

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Procedura esecutiva immobiliare

n° 1193/2013 R.G.Es.

Promossa da

[REDACTED]

S.S.

Nei confronti di

[REDACTED]

Unità immobiliari ubicate nei territori di Fiumefreddo, Giarre,
Calatabiano e Mascali in provincia di Catania

Consulenza Tecnica d'ufficio

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

G.E.: Dott. Francesco Lentano

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Ing. Leone Giuseppe

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



SOMMARIO

1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI.....	2
2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
3. EVASIONE DEL MANDATO	4
3.1 Quesito a.	4
3.2 Quesito b.	12
3.3 Quesito c.	12
3.4 Quesito d.	16
3.5 Quesito e.	27
3.6 Quesito f.	27
3.7 Quesito g.	38
3.8 Quesito h.	56
3.9 Quesito i.	64
3.10 Quesito j.	86
3.11 Quesito k.	86
3.12 Quesito l.	86
3.13 Quesito m.	86
3.14 Quesito n.	86
3.15 Quesito o.	87
3.16 Quesito p.	87
3.17 Quesito q.	88
3.18 Quesito r.	92
3.18.1 DESCRIZIONE DEL FONDO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOLGLIO 4 PARTT.776 E 681 E FABBRICATI PARTT.103 E 775 DEL FOGLIO 4	92
3.18.2 DESCRIZIONE DEL FONDO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOLGLIO 4 PARTT.441, 447, 448, 767 E 118 (RUDERE) E FABBRICATO PART.114 DEL FOGLIO 4	104
3.18.3 DESCRIZIONE DEL FONDO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOLGLIO 4 PARTT.544, 763, 764, 765 e 766 DEL FOGLIO 4.....	109
3.18.4 ABITAZIONE E BOX AUTO IDENTIFICATI CON LA PART. 98 SUBB.15 E 24 DEL FOGLIO 4	114
3.18.5 FONDO IDENTIFICATO CON LA PART.1199 DEL FOGLIO 8.....	123
3.18.6 DESCRIZIONE DEL FONDO IN FIUMEFREDDO PARTT.257, 1313, 1082, 1174, 1175 DEL FOGLIO 3.....	125
3.18.7 DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN CALATABIANO PARTT. 82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158 DEL FOGLIO 25	130
3.18.8 DESCRIZIONE DEL FONDO IN CALATABIANO PARTT.292 E 142 CON FABBRICATO PART.291 DEL FOGLIO 22.....	136
3.18.9 DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN MASCALI PARTT.209, 533, 511, 514 E 515 DEL FOGLIO 28145	
3.18.10 DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN MASCALI PARTT.82, 89, 96, 99 E 100 DEL FOGLIO 9	150
3.18.11 DESCRIZIONE DI FABBRICATI E TERRENI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON LE PARTT.731 E 267 E TERRENI PARTT.726, 727 E 732 DEL FOGLIO 69 IN GIARRE	153
3.19 Quesito s.	173
3.20 Quesito t.	201
3.21 Quesito u.	202
3.22 Quesito v.	202
3.23 Quesito w.	202
3.24 Quesito x.	204
4. CONCLUSIONI	205



1. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Per un chiaro quadro della vicenda, sulla scorta dell'atto di pignoramento e della documentazione in atti, si premette quanto segue.

In data 17/09/2013 è stato notificato, ad istanza dell'Azienda Agricola [REDACTED] s.s., dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Catania, atto di pignoramento sui beni immobili di proprietà della ditta individuale [REDACTED] in persona del suo titolare sig. [REDACTED] per somme non pagate pari a €60.000,00 con somma totale comprensiva di spese reclamate, commissioni bancarie, competenze legati per un totale di €61.128,25 alla data del 19/03/2013.

L'atto di pignoramento in oggetto veniva trascritto il 11/12/2013 ai nn.59610/47721.

In data 11/12/2013 veniva quindi depositata dall'istante atto di vendita dei seguenti immobili pignorati.

Unità negoziale n.1		
Ubicazione	Identificativi catastali	Categoria Catastale
Fiumefreddo di Sicilia	Foglio 4 Particella 114 Subalterno 2	A2
	Foglio 4 Particella 103 Subalterno 2	A2
	Foglio 4 Particella 103 Subalterno 3	C2
	Foglio 4 Particella 103 Subalterno 4	C2
	Foglio 4 Particella 103 Subalterno 5	A4
	Foglio 4 Particella 775	C6
	Foglio 4 Particella 98 Subalterno 15	A2
	Foglio 4 Particella 98 Subalterno 24	C6
	Foglio 3 Particella 257	Terreno
	Foglio 3 Particella 1313	Terreno
	Foglio 3 Particella 1082	Terreno
	Foglio 3 Particella 1174	Terreno
	Foglio 3 Particella 1175	Terreno
	Foglio 4 Particella 411	Terreno
	Foglio 4 Particella 118	Fabb. Rurale
	Foglio 4 Particella 447	Terreno
	Foglio 4 Particella 448	Terreno
	Foglio 4 Particella 767	Terreno
Foglio 4 Particella 681	Terreno	
Foglio 4 Particella 776	Terreno	
Giarre	Foglio 69 Particella 267 Subalterno 3	A4
	Foglio 69 Particella 267 Subalterno 2	C2
	Foglio 69 Particella 267 Subalterno 1	C2
	Foglio 69 Particella 731	A3
	Foglio 69 Particella 726	Terreno
	Foglio 69 Particella 727	Terreno
Calatabiano	Foglio 69 Particella 726	Terreno
	Foglio 69 Particella 727	Terreno

	Foglio 25 Particella 82	Terreno
	Foglio 25 Particella 83	Terreno
	Foglio 25 Particella 182	Terreno
	Foglio 25 Particella 183	Terreno
	Foglio 25 Particella 185	Terreno
	Foglio 25 Particella 186	Terreno
	Foglio 25 Particella 191	Terreno
	Foglio 25 Particella 192	Terreno
	Foglio 25 Particella 193	Terreno
	Foglio 25 Particella 194	Terreno
	Foglio 25 Particella 205	Terreno
	Foglio 25 Particella 208	Terreno
	Foglio 25 Particella 209	Terreno
	Foglio 25 Particella 188	Terreno
	Foglio 25 Particella 142	Terreno
	Foglio 25 Particella 144	Terreno
	Foglio 25 Particella 146	Terreno
	Foglio 25 Particella 158	Terreno
Unità negoziale n.2		
Fiumefreddo di Sicilia	Foglio 4 Particella 544	Terreno
	Foglio 4 Particella 763	Terreno
	Foglio 4 Particella 764	Terreno
	Foglio 4 Particella 765	Terreno
	Foglio 4 Particella 766	Terreno
Unità negoziale n.3		
Fiumefreddo di Sicilia	Foglio 8 Particella 1145	C2
	Foglio 8 Particella 406	Terreno
	Foglio 8 Particella 1144	Terreno
	Foglio 8 Particella 1199	Terreno
	Foglio 8 Particella 1200	Terreno
	Foglio 8 Particella 1201	Terreno
	Foglio 8 Particella 1202	Terreno
	Foglio 8 Particella 1204	Terreno
	Foglio 8 Particella 1146	Fabbr. Collabente
Unità negoziale n.4		
Mascali	Foglio 9 Particella 82	Terreno
	Foglio 9 Particella 89	Terreno
	Foglio 9 Particella 96	Terreno
	Foglio 9 Particella 99	Terreno
	Foglio 9 Particella 100	Terreno
Unità negoziale n.5		
Mascali	Foglio 28 Particella 209	Terreno
	Foglio 28 Particella 533	Terreno
	Foglio 28 Particella 511	Terreno
	Foglio 28 Particella 514	Terreno
	Foglio 28 Particella 515	Terreno
Calatabiano	Foglio 22 Particella 291	D10
	Foglio 22 Particella 292	Terreno
	Foglio 22 Particella 142	Terreno



Quote in capo al Debitore Esecutato
Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/1
Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 6/18
Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 47/100
Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2
Relativamente all'unità negoziale n. 5 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3



2. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premessa: Per l'espletamento delle operazioni peritali si sono rese necessarie ben otto sopralluoghi dei cespiti ubicati nei comuni di Fiumefreddo, Calatabiano, Mascali e Giarre nelle date del 16/08/2018, 27/08/2018, 06/09/2018, 04/10/2018, 06/10/2018, 18/10/2018, 23/10/2018 e 21/01/2018.

3. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari, aver analizzato le copie di tutti gli atti prodotti nel presente procedimento, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

3.1 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;

I cespiti oggetto della presente C.T.U., sono terreni e fabbricati ubicati nel territorio di Fiumefreddo, Calatabiano, Mascali e Giarre. I terreni in parte edificabili ed alcuni di questi privi tuttavia di potenzialità edificatoria come riportato nei capitoli seguenti.

I cespiti in Fiumefreddo sono ubicati al foglio catastale 4, 3 ed 8.

I cespiti al foglio 4 sono ubicati in contrada Liberto/S. Biagio e sono costituiti dai terreni identificati con le partt.776 e 681 con fabbricati identificati con le part.103 subb.2,3,4,5 e part.775; terreni partt.411, 767, 447, 448, rudere part.118 con fabbricato part.114 sub.2; terreni partt.544, 763, 765 e 766 (la part.764 sede stradale) ed ancora abitazione e garage all'interno del complesso in cooperativa denominato [REDACTED], come rappresentato nell'immagine seguente.

Si sottolinea come rientra nel pignoramento il piano terra del fabbricato part.114, quindi il fabbricato nella sua interezza, privo di riferimento catastale.





Localizzazione cespiti al foglio 4 in Fiumefreddo su mappale e vista satellitare

I cespiti al foglio 3 sono ubicati tra le vie Diana, S. Vincenzo, la ferrovia e la via Ponte Minissale.

Sono tutti terreni identificati con le partt.257, 1313, 1082, 1174 e 1175 come rappresentato nell'immagine seguente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





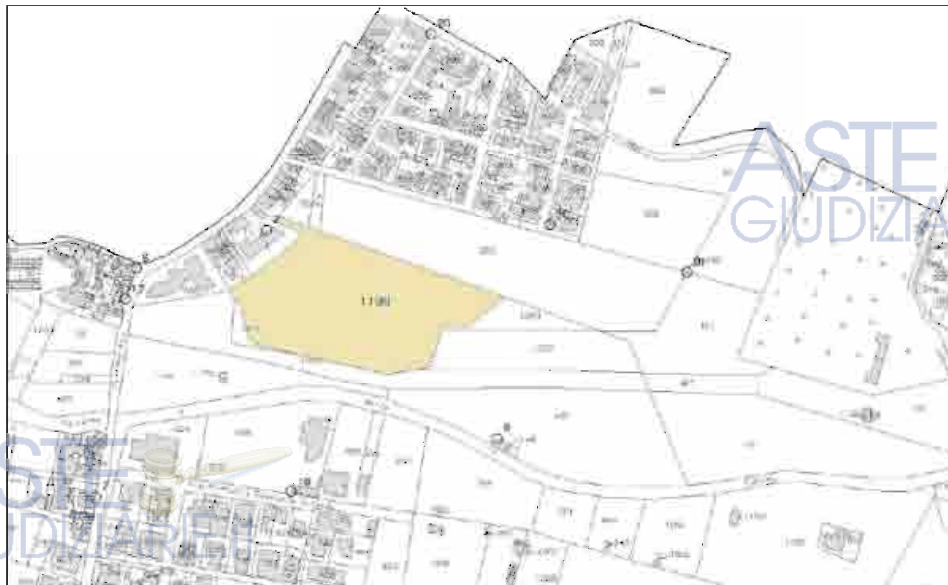
Localizzazione cespiti al foglio 3 in Fiumefreddo su mappale e vista satellitare



Dei cespiti al foglio 8, in atto di pignoramento identificati con i terreni part.406, 1144, 1199, 1200, 1201, 1202, 1204 ed il fabbricato part.1145, in conseguenza di un atto traslativo del 26/10/2015 Rep.28857/15332, conseguente a preliminare trascritto il 09/10/2013, rimane in capo al D.E. solo quota della part.1199.

La part.1199 è ubicata in c.da Forche con accesso dalla via Umberto come rappresentato nell'immagine seguente.





Localizzazione cespiti al foglio 8 in Fiumefreddo su mappale

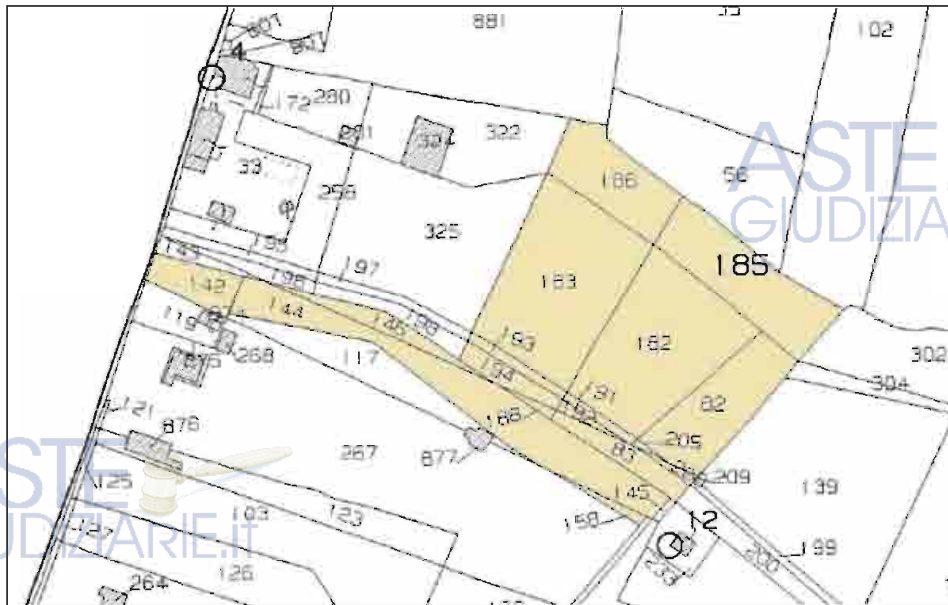


Localizzazione cespiti al foglio 8 in Fiumefreddo su vista satellitare

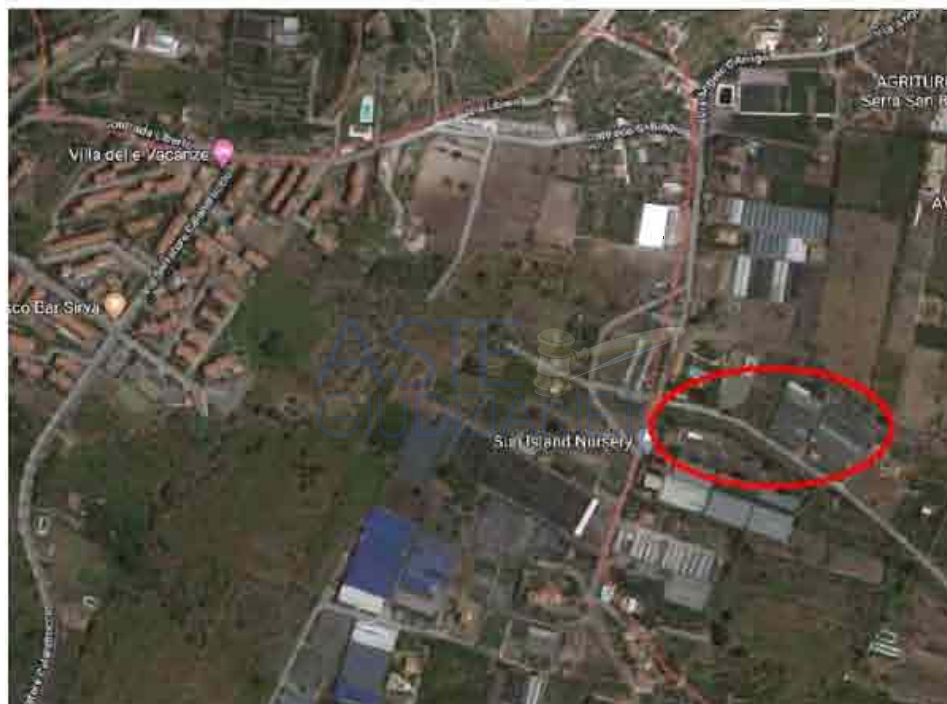
I cespiti in Calatabiano sono ubicati al foglio catastale 25 e 22.

I cespiti al foglio 25, ubicati in c.da San Biagio, sono tutti terreni, parte dei quali costituiscono un percorso interpoderale e parte interessati da impianto serricolo. Questi risultano identificati con le partt.82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158. Il compendio presenta accesso dalla via San Biagio come rappresentato nelle immagini seguenti.





Localizzazione cespiti al foglio 25 in Calatabiano su mappale

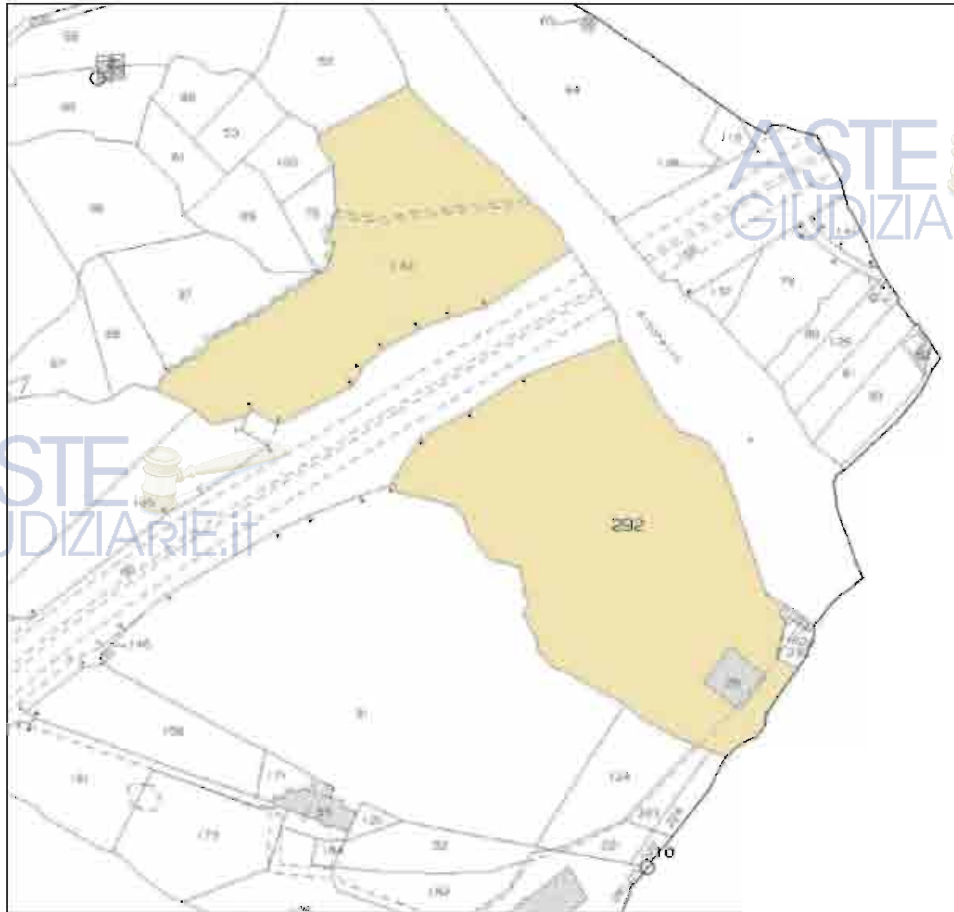


Localizzazione cespiti al foglio 25 in Calatabiano su vista satellitare

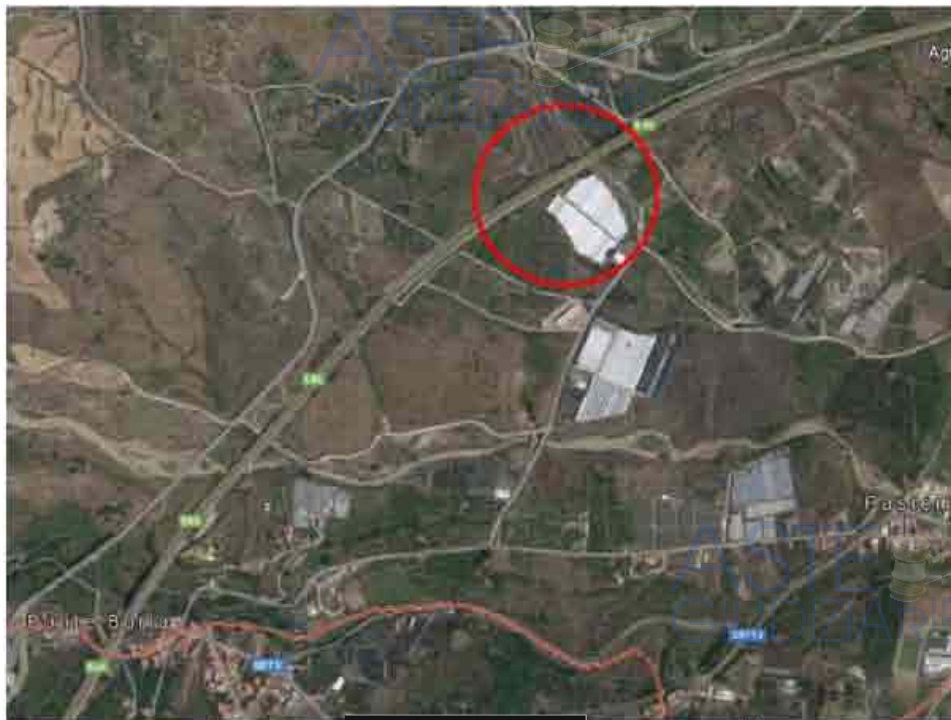
I cespiti al foglio 22 sono due ampi terreni partt.292 e 142 con serre ed un manufatto con categoria D/10 identificato con la part.291.

I cespiti sono ubicati in contrada Salerno e risultano separati dall'autostrada A18 se pur tra loro collegati da un percorso carrabile sotto un viadotto autostradale come rappresentato nelle immagini seguenti.





Localizzazione cespiti al foglio 22 in Calatabiano su mappale

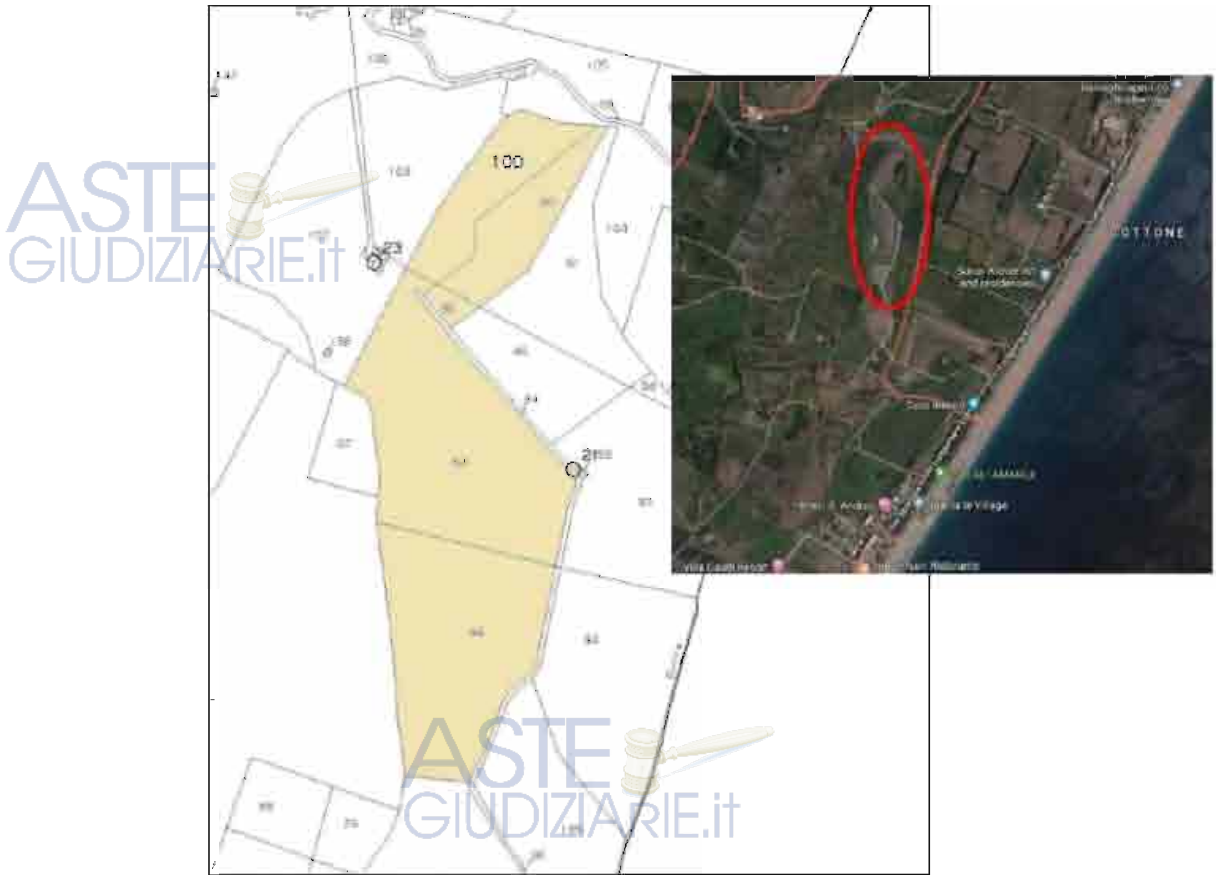


Localizzazione cespiti al foglio 22 in Calatabiano su vista satellitare



I cespiti in Mascali sono ubicati al foglio catastale 9 e 28.

