riferimento e per immobili in condizioni normali è pari a € 400,00/mq di superficie lorda. Tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche di vetustà, conservazione, altezza, impianti e strutture del fabbricato industriale oggetto di stima, si ottiene il seguente Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile che è pari a: 0,64.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 400,00/mq per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si può dire che il valore unitario corretto per l'immobile oggetto di stima è:

$$€ 400,00/mq \times 0,64 = € 256,00/mq$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'immobile ed il valore unitario corretto si ottiene la prima valutazione dell'immobile (V_1):

$$V = (mq\ 5.728,00 \times €\ 256,00) = €\ 1.466.368,00$$

A tale importo occorre sottrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale del bene, pari a € 1.300,00, per cui si avrà:

$V = € 1.466.368,00 - € 1.300,00 = € 1.465.000,00$ arrotondati

(euro un milione quattrocento sessantacinquemila/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IMMOBILE B (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1):

Stima sintetico - comparativa (superficie commerciale):

La superficie commerciale (S_c) precedentemente calcolata è pari a 80,0 mq.

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2014 Semestre 1°", che per la fascia/zona in esame, classificata "Centrale / B1 Nucleo storico ed aree centrali e semicentrali limitrofe: C.so Italia – Vie Don Tommaso Leonardi – Galileo - Gallipoli", prevede, per le Abitazioni civili in condizioni normali, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo di € 740,00/mq ed un massimo di € 1.000,00/mq e dalla consultazione del "Borsino Immobiliare – febbraio 2015", che per la zona in esame, denominata "Zona Nucleo storico ed aree centrali e semicentrali limitrofe: Trepunti - Macchia", prevede, per le Abitazioni civili in buono stato, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo della 2° fascia di € 758,00/mq ed un massimo della 1° fascia di € 1.043,00/mq, con un valore di fascia media di € 901,00/mq, si è proceduto con una indagine diretta presso le agenzie immobiliari operanti nell'immediato circondario dell'immobile in oggetto; da tale sondaggio e confronto professionale è emerso che il valore medio di mercato per la zona di riferimento e per immobili in condizioni normali è pari a € 870,00/mq di superficie lorda. Tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile,

nonché delle caratteristiche funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di stima, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente complessivo dell'edificio: 1,01

Coefficiente complessivo dell'alloggio: 1,08

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile che è pari a: 1,09.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 870,00/mq per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si può dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è:

$$€ 870,00/mq \times 1,09 = € 948,30/mq$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'alloggio ed il valore unitario corretto si ottiene la prima valutazione dell'immobile (V_1):

$$V_1 = (mq 80,00 \times € 948,30) = € 75.864,00$$

Stima sintetico - comparativa (vano commerciale):

Dall'indagine diretta presso le agenzie immobiliari sopra descritta è emerso che il valore medio del vano commerciale per la zona di riferimento e per immobili di nuova costruzione è pari a € 30.000,00/vano. Anche tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 30.000,00/vano per il coefficiente correttivo precedentemente ottenuto, possiamo dire che il valore unitario del vano corretto per l'abitazione oggetto di stima è:

$$€ 30.000,00/vano \times 1,09 = € 32.700,00/vano$$

Conoscendo la consistenza in vani dell'alloggio ed il valore unitario corretto si ottiene la

seconda valutazione dell'immobile (V_2):

$$V_2 = (\text{vani commerciali n° 2,5} \times \text{€ 32.700,00}) = \text{€ 81.750,00}$$

Stima mediata:

Effettuando la media aritmetica tra i valori trovati, si ottiene il più probabile valore di

stima dell'immobile (V_m), che è il seguente:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = (\text{€ 75.864,00} + \text{€ 81.750,00})/2 = \text{€ 78.807,00}$$

A tale importo occorre sottrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale del

bene, pari a € 650,00, e per la regolarizzazione della veranda, pari a € 500,00, per cui si

avrà:

$$V = \text{€ 78.807,00} - \text{€ 650,00} - \text{€ 500,00} = \text{€ 77.700,00 arrotondati}$$

(euro settantasettemilasettecento/00).

IMMOBILE C (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/8, Via Filo, piano 1S):

Stima sintetico - comparativa (superficie commerciale):

La superficie commerciale (S_c) precedentemente calcolata è pari a 15,0 mq.

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Anno 2014 Semestre 1°", che per la fascia/zona in esame, classificata

"Centrale / B1 Nucleo storico ed aree centrali e semicentrali limitrofe: C.so Italia -

Vie Don Tommaso Leonardi - Galileo - Gallipoli", prevede, per i Box in condizioni

normali, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo di

€ 570,00/mq ed un massimo di € 750,00/mq e dalla consultazione del "Borsino

Immobiliare - febbraio 2015", che per la zona in esame, denominata "Zona Nucleo

storico ed aree centrali e semicentrali limitrofe: Trepunti - Macchia", prevede, per i

Box in buono stato, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un

minimo della 2° fascia di € 616,00/mq ed un massimo della 1° fascia di € 825,00/mq, con un valore di fascia media di € 720,00/mq, si è proceduto con una indagine diretta presso le agenzie immobiliari operanti nell'immediato circondario dell'immobile in oggetto; da tale sondaggio e confronto professionale è emerso che il valore medio di mercato per la zona di riferimento e per immobili in condizioni normali è pari a € 550,00/mq di superficie lorda. Tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio* di cui fa parte l'immobile, nonché della *facilità/difficoltà di parcheggio* e delle caratteristiche *tipologiche, posizionali, tecniche e funzionali* del garage oggetto di stima, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente complessivo dell'edificio: 1,01

Coefficiente complessivo del garage: 1,25

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si otterrà il *Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile* che è pari a: 1,26.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 550,00/mq per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si può dire che il valore unitario corretto per il garage oggetto di stima è:

$$€ 550,00/mq \times 1,26 = € 693,00/mq$$

Conoscendo la superficie commerciale del garage ed il valore unitario corretto si ottiene la seguente valutazione dell'immobile (V):

X $V = (mq \ 15,00 \times € \ 693,00) = € \ 10.400,00$ arrotondati
(euro diecimilaquattrocento/00).

IMMOBILE D (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2);

Stima sintetico - comparativa (superficie commerciale):

La *superficie commerciale* (S_c) precedentemente calcolata è pari a 137,0 mq.

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

del Territorio – Anno 2014 Semestre 1°", che per la fascia/zona in esame, classificata

"Periferica / D4 Periferica ovest: Via Aldo Moro – Pellico – Sturzo – Berlinguer -

Verga", prevede, per le Abitazioni civili in condizioni normali, un valore di mercato,

riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo di € 780,00/mq ed un massimo di

€ 1.100,00/mq e dalla consultazione del "Borsino Immobiliare – febbraio 2015", che per

la zona in esame, denominata "Zona Nucleo storico ed aree centrali e semicentrali

limitrofe: Trepunti - Macchia", prevede, per le Abitazioni civili in buono stato, un

valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo della 2° fascia di

€ 758,00/mq ed un massimo della 1° fascia di € 1.043,00/mq, con un valore di fascia

media di € 901,00/mq, si è proceduto con una indagine diretta presso le agenzie

immobiliari operanti nell'immediato circondario dell'immobile in oggetto; da tale

sondaggio e confronto professionale è emerso che il valore medio di mercato per la

zona di riferimento e per immobili in condizioni normali è pari a € 900,00/mq di

superficie lorda. Tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle

caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è

collocata. Tenendo conto delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di*

conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche

funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio oggetto di

stima, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente complessivo dell'edificio: 1,04

Coefficiente complessivo dell'alloggio: 0,81

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si otterrà il *Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile* che è pari a: 0,84.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 900,00/mq per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si può dire che il valore unitario corretto per l'abitazione oggetto di stima è:

$$€ 900,00/mq \times 0,84 = € 756,00/mq$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'alloggio ed il valore unitario corretto si ottiene la prima valutazione dell'immobile (V_1):

$$V_1 = (mq\ 137,00 \times € 756,00) = € 103.572,00$$

Stima sintetico - comparativa (vano commerciale):

Dall'indagine diretta presso le agenzie immobiliari sopra descritta è emerso che il valore medio del vano commerciale per la zona di riferimento e per immobili di nuova costruzione è pari a € 30.000,00/vano. Anche tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 30.000,00/vano per il coefficiente correttivo precedentemente ottenuto, possiamo dire che il valore unitario del vano corretto per l'abitazione oggetto di stima è:

$$€ 30.000,00/vano \times 0,84 = € 25.200,00/vano$$

Conoscendo la consistenza in vani dell'alloggio ed il valore unitario corretto si ottiene la seconda valutazione dell'immobile (V_2):

$$V_2 = (\text{vani commerciali n° } 4,5 \times € 25.200,00) = € 113.400,00$$

Stima mediata:

Effettuando la media aritmetica tra i valori trovati, si ottiene il più probabile valore di stima dell'immobile (V_m), che è il seguente:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = (\text{€ } 103.572,00 + \text{€ } 113.400,00)/2 = \text{€ } 108.500,00 \text{ arrotondati}$$

(euro centoottomilacinquecento/00).

IMMOBILE E (C.E.U. di Giama - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S):

Stima sintetico - comparativa (superficie commerciale):

La superficie commerciale (S_c) precedentemente calcolata è pari a 19,0 mq.

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Anno 2014 Semestre 1°", che per la fascia/zona in esame, classificata

"Periferica / D4 Periferica ovest: Via Aldo Moro - Pellico - Sturzo - Berlinguer -

Verga", prevede, per i Box in condizioni normali, un valore di mercato, riferito alla

superficie lorda, oscillante tra un minimo di € 650,00/mq ed un massimo di € 850,00/mq

e dalla consultazione del "Borsino Immobiliare - febbraio 2015", che per la zona in

esame, denominata "Zona Nucleo storico ed aree centrali e semicentrali limitrofe:

Trepunti - Macchia", prevede, per i Box in buono stato, un valore di mercato, riferito

alla superficie lorda, oscillante tra un minimo della 2° fascia di € 616,00/mq ed un

massimo della 1° fascia di € 825,00/mq, con un valore di fascia media di € 720,00/mq, si

è proceduto con una indagine diretta presso le agenzie immobiliari operanti

nell'immediato circondario dell'immobile in oggetto; da tale sondaggio e confronto

professionale è emerso che il valore medio di mercato per la zona di riferimento e

per immobili in condizioni normali è pari a € 550,00/mq di superficie lorda. Tale

valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie

dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio di cui fa parte l'immobile, nonché della facilità/difficoltà di parcheggio e delle caratteristiche tipologiche, posizionali, tecniche e funzionali del garage oggetto di stima, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente complessivo dell'edificio: 1,04