I cespiti al foglio 9 sono dei terreni agricoli identificati con le partt. 82, 89, 96, 99 e 100, ubicati in contrada Fondachello e Gurna con accesso attraverso una strada interpodereale carrabile che si diparte dalla via Spiaggia – lungomare Cottone come rappresentato nelle immagini seguenti.



Localizzazione cespiti al foglio 9 in Mascali su mappale e vista satellitare

I cespiti al foglio 28 sono dei terreni con annesso fabbricato che racchiude un pozzo di emungimento identificati con le partt. 209, 533, 511, 514 e 515 in contrada Decime, località Chiesulla – Fondachello, a poca distanza dalla via Spiaggia con accessi dalla via Pietralonga e Decime come rappresentato nelle immagini seguenti.





Localizzazione cespiti al foglio 28 in Mascali su mappale e vista satellitare

I cespiti in Giarre sono ubicati al foglio catastale 69.

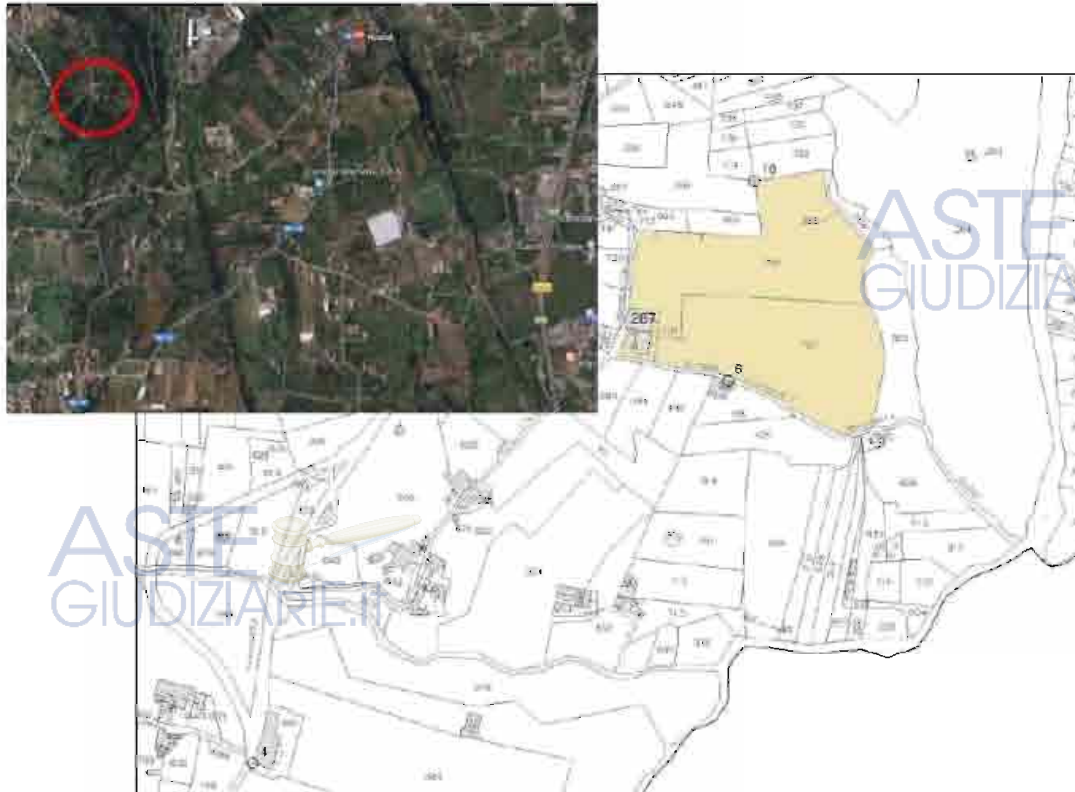
I cespiti al foglio 69 sono un fondo rustico costituito da terreni partt.726 e 727 e fabbricati uno dei quali ristrutturato ed utilizzato ai fini abitativi part.731 e quello adiacente internamente allo stato rustico per lavori edili avviati e non completati, identificato con le partt.267 subb.1,2 e 3. fa parte del compendio anche la part.732 porzione di terrazzo se pur non riportata tra i cespiti oggetto di pignoramento.

Il fondo è ubicato in contrada Miscarello, Guddi o Timpa Macchia, via Monacella – Guddi, Str. 77, come rappresentato nelle immagini seguenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Localizzazione cespiti al foglio 69 in Mascali su mappale e vista satellitare

3.2 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;

I dati riportati nell'atto di pignoramento notificato il 14/10/2013, promosso dall'Azienda Agricola [REDACTED] s.s., e nella relativa nota di trascrizione del 11/12/2013 ai nn. 59610/47721 sono corrispondenti ed hanno colpito quote spettanti al D.E. per come meglio descritto al successivo capitolo 3.3.

3.3 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;

Quanto oggetto di pignoramento è giunto al debitore esecutato per le quote come indicato nelle tabelle seguenti. Si sottolinea come i cespiti ubicati nel comune di Fiumefreddo ed identificati al foglio 8 partt.1145, 406 (ivi compreso il fabbricato che vi insiste identificato con la part.1146), 1144, 1200, 1201, 1202 e 1204 non sono più in proprietà al D.E., nella quota di 47/100, essendo gli stessi venduti alla [REDACTED] con atto del 26/10/2015, Rep.28857/15332, trascritto il 11/11/2015 ai nn.28914/43919, nascente da



preliminare di compravendita del 08/10/2013 in notaio S. Micali, Rep.26110/13250, trascritto il 09/10/2013 ai nn.39467/49002.

Se pur il pignoramento sia stato trascritto il 11/12/2013, quindi dopo la trascrizione del preliminare avvenuta in data 08/10/2013, ai sensi dell'art.2645 bis del C.C., la trascrizione dell'atto di compravendita, conseguente il preliminare sopra citato prevale sulla trascrizione del pignoramento.

IMMOBILI IN FIUMEFREDDO

Ces piti pignorati						Informazioni da relazione notarile del 28/03/2014 ed ispezioni ipotecarie.
foglio	part.	sub.	Cat.	Intestazione catastale	Quota/Regime	
4	114	2	F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	In proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni per atto di compravendita in notaio S. Micali del 12/10/2004 Rep.8131/3262. Atto trascritto il 15/10/2004 ai nn.34426/54921.
4	118		FR	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	
4	103	2	F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	In proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/1 in separazione dei beni per atto di compravendita in notaio S. Micali del 11/02/2005 Rep.9441/3627. Atto trascritto il 07/03/2005 ai nn.9068/16595.
4	103	3	F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	
4	103	4	F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	
4	103	5	F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	
4	775		F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	
4	681		T	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	
4	776		T	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	In proprietà a [REDACTED] per la quota di 1/1 per atto di assegnazione a socio di cooperativa in notaio F. Giamporcario del 18/01/2011 Rep.63476/20661. Atto trascritto il 15/02/2011 ai nn.6085/8305
4	98	15	F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	
4	98	24	F	[REDACTED]	1/1 S.dei B.	

4	411	T		2/12 Usufrutto 1/12 Nuda Proprietà 1/12 Nuda Proprietà 2/3 S.dei B. 2/12 S.dei B.	
4	447	T		2/12 Usufrutto 1/12 Nuda Proprietà 1/12 Nuda Proprietà 2/3 S.dei B. 2/12 S.dei B.	
4	448	T		2/12 Usufrutto 1/12 Nuda Proprietà 1/12 Nuda Proprietà 2/3 S.dei B. 2/12 S.dei B.	
4	767	T		2/12 Usufrutto 1/12 Nuda Proprietà 1/12 Nuda Proprietà 2/3 S.dei B. 2/12 S.dei B.	
4	544	T		1/3 proprietà 6/18 proprietà 6/18 S.dei B.	
4	763	T		1/3 proprietà 6/18 proprietà 6/18 S.dei B.	
4	764	T		1/3 proprietà 6/18 proprietà 6/18 S.dei B.	
4	765	T		1/3 proprietà 6/18 proprietà 6/18 S.dei B.	
4	766	T		1/3 proprietà 6/18 proprietà 6/18 S.dei B.	



8	1199	T		9/20 8/100 23/50 1/100	
---	------	---	--	---------------------------------	--

3	257	T		1/1 S.dei B.	
3	1313	T		1/1 S.dei B.	
3	1082	T		1/1 S.dei B.	
3	1174	T		1/1 S.dei B.	
3	1175	T		1/1 S.dei B.	

IMMOBILI IN GIARRE

69	267	3	F	1/1 S.dei B.	
69	267	2	F	1/1 S.dei B.	
69	726		T	1/1 S.dei B.	
69	731		T	1/1 S.dei B.	
69	267	1	F	1/1 S.dei B.	
69	727		T	1/1 S.dei B.	

IMMOBILI IN CALATABIANO

25	82		T	1/1 S.dei B.	
25	83		T	1/1 S.dei B.	
25	182		T	1/1 S.dei B.	
25	183		T	1/1 S.dei B.	
25	185		T	1/1 S.dei B.	
25	186		T	1/1 S.dei B.	
25	194		T	1/1 S.dei B.	
25	192		T	1/1 S.dei B.	
25	193		T	1/1 S.dei B.	
25	191		T	1/1 S.dei B.	
25	205		T	1/1 S.dei B.	
25	208		T	1/1 S.dei B.	
25	209		T	1/1 S.dei B.	
25	188		T	1/1 S.dei B.	
25	142		T	1/1 S.dei B.	
25	144		T	1/1 S.dei B.	
25	146		T	1/1 S.dei B.	
25	158		T	1/1 S.dei B.	



22	291	F		1/3 1/3 1/3.	
22	292	T		1/3. 1/3 1/3.	
22	142	T		1/3. 1/3. 1/3.	

IMMOBILI IN MASCALI

9	82	T		1/2 S.dei B. 1/2 S.dei B.	
9	89	T			
9	96	T			
9	99	T			
9	100	T			
28	209	T		4/18. 1/18. 1/18. 1/3 1/3.	
28	533	T			
28	511	T			
28	514	T			
28	515	T			

Il D.E. dichiara in fase di sopralluogo di essere coniugato in regime di separazione dei beni

3.4 Quesito d.

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

Ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, sulla scorta delle certificazioni notarili redatte dai notai Alessandra De Blasi in data 28/03/2014 e Federico Colletti del 02/04/2014 e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente, (cfr. allegato "ispezioni ipotecarie") si riporta quanto segue:

Immobili in Fiumefreddo

Unità abitativa diruta identificata al foglio 4 part.114 sub.2;

Ruderi di un fabbricato rurale identificato al foglio 4 part.118

Terreni identificati al foglio 4 partt.411, 447, 448 e 767

Al ventennio le originarie identificazioni catastali Fg.4 part.114 sub.2, 118, 411, 477, 448 e 158 appartenevano alla società [redacted] snc" da potere di [redacted] per atto di compravendita in notaio G. Grasso del 07/11/1990 trascritto il 06/12/90 ai nn.49106/37699.

A seguito di variazione per frazionamento del 08/02/91 n.548.1/1991 prot.127904, dalla part.158 scaturiva la part.533 ed a sua volta per frazionamento del 18/07/02 n.2691.1/2002 prot.269877 dalla part.533 scaturiva la part.767.

Le unità immobiliari sono quindi giunte al D.E. per la quota di 1/1, da potere del [redacted] snc", per atto del 12/10/2004, rogante notaio S. Micali, Rep.8131/3262, atto trascritto il 15/10/2004 ai nn.54921/34426.

Unità abitativa diruta identificata al foglio 4 part.103 subb.2/3/4/5;

Box diruto identificato al foglio 4 part.775

Terreni identificati al foglio 4 partt.681 e 776

Al ventennio l'originaria part.103 sub1 risultava intestata al catasto terreni a [redacted] diritto del concedente.

La part.103 sub.2 risultava intestata nel catasto fabbricati a [redacted] Il terreno nel NCT al foglio 4 partt.231 e 104 risultava intestato in catasto a [redacted] diritto del concedente.

Con frazionamento del 30/10/1997 n.3639.1/1997 prot.434061 dalla part.231 scaturiva la part.684.

Con frazionamento del 30/10/1997 n.3639.2/1997 prot.434061 dalla part.104 scaturiva la part.681.

In virtù dell'atto di donazione in notaio F. Giamporcaro del 20/11/1997, atto trascritto il 17/12/1997 ai nn.39770/30657, da [redacted] veniva trasferita la nuda proprietà del fabbricato 103 sub.2, del fabbricato rurale nel NCT alla part.103 sub.1 ed i terreni partt.681 e 684 a [redacted]

In virtù dell'atto di donazione in notaio F. Giamporcaro del 03/08/1998, registrato a Giarre il 18/08/1998 al n.1745, trascritto il 07/08/1998 ai nn.25317/19788, da [redacted] veniva trasferita la nuda proprietà a [redacted] per ¼ ciascuno in regime di comunione legale ed ai coniugi [redacted] per ¼ ciascuno in regime di comunione legale.

A seguito di voltura la part.103 sub.2 (nota n.16871.2/1998 in atti dal 30/10/1999) risultava in ditta a [redacted]

██████████ per la quota di ¼ ciascuno in nuda proprietà (in comunione dei beni) con intestazione parziale.

Quanto alle partt.103 sub.1, 681 e 684 (con nota 7299.1/1998 in atti dal 22/01/2003 prot.21385) queste risultavano in ditta a ██████████

██████████ livellari per la quota di ¼ ciascuno (in comunione dei beni), ██████████ usufrutto ed ██████████ ██████████ diritto del concedente.

A seguito di ricongiungimento di usufrutto del 23/11/1998 in morte di ██████████ con nota di voltura n.39830.1/2003 in atti dal 07/02/2003 prot.39913, l'U.T.E. di Catania intestava le partt. 103 sub.1, 681 e 684 a ██████████

██████████ in proprietà per ¼ ciascuno. Ed ancora con voltura n.39878.1/2003 in atti dal 07/02/2003 prot.39937 l'U.T.E. di Catania intestava le part.103 sub.2 del catasto fabbricati a ██████████

██████████ in proprietà per ¼ ciascuno.

Con variazione del 07/02/2003 n.495.1/2003 prot.20563 veniva soppressa la part.103 sub.1 del catasto terreni e unita alla part.103 E.U.

Con frazionamento del 07/02/2003 n.495.1/2003 prot.20563, dalla part.684 scaturivano le partt.775 e 776.

Con variazione catastale del 07/02/2003 n.495.1/2003 prot.20563, la part.775 del catasto terreni passava alla partita 1 come E.U.

Con costituzione del 11/02/2003 n.467.1/2003 prot.45325, venivano censite ed accatastate presso l'U.T.E. di Catania le unità urbane distinte con la part.103 subb.3, 4 e 5, in ditta ██████████

██████████ in proprietà per ¼ ciascuno.

Con costituzione del 11/02/2003 n.469.1/2003 prot.45329, veniva censita ed accatastata presso l'U.T.E. di Catania l'unità urbana distinta con la part.775, in ditta ██████████

██████████ in proprietà per ¼ ciascuno.

Con atto di compravendita in notaio S. Micali del 11/02/2005, Rep.9441/3627, atto trascritto il 07/03/2005 ai nn.16595/9068, veniva trasferita da potere di ██████████

██████████ per la quota di ¼ ciascuno la piena proprietà dei cespiti identificati al foglio 4 partt.681, 776, 103 sub.2, 3, 4 e 5, 775 al D.E.



Terreni identificati al foglio 4 partt.544, 763, 764, 765 e 766

Al ventennio l'originaria identificazione catastale Fg.4 part.168 era giunta a [REDACTED] per la quota di 1/3 indiviso ciascuno in virtù dell'atto di compravendita in notaio G. Grasso del 10/03/1993 Rep.39172, trascritto il 25/03/1993 ai nn.10469/8084 (l'atto riporta ciascuno in regime di comunione legale).

A seguito di frazionamento del 08/02/1991 n.548.5/1991 prot.n.127904, dalla part.168 scaturivano le partt.543 e 544. Con successivo frazionamento del 04/03/2002 n.758.1/2002 prot.36114, dalla part.543 scaturivano inoltre le partt.763, 764, 765 e 766.

In virtù della successione di [REDACTED] trascritta il 12/03/07 ai nn.17101/9994, l'eredità del de cuius, comprendente 1/6 del terreno in Fiumefreddo al NCT fg.4 part.544, 763, 764, 765 e 766 nonché 1/2 del terreno al fg.4 part.544, venivano devoluti in parti uguali ai coniugi [REDACTED]. In virtù di atto di divisione rogante notaio S. Micali del 02/07/2012, trascritto il 17/07/2012 ai nn.36104/29393 intercorso tra [REDACTED] già proprietà dei predetti dividendi per 3/18 ciascuno, veniva attribuito per la quota pari a 6/18 al solo [REDACTED]. In data 14/07/2017 veniva trascritta ai nn.20003/26404 l'accettazione di donazione a favore di [REDACTED] rogante notaio A. Fiorito del 22/06/2017 Rep.459888/25226, donanti [REDACTED] per la quota complessiva di 5/18. Ne consegue che le unità immobiliari sopra citate risultano oggi intestate a [REDACTED] per la quota di 1/3 ciascuno.

Abitazione con box auto di pertinenza identificati al foglio 4 part.98 subb.15 e 24

Al ventennio le unità immobiliari identificate al foglio 4 part.98 subb.15 e 24 risultavano intestate in proprietà per 1000/1000 alla [REDACTED] Il suolo, partt.98, 361, 362 e 363 del Fg.4, su cui è stato edificato il complesso residenziale è così giunto alla

[REDACTED] atto di reiteratione di convenzione, di cui al precedente atto in notaio G.Vigneri trascritto il 24/11/1981 ai nn.41062/34246, in notaio G. Vigneri del 29/07/1983 trascritto il 10/08/1983 ai nn.30896/25179, con il quale il Comune di Fiumefreddo reiterava la cessione alla suddetta cooperativa, per quanto ne avesse acquistato la titolarità, del diritto di proprietà sulle sopraccitate particelle, con autorizzazione alla cooperativa stessa a procedere direttamente all'espropriazione delle aree assegnate ai sensi dell'art.27 comma 2 della L.R.26/05/73 n.21.

Atto di cessione di area in notaio G. Vigneri del 07/11/1983, atto trascritto il 01/12/1983 ai nn.44040/36059, con quale [redacted] cedeva al Comune di Fiumefreddo e conseguentemente alla [redacted] le partt.98, 361 e 363.

Atto di reitera di convenzione in notaio G. Vigneri del 29/07/1983 trascritto il 27/06/1985 ai nn.24059/18858, con il quale il Comune di Fiumefreddo reiterava la cessione alla [redacted] del diritto di proprietà sull'area predetta, confermando l'autorizzazione alla Cooperativa a procedere direttamente all'esproprio delle aree assegnate.

Sentenza del Tribunale di Catania del 16/04/1992, trascritta il 09/07/2003 ai nn.27104/19802, a favore della cooperativa contro terzi in merito all'occupazione illegittima della part.362.

Le unità immobiliari sono quindi giunte al D.E. con atto di assegnazione del 18/01/2011, rogante F. Giamporcaro, Rep.63476/20661, trascritto il 15/02/2011 ai nn.8305/6085 da potere della [redacted]. L'atto riporta all'art.1 che la [redacted] assegna in via definitiva e trasferisce al D.E., che quale socio della cooperativa accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appartamento e box sopra citati.

Terreno identificato al foglio 8 part.1199

Premesso che la part.1199 deriva da frazionamento dell'originaria part.411, si riporta quanto segue.

Le partt.98, 99, 294, 306, 406 e 411 risultavano intestate in catasto a [redacted] per la quota di 1000/1000 per assegnazione in divisione in virtù di atto in notaio D. Caprio del 09/09/1982 trascritto il 17/09/1982 ai nn.34343/17936.

Per frazionamento del 21/01/2005 n.10477.1/2005 prot.CT0010477 dalla part.294 scaturiva la part.1093.

In virtù del verbale di pubblicazione di testamento in notaio I Basso del 13/03/2006, trascritto il 12/04/2006 ai nn.25819/15048, decuius [redacted] e della relativa successione testamentaria den.331 vol.183 in Acireale, trascritta il 07/11/2006 ai nn.71990/41757, i propri beni alla data identificati al Fg.8 partt.406, 411, 99, 306, 98, 1093, venivano trasferiti alla moglie [redacted] per l'usufrutto ed al figlio [redacted] per la nuda proprietà.

In virtù dell'atto di compravendita in notaio S. Micali del 05/12/2007 trascritto il 13/12/2007 ai nn.82129/48284 i beni sopra citati venivano trasferiti da [redacted] per l'usufrutto e [redacted] (bene personale) per la nuda proprietà a [redacted] (in separazione dei beni).

Con atto in notaio S. Micali del 11/02/2005, trascritto il 23/02/2005 ai nn.13721/7430, veniva venduto da potere di [REDACTED] alla società [REDACTED] srl il terreno distinto con le partt.911, 913, 1094 (ex 294) e 295 ed il diritto di sfruttamento della volumetria della partt.1093 in atto adibito a stradella.

Con atto di compravendita in notaio S. Micali del 21/12/2007, Rep.17423/6841, trascritto il 08/01/2008 ai nn.1373/1060, [REDACTED] trasferiva al D.E. la piena proprietà per la quota di 55/100 delle unità immobiliari al foglio 8 partt.44, 98, 99, 306, 406, 411 e 1093. Della suddetta compravendita risulta annotata di cancellazione condizione risolutiva, giusta annotazione n.45584/5287 del 31/07/2009.

Con atto di compravendita del 15/02/2008, rogante notaio S. Micali, Rep.17666/6996, atto trascritto il 28/02/2008 ai nn.11378/7578 il D.E. vendeva la quota 8/100 dei sopra citati cespiti a [REDACTED]. A seguito di voltura n.7578.1/2008 in atti dal 28/02/2008 la quota in ditta al D.E. dei beni sopra citati si riduceva a 47/100.

Con variazione per tipo mappale del 22/09/2009 n.453634.1/2009 prot.CT0453634 dalla partt.98 scaturivano le partt.1144 e 1145.

Con frazionamento del 29/07/2013 n.233535.1/2013 prot.CT0233535, dalla partt.99 scaturivano le partt.1204 e 1205; dalla partt.306 scaturivano le partt.1201, 1202 e 1203; dalla partt.411 scaturivano le partt.1199 e 1200.

Con frazionamento del 29/07/2013 n.233535.2/2013 prot.CT0233535 venivano soppresse le partt.1093, 1203 e 1205 ed unite alla partt.1199.

In virtù di preliminare di compravendita, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 08/10/2013, trascritto il 09/10/2013 ai nn.46002/39467, il D.E. prometteva in vendita alla [REDACTED] la quota di 1/100 del cespite identificato al foglio 8 partt.1199, oltre alla quota indivisa pari a 47/100 dei restanti terreni identificati con le partt.406, 1144, 1200, 1201, 1202 e 1204 ed ancora dei fabbricati distinti con le partt.1145 e 1146.

Con atto di compravendita del 26/10/2015 Rep.28857/15332, rogante notaio S. Micali, atto trascritto il 11/11/2015 ai nn.28914/43419, il D.E. trasferiva le quote di cui al preliminare del 08/10/2013 alla società [REDACTED]: 1/100 della partt.1199 e 47/100 delle partt. 406, 1144, 1200, 1201, 1202 e 1204 ed ancora dei fabbricati distinti con le partt.1145 e 1146.

Sulla base di quanto sopra la quota in proprietà al D.E. della partt.1199 è pari a 23/50.

Se ne deduce come le partt. 406, 1144, 1200, 1201, 1202 e 1204 ed ancora i fabbricati distinti con le partt.1145 e 1146 non sono più in proprietà al D.E.



Terreni identificati al foglio 3 partt.257 e 1313

Al ventennio le originarie identificazioni foglio 3 partt.257 e 1081 risultavano intestate catastalmente a [REDACTED]

Dall'ispezione ipotecaria si riscontra la trascrizione del 04/06/2004 ai nn.28961/19056 per atto di accettazione tacita di eredità del 11/05/2004 rep.6300 in notaio Micali Sebastiano in morte di [REDACTED] relativa alle unità immobiliari identificate al catasto terreni di Fiumefreddo al foglio 3 partt.257, 1313 (ex part.1081), a favore di [REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno. La trascrizione riporta come l'accettazione si estende a tutti gli immobili caduti nella successione n.17 vol.15727, registrata a Roma il 01/02/1995.

Con frazionamento del 03/02/2000 n.218.1/2000 prot.42167, dalla part.1081 scaturiva la part.1313.

Con atto di compravendita in notaio S. Micali del 11/05/2004, Rep.6300/2904, atto trascritto il 04/06/2004 ai nn.28962/19057, [REDACTED] per la quota di 1/5 ciascuno vendevano al D.E. la piena proprietà dei cespiti identificati al foglio 3 partt.257 e 1313.

Terreni identificati al foglio 3 partt.1082, 1174 e 1175

Al ventennio le originarie identificazioni foglio 3 partt.1082 e 152 risultavano intestate catastalmente a [REDACTED]

Le unità immobiliari risultavano attribuite in piena ed esclusiva proprietà a [REDACTED] per atto di divisione in notaio G. Cesarò del 12/05/1977, registrato a Giarre il 17/05/1977 al n.1438 e trascritto il 24/05/1977 ai nn.16487/14010.