Coefficiente complessivo del garage: 0,94

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si otterrà il Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile che è pari a: 0,97.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 550,00/mq per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si può dire che il valore unitario corretto per il garage oggetto di stima è:

$$€ 550,00/mq \times 0,97 = € 533,50/mq$$

Conoscendo la superficie commerciale del garage ed il valore unitario corretto si ottiene la seguente valutazione dell'immobile (V):

$$V = (mq 19,00 \times € 533,50) = € 10.100,00 \text{ arrotondati (euro diecimilacento/00).}$$

IMMOBILE F (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60):

La valutazione del terreno viene effettuata facendo la media aritmetica di due valutazioni, la prima delle quali si basa sul valore unitario di riferimento riportato sulle tabelle dell'Ufficio del territorio di Catania, "Valori agricoli medi della provincia - Annualità 2013", mentre la seconda utilizza, come valore unitario di riferimento, quello scaturito da un'indagine del mercato locale per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto (agrumeto).

Prima valutazione (Agenzia del Territorio):

Nella tabella dei "Valori agricoli medi della provincia di Catania - Annualità 2013", relativi alla Regione Agraria n° 7, denominata "Colline litoranee di Acireale", dove ricade il Comune di Giarre (CT), il valore agricolo medio per ettaro di "agrumeto" è di € 36.151,98, ossia € 3,61/mq; moltiplicando tale valore unitario per la superficie del terreno (5.240,00 mq), si ottiene la prima valutazione dell'immobile (V_1):

$$V_1 = (\text{mq } 5.240,00 \times \text{€ } 3,61/\text{mq}) = \text{€ } 18.916,40.$$

Seconda valutazione (Indagine di mercato):

Dall'indagine di mercato è emerso che il valore unitario di riferimento, per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in oggetto (agrumeto) e tenendo conto della presenza dell'abitazione con caratteristiche di casa di villeggiatura, è pari a € 9,00/mq che moltiplicato per la superficie del terreno (5.240,00 mq), darà luogo alla seconda valutazione dell'immobile (V_2):

$$V_2 = (\text{mq } 5.240,00 \times \text{€ } 9,00/\text{mq}) = \text{€ } 47.160,00.$$

Stima mediata:

Effettuando la media aritmetica tra i valori trovati, si ottiene il più probabile valore di stima del terreno (V_m), che è il seguente:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = (\text{€ } 18.916,40 + \text{€ } 47.160,00)/2 = \text{€ } 33.000,00 \text{ arrotondati}$$

(euro trentatremila/00)

IMMOBILE G (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Preino n. 1, piano T):

Stima sintetico - comparativa (superficie commerciale):

La *superficie commerciale* (S_c) precedentemente calcolata è pari a 147,0 mq.

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia

del Territorio – Anno 2013 Semestre 2°, (visto che per l'Anno 2014 Semestre 1° - Zona rurale le quotazioni non sono disponibili) che per la fascia/zona in esame, classificata "Periferica / D1 S. Maria del Rosario – Bellavista – Zanella / P – Zara – S.G. Montebello / P: Damasco – Etna – Prati – Meda - Carini", prevede, per le Abitazioni civili in condizioni normali, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo di € 600,00/mq ed un massimo di € 800,00/mq e dalla consultazione del "Borsino Immobiliare – febbraio 2015", che per la zona, denominata "Zona S. Maria del Rosario – Bellavista – Zanella / P – Zara – S.G. Montebello / P: Damasco – Etna – Prati – Meda - Carini", prevede, per le Abitazioni civili in buono stato, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo della 2° fascia di € 569,00/mq ed un massimo della 1° fascia di € 777,00/mq, con un valore di fascia media di € 673,00/mq, si è proceduto con una indagine diretta presso le agenzie immobiliari operanti nell'immediato circondario dell'immobile in oggetto; da tale sondaggio e confronto professionale è emerso che il valore medio di mercato per la zona di riferimento e per immobili in condizioni normali è pari a € 670,00/mq di superficie lorda. Tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata. Tenendo conto delle caratteristiche *funzionali, estetiche, sociali e di conservazione dell'edificio* di cui fa parte l'immobile, nonché delle caratteristiche *funzionali, estetiche, posizionali, dimensionali e di conservazione dell'alloggio* oggetto di stima, si ottengono i seguenti coefficienti correttivi:

Coefficiente complessivo dell'edificio: 0,82

Coefficiente complessivo dell'alloggio: 1,79

Moltiplicando fra loro tali coefficienti si otterrà il *Coefficiente globale di svalutazione/rivalutazione dell'immobile* che è pari a: 1,47.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 670,00/mq per il coefficiente correttivo appena ottenuto, si può dire che il *valore unitario corretto* per l'abitazione oggetto di stima è:

$$€ 670,00/mq \times 1,47 = € 984,90/mq$$

Conoscendo la superficie commerciale dell'alloggio ed il valore unitario corretto si ottiene la prima valutazione dell'immobile (V_1):

$$V_1 = (mq\ 147,00 \times € 984,90) = € 144.780,30$$

Stima sintetico - comparativa (vano commerciale):

Dall'indagine diretta presso le agenzie immobiliari sopra descritta è emerso che il *valore medio del vano commerciale* per la zona di riferimento e per immobili di nuova costruzione è pari a € 30.000,00/vano. Anche tale valore deve essere aggiornato in base ai coefficienti relativi alle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in questione e del contesto in cui è collocata.