Con frazionamento del 20/07/1992 n.2423.2/1992 prot.232940, dalla part.152 scaturivano le partt.1174 e 1175.

Con atto di compravendita in notaio S. Micali del 13/05/2004, Rep.6336/2920, atto trascritto il 04/06/2004 ai nn.28963/19058, le partt.1082, 1174 e 1175 venivano trasferite in piena proprietà al D.E.

Immobili in Giarre

Fabbricato identificato al foglio 69 part.267 sub.2 e 3;

Terreno identificato al foglio 69 part.726

Al ventennio i cespiti identificati al foglio 69 part.267 sub.3 e sub.2, ivi compresa la part.732 E.U. derivante da frazionamento del 19/12/1992 prot.323436 per soppressione della part.268 e variazione della part.731, e la part.726, derivante da frazionamento del 19/12/1992 prot.323410, per soppressione della part.266 e variazione della part.727 (in precedenza la part.266 derivava dalla part.683 per frazionamento in atti dal 07/03/1991 n.1785), risultavano in proprietà ai coniugi [REDACTED] per la quota di ½ in maggior consistenza, in comproprietà con [REDACTED] (proprietario per il restante ½), per atto di compravendita del 13/12/1979, Rep.11374, rogante notaio Ivan Basso, atto trascritto il 03/01/1980 ai nn.147/131 da potere di [REDACTED] e successivamente l'intero per atto di divisione del 10/05/1996, in notaio F. Tropea, Rep.168010, trascritto il 06/06/1996 ai nn.18485/14256. Le unità immobiliari sono quindi giunte in proprietà al D.E. per atto di compravendita del 18/03/2009 in notaio S. Micali, Rep.19373/8264, atto trascritto il 19/03/2009 ai nn.17213/10888, da potere di [REDACTED] al quale pervenne per atto di compravendita del 08/06/1998 in notaio F. Patti, Rep.180143, atto trascritto il 12/06/1998 ai nn.18082/14225, da potere di [REDACTED]

Fabbricato identificato al foglio 69 part.267 sub.1;

Abitazione identificata al foglio 69 part.731

Terreno identificato al foglio 69 part.727

I cespiti identificati al foglio 69 part.267 sub.1, part.731, derivanti da variazione del 29/04/2008 prot.CT0202258, per modifica identificativo dell'ex part.268, e part.727, derivante dalla part.266, con variazione della part.726, per frazionamento del 19/12/1992 prot.323410, sono giunti al D.E. per l'intera proprietà per atto di compravendita del 18/03/2009 in notaio S. Micali, Rep.19373/8264, atto trascritto il 19/03/2009 ai nn.17214/10889, da potere di [REDACTED] al quale pervenne per atto di compravendita del 23/04/1999 in notaio F. Patti, atto trascritto il 27/04/1999 ai nn.14423/10750 da potere di [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno.

A [REDACTED] le unità pervennero per la quota di ½ in maggior consistenza, in comproprietà con [REDACTED] (proprietari dell'altra metà), per atto di compravendita del 13/12/1979 in notaio Ivan Basso, trascritto il 03/01/1980 ai nn.147/131, da potere di [REDACTED] e successivamente l'intero per atto di divisione del 10/05/1996 in notaio F. Tropea trascritto il 06/06/1996 ai nn.18485/14256.

Successivamente [redacted] donava a [redacted] con atto di donazione del 13/10/1997 n.62, rogante notaio P. Saporita, atto trascritto con accettazione il 30/10/1997 ai nn.34041/26453, la nuda proprietà dell'intero della sola particella 727.

Si sottolinea come nella nota di trascrizione dell'atto di vendita del 23/04/1999 in notaio Patti, [redacted] vendono entrambi per ½ ciascuno in piena proprietà tutte le particelle.

Immobili in Calatabiano

Terreni identificati al foglio 25 partt.82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209 e 188

I cespiti identificati nell'atto del 24/04/1991, di seguito descritto, al foglio 25 partt.82, 182, 183, 185, 186, 83, 188 oggi partt.82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209 e 188 derivano per le seguenti variazioni catastali: part.83 per bonifica identificativo del 22/05/2013 prot.CT0149750 della part.188; 191 e 192 per frazionamento della part.182 del 22/06/1988; 193 e 194 per frazionamento della part.183 del 22/06/1988; 205 per variazione d'ufficio della part.82 del 31/12/1986; 208 e 209 per frazionamento della part.83 del 04/11/1996.

Tali cespiti sono pervenuti in proprietà al D.E. per atto di compravendita del 24/04/1991 rogante notaio G. Grasso, Rep.35554/24668, atto registrato a Giarre il 13/05/91 al n.1123 e trascritto il 10/05/91 ai nn.20213/14599, da potere [redacted] (se pur ancor più antecedente del ventennio il fondo è pervenuto a [redacted] allora celibe, per atto in notaio G.Grasso del 01/07/1986, registrato a Giarre il 21/07/1986 al n.2265; l'atto del 24/04/1991 dal quale è stata tratta tale informazione non indica trascrizione dell'atto di acquisto di [redacted].

Terreni identificati al foglio 25 partt.142, 144, 146 e 158

I cespiti identificati al foglio 25 partt.142, 144, 146 e 158 sono giunti al D.E. per atto di compravendita del 10/03/2008, Rep.17808/7082, rogante notaio S. Micali, atto trascritto il 21/03/2008 ai nn.16662/11103 da potere di [redacted]. La part.142 pervenne al solo [redacted] in regime di comunione legale dei beni, per atto di compravendita in notaio G. Grasso del 14/01/1985, atto registrato a Giarre il 01/02/1985 al n.447 e trascritto il 13/02/1985 ai nn.6341/5050, da potere di [redacted]. [redacted] Le partt.144, 146 e 158 per atto di compravendita del 03/08/1984 in notaio G. Grasso, atto registrato a Giarre il 20/08/1984

al n.2654 e trascritto il 20/08/1984 ai nn.34649/27993, da potere di [REDACTED]

Immobili in Mascali

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreni identificati al foglio 9 partt.82, 89, 96, 99 e 100

I cespiti identificati al foglio 9 partt.82, 89, 96, 99 e 100 sono giunti al D.E. per la quota di $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita del 25/07/2003 rogante notaio F. Giamporcaro, Rep.46356/12516, atto registrato a Giarre il 01/08/2003 al n.2180 e trascritto il 30/07/2003 ai nn.30824/22426, da potere di [REDACTED]

Gli immobili pervennero alla venditrice quanto alle part.96 e 99 per atto di compravendita del 08/09/1981 in notaio M. Pulvirenti, registrato a Giarre il 21/09/1981 al n.2809 e trascritto il 10/09/1981 ai nn.32049/26817 da potere di [REDACTED]

Le particelle 82, 89 e 100 sono giunte sempre ad [REDACTED] in parte per successione testamentaria di [REDACTED] den.293 vol.140 Ufficio Registro di Acireale trascritta il 24/06/1964 ai nn.24013/20530 ed in parte per successione testamentaria di [REDACTED] den.91 vol.154 e den. Integrativa n.399 vol.154 Ufficio Registri di Acireale (**NON TRASCITTA**), e per essersele attribuite con atto di accettazione testamenti e identificazione catastale del 22/08/1981 in notaio M. Pulvirenti, atto trascritto il 27/08/1981 ai nn.30680/25603 da potere di [REDACTED]

Dalla certificazione notarile si evince quanto segue:

si ha traccia della successione di [REDACTED] nel testamento olografo pubblicato il 04/09/1976 e trascritto nel 1976 ai nn.27413/22792, e l'erede [REDACTED] veniva generalizzata con la paternità, quindi non riscontrabile nei repertori del "57", ovvero con la data di nascita.

Terreni identificati al foglio 28 partt.209, 533, 511, 514 e 515

I cespiti identificati al foglio 28 partt.209, 533, 511, 514 e 515 sono giunti al D.E. per la quota di $\frac{1}{3}$ per atto di compravendita del 19/12/2002 in notaio S. Micali, Rep.3602/1746, atto trascritto il 10/01/2003 ai nn.1221/961 da potere di [REDACTED] al quale pervenne (in regime di separazione dei beni) per atto di compravendita del 22/03/1978 in notaio V. Ciancico, atto registrato a Catania il 03/04/1978 al n.5005 e trascritto il 03/04/1978 ai nn.10791/9324, da potere di [REDACTED]

Da ispezione ipotecaria si riscontra la trascrizione del 17/11/2016 ai nn.32315/42644 relativa alla denuncia di successione del 15/09/2016 Rep.822/9990 decuius [REDACTED]. A seguito di tale trascrizione i cespiti risultano oggi intestati a [REDACTED] per 4/18, [REDACTED] per 1/18, [REDACTED] per 1/18 (tutti eredi di [REDACTED] [REDACTED] per 1/3 e [REDACTED] per 1/3.

Fabbricato identificato al foglio 22 part.291

Terreni identificati al foglio 22 partt.292 e 142

La part.291 risulta costituita il 29/10/2009 ed edificata su terreno, E.U., derivante dal frazionamento della part.72 giusto tipo mappale del 20/10/2009 prot.CT0504801.

La part.292 deriva da tipo mappale del 20/10/2009 prot. CT0504801 per soppressione della part.72 e definizione della part.291. La part.72 deriva dalla fusione delle partt.102, 225, 226, 227, 228, 73 e 74 giusta variazione di elementi censuari del 09/10/2007 prot.CT0429053. La part.142 deriva dalla part.71 giusta revisione di elementi censuari del 09/10/2007 prot.CT0428986.

Le unità immobiliari in origine identificate al foglio 22 partt.72, 73, 74, 102, 142, 225, 226, 227 e 228 sono prevenute per la quota di 1/3 al D.E. con atto di vendita del 27/09/2001, rogante notaio F. Giamporcaro, Rep.40498/10478, atto registrato a Giarre il 16/10/2001 al n.2109 e trascritto il 19/10/2001 ai nn.38273/29024, da potere di [REDACTED]

Ai coniugi [REDACTED] l'immobile pervenne al solo [REDACTED] in regime di comunione legale dei beni per atto di compravendita del 09/09/1977 in notaio L. Barbagallo trascritto il 10/09/1977 ai nn.27405/23212 da potere di [REDACTED]

La part.71 che ha generato la part.142 per scrittura privata con sottoscrizione autenticata di vendita del 30/11/2005 in notaio S. Micali trascritto il 16/12/2005 ai nn.81793/42928 da potere di [REDACTED]

Ai componenti [REDACTED] l'immobile pervenne per successione del rispettivo coniuge e padre, [REDACTED] den.1250 vol.2005 Uff. Reg. di Milano trascritta il 28/09/2005 ai nn.63133/33637.

A [REDACTED] pervenne per atto di compravendita del 09/05/1972 in notaio A. Muscarà trascritto il 19/05/1972 ai nn.18854/15219 da potere di [REDACTED]

Conclusioni

Sulla base di quanto desunto dalle ispezioni ipotecarie e dalle certificazioni notarili redatte dai notai Alessandra De Blasi in data 28/03/2014 e Federico Colletti del 02/04/2014 si conclude quanto segue:

Si riscontra continuità nelle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, tuttavia in merito alle part.103 sub.1 e 2 ed i terreni partt.231 e 104, tutti del foglio 4 in Fiumefreddo, che hanno generato il compendio oggi identificato sempre al foglio 4 part.103 subb.2/3/4/5, part.775, 681 e 776, ci si è potuti riferire come origine della proprietà solo all'intestazione catastale all'impianto meccanografico (1987) per come riportato nella certificazione notarile. Medesima situazione per i terreni in Fiumefreddo in origine identificati al foglio 3 partt.257 e 1081 oggi partt.257 e 1313.

In merito alle partt.82, 89 e 100 in parte giunte ad [REDACTED] per successione testamentaria di [REDACTED] den.91 vol.154 e den. integrativa n.399 vol.154 Ufficio Registri di Acireale, tale successione non risulterebbe trascritta, cfr. certificato notarile, tuttavia i cespiti risultano attribuiti ad [REDACTED] per atto di accettazione testamenti ed identificazione catastale trascritto il 27/08/1981.

Per ulteriori dettagli o approfondimenti in merito alla definizione delle consistenze, dei diritti, accessioni, accessori, dipendenze e pertinenze, servitù, vincoli urbanistici, etc. si rimanda agli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie e certificazioni notarili in allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

3.5 Quesito e.

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

Al momento dell'incarico il C.T.U. riceveva, quale documentazione messa agli atti, le certificazioni notarili redatte dai notai Alessandra De Blasi in data 28/03/2014 e Federico Colletti del 02/04/2014 e gli atti del procedimento.

Lo scrivente ha provveduto a reperire la documentazione necessaria presso gli uffici di competenza.

3.6 Quesito f.

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

Sulla scorta delle certificazioni notarili redatte dai notai Alessandra De Blasi in data 28/03/2014 e Federico Colletti del 02/04/2014 e delle ispezioni ipotecarie condotte dallo scrivente nelle date dal 09/11/2018 al 02/01/2019, si riporta quanto segue:

Per tutti i cespiti in oggetto grava il pignoramento immobiliare trascritto il 11/12/2013 ai nn.59610/47721 a favore dell' [REDACTED] per le quote in capo a [REDACTED]

Inoltre i cespiti in Calatabiano identificati al foglio 25 partt.82, 182, 183, 185, 186, 83, 188, 142, 144, 146, 158; in Fiumefreddo identificati al foglio 3 partt.257, 1313, 1082, 1174, 1175; in Fiumefreddo identificati al foglio 4 partt.114 sub.1, 118, 114 sub.2, 681, 776, 103 subb.2-3-4-5, 775, 98 subb.15 e 24; in Giarre identificati al foglio 69 partt.726, 267 subb.1-2 e 3, 727, 731; in Mascali identificati al foglio 9 partt.82, 89, 96, 99, 100; ed in Fiumefreddo al foglio 22 part.142 risultano oggetto di ordinanza di sequestro conservativo trascritto il 04/04/2018 ai nn.9901/13204, nascente da atto giudiziario del 14/03/2018 del Tribunale di Catania rep.660, a favore della [REDACTED] srl in liquidazione contro il D.E. per gli immobili sopra citati, e per le quote in possesso al D.E., per crediti sino alla concorrenza di €983.828,00, aumentato della metà tenuto conto della debenza di rivalutazione monetaria e interessi. Tale trascrizione fa inoltre riferimento alle particelle 168 del foglio 4 in Fiumefreddo ed alle partt.102, 225, 226, 227, 228, 72, 73, 74 e 71 del foglio 22 in Calatabiano tutte oggi soppresse.

Si riscontra inoltre quanto segue:

In merito ai terreno **partt. 544, 763, 764, 765, 766 del foglio 4 ex part.168:**

- ***Ipoteca legale n.19150 d'ordine e n.4475 di particolare del 16/04/2004 a favore di Montepaschi SE.R.I.T. s.p.a., contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo del 16/03/2004, per €37.726,94 di cui €18.863,47 capitale, gravante per la quota di 1/3 in proprietà a questi (riferita alla ex part. 168).***
- ***Ipoteca legale n.31183 d'ordine e n.10463 di particolare del 05/05/2005 a favore di Montepaschi SE.R.I.T. s.p.a., contro [REDACTED] nascente da atto amministrativo del 04/03/2005 per €18.354,10 di cui €9.177,05 capitale, gravante per la quota di 1/3 in proprietà a questi (riferita alla ex part. 168).***
- ***ISCRIZIONE del 30/04/2014 - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.***

In merito alle unità immobiliari identificate al **foglio 4 part.98 sub.15 e 24** si riscontra quanto segue:

- **ISCRIZIONE del 09/12/2013** - Registro Particolare 4821 Registro Generale 58871 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 194 del 16/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ██████████ srl contro Petralia Salvatore per la quota di €40.000,00 di cui €18.139,93 per capitale.
- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

In merito alle unità immobiliari identificate al **foglio 4 part.103 subb.2, 3, 4 e 5, part.775, e terreno part.681**:

- **ISCRIZIONE del 01/03/2010** - Registro Particolare 4663 Registro Generale 12739, derivante da atto di mutuo fondiario Repertorio 20978/9369 del 01/03/2010, IPOTECA VOLONTARIA, a favore del Credito Siciliano spa, per €980.000,00 di cui €490.000,00 capitale.
- **ISCRIZIONE del 09/12/2013** - Registro Particolare 4821 Registro Generale 58871 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 194 del 16/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ██████████ srl contro ██████████ per la quota di €40.000,00 di cui €18.139,93 per capitale **(relativamente all'unità abitativa fq.4 part.103/2)**.
- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.
- **TRASCRIZIONE del 30/01/2017** - Registro Particolare 2620 Registro Generale 3349 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di Catania Repertorio 12557 del 16/12/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore del Credito Siciliano SpA per la quota di 1/1 (la Banca creditrice ha notificato in data 20/09/2016 al D.E., atto di precetto recante l'intimazione di pagamento dell'importo di €383.923,12 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi).

Per gli immobili sopra citati è stato redatto un preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra.

In merito alle unità immobiliari identificate al **foglio 4 part.776:**

- **ISCRIZIONE del 01/03/2010** - Registro Particolare 4663 Registro Generale 12739, derivante da atto di mutuo fondiario Repertorio 20978/9369 del 01/03/2010, **IPOTECA VOLONTARIA**, a favore del **Credito Siciliano spa**, per €980.000,00 di cui €490.000,00 capitale.
- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE di Lucca**, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.
- **TRASCRIZIONE del 30/01/2017** - Registro Particolare 2620 Registro Generale 3349 Pubblico ufficiale **UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE di Catania** Repertorio 12557 del 16/12/2016 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** a favore del **Credito Siciliano SpA** per la quota di 1/1 (la Banca creditrice ha notificato in data 20/09/2016 al D.E., atto di precetto recante l'intimazione di pagamento dell'importo di €383.923,12 oltre ai successivi interessi maturati e maturandi).

Preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra.

In merito al fabbricato diruto identificato al **foglio 4 part.114 sub.2, al fabbricato rurale part.118 ed ai terreni partt.411, 447, 448, 767:**

- **ISCRIZIONE del 15/10/2004** - Registro Particolare 14605 Registro Generale 54922, nascente da **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** a favore del **Credito Siciliano spa** Repertorio 8132 del 12/10/2004, per €370.000,00 di cui €185.000,00 capitale
- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale **TRIBUNALE di Lucca**, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

Inoltre per la part.114 sub.2 grava anche la seguente formalità:

- **ISCRIZIONE del 09/12/2013** - Registro Particolare 4821 Registro Generale 58871 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 194 del 16/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ██████████ srl contro Petralia Salvatore per la quota di €40.000,00 di cui €18.139,93 per capitale.

Inoltre:

Preliminare di compravendita trascritto il 21/05/2013 ai nn.22552/27544, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 30/05/2013 Rep.25612/12870, con versamento di caparra, per la quota di 1/3 indivisi relativamente alle partt.411, 447, 448 e 767.

Preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra, per la quota di 2/3 indivisi relativamente alle partt.411, 447, 448 e 767 e per l'intero in merito alla part.114 sub.2.

In merito al terreno identificato al **foglio 8 part.1199**:

- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

Ed inoltre:

Preliminare di compravendita trascritto il 09/10/2013 ai nn.49002/39467, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 08/10/2013 Rep.26110/13250, con versamento di caparra, per la quota di 1/100 indivisi relativamente alla part.1199.

Preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra, per la quota di 46/100 indivisi relativamente alla part.1199.

In merito ai terreni identificati al **foglio 3 partt.1082, 1174 e 1175**:

- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

Preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra.



In merito ai terreni identificati al **foglio 3 partt.257 e 1313**:

- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

Preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra.

In merito al fabbricato in Calatabiano identificato al **foglio 22 part.291 ed ai terreni partt.292 e 142**:

- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

L'ispezione ipotecaria della part. 142 riporta inoltre:

ISCRIZIONE del 28/01/2005 - Registro Particolare 1825 Registro Generale 6721 Pubblico ufficiale MICALI SEBASTIANO Repertorio 9216 del 26/01/2005 **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO** Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:

1. *Comunicazione n. 1562 del 20/04/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 31/03/2015. Cancellazione totale eseguita in data 04/05/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993).*

In merito ai fabbricati in Giarre identificati al **foglio 69 part.267 sub.1, 2 e 3 e part.731, ed ai terreni partt.726 e 727**:

- **ISCRIZIONE del 19/03/2009** - Registro Particolare 4554 Registro Generale 17215, per **ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario** Repertorio



19374/8265 del 18/03/2009, a favore di ICCREA Banca spa (Istituto Centrale del Credito Cooperativo – RM) per un montante di €800.000,00 di cui €400.000,00 capitale.

Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 2672 del 07/07/2017 (SURROGAZIONE PARZIALE).

- **ISCRIZIONE del 09/12/2013** - Registro Particolare 4821 Registro Generale 58871 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIRACUSA Repertorio 194 del 16/07/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore di ██████████ srl contro ██████████ per la quota di €40.000,00 di cui €18.139,93 per capitale (ad eccezione delle partt. 726 e 727).
- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

In merito ai terreni in Calatabiano identificati al foglio 25 partt.82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209 e 188:

- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

In merito ai terreni in Calatabiano identificati al foglio 25 partt.142, 144, 146 e 158:

- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

In merito ai terreni in Mascali identificati al foglio 9 partt.82, 89, 96, 99 e 100:

- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.

In merito alle sole partt.96 e 99

- **ISCRIZIONE del 09/03/2005** - Registro Particolare 6219 Registro Generale 17137 nascente da *Ipoteca legale a favore di Montepaschi SE.R.I.T. Rep.176178/2004, Capitale €21.345,14, totale €42.690,28.*

Preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra, per la quota di 1/2 indivisa.

In merito ai terreni in Mascali identificati al **foglio 28 partt.209, 533, 511, 514 e 515:**

- **TRASCRIZIONE del 06/02/1991** - Registro Particolare 6022 Registro Generale 7521 *Pubblico ufficiale SINATRA CARMELO Repertorio 241 del 10/01/1991 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.*
- **ISCRIZIONE del 30/04/2014** - Registro Particolare 1518 Registro Generale 16618 *Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Lucca, nascente da decreto ingiuntivo Repertorio 2127/2013 del 03/12/2013 per la somma capitale di €6.993,13 ed importo totale di €14.000,00.*

Preliminare di compravendita trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, scrittura privata autenticata nella firma dal notaio S. Micali in data 20/11/2013 Rep.26248/13363, con versamento di caparra, per la quota di 1/3 indivisa.

Si riscontrano inoltre i seguenti interventi:

Intervento della Banca Di Credito Cooperativo di Pachino a r.l. già Banca di Credito Cooperativo San Marco di Calatabiano Società Cooperativa a r.l. depositato in data 05/10/2017 per un credito di €316.306,50.

In forza del D.l. n.2872/17, reso in data 29.5.2017 dal Tribunale di Catania nel procedimento iscritto al n.4223/17 R.G., munito di formula esecutiva il 9.6.2017 e notificato il successivo 26.6.2016, al rango chirografario per €.-113.766,81-, oltre gli ulteriori interessi di mora nella misura del 7,75% in ragione d'anno maturandi successivamente al 17.11.2016 sulla sorte capitale di €.-112.548,05-, nonché oltre le spese legali del processo monitorio liquidate in €.-2.135,00- per onorari ed €.-406,50- per esborsi (oltre 15% spese generali, 4% Cpa e 22% Iva), il tutto oltre le spese di registrazione del detto D.l. (ancora in fase di tassazione) nonché le ulteriori spese legali del presente atto e quelle successive e necessarie;

• in forza del contratto di mutuo del 18.3.2009 nonché del successivo atto di surrogazione nell'ipoteca e quietanza del 21.6.2017, al rango ipotecario per €.-202.539,71-, oltre interessi di mora nella misura dello 0,2% in ragione d'anno maturanti e maturandi dal 29.9.2016 (data del pagamento in favore di Iccrea Banca) nonché oltre le ulteriori spese legali del presente atto e quelle successive e necessarie, sui beni siti in Giarre (CT) e identificati in catasto come segue:

N.C.E.U. foglio 69, part.267, sub.1;

N.C.E.U. foglio 69, part.267, sub.2;

N.C.E.U. foglio 69, part.267, sub.3;

N.C.E.U. foglio 69, part.731;

N.C.E.U. foglio 69, part.268;

N.C.T. foglio 69, part.726;

N.C.T. foglio 69, part.727.

Intervento di [REDACTED] per un credito di €15.332,33 depositato in data 05/05/2017.

Intervento derivante da Decreto Ingiuntivo nr. 709/2017 dichiarato provvisoriamente esecutivo ed emesso dal Giudice dott. Adriana Puglisi del Tribunale di Catania nel proc. NRG 20619/2016 il 31 gennaio 2017 per l'importo di € 10.591,00, oltre spese ed accessori di legge, conseguente all'atto di precetto del 21.2.2017 notificato il 22.2.2017 con unito il titolo esecutivo con il quale è stato ingiunto al debitore di pagare la somma complessiva di € 15.332,33, oltre interessi e spese.

Intervento di BCC Gestione Crediti SpA per un credito di €218.901,781 depositato il 04/04/2017 così derivante.