Moltiplicando il valore di riferimento di € 30.000,00/vano per il coefficiente correttivo precedentemente ottenuto, possiamo dire che il *valore unitario del vano corretto* per l'abitazione oggetto di stima è:

$$€ 30.000,00/vano \times 1,47 = € 44.100,00/vano$$

Conoscendo la consistenza in vani dell'alloggio ed il valore unitario corretto si ottiene la seconda valutazione dell'immobile (V_2):

$$V_2 = (\text{vani commerciali n° } 3,5 \times € 44.100,00) = € 154.350,00$$

Stima mediata:

Effettuando la media aritmetica tra i valori trovati, si ottiene il più probabile valore di

stima dell'immobile (V_m), che è il seguente:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = (\text{€ } 144.780,30 + \text{€ } 154.350,00)/2 = \text{€ } 149.565,15$$

A tale importo occorre sottrarre gli oneri necessari per la regolarizzazione catastale del bene, pari a circa € 3.400,00 (vedi disposizione del G.E. all'udienza del 08/05/2014), per

cui si avrà:

$$V = \text{€ } 149.565,15 - \text{€ } 3.400,00 = \text{€ } 146.200,00 \text{ arrotondati}$$

(euro centoquarantaseimiladuecento/00).

IMMOBILE H (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1):

Stima sintetico - comparativa (superficie commerciale):

La superficie commerciale (S_c) precedentemente calcolata è pari a 116,0 mq.

Partendo dalla consultazione della "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Anno 2014 Semestre 1°", che per la fascia/zona in esame, classificata

"Centrale / B1 Nucleo storico ed aree centrali e semicentrali limitrofe: C.so Italia - Vie Don Tommaso Leonardi - Galileo - Gallipoli", prevede, per i Magazzini in

condizioni normali, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo di € 400,00/mq ed un massimo di € 640,00/mq e dalla consultazione del

"Borsino Immobiliare - febbraio 2015", che per la zona in esame, denominata "Zona Nucleo storico ed aree centrali e semicentrali limitrofe: Trepunti - Macchia",

prevede, per i Magazzini in buono stato, un valore di mercato, riferito alla superficie lorda, oscillante tra un minimo della 2° fascia di € 398,00/mq ed un massimo della 1°

fascia di € 607,00/mq, con un valore di fascia media di € 502,00/mq, si è proceduto con una indagine diretta presso le agenzie immobiliari operanti nell'immediato circondario

dell'immobile in oggetto; da tale sondaggio e confronto professionale è emerso che il

stima del terreno (V_m), che è il seguente:

$$V_m = (V_1 + V_2)/2 = (\text{€ } 19.281,20 + \text{€ } 15.277,90)/2 = \text{€ } 17.200,00 \text{ arrotondati}$$

L'immobile rientra nel pignoramento solo per $\frac{1}{2}$ indiviso per cui il valore della parte

pignorata sarà: $\text{€ } 17.200,00 : 2 = \text{€ } 8.600,00$

(euro ottomilaseicento/00).

TABELLA RIEPILOGATIVA VALORI DI STIMA

IMMOBILE A	C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Gurida, piano T	€ 1.465.000,00	
IMMOBILE B	C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1	€ 77.700,00	
IMMOBILE C	C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S	€ 10.400,00	
IMMOBILE D	C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2	€ 108.500,00	
IMMOBILE E	C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S	€ 10.100,00	
IMMOBILE F	C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00.53.60	€ 33.000,00	
IMMOBILE G	C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92 C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, piano T	€ 146.200,00	
IMMOBILE H	C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1	€ 34.800,00	$\frac{2}{4}$ € 17.400,00
IMMOBILE I	C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3	€ 184.200,00	$\frac{2}{4}$ € 92.100,00
IMMOBILE L	C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T	€ 50.400,00	$\frac{2}{4}$ € 25.200,00
IMMOBILE M	C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo irriguo, ha 00.81.70	€ 17.200,00	$\frac{1}{2}$ € 8.600,00
TOTALI		€ 2.137.500,00	€ 1.994.200,00

2.n) METODOLOGIA DI VENDITA

Quesito 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.

Le unità immobiliari situate nei comuni di Randazzo e Palagonia si ritiene che debbano costituire lotti a se stante, ossia Lotto n° 1 (Immobile A) e Lotto n° 6 (Immobile M).