- che ICCREA Banca Impresa S.p.A. (d'ora in poi anche solo ICCREA) ha concesso al sig. [REDACTED] un mutuo fondiario agricolo, con atto pubblico redatto per notar Sebastiano Micali di Mascali del 18.3.2009 (rep. n. 19374 - racc. n. 8265), registrato in Giarre il 19.3.2009 (n. 1194) ed a cui è stata apposta la formula esecutiva in data 30.3.2009 (cfr. all.2);

- che, in virtù del citato contratto, ICCREA ha concesso al D.E. la somma di € 600.000,00;

- che il D.E., a garanzia della suddetta somma mutuata ed accessori tutti, nonché



dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi assunti, ha costituito a favore di ICCREA un'ipoteca per la somma di € 900.000,00, gravante sui seguenti beni:

- terreno sito in Giarre (riportato nel N.C.T. al foglio 69, part.IIe 726 e 727) con fabbricati annessi (riportato nel Catasto Fabbricati del detto comune al foglio 69, particella 267 sub 1-2-3 e particella 731 (ex 268);

- che l'importo mutuato non è stato totalmente restituito e che, in particolare, ICCREA è creditrice alla data del 21.11.2016 dei seguenti importi: € 211.786,21 per sorta capitale ed interessi di mora infruttiferi al 30.9.2016, al netto delle garanzie escusse; € 7.115,57 per interessi convenzionali al 21.11.2016. Il tutto per un totale complessivo al 21.11.2016 pari ad € 218.901,78 oltre interessi successivi fino all'integrale soddisfo.

Intervento di Fondazione E.N.P.A.I.A. per un credito di €7.388,26 depositato il 01/07/2016 così derivante:

la Fondazione ENPAIA è creditrice nei confronti del D.E. della somma di € 2.120,59 (oltre rivalutazione e interessi legali decorrenti dalla maturazione del diritto, spese competenze ed onorari ivi liquidati) in forza del DECRETO INGIUNTIVO N.R.G. 1860/2016 n. 741/2016 emesso dal Tribunale Civile di Roma in data 29.01.2016, depositato in data 03.02.2016, notificato in data 08.03.2016, non opposto e munito della definitiva esecutività ex art. 647 cpc in data 13.05.2016.

Intervento di PINDSTRUPP MOSEBRUG A/S per un credito di €4.760,82 depositato in data 08/04/2016 così derivante:

Intervento derivante da intimazione e precetto all'azienda floro vivaistica di [REDACTED] in persona dell'omonimo titolare per la somma di €4.760,82 oltre spese successive occorrente notificato il 15/01/2015.

Intervento di Russo Salvatore per un credito di €3.321,30 depositato in data 13/08/2015 così derivante:

decreto ingiuntivo n. 678/2014 emesso il 05/04/2014 dal Giudice Patrizia Mirinda del Tribunale di Catania, sezione lavoro, nel proc. n. R.G. 2504/2014, già notificato il 30/04/2014, dichiarato esecutivo il 31/10/2014, in danno del D.E. il quale è stato condannato al pagamento in favore del Sig. [REDACTED] dell'importo di € 3.617,12 oltre rivalutazione monetaria ed interessi come per legge ed oltre le spese del procedimento liquidate in complessivi € 420,00 per compensi oltre oneri ed accessori di legge. Di tale importo il D.E. ha versato al sig. [REDACTED] l'importo di €1.000,00 e



successivamente è stato notificato in data 18/04/2015 atto di precetto in rinnovazione per l'importo di €3.321,30 oltre rivalutazione monetaria ed interessi maturati e maturandi sino al soddisfo nonché spese, diritti ed onorari dell'intervento e successivi come da conteggio che si riserva di depositare.

Intervento [redacted] per un credito di €76.952,20 depositato il 25/06/2014 così derivante:

decreto ingiuntivo n.99/14 emesso nei confronti dell'impresa individuale del [redacted] [redacted] emesso dal Tribunale di Bolzano in data 15/01/2014 per l'importo complessivo di €76.952,20.

Intervento di Fondazione ENPAIA per un credito di €5.267,67 depositato il 03/04/2014 così derivante:

decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo n.9024/2012 emesso dal Tribunale di Roma Sezione Lavoro R.G.34511/2012 depositato in Cancelleria il 07/11/2012 e notificato al D.E., a nome della ditta individuale omonima, il 22/11/2012.

Intervento [redacted] srl per un credito di € 34.973,80 depositato il 24/04/2014 così derivante:

da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo n.2574/2013 emesso il 23/25.09.2013 dal Tribunale di Catania a danno del D.E. titolare dell'omonima ditta.

Deposito intervento di [redacted] s.s. depositato in data 08/04/2014 così derivante:

- Che l'Az. [redacted] s.s. è creditrice nei confronti della Ditta Individuale [redacted] corrente in [redacted] alla [redacted] [redacted] in persona del suo titolare, sig. [redacted] della somma di € 20.467,40, in virtù di cambiale n. 5400095193 con scadenza 30-04-2013 per un importo di € 10.000,00 e cambiale n. 6305069049 con scadenza 31-05-2013 per un importo di € 10.000,00, rimaste insolute ed avviate al protesto al momento dell'incasso, di cui € 20.000,00 per sorte capitale ed € 467,40 per spese e commissioni, oltre interessi al tasso legale in ragione di anno dalla data di scadenza di ogni singola cambiale all'effettivo soddisfo;

Deposito intervento di [redacted] s.s. per un importo di €160.094,28 depositato in data 08/04/2014 così derivante:



- che il ricorrente è altresì creditore nei confronti della Ditta Individuale [redacted] dell'ulteriore importo di € 160.094,28, di cui € 11.182,33 quali interessi calcolati sul credito globale al tasso legale in ragione di anno al 26-11-11, oltre interessi al tasso legale in ragione d'anno dal 27-11-11 al soddisfo sulla sorte capitale di € 148.911,85, come risulta dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 Az. Agr. cod. Civ. regolarmente tenute dal creditore;
- che l'importo di € 160.094,28 risulta essere somma residua del maggiore credito vantato dal ricorrente nei confronti del debitore, e trattasi di importo residuo per il quale non è stata ancora incardinata procedura di riscossione coatta in danno della stessa;

Per ulteriori dettagli o approfondimenti in merito si rimanda alle certificazioni notarili ed alle ispezioni ipotecarie ed agli atti in allegati che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

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

L'unità immobiliari risulta così identificata al catasto fabbricati e terreni dei Comuni di Fiumefreddo, Giarre, Mascali e Calatabiano, tutti in Provincia di Catania:

FIUMEFREDDO

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	114	2		A/2	1	5 vani	Totale 108 mq Totale escluse aree esterne 104 mq	€ 160.10
Indirizzo		Via San Biagio n.11 piano 1						
Situazione degli intestati		[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	103	2		A/2	1	9 vani	Totale 226 mq Totale escluse aree esterne 216 mq	€ 288.18
Indirizzo		Via San Biagio n.5 piano 1						
Situazione degli intestati		[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	103	3		C/2	3	138 mq	Totale 169 mq	€ 349.23
Indirizzo		Via Liberto n.SN piano T						
Situazione degli intestati		[redacted] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	103	4		C/2	3	188 mq	Totale 231 mq	€ 457.76
Indirizzo		Via Liberto n.SN piano T						
Situazione degli intestati		Petralia Salvatore Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
--------	------------	-----	------------	-----------	--------	-------------	----------------	---------

4	103	5		A/4	5	3 vani	Totale 69 mq escluse aree esterne 69 mq	€ 110.01
Indirizzo		Via Liberto n. SN piano T						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	775			C/6	4	56 mq	Totale 57 mq	€ 457.76
Indirizzo		Via Liberto n. SN piano T						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	98	15		A/2	6	5,5 vani	Totale 132 mq escluse aree esterne 125 mq	€ 397.67
Indirizzo		Via San Biagio n. SN piano 1 scala B						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	98	24		C/6	6	13 mq	13 mq	€ 53.71
Indirizzo		Via San Biagio n. SN piano S1 scala B						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
3	257		Seminativo	1	72 mq	€ 0.54	€ 0.13
Partita		3653					
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni					

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
3	1313		Agrumeto	2	27.238 mq	B; B1	936.88	457.19
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO del 03/02/2000 protocollo n. 42167 in atti dal 06/03/2003 (n. 218.1/2000). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 3 particella 916 - foglio 3 particella 1081 - foglio 3 particella 1173 - foglio 3 particella 1201 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 1311 - foglio 3 particella 1312 - foglio 3 particella 1314 - foglio 3 particella 1315 - foglio 3 particella 1317 - foglio 3 particella 131						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
3	1082		Agrumeto	1	2.629 mq	B; B1	121.66	46.84
Partita								
Dati deriv.		Impianto mecano grafico del 28/05/1984						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
3	1174		Agrumeto	1	19.100 mq	B; B1	883.84	340.32
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO del 20/07/1992 protocollo n. 232940 in atti dal 06/06/2002 (n. 2423.2/1992). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 3 particella 152 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 1175						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
3	1175		Agrumeto	1	485 mq	B; B1	22.44	8.64
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO del 20/07/1992 protocollo n. 232940 in atti dal 06/06/2002 (n. 2423.2/1992). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 3 particella 152 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 3 particella 1174						
Situazione degli intestati		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	411	AA	Seminativo	2	16.968 mq		€ 118,30	€ 26,29
		AB	Uliveto	U	1.962 mq		€ 16,72	€ 8,11
		AC	Agrumeto	2	1.155 mq	B; B1	€ 39,73	€ 19,39
Partita								
Annotazioni		di stato; Variazione culturale eseguita ai sensi del D.L. 30/2008 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24/11/2008 n. 286 e successive modificazioni						

(anno 2014) - Eseguita a seguito di dichiarazione resa il 23/05/2014 all'Organismo Pagatore AGEA con la domanda AGEA ADU 2014/0703 168 (scheda validazione fascicolo prot. n. AGEA, CAA59912014/000167/4) - Porzione AB: Classamento per particizione con la qualità 29 - VIGNETO, Classe 02; di immobile; e. p. 1995, proviene dalla p.lla 117.								
Situazione degli intestati								
						Usufrutto per 2/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni		
						Proprietà per 2/12 in regime di separazione dei beni		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	118		Fabb Diruto		72 mq			
Partita								
Dati deriv. VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/10/2016 protocollo n. CT0272649 in atti dal 28/10/2016 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO- NOTA DCCCPI 127649 DEL 05/08/2016 (n. 22166.1/2016).								
Situazione degli intestati								
						Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	447		Seminativo	2	682 mq		€ 4,76	€ 1,06
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO in atti dal 01/03/1994 (n. 9.1/1988). Sono stati variati i seguenti immobili foglio 4 part.117								
Situazione degli intestati								
						Usufrutto per 2/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni		
						Proprietà per 2/12 in regime di separazione dei beni		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	448		Seminativo	2	916 mq		€ 6,39	€ 1,42
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO del 15/12/1988 in atti dal 01/03/1994 (n. 20.1/1988). Sono stati variati i seguenti immobili foglio 4 part.117 e 449.								
Situazione degli intestati								
						Usufrutto per 2/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni		
						Proprietà per 2/12 in regime di separazione dei beni		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	767	AA AB	Seminativo Agrumeto	2 2	2.900 mq 193 mq		€ 20,22 € 8,97	€ 4,49 € 3,24
Partita								
Dati deriv. Tabella di variazione del 09/12/2010 protocollo n. CT0677154 in atti dal 09/12/2010 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 9693.1/2010).								
Annotazioni di studio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 266 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2010).								
Situazione degli intestati								
						Usufrutto per 2/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Nuda Proprietà per 1/12		
						Proprietà per 2/3 in regime di separazione dei beni		
						Proprietà per 2/12 in regime di separazione dei beni		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	681		Semin Arbor	1	2.532		23,54	4,58
Partita								
Dati deriv. Tabella di variazione del 30/10/1997 protocollo n. 23987 in atti dal 07/02/2003 (n. 3639.1/1997). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 682 - foglio 4 particella 683 - foglio 4 particella 684 - foglio 4 particella 685								
Annotazioni s1								
Situazione degli intestati								
						Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	776		Seminativo	2	11.803		82,29	18,29
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO del 07/02/2003 protocollo n. 20563 in atti dal 07/02/2003 (n. 495.1/2003). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4 particella 684 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 775								
Annotazioni								
Situazione degli intestati								

GIARRE

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	167.75
69	267	3		A/4	3	5.5 vani	Totale 132 mq Totale escluse aree esterne 118 mq	€ 227.24
Indirizzo Strada Comunale Seconda Monacella piano T								
Situazione degli intestati								
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	167.75
69	267	2		C/2	4	47 mq	53 mq	€ 128.65
Indirizzo Strada Comunale Seconda Monacella piano T								
Situazione degli intestati								
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	167.75
69	731			A/3	1	7 vani	Totale 191 mq Totale escluse aree esterne 171 mq	€ 238.60
Indirizzo Strada Comunale Petrulli-Piano grande n.1 piano T								
Situazione degli intestati								
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	167.75
69	267	1		C/2	4	46 mq	62 mq	€ 125.91
Indirizzo Strada Comunale Seconda Monacella piano T								
Situazione degli intestati								
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
69	726		Agrumeto	3	10.135 mq		355.93	151.79
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO del 19/12/1992 protocollo n. 323410 in atti dal 16/09/2003 (n. 4312.1/1992). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 69 particella 268 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 727.								
Situazione degli intestati								
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni								

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
69	727		Agrumeto	3	11.140 mq		391.23	166.85
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO del 19/12/1992 protocollo n. 323410 in atti dal 16/09/2003 (n. 4312.1/1992). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 69 particella 268 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 69 particella 726.								
Situazione degli intestati								
Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni								

CALATABIANO

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	82		Sem. Irrig.	2	1.422 mq	B; D1	€10.50	€ 7.71
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C 10320563 (in atti dal 11/07/2007 (n. 1738.1/1990).								
Annotazioni Sono stati in oltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 191 - foglio 25 particella 192 - foglio 25 particella 183 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 195 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 205 - foglio 25 particella 48 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 209 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 212.								
Situazione degli intestati								
Proprietà								

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	83		Semin Arbor	2	426		3.52	0.77

Partita	
Dati deriv.	Variazione del 22/05/2013 protocollo n. C/10149750 in atti dal 22/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6322.1/2013). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 18
Annotazioni	Di stadio; f. 15/988
Situazione degli intestati	
	Proprietà

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	182		Sem. Irrig.	2	3.022 mq	B; D1	€ 22,32	€ 16,30
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C/10320563 in atti dal 1/10/2007 (n. 1738.1/1990)							
Annotazioni	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 181 - foglio 25 particella 192 - foglio 25 particella 183 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 195 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 82 - foglio 25 particella 205 - foglio 25 particella 46 - foglio 25 particella 206 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 209 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 183 - foglio 25 particella 212.							
Situazione degli intestati								
	Proprietà							

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	183		Sem. Irrig.	2	3.222 mq	B; D1	€ 23,80	€ 17,47
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C/10320563 in atti dal 1/10/2007 (n. 1738.1/1990)							
Annotazioni	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 191 - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 82 - foglio 25 particella 205 - foglio 25 particella 46 - foglio 25 particella 206 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 209 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 183 - foglio 25 particella 212.							
Situazione degli intestati								
	Proprietà							

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	185		Sem. Arbor.	2	1.795 mq		€ 14,83	€ 3,24
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 22/05/1988 in atti dal 09/04/1997 MOD.51 F. TP (n. 16.1/1988)							
Annotazioni	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 63 - foglio 25 particella 185 - foglio 25 particella 187.							
Situazione degli intestati								
	Proprietà							

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	186		Sem. Arbor.	2	1.279 mq		€ 10,52	€ 2,30
Partita	9280							
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 22/05/1988 in atti dal 09/04/1997 MOD.51 F. TP (n. 16.1/1988)							
Annotazioni	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 63 - foglio 25 particella 185 - foglio 25 particella 187.							
Situazione degli intestati								
	Proprietà							

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	191		Sem. Irrig.	2	98 mq	B; D1	0,72	0,53
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C/10320563 in atti dal 1/10/2007 (n. 1738.1/1990). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:							
Annotazioni	- foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 192 - foglio 25 particella 183 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 195 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 82 - foglio 25 particella 205 - foglio 25 particella 46 - foglio 25 particella 206 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 209 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 183 - foglio 25 particella 212							
Situazione degli intestati								
	Proprietà							

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	192	AA	Pascolo Sem. Irrig.	U 2	79 mq 9 mq		0,10 0,18	0,02 0,05
Partita								
Dati deriv.	Variazione del 15/05/2013 protocollo n. C/10364477 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 1930.1/2013).							
Annotazioni	di stadio; VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013)							
Situazione degli intestati								
	Proprietà							

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	193		Sem. Irrig.	2	135 mq	B; D1	€ 1,00	€ 0,73
Partita								

Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C/0320563 in atti dal 1/07/2007 (n. 1738/1/1990).							
Annotazioni	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 191 - foglio 25 particella 192 - foglio 25 particella 183 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 82 - foglio 25 particella 205 - foglio 25 particella 46 - foglio 25 particella 206 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 209 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 153 - foglio 25 particella 212.							
Situazione degli intestati								Proprietà

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	194		Pascolo	U	320		0,41	0,07
Partita								
Dati deriv.	Variazione del 15/05/2013 protocollo n. C/0364478 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 19302/1/2013).							
Annotazioni	di stadio: VARIAZIONE CULTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2013).							
Situazione degli intestati								Proprietà

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	205		Sem. Irrig.	2	25	B; D1	0,18	0,14
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C/0320563 in atti dal 1/07/2007 (n. 1738/1/1990). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 191 - foglio 25 particella 192 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 195 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 82 - foglio 25 particella 46 - foglio 25 particella 206 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 209 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 153 - foglio 25 particella 212.							
Annotazioni								
Situazione degli intestati								Proprietà

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	208		Semin Arbor	2	55		0,45	0,10
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C/0320563 in atti dal 1/07/2007 (n. 1738/1/1990). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 191 - foglio 25 particella 192 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 195 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 82 - foglio 25 particella 46 - foglio 25 particella 206 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 209 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 153 - foglio 25 particella 212.							
Annotazioni								
Situazione degli intestati								Proprietà

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	209		Semin Arbor	2	69		0,57	0,12
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 21/05/1990 protocollo n. C/0320563 in atti dal 1/07/2007 (n. 1738/1/1990). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 182 - foglio 25 particella 191 - foglio 25 particella 192 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 193 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 194 - foglio 25 particella 195 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 196 - foglio 25 particella 34 - foglio 25 particella 197 - foglio 25 particella 198 - foglio 25 particella 77 - foglio 25 particella 201 - foglio 25 particella 202 - foglio 25 particella 184 - foglio 25 particella 203 - foglio 25 particella 204 - foglio 25 particella 82 - foglio 25 particella 205 - foglio 25 particella 46 - foglio 25 particella 206 - foglio 25 particella 207 - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 208 - foglio 25 particella 141 - foglio 25 particella 210 - foglio 25 particella 211 - foglio 25 particella 153 - foglio 25 particella 212.							
Annotazioni								
Situazione degli intestati								Proprietà

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	188		Semin Arbor	2	50		0,41	0,09
Partita								
Dati deriv.	Variazione del 22/05/2013 protocollo n. C/0149750 in atti dal 22/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 5322/1/2013). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 83.							
Annotazioni	Di stadio: fr 16/1998							
Situazione degli intestati								Proprietà

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	142		Sem. Arbor.	2	480 mq		€ 3,97	€ 0,87
Partita								
Dati deriv.	6273 FRAZIONAMENTO in atti dal 04/11/1998 (n. 10.3/1998).							
Annotazioni	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 143 - foglio 25 particella 144 - foglio 25 particella 145.							
Situazione degli intestati								

Petrels Salvatore	Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni
-------------------	---

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	144		Sem. Arbor.	2	2.450		20,25	4,43
Partita		6273						
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO in atti dal 04/11/1998 (n. 10.3/1983).						
Annotazioni		Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: foglio 25 particella 83 - foglio 25 particella 142 - foglio 25 particella 143 - foglio 25 particella 145.						
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	146		Agrumeto	3	280	B	8,31	4,48
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1991 (n. 1083). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 34.						
Annotazioni								
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
25	158		Seminativo	3	100		0,39	0,09
Partita		8961						
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO in atti dal 07/03/1991 (n. 2283). Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 25 particella 35.						
Annotazioni								
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

FIUMEFREDDO

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	544		Agrumeto	2	71 mq		€ 3,30	€ 1,19
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO del 08/02/1991 protocollo n. 127904 in atti dal 13/04/2001 (n. 548.5/1991).						
Annotazioni		Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4 particella 158 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 543.						
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà per 1/3						
		Proprietà per 6/18						
		Proprietà per 6/18 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	763		Agrumeto	2	5.555 mq		€ 258,20	€ 93,24
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO del 04/03/2002 protocollo n. 36114 in atti dal 04/03/2002 (n. 758.1/2002).						
Annotazioni		Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4 particella 543 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 764 - foglio 4 particella 765 - foglio 4 particella 766.						
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà per 1/3						
		Proprietà per 6/18						
		Proprietà per 6/18 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	764		Agrumeto	2	368 mq		€ 17,11	€ 6,18
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO del 04/03/2002 protocollo n. 36114 in atti dal 04/03/2002 (n. 758.1/2002).						
Annotazioni		Sì - Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4 particella 543 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 763 - foglio 4 particella 765 - foglio 4 particella 766.						
Situazione degli intestati		[REDACTED]						
		Proprietà per 1/3						
		Proprietà per 6/18						
		Proprietà per 6/18 in regime di separazione dei beni						

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	765		Agrumeto	2	400		18,59	6,71
Partita								
Dati deriv.		FRAZIONAMENTO del 04/03/2002 protocollo n. 36114 in atti dal 04/03/2002 (n. 758.1/2002). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 4 particella 543 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 763 - foglio 4 particella 764 - foglio 4 particella 766.						
Annotazioni								

Situazione degli intestati		
		<i>Proprietà per 1/3</i>
		<i>Proprietà per 6/18</i>
		<i>Proprietà per 6/18 in regime di separazione dei beni</i>

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
4	766		Agrumeto	2	221		10,27	9,71
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO del 04/03/2002 protocollo n. 36114 in atti dal 04/03/2002 (n. 758.1/2002). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: foglio 4 particella 643 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 4 particella 763 - foglio 4 particella 764 - foglio 4 particella 765								
Annotazioni								
Situazione degli intestati								
							<i>Proprietà per 1/3</i>	
							<i>Proprietà per 6/18</i>	
							<i>Proprietà per 6/18 in regime di separazione dei beni</i>	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
8	1199		Agrumeto	2	22.447	B; B1	772,09	376,77
Partita								
Dati deriv. FRAZIONAMENTO del 29/07/2013 protocollo n. C.T.233535 in atti dal 29/07/2013 presentato il 29/07/2013 (n. 233535.2/2013). Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 8 particella 1093 - foglio 8 particella 1203 - foglio 8 particella 1205.								
Annotazioni Di immobile: comprende il fg. 8 n. 1093,1203,1205								
Situazione degli intestati								
							<i>Proprietà per 9/20 in regime di separazione dei beni</i>	
							<i>Proprietà per 8/100 in regime di separazione dei beni</i>	
							<i>Proprietà per 23/50 in regime di separazione dei beni</i>	
							<i>Proprietà per 1/100</i>	

MASCALI

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
9	82		Seminativo	2	17.160 mq		€ 119,64	€ 26,59
Partita 9196								
Dati deriv. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/08/1991 in atti dal 07/03/1991 (n. 930881).								
Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 1 - foglio 9 particella 89 - foglio 9 particella 100.								
Situazione degli intestati								
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
9	89		Semin. Irr.	U	14.610 mq	C1	€ 336,53	€ 124,50
Partita 9196								
Dati deriv. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/08/1991 in atti dal 07/03/1991 (n. 930881).								
Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 1 - foglio 9 particella 82 - foglio 9 particella 100.								
Situazione degli intestati								
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
9	96		Seminativo	2	600 mq		€ 4,18	€ 0,93
Partita 9196								
Dati deriv. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/08/1991 in atti dal 07/03/1991 (n. 930881).								
Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 81 - foglio 9 particella 88.								
Situazione degli intestati								
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
9	99		Agrumeto	3	4.300 mq		€ 154,57	€ 66,62
Partita 9196								
Dati deriv. ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/08/1991 in atti dal 07/03/1991 (n. 930881).								
Annotazioni Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 9 particella 84 - foglio 9 particella 86.								
Situazione degli intestati								
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	
							<i>Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni</i>	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
9	100		Agrumeto	3	5.110 mq	C1	€ 183,68	€ 79,17
Partita	9196							
Dati deriv.	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 22/08/1981 in atti dal 07/03/1991 (n. 930881).							
Annotationi	Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 1 - foglio 9 particella 82 - foglio 9 particella 89.							
Situazione degli intestati								
							Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
							Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni	
Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
28	209		Agrumeto	2	28.975 mq	A; C1	€ 996,62	€ 493,82
Partita	11054							
Dati deriv.	Impianto mecano grafico del 28/05/1984.							
Annotationi								
Situazione degli intestati								
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
28	533		Agrumeto	2	26.251 mq	A; C1	€ 902,93	€ 447,40
Partita	11054							
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 24/08/1992 protocollo n. 46588 in atti dal 04/07/2000 (n. 2819.1/1992).							
Annotationi	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 401 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 510 - foglio 28 particella 511 - foglio 28 particella 513 - foglio 28 particella 514 - foglio 28 particella 515.							
Situazione degli intestati								
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
28	511		Agrumeto	2	4 mq	A; C1	€ 0,19	€ 0,07
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 24/08/1992 protocollo n. 46588 in atti dal 04/07/2000 (n. 2819.1/1992).							
Annotationi	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 401 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 510 - foglio 28 particella 533 - foglio 28 particella 513 - foglio 28 particella 514 - foglio 28 particella 515							
Situazione degli intestati								
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
28	514		Agrumeto	2	10.511 mq		€ 488,56	€ 179,14
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 24/08/1992 protocollo n. 46588 in atti dal 04/07/2000 (n. 2819.1/1992).							
Annotationi	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 401 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 510 - foglio 28 particella 511 - foglio 28 particella 533 - foglio 28 particella 513 - foglio 28 particella 515.							
Situazione degli intestati								
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
28	515		Agrumeto	2	10.000 mq		€ 464,81	€ 170,43
Partita								
Dati deriv.	FRAZIONAMENTO del 24/08/1992 protocollo n. 46588 in atti dal 04/07/2000 (n. 2819.1/1992).							
Annotationi	Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 28 particella 401 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 28 particella 510 - foglio 28 particella 511 - foglio 28 particella 533 - foglio 28 particella 513 - foglio 28 particella 514.							
Situazione degli intestati								
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 4/18	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	
							Proprietà per 1/3 in regime di separazione dei beni	

CALATABIANO

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	167.75
69	291			D/10				€ 2.851.00
Indirizzo Contrada Marauli n. SN piano T								
Situazione degli intestati								
						Proprietà per 1/3		
						Proprietà per 1/3		
						Proprietà per 1/3		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
22	292		Agumeto	1	27.556 mq		€ 1.750.47	€ 519.45
Partita								
Dati deriv. Tipo mappale del 20/10/2009 protocollo n. CT0504801 in atti dal 20/10/2009 presentato il 15/10/2009 (n. 504801.1/2009).								
Annotationi Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 22 particella 72 Sono stati inoltre variati i seguenti immobili: - foglio 22 particella 291.								
Situazione degli intestati								
						Proprietà per 1/3		
						Proprietà per 1/3		
						Proprietà per 1/3		

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Deduz.	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
22	142		Agumeto	1	17.991 mq		€ 1.142.86	€ 339.14
Partita								
Dati deriv. REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI del 09/10/2007 protocollo n. CT0426988 in atti dal 09/10/2007 (n. 37468.1/2007).								
Annotationi Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 22 particella 71.								
Situazione degli intestati								
						Proprietà per 1/3		
						Proprietà per 1/3		
						Proprietà per 1/3		

In merito alla storia catastale delle singole particelle si rimanda alle visure storiche allegate che costituiscono parte integrante e sostanziale della presente relazione.

DIFFORMITÀ RICONTRATE TRA STATO DEI LUOGHI E PLANIMETRIE CATASTALI

E' opportuno precisare come i fabbricati ubicati in Fiumefreddo di Sicilia in contrada S. Biagio – Liberto, identificati catastalmente al foglio 4 part.103 subb.2, 3, 4 e 5, fabbricato indipendente di vecchia costruzione distribuito su due livelli, piano terra e primo, ed ancora il fabbricato di vecchia costruzione disposto su due piani fuori terra, piano terra e primo, identificato catastalmente al solo piano primo al foglio 4 part.114 sub.2, si presentano in pessimo stato di conservazione e con coperture e solai interpiano parzialmente crollati quindi nella quasi totalità non accessibili. Sulla base di quanto sopra non è stato possibile esprimersi in merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto le planimetrie catastali.





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Localizzazione dei cespiti parzialmente accessibili



A Sx fabbricato part. 103 subb. 2,3,4 e 5 ed a Dx fabbricato part. 114 sub.2
Nell'angolo in alto dell'immagine a Sx è inoltre presente il box part. 775



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Alcune immagini del fabbricato part.103



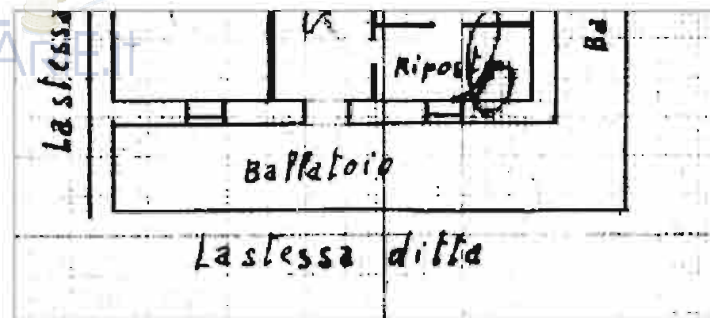
Alcune immagini del fabbricato part.114

Si sottolinea tuttavia come in merito al fabbricato identificato con la part.103, dal confronto tra le planimetrie catastali e quanto riscontrabile esternamente, si rileva la presenza di un volume in muratura con copertura piana in corrispondenza del terrazzino a nord del piano primo. Tale terrazzino sembrerebbe di maggior profondità rispetto la planimetria catastale (sub.2) e risulta dotato di scala di collegamento con la corte del piano terra, con probabili volumi anche a tale quota, anch'essa non riscontrabile sia nella planimetria del sub.2 datata 1939 e tantomeno nelle altre planimetrie con costituzione del 2003 per probabile piani mancante. Tale scala risulta visibile nell'elaborato planimetrico come sub.6 BCNC. I volumi sopra citati e la scala sembrerebbero realizzati in epoca più recente.



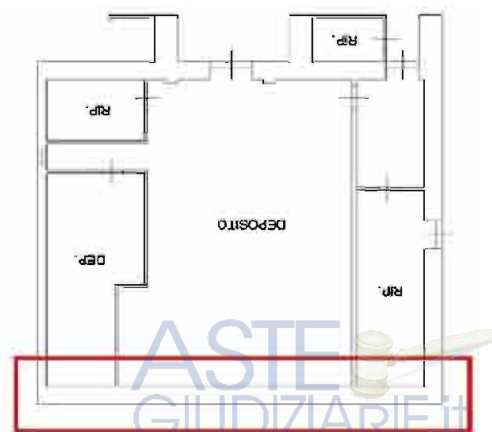


ASTE
GIUDIZIARIE.it



Confronto tra stato dei luoghi, immagini, e la tra planimetria catastale part.103

Si riscontrano ancora una sorta di bifora al piano terra lato est, probabilmente coeva alla costruzione, non rappresentata nella planimetria catastale del sub.3 e si rileva sempre su tale prospetto la sagoma di altra apertura oggi murata e dotata solo di ferritoia. Non si riscontra inoltre le finestre rappresentate sul prospetto est del sub.4.

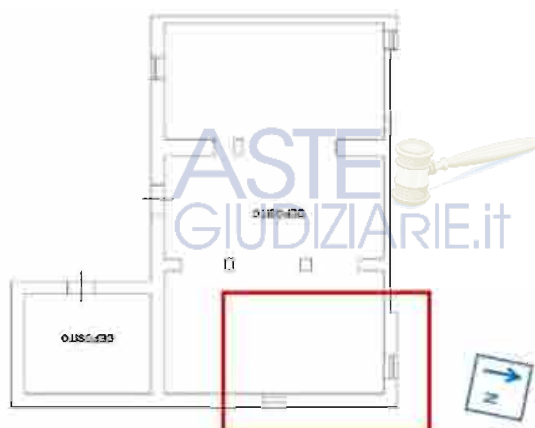


Vista delle aperture sul prospetto est e della planimetria catastale del sub.3



ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista delle aperture sul prospetto est e della planimetria catastale del sub.4

Non potendo stabilire la data di edificazione di tali variazioni rispetto la planimetria catastale ed essendo stato approvato per il fabbricato, come più avanti riportato, un progetto di ristrutturazione, C.E.C. in data 16/02/2016, che riporta grafici di stato di fatto congruenti con lo stato attuale della fabbrica, con riferimento alla sola sagoma esterna, si ritiene di non applicato alcun deprezzamento se non quello relativo all'aggiornamento catastale.

Il garage in soluzione indipendente adiacente al fabbricato sopra citato, identificato al foglio 4 part.775, risulta non accessibile nonostante i tentativi di apertura della saracinesca anche con l'ausilio di utensili specifici (flex) ed attrezzi manuali. Anche in questo caso non è stato possibile esprimersi in merito alla conformità dello stato dei luoghi alla planimetria catastale vista anche la notevole vegetazione spontanea che ha letteralmente coperto il manufatto a nord, sud e buona parte del prospetto est.

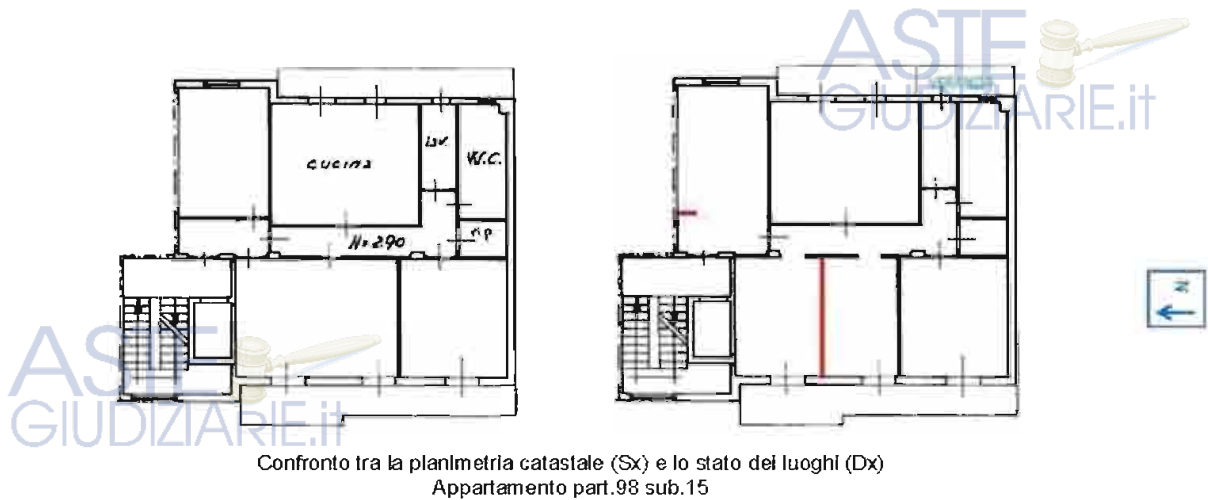
In merito all'immobile identificato con la part.114 risulta presente solo la planimetria catastale del piano primo sub.2 non accessibile (in origine il manufatto risultava catastato al catasto terreni ai subb.1 e 2 come fabbricato rurale oggi soppressi). Esternamente si ravvisa una formale congruenza con la planimetria catastale.

In merito a tale fabbricato si considerano sempre al cap.3.9 i costi di catastazione del piano terra.

In merito all'appartamento al piano 1 della scala B della palazzina facente parte del complesso residenziale in cooperativa denominato "LeLe", identificato al foglio 4 part.98 sub.15, si riscontra una diversa distribuzione interna per unificazione dell'ingresso con l'adiacente vano a est e per la divisione del soggiorno in due camere ognuna con accesso



autonomo dal corridoio. In corrispondenza del balcone a est si riscontra inoltre la presenza di una struttura verandata di circa 1,15 x 3,50 metri.



Il box auto di pertinenza al piano S1 della medesima palazzina, identificato con il sub.24, può considerarsi formalmente conforme. Si rileva tuttavia la presenza di un soppalco in legno in porzione di questi.

In merito ai fabbricati in Giarre in contrada Monacelle si rileva quanto segue.

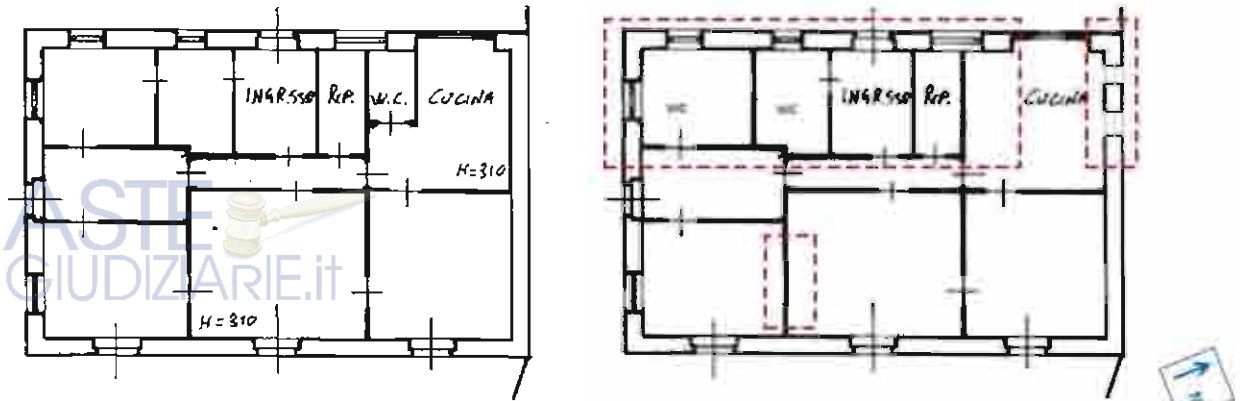


Il fabbricato indipendente ad una sola elevazione fuori terra identificato al foglio 69 part.731 presenta, dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, una diversa distribuzione interna per eliminazione del wc ed unificazione di tale superficie con quella della cucina, la chiusura delle porte di collegamento tra il vano nell'angolo a sud-est con l'adiacente in direzione nord, e la chiusura della porta di collegamento tra il vano a Dx raggiunto l'ingresso dall'esterno con il vano a sud-ovest. Si riscontra ancora il cambio d'uso dei vani adiacenti a sud-ovest ambedue utilizzati come wc e la realizzazione di due



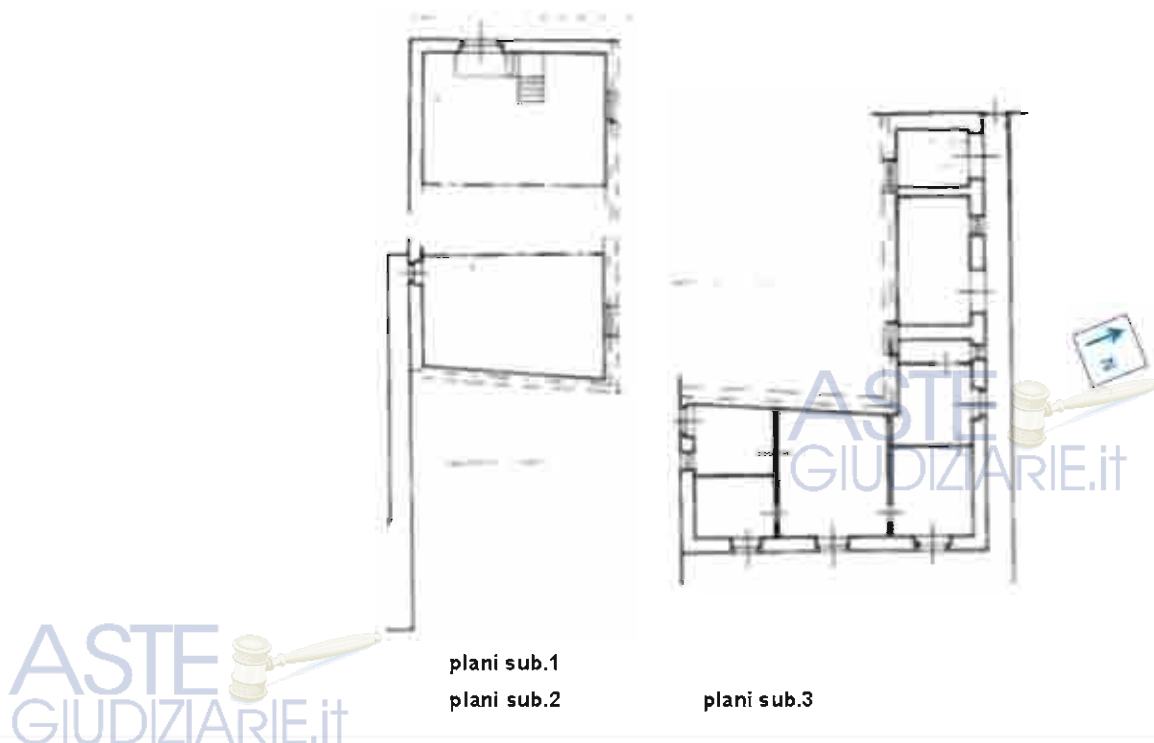
finestre in corrispondenza del paramento nord del fabbricato in corrispondenza della cucina.

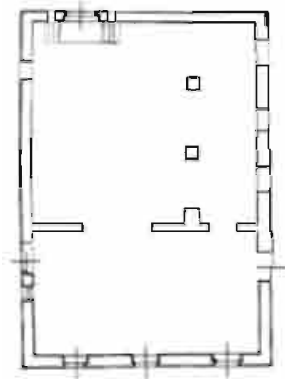
Si riscontra inoltre, in corrispondenza del soffitto del corridoio, una botola che non è stato possibile verificarne il luogo di accesso.



Confronto tra la planimetria catastale (Sx) e lo stato dei luoghi (Dx) relativa alla part.731

In merito al fabbricato indipendente limitrofo al precedente identificato con la part.731, questi risulta catastalmente costituito da tre subalterni part.267 subb. 1, 2 e 3. A seguito di sopralluogo, il fabbricato risulta oggetto di interventi edilizi avviati e non completati che hanno determinato tra l'altro la fusione dei subalterni e la eliminazione dei tramezzi interni dell'originario sub.3. Tali attività hanno generato due ampi vani uno a est ed uno a ovest oltre alla modifica delle aperture su tutti i lati del fabbricato.

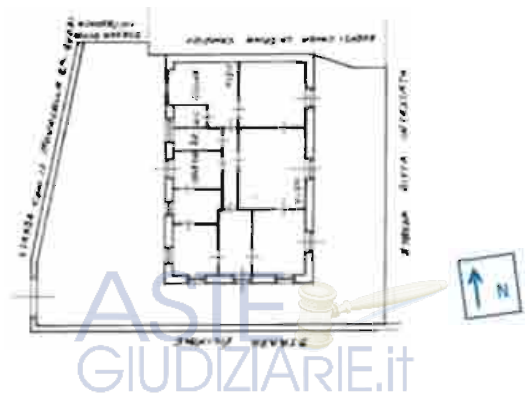




Stato di fatto con unificazione dei subb.1, 2 e 3, diversa distribuzione interna e modifica delle aperture

Per quanto possibile accertare dalla sola planimetria catastale sembrerebbe inoltre riscontrabile un ampliamento del terrazzo verso est con la realizzazione nella porzione sottostante, con affaccio sul terreno di pertinenza part.727, di un locale, con accesso sul lato est raggiungibile da una stradina sterrata che si diparte da una traversa della via Monacella (Str.77). Tale ambiente avente dimensione di circa 15,90x5,80 metri con altezza di circa 2,20 metri presenta finestre sulla parete a sud con affaccio sulla stradina in precedenza citata. Adiacente a tale vano sul lato nord e un locale tecnico della dimensione di circa 5,46x3,35 metri con altezza di circa 2,40 metri.

Tra i terreni, partt.727 e 726, insiste inoltre un fabbricato in muratura avente dimensione di circa 70 mq con copertura diruta (misurazione orientativa per le condizioni della copertura che ne rendono pericoloso l'accesso).



Area interessata dai locali al piano seminterrato con visibile ampliamento del terrazzo dal confronto con la planimetria catastale (a Dx)





Vista accessi ai locali sottostanti il terrazzo



Terrazzo e scala accesso a quota giardino



Vista fabbricato con copertura dirota

In considerazione delle avverse condizioni climatiche e della vegetazione spontanea presente non è stato possibile verificare l'esistenza di ulteriori vani sotto quota terrazzo e tantomeno altri manufatti all'interno del fondo.

Il merito ai terreni in Calatabiano, c.da Liberto/S. Biagio, identificati al foglio 25 partt.182 ed 82 insiste un manufatto costituito da struttura portante in profili metallici e chiusura in



lamiera ondulata avente dimensione 16,14 x 12,00 metri. Tale manufatto non risulta catastato.

In merito ai terreni su cui insistono le serre si evidenzia come le stesse devono essere dichiarate con Mod. 26 (docte) con il quale si varia la coltura e di conseguenza con conseguente revisione degli elementi censuari.

In merito all'impianto serricolo ubicato in Calatabiano part. 292 del foglio 22 la visura riporta revisione degli elementi censuari del 09/10/2007 protocollo n.CT0429053 in atti dal 09/10/2007 (n.37462.1/2007) con annotazione: serre coperte.

Come concordato con il G.E. non si è provveduto ad aggiornamento delle planimetrie catastali ed alla dichiarazione catastale delle serre dove non è stata rilevata rispondenza tra la documentazione catastale e lo stato dei luoghi.

Nel capitolo 3.9 sono riportati i costi di regolarizzazione catastale dove previsti.

3.8 Quesito h.

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

Si riportano di seguito gli estratti dei Certificati di Destinazione Urbanistica, rilasciati dai Comuni di Fiumefreddo il 14/09/2018, Comune di Calatabiano il 30/10/2018, Comune di Mascali il 23/11/2018 e Comune di Giarre il 23/10/2018. Per la visione completa dei C.D.U. ivi comprese le prescrizioni contenute nelle norme di attuazione si rimanda agli allegati.





Comune di Finnefreda di Sicilia
Area Tecnica II^a - Servizio 6^o



Via Dante n. 2 - 95 - Area Finnefreda di Sicilia
Tel. 091/261111 - Fax 091/261111

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Prot. Gen. n. 19169 del 14/09/2018

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
IL RESPONSABILE DEL 6^o SERVIZIO

- VISTA l'istanza presentata dall'ing. Giuseppe LEONE nella qualità di C.T.U. nominato dal Tribunale di Catania Sez. IV Civile r.g.n. 1193/2013 in data 14/09/2018 prot. n° 19169;
- VISTI gli estratti di mappe prodotti dalla ditta;
- VISTI gli atti d'Ufficio

CERTIFICA

che secondo il Piano Regolatore Generale approvato dall'Assessorato Territorio e Ambiente con Decreto del Dirigente Comunale n. 991 del 26/12/2010 pubblicato nella GUDE n. 06 del 04/02/2011, e senza contraddittori in catene foglio 8 particelle 1144, 1145, 1146, 1200, 1201, 1202, 1204, 406 e 1199, foglio 4 particelle 681, 103, 775, 776, 685, 682, 411, 114, 118, 767, 447, 448, 763, 544, 766, 764, 765, 173 e 98, ai fogli 3 particelle 1174, 1175, 1082, 1313, 257 e 258 (salvo vincoli edilizi esistenti sui lotti, per fabbricati già realizzati o asserviti, risultano così classificati:

FOGLIO 03:

Particelle 257 e 258 - ricadono in zona territoriale omogenea "A" (sostituita da tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale) tessuto "A1.3" e risultano interessate per intero da una fascia di rispetto ferroviaria;

Particelle 1312 e 1082 - ricadono nella sottozona "C1" di sottozona S2 (vedasi scheda S2 allegata); inoltre, parte della particella 1313 risulta interessata da una fascia di rispetto ferroviaria;

Particelle 1174 e 1175 - ricadono nella sottozona "C1" di sottozona S2 (vedasi scheda S2 allegata) e parte nella sottozona "E1.2"; inoltre, risultano interessate in parte dal vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

FOGLIO 04:

Particelle 681, 776, 411, 118 (fabbricato), 448, 447, 767, 103 (fabbricato), 775 (fabbricato), 173 (fabbricato), 114 (fabbricato), 763, 544 e 766 - ricadono nella sottozona "C1", e sono sottoposte per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania; inoltre, la particella 763 ricade in parte in un'area interessata da vincoli edilizi, la particella 118 in parte all'interno di un'area di strada esistente;

Particella 765 - ricade in zona "E" che comprende le aree a prevalente destinazione agricola sottozona "E1" e risulta interessata dal vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particelle 682 e 685 - ricadono in una fascia strada di piano all'interno della sottozona "C1", e sono sottoposte per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 764 - ricade in un'area di strada esistente e risulta interessata dal vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 98 - ricade in zona "B" che comprende le aree edificate a prevalente destinazione residenziale sottozona "B1.3" (Area completamente piano n. 167); inoltre, risulta interessata in parte in un'area destinata a verde "V1";

R

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOGLIO 69:

Particella 1199 - ricade nella sottozona "C1" di saturazione S7 soggetta a prescrizioni esecutive (vedi scheda S7 allegata); inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 406 - ricade nella sottozona F1 (Corridoio ecologico), parte risulta interessata dalla ex legge 431/85 e s.m.i., parte dal vincolo di ineditabilità R.D. 523/1904 e s.m.i. (rispetto di m 10 da corsi d'acqua) parte da un'area vincolata da una servitù di godotto, parte dal vincolo censitoriale, parte da un'area destinata a futura strada di piano e parte da una fascia sismica e precisamente da una "ZONA DI PROSSIMITA' DELLE FAGLIE" e da un'area denominata "AREE DI SALVAGUARDIA A CAVALLO DI FAGLIE ATTIVE"; inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 1144 - ricade nella sottozona F1 (Corridoio ecologico), parte risulta interessata dalla ex legge 431/85 e s.m.i., parte dal vincolo di ineditabilità R.D. 523/1904 e s.m.i. (rispetto di m 10 da corsi d'acqua) parte da un'area vincolata da una servitù di godotto, parte dal vincolo censitoriale e parte da una "ZONA DI PROSSIMITA' DELLE FAGLIE" e da un'area denominata "AREE DI SALVAGUARDIA A CAVALLO DI FAGLIE ATTIVE"; inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 1145 (abbricato) - ricade nella sottozona F1 (Corridoio ecologico), risulta interessata dalla ex legge 431/85 e s.m.i., e da una "ZONA DI PROSSIMITA' DELLE FAGLIE"; inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 1146 (abbricato) - ricade in zona "E" che comprende le aree a prevalente destinazione agricola sottozona "E1" e per intero all'interno del vincolo di ineditabilità R.D. 523/1904 e s.m.i. (rispetto di m 10 da corsi d'acqua); inoltre, risulta interessata dal vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 1202 - ricade parte nella sottozona F1 (Corridoio Ecologico e Parco Territoriale), parte risulta interessata da una futura strada di piano, parte in un'area pedonale pubblica, parte da un'area destinata a Verde attrezzata a funzione territoriale (V2), parte dal vincolo censitoriale e parte da una "ZONA DI PROSSIMITA' DELLE FAGLIE" e da un'area denominata "AREE DI SALVAGUARDIA A CAVALLO DI FAGLIE ATTIVE"; inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e dalla ex legge 431/85 e s.m.i.;

Particella 1200 - ricade parte nella sottozona F1 (Parco Territoriale), parte in un'area pedonale pubblica, parte all'interno del vincolo censitoriale e parte da una fascia sismica e precisamente da una "ZONA DI PROSSIMITA' DELLE FAGLIE" e da un'area denominata "AREE DI SALVAGUARDIA A CAVALLO DI FAGLIE ATTIVE"; inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania;

Particella 1201 - ricade nella sottozona F1 (Corridoio ecologico) e risulta interessata in parte da una "ZONA DI PROSSIMITA' DELLE FAGLIE" e da un'area denominata "AREE DI SALVAGUARDIA A CAVALLO DI FAGLIE ATTIVE"; inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e dalla ex legge 431/85 e s.m.i.;

Particella 1204 - ricade parte nella sottozona F1 (Corridoio Ecologico), parte all'interno del vincolo di ineditabilità R.D. 523/1904 e s.m.i. (rispetto di m 10 da corsi d'acqua) parte da una fascia sismica e precisamente da una "ZONA DI PROSSIMITA' DELLE FAGLIE" e da un'area denominata "AREE DI SALVAGUARDIA A CAVALLO DI FAGLIE ATTIVE", parte in zona territoriale omogenea "A" (costituita da tessuti storici del patrimonio edilizio esistente sul territorio comunale) fasce "AL7", parte in un'area destinata a futura strada di piano e parte ciclabile e parte in una fascia di rispetto censitoriale; inoltre, è sottoposta per intero al vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania e dalla ex legge 431/85 e s.m.i.;



Registrato al Nr. 40 20/10/2018

Certificato di destinazione urbanistica
(Articolo 18 legge 4735 e s.m.l.)