Per quanto riguarda le altre nove unità immobiliari, situate tutte nel comune di Giarre, sulla base delle loro dislocazioni (Immobile G all'interno dell'Immobile F), caratteristiche e destinazioni d'uso e sulla base delle informazioni (e quindi richieste) scaturite dai sondaggi del mercato immobiliare (ossia garantire, quando possibile, l'abbinamento appartamento + garage e, per tipologie come l'Immobile I, anche la disponibilità di corte e giardino che, per contro, non avrebbero senso come pertinenza di garage e deposito), si ritiene opportuno che le eventuali vendite avvengano in più lotti separati secondo i seguenti abbinamenti: Lotto n° 2 (Immobile B + Immobile C), Lotto n° 3 (Immobile D + Immobile E), Lotto n° 4 (Immobile F + Immobile G), Lotto n° 5 (Immobile H + Immobile I + Immobile L). Il prezzo base d'asta di ogni singolo lotto viene calcolato applicando la riduzione indicativa del 15% per asta giudiziaria rispetto al valore di mercato:

LOTTO n° 1 (Immobile A)

IMMOBILE A: L'intera proprietà di un insediamento agricolo - industriale, parzialmente ultimato, sito nel comune di Randazzo (CT), Contrada Gurrida, piano terra, all'interno di un lotto rettangolare (300,21 m x 100,00 m), per una superficie di 30.021,00 mq e comprendente un manufatto prefabbricato da adibire a cantina (superficie coperta = 1.502,5 mq; H = 7,00 m; volumetria = 10.517,5 mc), nello stato di fatto costituito da sei grandi ambienti in sequenza, per una superficie utile calpestabile di circa 1445,2 mq (altezza interna all'imposta delle capriate H = 7,00 m), un fabbricato uffici (superficie coperta = 450,0 mq; H = 3,20 m; volumetria = 1.440,0 mc), nello stato di

fatto costituito da hall ingresso, disimpegno a L, ufficio, sala riunioni, sala degustazione, sala esposizione e vendita, sala pranzo, primo blocco servizi con disimpegno e tre wc (uno per disabili), altro disimpegno a T, due uffici, laboratorio analisi, secondo blocco servizi con disimpegno e due wc, archivio, alloggio enologo con wc, deposito, cucina e terzo blocco servizi con disimpegno, anti-wc e wc. per una superficie utile calpestabile di circa 406,8 mq (altezza interna H = 2,90 m) e da un ovile di forma rettangolare (60,0 m x 48,0 m), comprendente quattro lettoie (ciascuna con superficie coperta = 228,0 mq; H = 3,50 m; volumetria = 798,0 mc), ognuna costituita da un vano unico, aperto su due lati, per una superficie utile calpestabile di circa 220,2 mq (altezza interna all'imposta delle capriate H = 3,50 m) e un fabbricato con sala attesa, sala mungitura e locale latte (superficie coperta = 164,82 mq; H = 3,00 m; volumetria = 494,46 mc), per una superficie utile calpestabile di circa 152,3 mq (altezza interna all'imposta delle capriate H = 3,00 m), separati da paddock esterni (sup. complessiva 1.837,62 mq), oltre alla concimaia (sup. 218,36 mq) localizzata al di fuori del perimetro; la superficie scoperta rimanente è pari a 19.935,70 mq, oltre a una superficie scoperta da destinare a parcheggio di 1.200,00 mq e a verde pubblico di 3.800,00 mq; confinante a nord-ovest, nord-est e sud-est con la particella 217 e a sud-ovest con le particelle 30 e 57; censito al C.E.U. del comune di Randazzo (CT) al foglio 63, particella 196, subalterno -, categoria D/10, classe -, vani -, R.C. € 10.250,00, indirizzo Contrada Gurrida n. SN, piano T.

LOTTO n° 1 = Prezzo base d'asta = € 1.465.000,00 - 15% =
= € 1.245.200,00 arrotondato
(euro unmilione duecento quarantacinquemiladuecento/00)

LOTTO n° 2 (Immobile B + Immobile C)

IMMOBILE B: L'intera proprietà dell'appartamento (attualmente adibito a ufficio) sito nel comune di Giarre (CT), Via Filo n° 9, al primo piano (2° F.T.) di un fabbricato condominiale a tre elevazioni fuori terra, più piano cantinato; nello stato di fatto costituito da ingresso/attesa, vano/reception, disimpegno, due vani, bagno e ripostiglio per una superficie utile calpestabile di circa 61,5 mq (H = 2,66 m), oltre a una veranda, di circa 3,1 mq e un balcone, di circa 8,8 mq, sul cortile condominiale e altri due balconi, di circa 3,3 mq e circa 5,0 mq, sulla Via L. Pirandello; confinante a nord con la Via L. Pirandello, a est con ditta Le Mura, a sud con vano scala e con area su cortile condominiale di ritiro su Via Filo e a ovest con ditta Rocca; censito al C.E.U. del comune di Giarre (CT) al foglio 93, particella 248, subalterno 6, categoria A/2, classe 8, vani 4, R.C. € 464,81, indirizzo Via Filo n. SN, piano 1.

IMMOBILE C: L'intera proprietà del garage sito nel comune di Giarre (CT), Via Filo n° 7, al piano cantinato del fabbricato sopradetto; nello stato di fatto costituito da un vano unico, per una superficie utile calpestabile di circa 13,0 mq (H = 2,76 m); confinante a nord con ditta Saraceno, a est con cortile condominiale, a sud con ditta Vitale - Longo e a ovest con ditta Noto - Canuso; censito al C.E.U. del comune di Giarre (CT) al foglio 93, particella 248, subalterno 9, categoria C/6, classe 6, 13 mq, R.C. € 67,14, indirizzo Via Filo, piano 1S.

LOTTO n° 2 = Immobile B + Immobile C = € 77.700,00 + € 10.400,00 =
= Prezzo base d'asta = € 88.100,00 - 15% =
= € 74.900,00 arrotondato (euro settantaquattromilanovecento/00)

LOTTO n° 3 (Immobile D + Immobile E)

IMMOBILE D: L'intera proprietà dell'appartamento sito nel comune di Giarre (CT), Via Enrico Fermi n° 10, al piano secondo, interno 8 (3° F.T.), di un fabbricato condominiale a quattro elevazioni fuori terra, più piano attico e piano cantinato; nello stato di fatto costituito da ingresso, soggiorno, disimpegno a L, due camere, cucina, bagno, lavanderia e ripostiglio per una superficie utile calpestabile di circa 110,8 mq (H = 3,30 m), oltre a un balcone, di circa 19,0 mq, sulla scivola condominiale e altri due balconi, di circa 11,6 mq e circa 3,1 mq, sulla Via E. Fermi; confinante a nord con area di ritiro su Via E. Fermi, a est con area su scivola condominiale, a sud con ditta [REDACTED] e vano scala e a ovest con ditta [REDACTED] e vano scala; censito al C.E.U. del comune di Giarre (CT) al foglio 59, particella 242, subalterno 8, categoria A/2, classe 4, vani 5,5, R.C. € 326,66, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 2.

IMMOBILE E: L'intera proprietà del garage sito nel comune di Giarre (CT), Via Enrico Fermi n° 8, al piano cantinato, interno n° 15, del fabbricato sopradetto; nello stato di fatto costituito da un vano unico, per una superficie utile calpestabile di circa 16,0 mq (H = 3,40 m); confinante a nord con corsia di manovra, a est con ditta [REDACTED] a sud con terrapieno su cortile condominiale e a ovest con terrapieno su terreno ditta [REDACTED] censito al C.E.U. del comune di Giarre (CT) al foglio 59, particella 242, subalterno 23, categoria C/6, classe 3, 16 mq, R.C. € 51,23, indirizzo Via Enrico Fermi, piano 1S.

LOTTO n° 3 = Immobile D + Immobile E = € 108.500,00 + € 10.100,00 =
= Prezzo base d'asta = € 118.600,00 - 15% =
= € 100.800,00 arrotondato (euro centomilaottocento/00)

LOTTO n° 4 (Immobile F + Immobile G)

IMMOBILE F: L'intera proprietà di un terreno sito nel comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, lungo la strada 61, dell'estensione di 5.240 mq (sottratta la superficie occupata dall'Immobile G); confinante a nord - est e sud - est con il torrente Cavagrande, a sud - ovest con la strada 61 e a nord - ovest con la particella 570; censito al C.T. del comune di Giarre (CT) al foglio 38, particella 250, qualità agrumeto, classe 2, superficie ha 00.53.60, R.D. € 171,08, R.A. € 88,58.

IMMOBILE G: L'intera proprietà di un ex fabbricato rurale ristrutturato ad abitazione, a una elevazione fuori terra, sito nel comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, all'interno del terreno agricolo costituente l'Immobile F; nello stato di fatto costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio e una camera, per una superficie utile calpestabile di circa 87,4 mq (soggiorno H min. = 4,30 m / H max. = 5,30 m; cucina H min. = 2,50 m / H max. = 3,80 m; altri ambienti H = 3,30 m), oltre a una terrazza con

balconi a giro di circa 154,0 mq e una tettoia-portico di circa 24,0 mq; confinante su tutti i lati con la particella di terreno 250 (Immobile F); censito al C.T. del comune di Giarre (CT) al foglio 38, particella 249, qualità ente urbano, classe -, superficie ha 00.01.92, R.D. -, R.A.. e censito al C.E.U. del comune di Giarre (CT) al foglio 38, particella 249, subalterno 2, categoria A/4, classe 1, vani 3,5, R.C. € 104,84, indirizzo Via Cacciola Praino n. 1, piano T.

LOTTO n° 4 = Immobile F + Immobile G = € 33.000,00 + € 146.200,00 =
= Prezzo base d'asta = € 179.200,00 - 15% =
= € 152.300,00 arrotondato (euro centocinquantaduemilatrecento/00)

LOTTO n° 5 (Immobile H + Immobile I + Immobile L)

IMMOBILE H: QUOTA di $\frac{2}{4}$ indivisi del deposito sito nel comune di Giarre (CT), Via Carlo Alberto n° 51, al piano terra e primo, di un fabbricato a due/tre elevazioni fuori terra; nello stato di fatto costituito, nella parte di fabbricato più antica, da tre vani e un piccolo WC, per una superficie utile calpestabile di circa 91,2 mq (altezza al colmo delle volte nei tre vani H = 5,26 m - 5,45 m - 5,52 m); la parte interessata dagli ampliamenti ritenuti abusivi (proiezione orizzontale pari a circa 50,9 mq) è costituita da un disimpegno, un locale tecnico (H = 2,71 m - P.T.), un vano deposito (H = 2,71 m - P.T.) e un portico (H = 3,14 m - 1°P.), per una superficie utile calpestabile di circa 85,0 mq; confinante a nord-ovest con androne e corpo scala del sub. 24 (Immobile I) e con la pertinenza del sub. 25 (Immobile L), a nord-est con ditta [REDACTED] a sud-est con ditta [REDACTED] e a sud-ovest con la via Carlo Alberto; censito al C.E.U. del comune di Giarre (CT) al foglio 93, particella 1600, subalterno 23, categoria C/2, classe 4, 145 mq, R.C. € 396,90, indirizzo Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1.