Il Responsabile dell'Area

Vista la richiesta presentata il 14/06/18 al n° 10418 della ditta **LEONE SGL GIUSEPPE** nato a CATANIA e **BASTINI** residente in CATANIA indirizzo VIA STELLA s.l.s. 47 in qualità di CTU TRIBUNALE DI CT

PREMESSO che con Decreto Organismo n. 1279 del 24/11/2000 dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente - D.P.R. sono stati approvati P.R.G., P.E., P.E.

VISTI gli elaborati allegati alla deliberazione del C.C. n. 88 del 22/12/2004 di presa d'atto delle modifiche e coniazioni agli elaborati del P.R.G. di Calatabiano, introdotti dal D.D.G. n. 1374/DGU del 24/11/2003.

VISTO il D.D.G. n. 532/DRU del 15/06/2004, di approvazione di variante al P.R.G. del Comune di Calatabiano.

VISTI gli elaborati del P.A.I. del bacino idrografico del Fiume Alcantara, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 53 del 09/03/2007 ed aggiornato con Decreto del Presidente della Regione n. 510/Sare. 4/50 del 02/11/2016.

VISTI gli elaborati del P.A.I. dell'Linea Fotografica n. 4 del Capo Scialoi al Porto di Catania, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 159 del 24/04/2007.

VISTI gli elaborati del P.A.I. Area Terribonda tra i fiumi del Fiume Simeto e del Fiume Alcantara, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 270 del 02/07/2007.

VISTA la deliberazione di G.C. n. 113 del 17/12/2007 di istituzione del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco al sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000, con approvazione degli elaborati relativi alle aree percorse dal fuoco nell'anno 2007.

VISTI la deliberazione di G.C. n. 1 del 04/03/2010, v.n. 40 del 27/05/2010 di restituzione della cartina di L.C. n. 113 del 17/12/2007.

VISTA la deliberazione di G.C. n. 50 del 27/05/2010 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2008, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la deliberazione di G.C. n. 54 del 09/09/2010 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2009, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la deliberazione di G.C. n. 27 del 21/03/2011, con la quale si demandava la competenza dagli aggiornamenti del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco al Responsabile dell'Area Tecnica.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 217 del 21/05/2011 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2010, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 1054 del 20/10/2011 di modifica della deliberazione di G.C. n. 113 del 17/12/2007.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 177 del 01/03/2012 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2011, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 367 del 23/10/2012 di modifica della deliberazione di G.C. n. 113 del 17/12/2007.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 421 del 07/05/2013 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2012, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 431 del 29/05/2014 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2013, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 726 del 03/09/2014 di modifica della deliberazione di G.C. n. 113 del 17/12/2007.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 386 del 13/05/2015 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2014, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica n. 544 del 10/06/2015 e n. 711 del 21/09/2015 di modifica della deliberazione di G.C. n. 113 del 17/12/2007.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area Tecnica Ecologia ed Ambiente n. 165 del 30/03/2016 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2015, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area SUAP Ecologia ed Ambiente n. 278 del 24/03/2017 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2016, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la Determina del Resp. dell'Area SUAP Ecologia ed Ambiente n. 576 del 02/10/2016 di aggiornamento del catasto dei soprassuoli percorsi dal fuoco nell'anno 2017, ai sensi dell'art. 10, co. 2, della Legge n. 353/2000.

VISTA la deliberazione del C.C. n. 25 del 16/06/2009, di approvazione localizzazione in variante di insediamento commerciale "Factory Outlet con Parco Commerciale", in località Trezzani, ai sensi del D.P.R. n. 447/85 e ss. mm. e ii.

DATO ATTO che, trascorsi cinque anni dall'approvazione del P.R.G., ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 327/01 e ss. mm. e ii., non applicabile nella Regione Siciliana con l'art. 36 della L.R. n. 7/2002, con la legge regionale 24 della L.R. n. 7/2002, i vincoli prescrittivi all'esperto determinati dallo strumento urbanistico risultano inefficaci.

VISTO l'art. 4 ultimo co. della L. n. 10/77 applicato nella Regione Siciliana con le modalità indicate dall'art. 1 della L.R. n. 65/81.

VISTA la delimitazione del perimetro del centro abitato del 24/09/1970, redatto ai sensi dell'art. 17 della L. n. 765/67, munita di visto del Provveditorato Regionale delle Opere Pubbliche, dell'Assessorato Regionale dello Sviluppo Economico, e del nulla osta della Sovrintendenza di Catania.

CERTIFICA

• Il Terreno identificato in catasto al foglio 22 particella 142 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

- 1) per effetto del Piano Regolatore Generale approvato risulta in zona ZONA "S" - VERDE AGRICOLA VINCOLO FASCE DI RISPETTO VIBILITA'





COMUNE DI CALATABIANO
(Provincia di Catania)
Area tecnica



ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'area inibita è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
VINCOLO FASCIA DI RISPETTO FIUMI E TORRENTI
VINCOLO FASCIA DI RISPETTO VIABILITA'
VINCOLO IDROGEOLOGICO

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 22 particella 291 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inibita è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
VINCOLO FASCIA DI RISPETTO FIUMI E TORRENTI
VINCOLO IDROGEOLOGICO

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 22 particella 292 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

VINCOLO FASCIA DI RISPETTO VIABILITA'

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inibita è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
VINCOLO FASCIA DI RISPETTO FIUMI E TORRENTI
VINCOLO FASCIA DI RISPETTO VIABILITA'
VINCOLO IDROGEOLOGICO

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 142 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inibita è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 149/739

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 144 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inibita è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 149/739

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 145 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inibita è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 149/739

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 150 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inibita è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 149/739

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 182 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI CALATABIANO

(Provincia di Catania)

Area tecnica

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 183 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 185 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 186 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 188 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 191 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 192 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 193 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO

L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:

AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1967
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/39

- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 194 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:

ZONA "E" - VERDE AGRICOLO



Firmato da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f15e7b7eas389a75d77083f0d821953





COMUNE DI CALATABIANO
(Provincia di Catania)
Area tecnica



- L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:
AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1987
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/98
-
- Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 205 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:
ZONA "E" - VERDE AGRICOLO
L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:
AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1987
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/98

 - Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 208 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:
ZONA "E" - VERDE AGRICOLO
L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:
AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1987
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/98

 - Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 209 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:
ZONA "E" - VERDE AGRICOLO
L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:
AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1987
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/98

 - Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 82 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:
ZONA "E" - VERDE AGRICOLO
L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:
AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1987
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/98

 - Il Terreno identificato in catasto al foglio 25 particella 83 rispetto allo strumento urbanistico vigente ha la seguente destinazione:
ZONA "E" - VERDE AGRICOLO
L'area inoltre è gravata dai seguenti vincoli:
AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO DEFINITO AI SENSI DELL'ART. 17 DELLA L. 765/1987
AREA VINCOLATA AI SENSI DELLA L. 1497/98

Il Responsabile dell'operazione
[Firma]

Il Responsabile dell'Area
Arch. Salvatore Leonora

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f15e7b7ea399a76d77083f0d821963





COMUNE DI GIARRE

PROVINCIA DI CATANIA

C.A.P. 95014 - Partita IVA n. 00468980875

U.T.C. AREA IV
URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IL DIRIGENTE

Visti gli atti d'ufficio

CERTIFICA

che i terreni siti in Giarre, in Catasto F. 69 particelle 267-731-732-726-727, così come evidenziate nella planimetria allegata e che costituisce parte integrante alla presente certificazione, nel Piano Regolatore Generale approvato con Decreto Dirig. D.R.U. n° 19 del 18/1/2005, i cui vincoli espropriativi sono scaduti il 17/1/2010, sono classificati come segue:

- le particelle 267-731-732 del foglio 69 ricadono in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona a edificabilità limitata (fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione.
- la particella 726 del foglio 69 ricade:
 - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona a edificabilità limitata (fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione;
 - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione ricadente in zona a edificabilità limitata (prescrizioni geologiche e fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione;
 - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona di inedificabilità (emergenze geomorfologiche) normata dall'art. 33 bis delle Norme di Attuazione, e in zona a edificabilità limitata (fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione;
 - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona di inedificabilità (fasce di rispetto dei boschi) normata dall'art. 33 bis delle Norme di Attuazione, e in zona a edificabilità limitata (fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione;
 - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona di inedificabilità (emergenze geomorfologiche e fasce di rispetto dei boschi) normata dall'art. 33 bis delle Norme di Attuazione, e in zona a edificabilità limitata (fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione.
- la particella 727 del foglio 69 ricade:
 - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona a edificabilità limitata (fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione;
 - parte in zona territoriale omogenea "F" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona a edificabilità limitata (prescrizioni geologiche e fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione;
 - parte in zona territoriale omogenea "E" normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona di inedificabilità (emergenze geomorfologiche) normata dall'art. 33 bis delle Norme di Attuazione, e in zona a edificabilità limitata (fascia di tutela pozzi idrici) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI MASCALI

CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA

III AREA

Via Roma n.41 tel. 095.7709128

urbanistico@comune.mascali.ct.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

SERVIZIO 6 - URBANISTICA
VISTI GLI ATTI DI UFFICIO,
SI ATTESTA

Che l'immobile sito in questo Comune, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/80, individuato nel N.C.T. ricade:

foglio n° 9 part. 82-89-96-99-100 in zona "E" agricola

foglio n° 28 part. 533-209 in parte zona "E" ed in parte zona "F"

foglio n° 28 part. 511-514-515 in zona "E" ed in parte strada P. di F.

Zona E (ZONA AGRICOLA)

con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- indice di cubatura 0,03 mc/mq
- distanze dal confine 6,00 mt.
- altezza massima assoluta 5,50 mt.
- rapporto di copertura 10 %

INOLTRE IL SOPRA CITATO IMMOBILE RICADE:

- ZONA VINCOLATA DALLA LEGGE 02-02-1974 N° 64 (Sismico).
- AREE SOTTOPOSTA A TUTELA AI SENSI DELLA L. 1497/39;

INFORMA

Che i vincoli relativi al P. di F. (D.A. prot. n° 107 del 21-03-1978, D.A. 1240 del 30/11/1990) devono intendersi decaduti.

E perché consti si rilascia il presente a richiesta del CTU Ing. Leone Giuseppe da servire per gli usi consentiti dalla legge.

Mascali, li 23 NOV. 2018



3.9 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.

Ai fini della definizione della regolarità urbanistica dei fabbricati oggetto della presente CTU si farà riferimento esclusivamente alle informazioni assunte ed a quanto reperito presso gli uffici competenti.

Immobili in Fiumefreddo.

Appartamento e box auto identificati al foglio 4 part.98 sub.15 e 24. I cespiti fanno parte del complesso residenziale in cooperativa denominata ██████ costituita da 24 alloggi e n.4 palazzine.

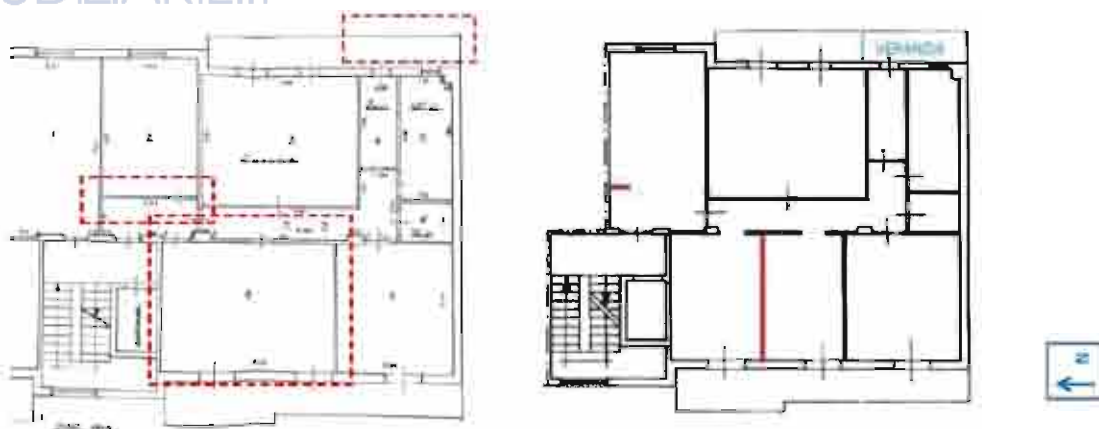
Il complesso residenziale è stato realizzato con C.E. 63/78 e successiva C.E.116/81 ed ancora variante del 19/04/1986 Pratica Edilizia N.58/85.

In data 09/05/1987 è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per l'intero complesso edilizio (prat. Edil. N.63/78 – 116/81 e 58/85).

Dal confronto tra gli elaborati di variante assentiti e lo stato dei luoghi si rileva quanto segue:

Appartamento al piano primo. Diversa distribuzione interna per unificazione dell'ingresso con l'adiacente vano a est e per la divisione del soggiorno in due camere ognuna con accesso autonomo dal corridoio. In corrispondenza del balcone a est si riscontra inoltre la presenza di una struttura verandata di circa 1,15 x 3,50 metri.

In merito al garage questi si può considerare formalmente conforme.



Stralcio della planimetria assentita dell'appartamento relativa alla variante del 1986 a Sx e stato dei luoghi a Dx.



Planimetria tipo dei corpi A, B, C e D del piano garage relativa alla variante del 1986.

Per le difformità riscontrate nell'appartamento identificato con la part.98 sub.15, si prevede una CILA in sanatoria o altro provvedimento equivalente le cui spese sono di seguito riportate:

€1.000 per sanzione

€100 per regolarizzazione veranda ai sensi dell'art.20 comma 3 L.R. n.4/2003

€1.000 per spese tecniche ed €500 per aggiornamento catastale.

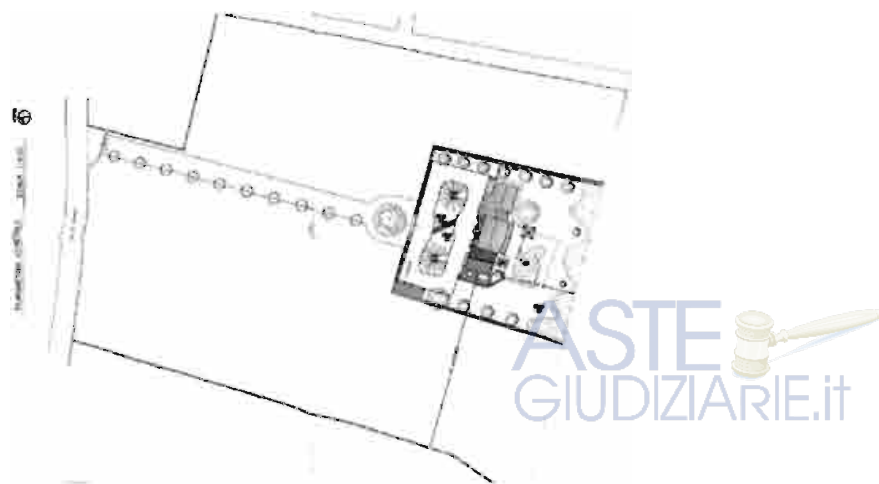
In merito al fabbricato identificato al foglio 4 part.114 sub.2, si sottolinea come questi è in effetti un fabbricato a due elevazioni fuori terra con ulteriore fabbricato diruto in aderenza sul lato est identificato con la part.118 (catasto terreni). Ambedue le unità immobiliari insistono sulla part.411.

Il fabbricato identificato con la part.114 è di vecchia costruzione con parte delle volte e del solaio del piano primo crollate. La planimetria del piano primo (sub.2) risulta datata 31/01/1940, quindi è possibile ascrivere l'intero fabbricato a data antecedente il 1940. La particella 118, rudere, per tipologia e per quanto possibile accertare può essere anch'essa ascritta allo stesso periodo di edificazione della part.114.

Da ricerche condotte presso gli uffici competenti del comune di Fiumefreddo nessuna documentazione è stata reperita in merito ai fabbricati in oggetto ad eccezione di una Concessione Edilizia rilasciata il 15/12/2010, pratica edilizia.60/07, relativa a lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale da destinare a prima abitazione quale imprenditore agricolo a titolo principale (riferimento catastale foglio 4 part.114 sub. 1 e 2, part.118 e porzione del terreno part.411).

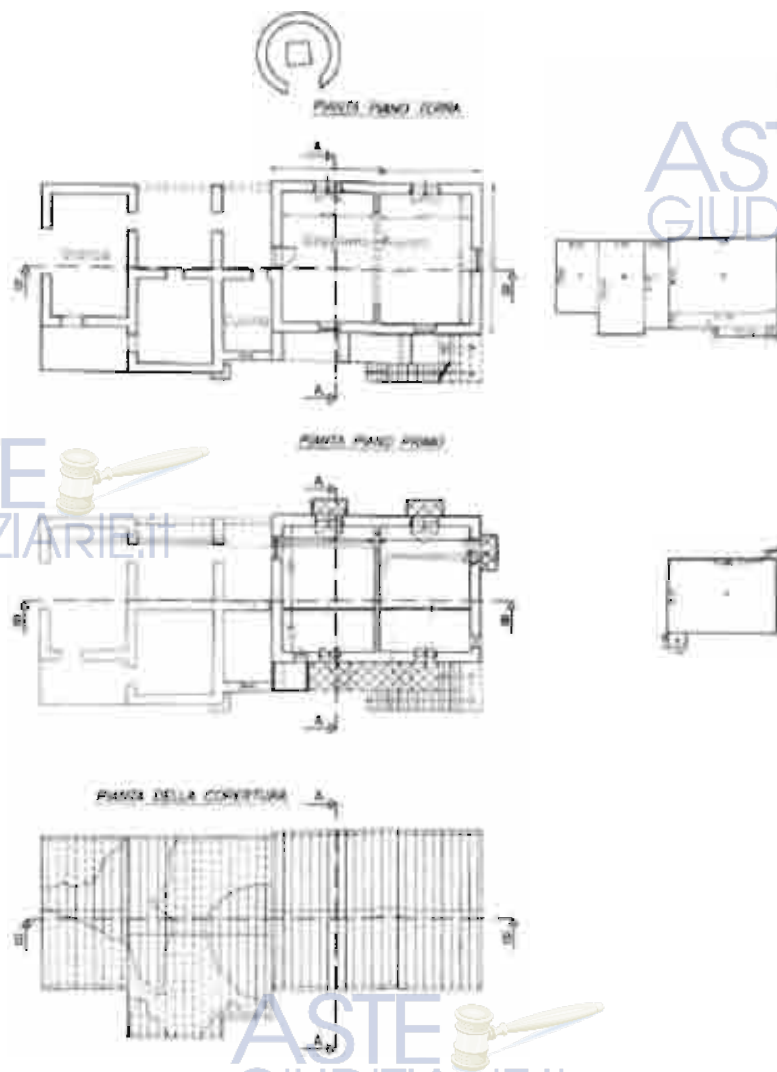
Il progetto ha ottenuto nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, ai sensi dell'art.146 D.Lgs. n.42/2004 e smi, in data 21/11/2007 con prot.7238/07 ed in data 14/12/2011 con prot.0027547 è stata depositata comunicazione di inizio lavori.

A seguito di sopralluogo i lavori non risultano avviati ed il provvedimento abilitativo risulta quindi decaduto.



Planimetria generale di cui alla C.E. del 15/10/2010





Planimetrie di progetto di cui alla C.E. del 15/10/2010

In merito al fabbricato identificato con la part.103 subb.2, 3, 4 e 5 nessuna documentazione è stata reperita presso gli uffici comunali di Fiumefreddo. Questo è un fabbricato distribuito su due livelli in pessimo stato di conservazione, con coperture e solai interpiano parzialmente crollati. La planimetria catastale del piano primo riporta come data di presentazione il 30/2/1939 per cui è possibile ascrivere l'intero fabbricato a data antecedente il 1939 se pur le planimetrie dei subb.3, 4 e 5 risultino datate 11/02/2013 con giustificativo in visura costituzione prot.45325 (probabile planimetrie mancanti). In mancanza di elaboranti grafici assentiti è possibile riferirsi esclusivamente a quanto già evidenziato al capitolo 3.7.

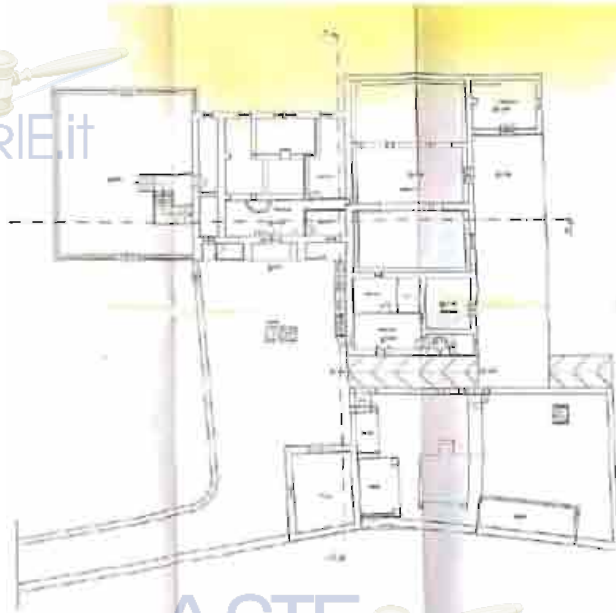
A seguito di accesso agli atti presso il Genio Civile di Catania è stato tuttavia reperito un progetto relativo alla ristrutturazione di fabbricati da destinare a turismo rurale. Il progetto ha ottenuto autorizzazione ai sensi della legge 64/74 con posizione 90455. Dalla



documentazione consultata è emerso che il progetto depositato presso il Genio Civile è conforme a quello approvato dalla C.E.C. del Comune di Fiumefreddo in data 16/02/2006 e alle condizioni imposte dalla Soprintendenza di Catania con nota n.5890 del 24/10/2006 (questi ultimi documenti non sono stati reperiti presso gli uffici competenti: Ufficio Tecnico Comunale e Soprintendenza BB.CC.AA.).

A seguito di sopralluogo i lavori non risultano avviati per cui si considera decaduto l'eventuale provvedimento abilitativo comunale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta piano terra stato di fatto



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pianta piano primo e coperture stato di fatto



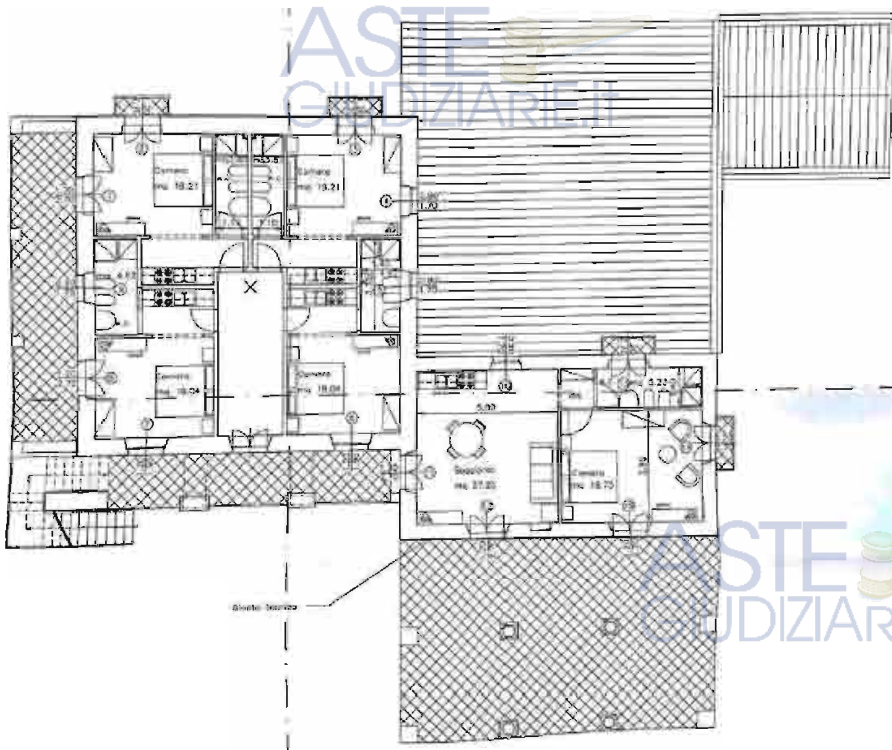
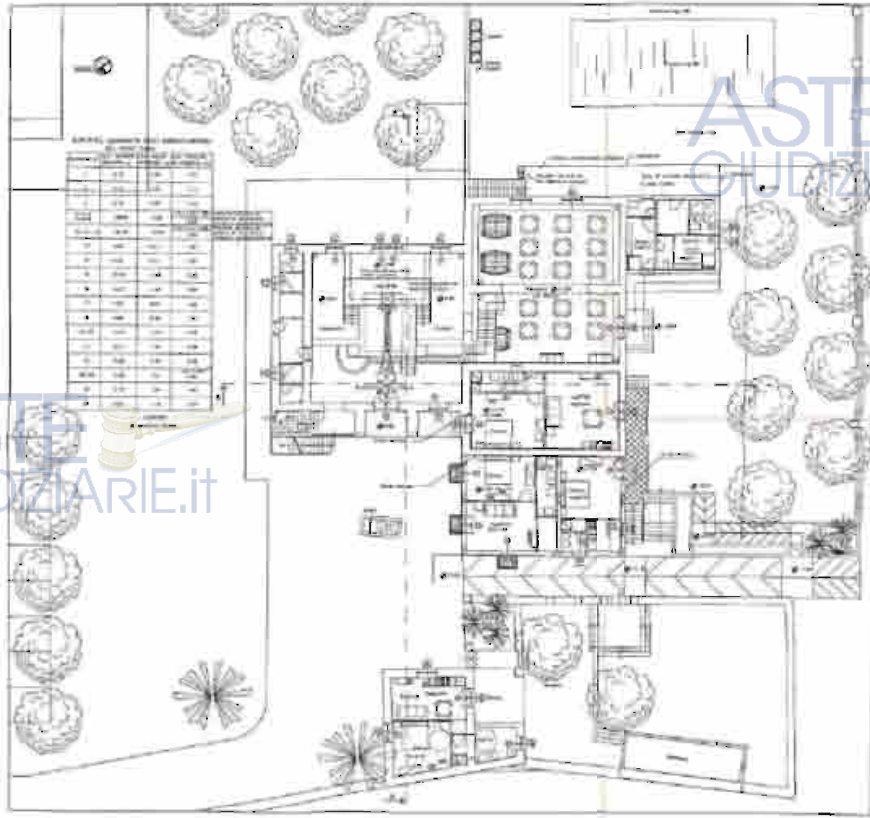


Elaborati stato di fatto relativi al progetto reperito presso il G.C.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Elaborati di progetto reperiti presso il G.C.





Elaborati di progetto reperiti presso il G.C.

In merito al fabbricato identificato con la **part.775** nessuna documentazione è stata reperita presso gli uffici comunali di Fiumefreddo. Tale fabbricato risulta tuttavia inserito nel progetto di ristrutturazione che comprende la **part.103** approvato dalla C.E.C. 16/02/2006.

La planimetria catastale riporta come data di presentazione l'11/02/2013 con giustificativo in visura costituzione prot.45329 . Non è quindi possibile esprimersi in merito alla data di edificazione del fabbricato.

In merito al fondo identificato con le **partt.763, 544 e 766** (essendo la **part. 765** un terreno incolto se pur parzialmente delimitato e la **part.764** sede stradale) del foglio **4**, si evidenzia la presenza di un impianto serricolo del quale non è stata rilevata la presenza di nulla osta paesaggistico pur essendo l'area vincolata ai sensi della L.1497/39.



Immobili in Calatabiano.

Fondo identificato con le partt. 82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158 del foglio 25.

In corrispondenza dei terreni identificati al foglio 25 partt.182 e 82, insiste un fabbricato costituito da una struttura di supporto in tubolari d'acciaio e chiusure verticali e di copertura in pannelli di lamiera grecata con porzioni in pannelli di plexiglass. Il fabbricato, utilizzato a servizio dell'azienda vivaistica del D.E., presenta larghezza di circa 16,14 metri e profondità di circa 12,00 metri. Questi risulta costituito da due porzioni, probabilmente realizzate in periodi successivi, ognuna delle quali dotata di copertura a tetto a due falde sorrette da capriate metalliche. La porzione più a sud presenta altezza al colmo di circa 5,85 metri e l'adiacente un'altezza al colmo di circa 4,95 metri. Di tale manufatto nessun riscontro è stato trovato presso gli uffici competenti del Comune di Calatabiano, quindi è da considerarsi abusivo. Si sottolinea inoltre come l'area risulta vincolata ai sensi della L.1497/39 (vincolo paesaggistico). Tale manufatto, in considerazione dell'atto di vincolo di seguito descritto, e della tipologia costruttiva, non risulterebbe regolarizzabile essendo l'area priva di potenzialità edificatoria per come riportato al punto 4 della nota di trascrizione dell'atto d'obbligo trascritto il 16/04/2003 nn. 11245/15194: *...non ricavare fabbricati accessori oltre quelli previsti in progetto.* Sulla base di quanto sopra in via cautelativa, salve diverse determinazione degli uffici comunali, si considera il costo del solo smontaggio di tale struttura quantificato in via assolutamente approssimativa in €1.500.



Localizzazione del manufatto

Dalle ispezioni ipotecarie le particelle 82, 83, 182, 183, 185, 186 e 188 (ed ancora 199, 200 e 139) sono infatti interessate dalla trascrizione del 16/04/2003 ai nn.11245/15194



relativa all'atto unilaterale d'obbligo edilizio rogato dal notaio Giamporcuro Francesco il 21/03/2003 Rep.45110/121112.

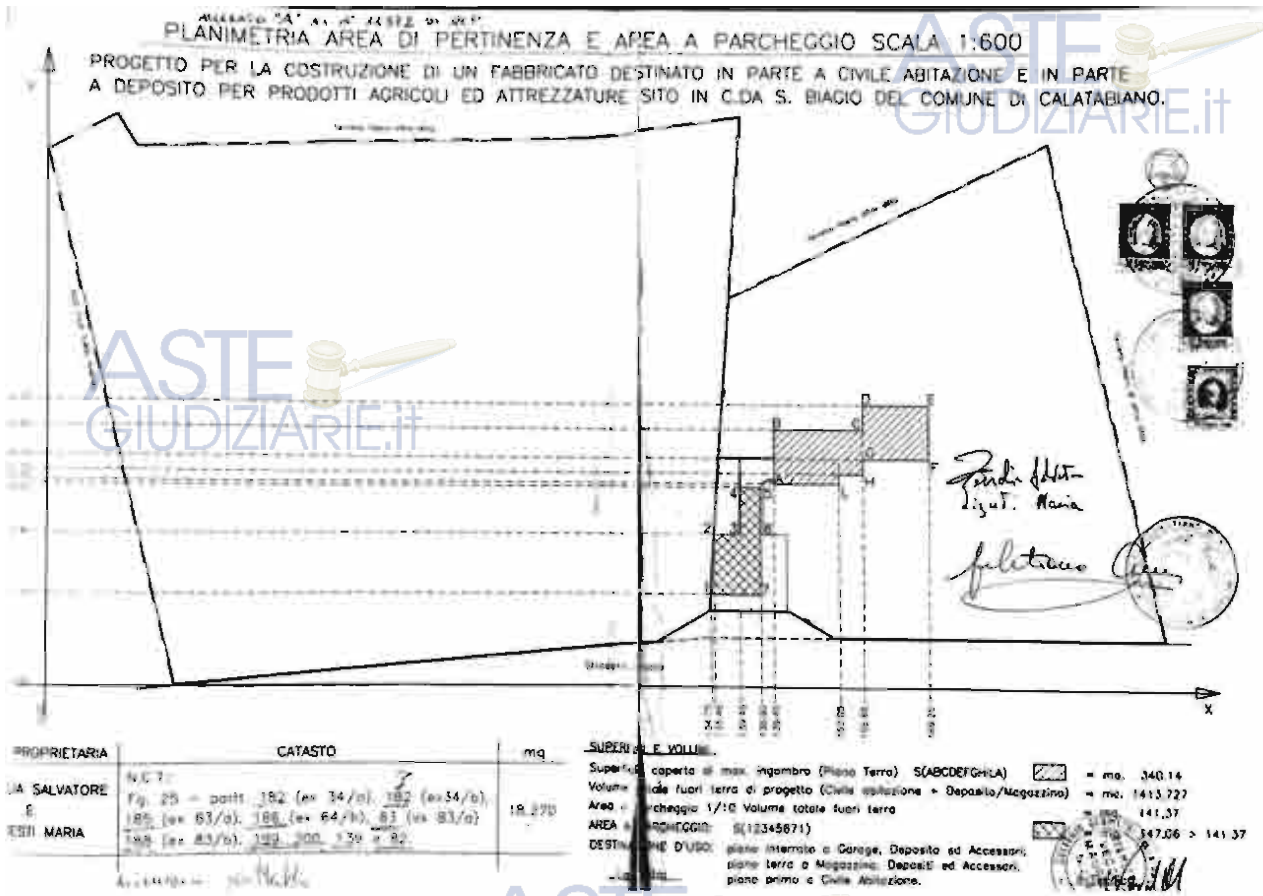
La trascrizione così recita:

PETRALIA SALVATORE E LIGRESTI MARIA, ASSUMONO LE SEGUENTI OBBLIGAZIONI: 1) COSTRUIRE UN FABBRICATO A PIANO TERRA DELLA SUPERFICIE COPERTA DI MQ.340,14 (TRECENTOQUARANTA VIRGOLA QUATTORDICI) DELIMITATO, NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA ALL'ATTO, DALLE LETTERE A-BC-D-E-F-G-H-I-L-A, CON UN VOLUME DI MC. 1.413,727 (MILLEQUATTROCENTOTREDICI VIRGOLA SETTECENTOVENTISETTE); - 2) VINCOLARE A PARCHEGGIO, L'AREA DI MQ. 147,06 (CENTOQUARANTASETTE VIRGOLA ZEROSEI) DELIMITATA NELLA PLANIMETRIA CON I NUMERI 1-2-3-4-5-6-7-1; - 3) VINCOLARE ALLA DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO I FABBRICATI E PRECISAMENTE: - PIANO INTERRATO: GARAGE, DEPOSITO ED ACCESSORI; - PIANO TERRA: MAGAZZINO, DEPOSITI ED ACCESSORI; - PIANO PRIMO: CIVILE ABITAZIONE. - 4) NON RICAIVARE FABBRICATI ACCESSORI OLTRE QUELLI PREVISTI IN PROGETTO.

A seguito di ricerche presso l'ufficio tecnico di Calatabiano è stata rilevata inoltre la presenza della C.E. del 17/10/2005 n.27/05 e successiva variante n.21/2007 del 22/11/2007, rilasciate in ditta a [REDACTED] con domanda di voltura del 24/04/2007 prot.5489 in ditta [REDACTED]. Tale C.E. è relativa alla realizzazione di un fabbricato destinato in parte a civile abitazione, in parte a deposito per prodotti agricoli ed attrezzature più garages realizzato sulla part.139. Preliminarmente al provvedimento concessorio è stato stipulato dagli stessi [REDACTED] nuovo atto di vincolo in data 13/09/2005, rogante notaio Sebastiano Micali, registrato a Giarre il 19/09/05 al n.494 e trascritto il 30/09/2005 ai nn.33896/63504. Con tale atto di vincolo veniva vincolato a favore del Comune di Calatabiano, agli effetti della densità edilizia e come area di pertinenza asservita all'immobile, la superficie di 18.270 mq distinta in catasto al foglio 25 particelle 82, 83, 182, 183, 185, 186, 139, 199 e 200, con le part. 82, 83, 182, 183, 185, 186 oggetto di pignoramento. Se ne deduce come tali aree siano prive di potenzialità edificatorie.

Si evidenzia come presso il Genio Civile di Catania è stato reperito il parere favorevole per la variante con nota del 22/11/2007 prot.42247, pos.73269.





Elaborato grafico allegato all'atto di vincolo del 13/09/2005

Preliminarmente alla C.E. in variante n.21/2007, Polvirenti Alessandro stipulava un atto di vincolo in data 27/08/2007, rogante notaio Sebastiano Micali, atto registrato a Giarre il 04/09/2007 al n.3776, con il quale si ribadiva il vincolo di cui all'atto del 13/09/2005 oltre alla formalizzazione di nuovi vincoli relativi alle partt.139, 199 e 200 del foglio 25.

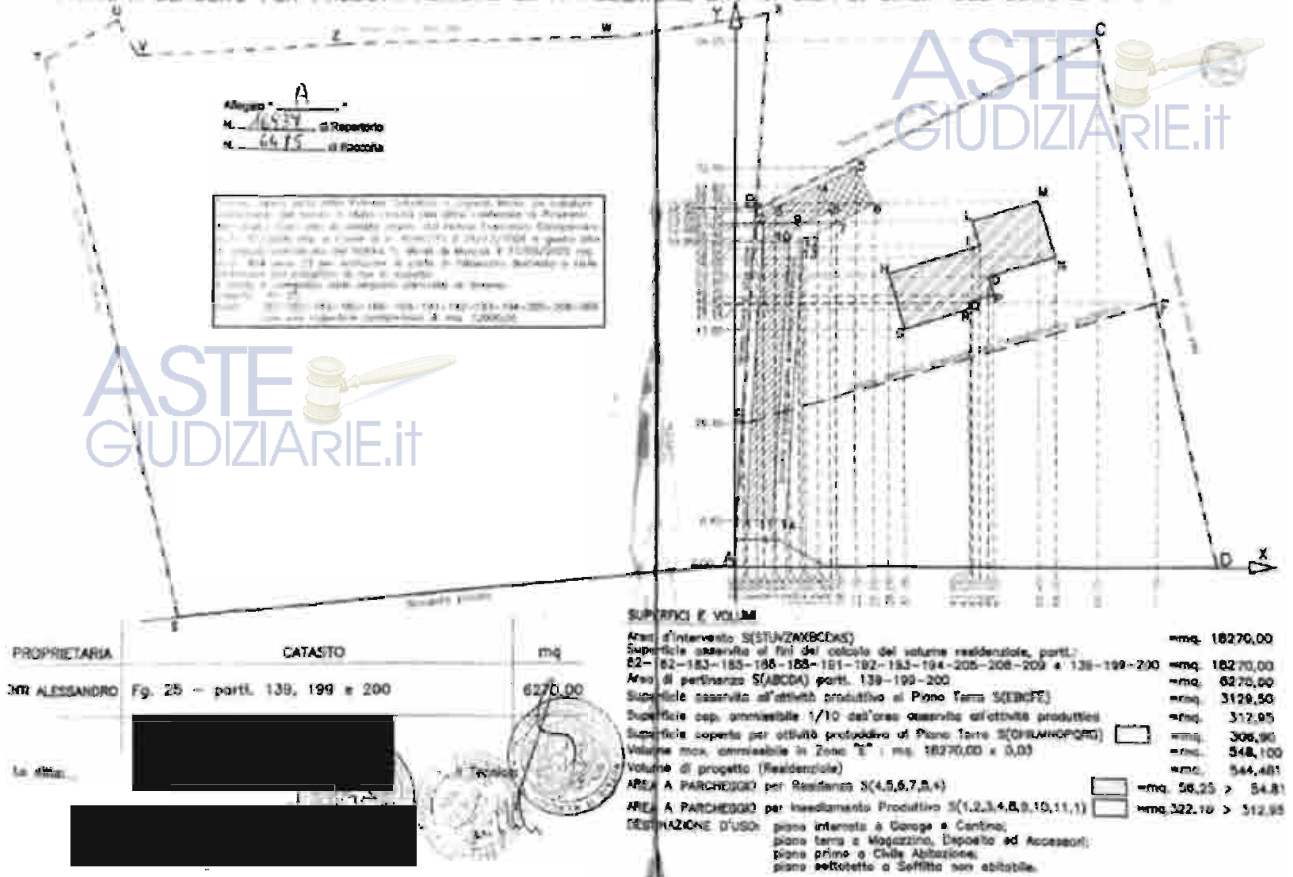
Si allega di seguito l'elaborato grafico relativo all'atto di vincolo del 27/08/2007.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

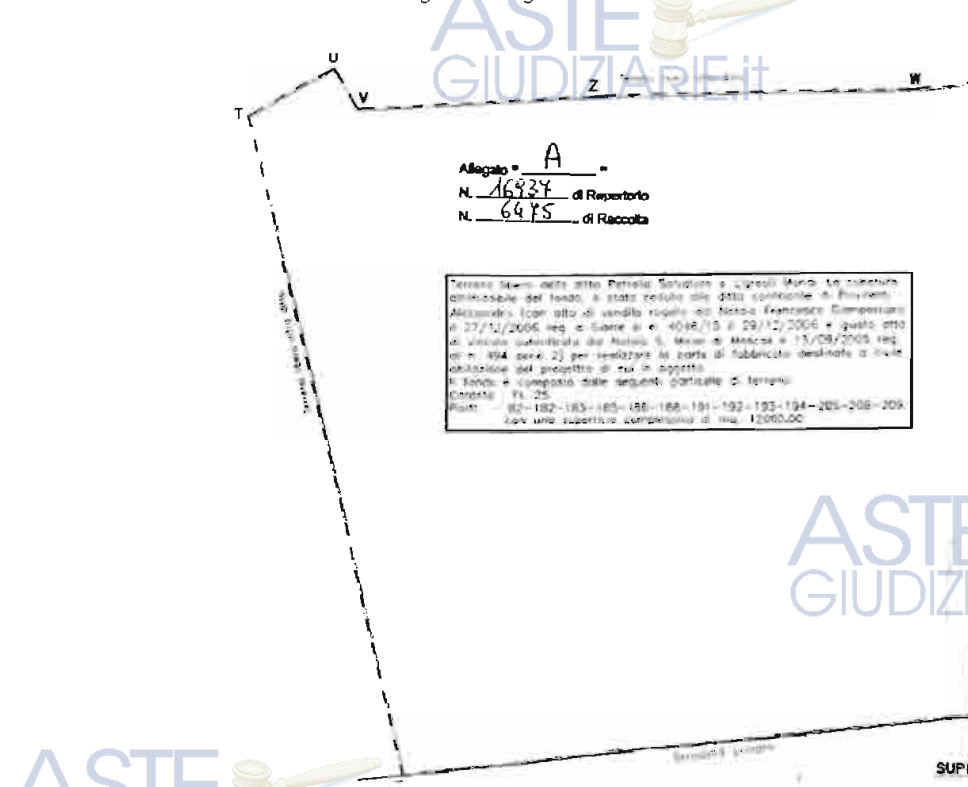
ASTE
GIUDIZIARIE.it

PLANIMETRIA AREA DI PERTINENZA E AREA A PARCHEGGIO SCALA 1:600

Atto: VARIANTE AL PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DESTINATO IN PARTE A CIVILE ABITAZIONE E IN PARTE A DEPOSITO PER PRODOTTI AGRICOLI ED ATTREZZATURE SITO IN C.DA S. BIAGIO DEL COMUNE DI CALATABIANO.



Elaborato grafico allegato all'atto di vincolo del 27/08/2007



Dettaglio dell'elaborato grafico allegato all'atto di vincolo del 27/08/2007

Firmato Da: LEONE GIUSEPPE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5f15e7b7ea389a75d77063f30821953

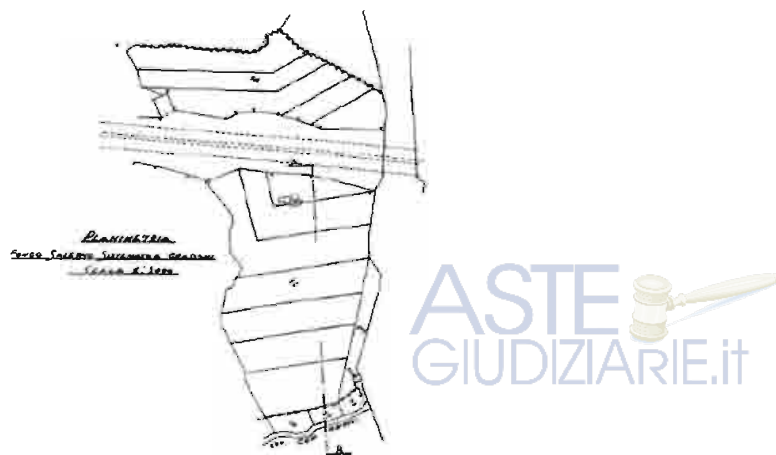
Inoltre con riferimento alle particelle 142, 144, 146 e 158, sempre del foglio 25, è stata rilevata la presenza della C.E. n.11/2003 del 09/10/2003 (approvata il 17/07/2003), trascritta il 21/10/2003 ai nn.29788/41377. Da informazioni assunte dal geom. Ligresti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Calatabiano tale C.E. era riferita ad un fabbricato interrato i cui lavori non sono stati realizzati e sono stati restituiti gli oneri concessori (informazione solo verbale).

In merito al serbatoio interrato che insiste sulla partt.183 sempre del foglio 25 è stato rilevato presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania un nulla osta condizionato del 09/09/1997 n.50616 ed al G.C. il progetto risulta depositato ai sensi della L.1086/71 dal D.E. il 28/04/1999 con prot.11341 con autorizzazione del 14/12/1999 e deposito del collaudo in data 18/02/00 con prot.4829. Il serbatoio è stato inoltre realizzato con C.E. n.20/98 rilasciata dal Comune di Calatabiano il 05/10/1998.

In merito alle serre realizzate sulle particelle 183, 182 e 185 non è stata rilevata la presenza di nulla osta paesaggistico pur essendo l'area vincolata ai sensi della L.1497/39.

Fondo identificato con le partt.292 e 142 e fabbricato identificato con la part.291 del foglio 22.

In merito ai terreni identificati al foglio 22 partt.192 e 142 (già partt. 72, 73, 74, 76, 77, 102, 142) è stata rilevata presso gli uffici comunali di Calatabiano solo una Concessione per esecuzione lavori edili n.5/81 per migliorie fondiari, rilasciata a Sciacca Salvatore il 14/01/1981. La C.E. è stata trascritta il 14/01/1981 ai nn.03979/03220.



Dettaglio dell'elaborato grafico allegato alla C.E. 5/81.



La particella 292 risulta interessata da un impianto serricolo con vasca irrigua interrata a cielo aperto. Per tale impianto serricolo, e per il manufatto identificato con la particella 291 che si analizzerà di seguito, è stata fatta richiesta di nulla osta paesaggistico in sanatoria presso la Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania con istanza del 12/04/2005. In merito a tale istanza la Soprintendenza ha emesso una nota in data 27/05/2005 con prot.3466/05 con la quale informava che non si sarebbe provveduto all'emissione di alcun parere in quanto il territorio interessato non risulta sottoposto a vincolo paesaggistico.

Si è tuttavia riscontrato il nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale Delle Foreste rilasciato alla ditta ██████████ srl in data 21/05/2007 prot.8205 di cui si riporta di seguito l'elaborato grafico di riferimento che contiene appunto le serre, il fabbricato part.291 (identificato come capannone) e la vasca irrigua interrata.