IMMOBILE I: QUOTA di $\frac{2}{4}$ indivisi dell'appartamento sito nel comune di Giarre (CT), Via Carlo Alberto n° 53, al piano terra, primo, secondo e terzo, del fabbricato sopradetto; nello stato di fatto costituito, nella parte di fabbricato più antica, al piano terra da androne d'ingresso (altezza al colmo della volta H = 5,30 m) e corpo scala e al primo piano da ingresso, due grandi soggiorni, tre camere (di cui una grande), disimpegno, bagno e ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di circa 175,9 mq (altezza al colmo della volta nella camera più grande H = 5,13 m; altri ambienti H = 3,60 m); la parte interessata dagli ampliamenti ritenuti abusivi è costituita, al primo piano, da disimpegno, camera, bagno + anti-wc, cucina e ripostiglio, per una superficie utile calpestabile di circa 44,8 mq (H = 3,30 m), oltre a una veranda/lavanderia, di circa 6,4 mq e una terrazza/balcone sulla corte e giardino dell'Immobile L, di circa 25,1 mq, al secondo piano, da locale accessorio e wc, per una superficie utile calpestabile di circa 16,5 mq (H = 2,54 m), oltre a una terrazza, di circa 50,8 mq e al terzo piano, da una terrazza di circa 21,0 mq; l'androne ed il corpo scala dell'appartamento confinano: a nord-ovest e nord-est con il sub. 25 (Immobile L), a sud-est con il sub. 23 (Immobile H) e a sud-ovest con la via Carlo Alberto; l'appartamento ai piani superiori confina: a nord-ovest con ditta [REDACTED] e con area sulla pertinenza del sub. 25 (Immobile L), a nord-est con ditta [REDACTED] e con area sulla pertinenza del sub. 25 (Immobile L), a sud-est con ditta [REDACTED] e a sud-

senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti.

IMMOBILE M (C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo irriguo, ha 00.81.70):

Il bene pignorato in quota è unico (vedi paragrafo precedente).

3. - CONCLUSIONI

Con la presente perizia lo scrivente ha cercato di fornire al G.E., oltre la stima, tutti gli elementi necessari per la vendita dei beni immobiliari oggetto della presente procedura.

Si ricorda, infine, che dagli accertamenti e dalle stime effettuate si è ricavato:

LOTTO n° 1 (Immobile A)

IMMOBILE A: (C.E.U. di Randazzo - foglio 63, particella 196 (ex part. 173), sub. -, D/10, Contrada Gurrida, piano T)
Intera proprietà di un insediamento agricolo - industriale, parzialmente ultimato, sito nel comune di Randazzo (CT), Contrada Gurrida, piano terra, comprendente un manufatto prefabbricato da adibire a cantina, un fabbricato uffici e un ovile, composto da quattro tette, un fabbricato con sala attesa, sala mungitura e locale latte, paddock esterni e concimaia.

- NON esiste la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale.
- Oneri per la regolarizzazione catastale del bene pari a circa € 1.300,00.

Valore stimato (detratti gli oneri per la regolarizzazione catastale) pari a € 1.465.000,00.

LOTTO n° 1 = Prezzo base d'asta = € 1.465.000,00 - 15% =
= € 1.245.200,00 arrotondato
(euro unmilione duecento quarantacinquemiladuecento/00)

LOTTO n° 2 (Immobile B + Immobile C)

IMMOBILE B: (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 6, A/2, Via Filo, piano 1)
Intera proprietà dell'appartamento (attualmente adibito a ufficio) sito nel comune di Giarre (CT), Via Filo n° 9, primo piano.

- NON esiste la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale.
- Oneri per la regolarizzazione catastale del bene pari a circa € 650,00.
- Oneri per la regolarizzazione della veranda pari a circa € 500,00

Valore stimato (detratti gli oneri per la regolarizzazione catastale e per la regolarizzazione della veranda) pari a € 77.700,00.

IMMOBILE C: (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 248, sub. 9, C/6, Via Filo, piano 1S)
Intera proprietà del garage sito nel comune di Giarre (CT), Via Filo n° 7, piano cantinato.
Valore stimato pari a € 10.400,00.

$$\text{LOTTO n° 2} = \text{Immobile B} + \text{Immobile C} = € 77.700,00 + € 10.400,00 =$$
$$= \text{Prezzo base d'asta} = € 88.100,00 - 15\% =$$
$$= € 74.900,00 \text{ arrotondato (euro settantaquattromilanovecento/00)}$$

LOTTO n° 3 (Immobile D + Immobile E)

IMMOBILE D: (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 8, A/2, Via E. Fermi, piano 2)
Intera proprietà dell'appartamento sito nel comune di Giarre (CT), Via Enrico Fermi n° 10, piano secondo, interno 8.
Valore stimato pari a € 108.500,00.

IMMOBILE E: (C.E.U. di Giarre - foglio 59, particella 242, sub. 23, C/6, Via E. Fermi, piano 1S)
Intera proprietà del garage sito nel comune di Giarre (CT), Via Enrico Fermi n° 8, piano cantinato, interno n° 15.

- Si ritiene che NON vi sia conformità nell'identificazione del bene pignorato.
- NON è stata verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Valore stimato pari a € 10.100,00.

$$\text{LOTTO n° 3} = \text{Immobile D} + \text{Immobile E} = € 108.500,00 + € 10.100,00 =$$
$$= \text{Prezzo base d'asta} = € 118.600,00 - 15\% =$$
$$= € 100.800,00 \text{ arrotondato (euro centomilaottocento/00)}$$

LOTTO n° 4 (Immobile F + Immobile G)

IMMOBILE F: (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 250, agrumeto, ha 00 53.60)
Intera proprietà di un terreno sito nel comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, lungo la strada 61.
Valore stimato pari a € 33.000,00.

IMMOBILE G: (C.T. di Giarre - foglio 38, particella 249, ente urbano, ha 00.01.92) (C.E.U. di Giarre - foglio 38, particella 249, sub. 2, A/4, Via Cacciola Praino n. 1, piano 1)

Intera proprietà di un ex fabbricato rurale ristrutturato ad abitazione, sito nel comune di Giarre (CT), Frazione Sciara, piano terra, all'interno del terreno costituente l'Immobile F.

- NON esiste la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale.
- Oneri per la regolarizzazione catastale del bene pari a circa € 3.400,00.

Valore stimato (detratti gli oneri per la regolarizzazione catastale) pari a € 146.200,00.

$$\text{LOTTO n° 4} = \text{Immobile F} + \text{Immobile G} = € 33.000,00 + € 146.200,00 =$$
$$= \text{Prezzo base d'asta} = € 179.200,00 - 15\% =$$
$$= € 152.300,00 \text{ arrotondato (euro centocinquantaquattremilatrecento/00)}$$

LOTTO n° 5 (Immobile H + Immobile I + Immobile L)

IMMOBILE H: (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 23, C/2, Via Carlo Alberto n. 51, piano T-1)

QUOTA di $\frac{2}{4}$ indivisi del deposito sito nel comune di Giarre (CT), Via Carlo Alberto n° 51, piano terra e primo.

- Oneri per l'eliminazione delle parti abusive, pari a circa € 7.500,00.

Valore stimato (detratti gli oneri per l'eliminazione delle parti abusive e considerando che l'immobile rientra nel pignoramento solo per $\frac{2}{4}$ indivisi) pari a € 17.400,00.

IMMOBILE I: (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 24, A/2, Via Carlo Alberto n. 53, piano T-1-2-3)

QUOTA di $\frac{2}{4}$ indivisi dell'appartamento sito nel comune di Giarre (CT), Via Carlo Alberto n° 53, piano terra, primo, secondo e terzo.

- NON esiste la conformità allo stato di fatto della planimetria catastale.

- Oneri per la regolarizzazione catastale del bene pari a circa € 650,00.

- Oneri per l'eliminazione delle parti abusive, pari a circa € 5.500,00.

Valore stimato (detratti gli oneri per l'eliminazione delle parti abusive e considerando che l'immobile rientra nel pignoramento solo per $\frac{2}{4}$ indivisi) pari a € 92.100,00.

IMMOBILE L: (C.E.U. di Giarre - foglio 93, particella 1600, sub. 25, C/6, Via Carlo Alberto n. 55, piano T)

QUOTA di $\frac{2}{4}$ indivisi del garage sito nel comune di Giarre (CT), Via Carlo Alberto n° 55, piano terra.

Valore stimato (considerando che l'immobile rientra nel pignoramento solo per $\frac{2}{4}$ indivisi) pari a € 25.200,00.

LOTTO n° 5 = Immobile H + Immobile I + Immobile L =
= € 17.400,00 + € 92.100,00 + € 25.200,00 =
= Prezzo base d'asta = € 134.700,00 - 15% =
= € 114.500,00 arrotondato (euro centoquattordicimilacinquecento/00)

LOTTO n° 6 (Immobile M)

IMMOBILE M: (C.T. di Palagonia - foglio 1, particella 302, seminativo irriguo, ha 00.81.70)

QUOTA di $\frac{1}{2}$ indiviso di un terreno sito nel comune di Palagonia (CT), Contrada Spasa.

- Il terreno è condotto dal sig. [REDACTED] giusto contratto verbale di comodato a titolo gratuito, stipulato circa sei anni fa, in data antecedente al pignoramento.

Valore stimato (considerando che l'immobile rientra nel pignoramento solo per $\frac{1}{2}$ indiviso) pari a € 8.600,00.

LOTTO n° 6 = Prezzo base d'asta = € 8.600,00 - 15% =
= € 7.300,00 arrotondato (euro settemilatrecento/00)

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione composta da 117 pagine e dai seguenti allegati:

- Verbali dei sopralluoghi
- Ispezione ipotecaria sul debitore esecutato
- Convocazioni
- Dichiarazione di invio perizia alle parti
- Specifica delle competenze tecniche e spese
- Documentazione spesa sostenute

Fanno parte integrante della consulenza, rilegati separatamente, n° 6 fascicoli dal titolo:

- > ALLEGATI LOTTO n° 1 (Immobile A)
- > ALLEGATI LOTTO n° 2 (Immobile B + Immobile C)
- > ALLEGATI LOTTO n° 3 (Immobile D + Immobile E)
- > ALLEGATI LOTTO n° 4 (Immobile F + Immobile G)
- > ALLEGATI LOTTO n° 5 (Immobile H + Immobile I + Immobile L)
- > ALLEGATI LOTTO n° 6 (Immobile M)

Catania li 17/02/2015

L'esperto stimatore
Dott. Arch. Gianluca Cavalleri