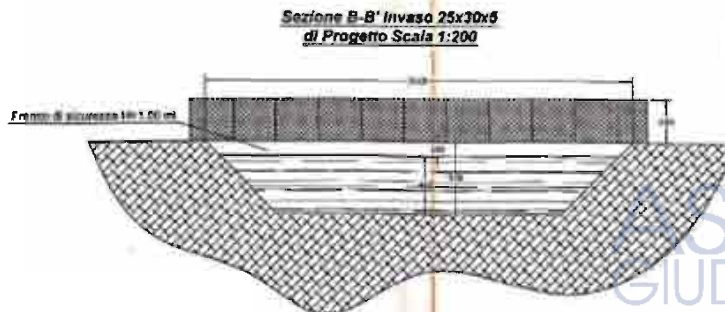
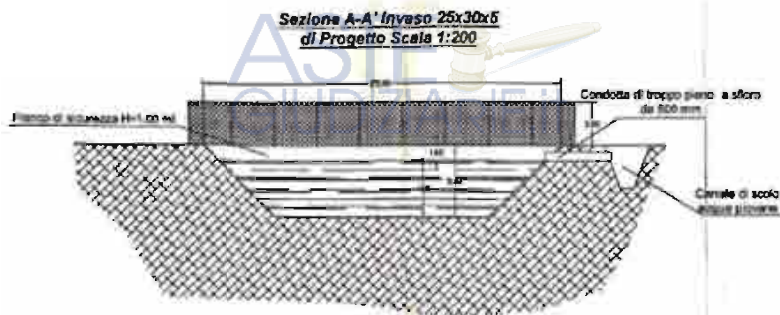
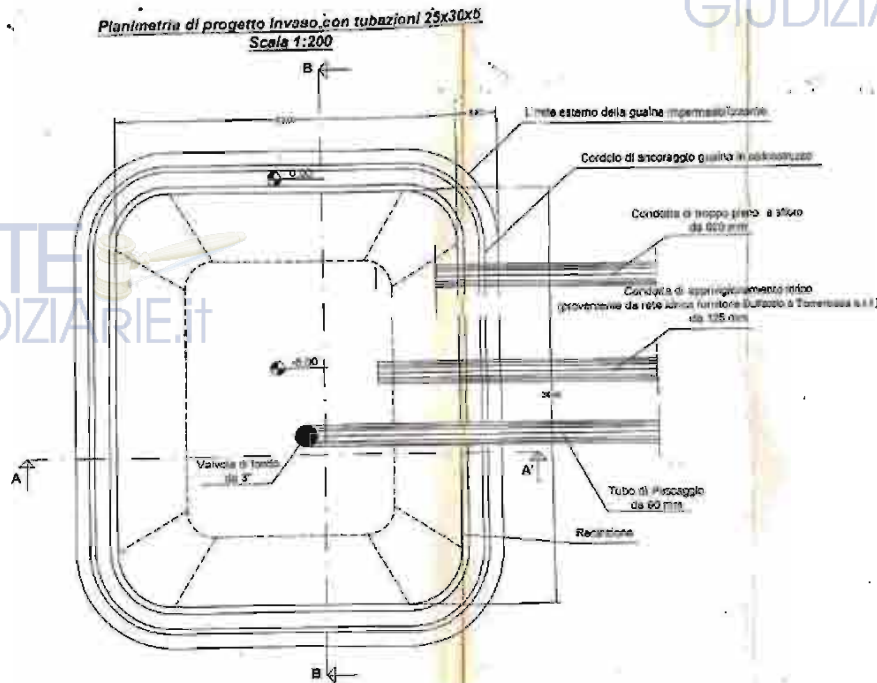


Elaborato grafico di cui al Nulla Osta dell'I.R.D.F.

In merito alle serre dalla sovrapposizione dell'immagine satellitare con il perimetro catastale mediante l'utilizzo di specifici supporti informatici, si è riscontrato una maggior superficie occupata dalle serre, per cui ai fini della stima verrà considerata la superficie per come desumibile dalla documentazione allegata al Nulla Osta sopra citato.

In merito all'invaso, che insiste sulla porzione sud della part.292, è stata presentata istanza presso il Genio Civile di Catania da parte della ██████████ srl con parere favorevole, rilasciato con adempimenti, emesso il 09/11/2005 prot.38221 e pos.81994 (con pareri degli uffici competenti consultabili in allegati).

L'invaso avente dimensione di 25,00 x 30,00 metri con profondità di scavo di 5,00 metri, come desumibile dall'elaborato di progetto di seguito riportato, risulta dotato di elettropompa per il fabbisogno idrico dell'azienda [redacted] srl.



In data 19/02/2008 con prot.6039 veniva depositato presso il G.C., a firma del D.L., la dichiarazione di regolare esecuzione dei lavori in conformità al progetto approvato e l'idoneità dell'opera ai fini della sicurezza.

Successivamente il G.C. di Catania comunicava in data 27/03/08 prot.11181, ai fini dell'esercizio dell'invaso, la richiesta di integrazione documentale inerente alla documentazione relativa alle operazioni di bonifica effettuate secondo prescrizione del Comando Militare Autonomo della Sicilia oltre a quanto di seguito riportato.

- **Descrizione di maggior dettaglio sulle opere realizzate;**
- **Copia del N.O. militare relativo all'aeronautica;**
- **Copia dell'Autorizzazione o Concessione comunale;**
- **Documentazione fotografica relativa alle opere di sfioro realizzate**

Sulla scorta delle informazioni assunte dal funzionario del G.C., e da quanto contenuto nel fascicolo, tale documentazione integrativa non risulta prodotta dalla [REDACTED] srl.

Sempre a parere del funzionario del G.C. l'istruttoria non risulta completata per cui l'invaso risulterebbe non utilizzabile.

Ai fini cautelativi si considerano le spese tecniche per il completamento della pratica poste in via assolutamente approssimativa in €1.000.

In merito al manufatto identificato con la part.291, con categoria catastale D/10, fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole, questi è stato realizzato con struttura di supporto in tubolari e profilati d'acciaio e chiusure verticali e di copertura con plastiche rigide ondulate di polivinil metacrilato, con accessi mediante porte scorrevoli su tre lati. La struttura poggia su imponente basamento in c.a. idoneo alle fasi di carico e scarico dei mezzi.

In merito a tale manufatto, riportato nel grafico di cui al nulla osta da parte dell'Ispettorato Ripartimentale Delle Foreste rilasciato in data 21/05/2007 prot.8205, se pur probabilmente realizzato come avanserra, presenta al suo interno ulteriore manufatto, indipendente, dove trova posto un ufficio, un vano mensa ed i servizi igienici.

Si rileva inoltre, in corrispondenza della copertura sulla falda ovest più esterna, la presenza un impianto fotovoltaico di circa 60 mq corrispondente a circa 8,5 Kw (deduzione teorica da vista satellitare ipotizzando 7 mq per Kw).

Sulla base di quanto sopra e dalle informazioni acquisite presso l'ufficio tecnico comunale il manufatto in tale condizione avrebbe richiesto un provvedimento autorizzativo ai sensi dell'art.22 della L.71/78 sotto forma di permesso di costruire. Il manufatto essendo già in essere si prevede la presentazione, secondo le informazioni assunte dall'ufficio competente, di un provvedimento in sanatoria ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 6 giugno

2001, n. 380, o provvedimento analogo, come insediamento produttivo, e per l'aspetto strutturale il deposito al Genio Civile di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica), ai sensi dell'art.110 della legge 4/2003. I costi di regolarizzazione consistenti in oneri concessori e costi di costruzione possono essere quantificati in via assolutamente approssimativa in €5.000,00 oltre spese tecniche ed aggiornamento catastale pari a circa €2.500 ed ancora per la presentazione del C.I.S. €1.500.

Si sottolinea come il rilascio del provvedimento in sanatoria è subordinato all'ottenimento dei nulla osta degli uffici preposti alla tutela dei vincoli presenti in mancanza dei quali il provvedimento non potrà essere rilasciato.

Immobili in Giarre.

Come già descritto in precedenza trattasi di un compendio costituito da due fabbricati principali identificati con le particelle 731 e 267 con antistante terrazzo a livello ed E.U. part.732 e terreni di pertinenza identificati al catasto terreni con le partt.726 e 727. Fanno inoltre parte del compendio due locali sottostanti la porzione est del terrazzo, non catastati, che tuttavia sembrerebbero insistere sul terreno part.727. Tali locali risultano fuori terra rispetto la part.727.

Ai fini di rispondere al quesito del capitolo si procederà ad analizzare la singola unità immobiliare.

Unità abitativa identificata al foglio 69 part.731.

Dall'atto di compravendita del 18/03/2009 questi viene definito come fabbricato di vecchia costruzione già rurale ed ante 1967 (L'immobile oggi identificato al foglio 69 part.731 con consistenza di 7 vani, giusta variazione per modifica identificativo del 2008 con presentazione della planimetria catastale del 1999, risultava identificato originariamente con la part.268 sempre con consistenza di 7 vani all'impianto meccanografico del 30/06/1987). Solo in considerazione della tipologia costruttiva e per quanto possibile verificare con sola ispezione visiva l'immobile sembrerebbe di vecchia costruzione se pur non è possibile definirne la data di edificazione anche in conseguenza dei radicali interventi edilizi di cui l'immobile è stato oggetto.

Non potendo accertare la data di esecuzione e di conseguenza l'entità e la tipologia dei lavori effettuati sulla fabbrica per la mancanza di documentazione a supporto (a seguito di richiesta di accesso agli atti nessuna documentazione è stata reperita presso gli uffici del



Comune, della Soprintendenza e del Genio Civile come da note in allegati) e quindi l'effettiva regolarità urbanistico-edilizia attuale, ai fini della presente relazione è possibile riferirsi solo alla planimetria catastale ed alle variazioni riscontrate tra lo stato dei luoghi e la stessa planimetria catastale. Queste consistono in una diversa distribuzione interna e nella realizzazione di due finestre in corrispondenza del paramento a nord della cucina.

Per la regolarizzazione di tali variazioni si prevede la presentazione di una CILA in sanatoria o altro provvedimento approvato dagli uffici competenti con costo orientativo stimato tra sanzione, spese tecniche ed aggiornamento catastale in €3.000.

Essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico e di tutela pozzi idrici, la presentazione della CILA è subordinata all'ottenimento del nulla osta da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania e degli uffici competenti in merito all'area di tutela per i quali si prevede una spesa di circa €1.500 comprensiva di spese tecniche.

In considerazione della superiore premessa non sono state considerate eventuali sanzioni e spese occorrente derivanti dall'esecuzione delle attività in assenza di titolo abilitativo e per l'eventuale omessa richiesta di nulla osta agli uffici competenti legati ai vincoli che insistono sull'area.

Fabbricato identificato al foglio 69 part.267.

Dall'atto di compravendita del 18/03/2009 questi viene definito come fabbricato di vecchia costruzione già rurale ed ante 1967. Il fabbricato risulta catastalmente costituito da tre subalterni 1, 3 e 3 tutti catastati nel 1993 con continuità storica da verificare.

Solo in considerazione della tipologia costruttiva e per quanto possibile verificare con sola ispezione visiva l'immobile sembrerebbe di vecchia costruzione se pur non è possibile definirne la data di edificazione anche in conseguenza dei radicali interventi edilizi di cui l'immobile è stato oggetto.

Non potendo accertare la data di esecuzione e di conseguenza l'entità e la tipologia dei lavori effettuati sulla fabbrica per la mancanza di documentazione a supporto (a seguito di richiesta di accesso agli atti nessuna documentazione è stata reperita presso gli uffici del Comune, della Soprintendenza e del Genio Civile come da note in allegati) e quindi l'effettiva regolarità urbanistico-edilizia attuale, ai fini della presente relazione è possibile riferirsi solo alla planimetria catastale ed alle variazioni riscontrate tra lo stato dei luoghi e la stessa planimetria catastale.



Sulla scorta degli elaborati catastali il fabbricato risulta costituito da tre subalterni autonomi (subb.1, 2 e 3 due magazzini ed una unità ad uso residenziale). A seguito di sopralluogo le tre unità immobiliari risultano unificate con conseguente eliminazione dei paramenti murari di divisione e delle tramezzature interne in assenza di provvedimento abilitativo per come confermato dallo stesso D.E. Si è inoltre riscontrata la presenza di una struttura in cemento armato a sostegno di porzione della copertura, che sembrerebbe insistere dove originariamente era presente uno dei paramenti murari di divisione, oltre alla modifica delle aperture esterne.

In merito alla modifica delle aperture ed al rifacimento della copertura, ipotizzando in mancanza di documentazione a supporto, che gli interventi non abbiano determinato modifica nella configurazione originaria delle falde nè tantomeno aumento di volume, sentiti i funzionari della Soprintendenza BB. CC. AA. di Catania, si considera l'applicazione della sanzione paesaggistica pari a 2 x €516,00 oltre spese istruttoria, etc.

In merito alla unificazione delle unità immobiliari, ipotizzando l'impianto strutturale originario del fabbricato di vecchia costruzione, dalle informazioni assunte dal funzionario dell'ufficio tecnico del Comune di Giarre circa la possibilità di regolarizzazione degli interventi effettuati, non sono state fornite dallo stesso risposte univoche relativamente alla promiscuità delle unità immobiliari oggetto di fusione, magazzini ed unità residenziale come da dati catastali, e dalla impossibilità di desumere l'utilizzo futuro dei beni, anche in considerazione del fatto che i cespiti insistono in zona omogenea "E" di PRG con i limiti e prescrizione dettate dalle N.T.A. di tale area.

Sulla base di quanto detto, non potendo prevedere l'effettivo utilizzo futuro dei cespiti oggetto di pignoramento, alla luce degli interventi effettuati e della loro incerta fattibilità, secondo le attuali N.T.A. della zona "E", in via cautelativa si considera un deprezzamento sul valore degli immobili pari ai costi necessari per la messa in pristino dei luoghi per come desumibile dalle planimetrie catastali, considerando esclusivamente la realizzazione delle tamponature di divisione con il livello delle finiture per come in effetti si presenta internamente il fabbricato (stato rustico in assenza di impianti).

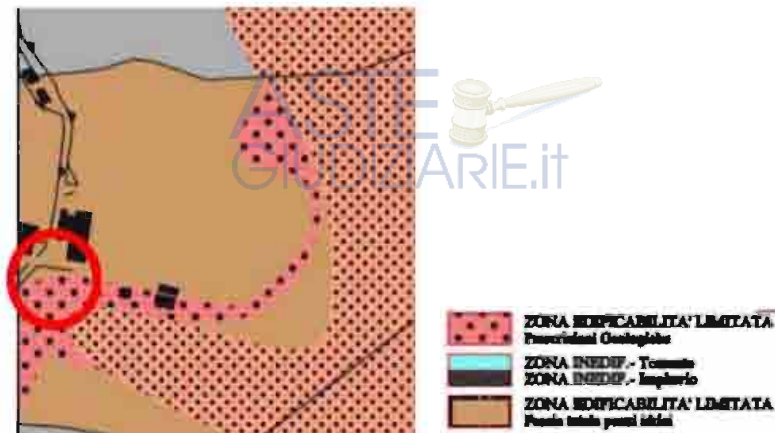
Tale importo, dedotto sulla base del prezzario regionale vigente, risulta pari, orientativamente, ad €17.500,00 (ipotizzando le chiusure con laterizio porizzato dello spessore di 40 cm).



Ferme restanti le ipotesi sull'impianto strutturale originario della fabbrica, resta inteso che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare istanza di regolarizzazione presso gli uffici competenti con usi compatibili alle N.T.A., restando a suo carico i costi necessari per la regolarizzazione e completamento dei lavori.



Individuazione dei vincoli



Stralcio del PRG

In merito agli aspetti strutturali, essendo state realizzate opere in cemento armato e rifacimento delle coperture, per quanto possibile accertare in assenza di autorizzazione da parte del Genio Civile, si considerano i costi di regolarizzazione ai sensi dell'art.110 della legge 4/2003, mediante deposito presso il Genio Civile di un C.I.S. (Certificato di Idoneità Statica) i cui costi sono stimati orientativamente in €2.000,00.

Si rileva, inoltre, la presenza di un vano sottostante il terrazzo a est, ricavato in conseguenza dell'ampliamento dello stesso terrazzo stesso verso est sulle partt.726 e



727. Tale vano risulterebbe insistere sulla part.727, per come desumibile dalle sole planimetrie catastali, e presenta una superficie di circa 92 mq ed altezza di circa 2,20 metri con volume pari a circa 202 mc. Sulla scorta delle informazioni assunte presso l'ufficio tecnico comunale, tale vano determina aumento di volume che, se pur compatibile con la densità edilizia della part.727, non rispetta le distanze dai confini come da norme di attuazione della zona territoriale omogenea "E", ancor più per la presenza di finestre sul confine con affaccio sulla strada vicinale Monacelle. Per tale volume si considera, quindi, un deprezzamento corrispondente ai costi di messa in pristino, quantificati in € 8.000 dedotti sulla base del prezzario della Regione Sicilia vigente.

Non vengono considerati deprezzamenti in merito al locale pompe adiacente al vano in precedenza descritto, avente dimensioni di circa 5,46x3,35 metri con altezza di circa 2,40 metri.

In merito al manufatto vetusto che ricade all'interno della part.726 si considera ai fini cautelativi la sua demolizione con un costo approssimativo di € 1.500.

Si sottolinea come presso gli archivi del G.C. è presente una pratica pos.4793 legge 64/74 relativa a lavori di manutenzione straordinaria a nome di Cateno Campo su immobili in Giarre, precedente proprietario dell'immobile, che risulta "fuori posto" e di conseguenza non rintracciabile, cfr. nota G.C. del 22/02/2019 prot.42233 in allegati. Non avendo effettuato la consultazione della documentazione non è stato possibile verificare se tale pratica è riferita agli immobili in Giarre oggetto di pignoramento.

Terreno in Mascali identificato al foglio 28 part.514.

Si riscontra a ridosso del confine con la part.764 la presenza di una tettoia in profili metallici e chiusura in lamiera. Essendo la stessa realizzata a ridosso del confine si considera ai fini cautelativi il suo smontaggio, così pure la catastazione del vecchio fabbricato, che non è stato possibile accedervi, che dalla documentazione sembrerebbe contenere al suo interno il pozzo idrico a servizio del fondo.

Per quanto sopra si stima una cifra complessiva di circa €2.000.

Conclusioni

La tabella seguente riporta i costi di regolarizzazione (e/o messa in pristino) delle difformità riscontrate sulla base delle informazioni assunte presso gli uffici competenti consultati e dei prezzi dedotti dal prezzario della regione Sicilia vigente.

In merito alle serre se pur in edilizia libera avrebbero dovuto prevedere il nulla osta paesaggistico dove risulta presente il vincolo e per il fatto di essere rese solidali al suolo, mediante la realizzazione di cordoli perimetrali anche, la presentazione di certificato di idoneità statica.

Ai fini della sanzione paesaggistica, per le serre che ricadono in zona vincolata, si è fatto riferimento a quanto assunto dai funzionari della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania considerando il valore maggiore tra il danno arrecato al paesaggio tutelato, considerato lieve, ed il profitto conseguito sulla base del decreto interassessoriale n.6137 del 28/05/1999.

Calcolo delle somme necessarie alla regolarizzazione.

Descrizione	Somme previste
Regolarizzazione per diversa distribuzione interna e realizzazione veranda appartamento foglio 4 part.98 sub.15	€2.600
Per Nulla Osta Paesaggistico - Serre in Fiumefreddo part.763 del foglio 4 con spese tecniche e redazione C.I.S.	€ 6.224,00
Per aggiornamento catastale per la presenza delle serre part.763 del foglio 4.	€ 1.500,00
Per redazione C.I.S. per la presenza di muri di contenimento e per la presenza di strutture serricole infisse al suolo mediante cordolo part.763 del foglio 4.	€2.000,00
Per Nulla Osta Paesaggistico - Serre in Calatabiano part.183, 182, 82 e 185 del foglio 25 con spese tecniche e redazione C.I.S.	€13.771,00
Per aggiornamento catastale per la presenza delle serre part. 183, 182, 82 e 185 del foglio 25.	€ 1.500,00
Per redazione C.I.S. per la presenza di strutture serricole infisse al suolo mediante cordolo part. 183, 182, 82 e 185 del foglio 25.	€1.500,00
Per la presenza del fabbricato abusivo che insiste nelle partt.182 ed 82 ai fini cautelativi si considera il costo di smontaggio.	€1.500,00
Per regolarizzazione manufatto part.291 del foglio 22 in Calatabiano	€9.000,00
Per completamento istruttoria invaso part.292	€1.000,00
Per redazione C.I.S. per la presenza di strutture serricole infisse al suolo mediante cordolo in cls part. 292 del foglio 22.	€1.500,00
Per regolarizzazione e messa in pristino fabbricati in Giarre	
Part.731	€4.500,00
Part.267	€20.532,00
Per vano sulla part.727	€6.000,00
Per rudere sulla part.726	€1.500,00
Per aggiornamento catastale fabbricato part.103 foglio 4 in Fiumefreddo.	€2.000,00
Per catastazione del piano terra del fabbricato part.114 foglio 4 in Fiumefreddo	€1.000,00
Per regolarizzazioni relative alla part.514 del foglio 28 in Mascali	€2.000,00

Tutti gli importi sopra citati, sono stati dedotti dalle informazioni assunte dai funzionari degli uffici competenti. Tali importi sono da considerarsi assolutamente approssimativi e orientativi e non prevedono eventuale sanzione se dovute, istanze, diritti, spese per ottenimento titoli abilitativi e/o pareri, nulla osta, presentazione di ulteriori titoli, IVA, etc., oltre a quanto riportato in relazione, i cui oneri e l'eccezione degli importi previsti restano tutti a carico dell'aggiudicatario. La presente relazione non considera inoltre le eventuali spese per regolarizzazione pozzi ed impianti idrici a servizio dei terreni agricoli e tantomeno i costi per la regolarizzazione di piccole tettoie e/o manufatti ubicati all'interno dei fondi, la cui eventuale regolarizzazione resta in capo all'aggiudicatario.

In merito alla verifica urbanistico-edilizia si è fatto riferimento a quanto riportato nei C.D.U. evidenziando tuttavia come sia stato pubblicato il nuovo piano paesaggistico del quale sono in corso i 90 gg per le opposizioni.

3.10 Quesito j.

In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, dpr n.380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

Da ricerche presso gli uffici competenti non sono state fornite informazioni in merito ad istanze di condono. In merito alla regolarità urbanistica dei fabbricati si rimanda al capitolo precedente.

3.11 Quesito k.

Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono 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;

Essendo le ragioni del credito successive al 2003, i cespiti non si trovano nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art.46 c.5 D.P.R. 380/01.

3.12 Quesito l.

In caso di immobili abusivi, 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;

E' possibile riferirsi solo alla documentazione reperita presso gli uffici competenti e citata nei vari capitoli della relazione.

3.13 Quesito m.

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Cfr. capitolo 3.16.

3.14 Quesito n.

Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

In merito a tale punto, riferito ai soli immobili in condominio ubicati in Fiumefreddo (appartamento e garage), via San Biagio, facenti parte della Cooperativa [REDACTED] ed identificati al foglio 4 part.98 sub. 15 e 24, si rimanda al punto 3.16 che riporta quanto trasmesso dall'amministratore di condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.15 Quesito o.

Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Dal certificato notarile redatto dal notaio A. De Blasi si evince come la part.103 sub.1 risultava intestata nel catasto terreni a [REDACTED] livellario ed Ospedale Civico Benfratelli di Palermo diritto del concedente.

Le originarie particelle 231 e 104 risultavano anch'esse intestate a [REDACTED] livellario ed Ospedale Civico Benfratelli di Palermo diritto del cocendente.

Dalla part.231 scaturiva la part.684 e dalla part.104 la part.681 (variazione per frazionamento del 30/10/97 n.3639.1/1997, in atti dal 28/11/2002 prot.434061).

Sempre dal certificato notarile le partt.103/1, 681 e 684 con nota n.7299.1/1998 in atti dal 22/01/2003 prot.21385, risultavano intestate a [REDACTED] livellario per $\frac{1}{4}$ e [REDACTED] per usufrutto [REDACTED] livellario per $\frac{1}{4}$, [REDACTED] livellario per $\frac{1}{4}$ e [REDACTED] livellario per $\frac{1}{4}$ con Ospedale Civico Benfratelli di Palermo diritto del concedente.

Con voltura n.39830.1/2003 in atti dal 07/02/2003 prot.39913, le sopracitate particelle, a seguito della morte di [REDACTED] risultavano intestate in proprietà per $\frac{1}{4}$ ciascuno a [REDACTED]

[REDACTED] Con tale voltura non vien più riportato il diritto del concedente Ospedale Civico Benfratelli di Palermo.

Con variazione per tipo mappale del 07/02/2003 n.495.1/2003 in atti dal 07/02/2003 prot.20563, dalla part.684 scaturivano le attuali partt.775 e 776.

Dalla certificazione notarile non si evince se il livellario ha corrisposto al concedente l'affrancamento.

3.16 Quesito p.

Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



Da informazioni assunte dall'amministratore del complesso residenziale denominato Cooperativa [REDACTED] si riporta quanto segue:

Spese dovute dal D.E.

Quote dovute per sorte capitale D.I. n. 18/2013	€ 1.459,76
Spese legali e atto di precetto	€ 824,98
Spese legali per intervento nella procedura esecutiva immobiliare N. 36/2017	€ 600,00
Quote Condominiali dal 01/11/12 al 31/12/18	€ 2.696,05
Spese delibera 21/05/18	€ 65,62
Spese delibera 20/04/18	€ 649,53
Spese delibera 02/02/15	€ 100,31
Sostituzione motore canc. autom. e riparaz.manto di asfalto	€ 68,63
Spese legali sentenza n. 5430/16	€ 446,45
Totale somme dovute dal D.E. al 31/12/2018	€ 6.911,33

L'importo annuo delle spese ordinarie ammonta ad € 500,00.

Per quanto attiene alle spese straordinarie lo stesso amministratore comunica che sono necessari interventi di rifacimento dei prospetti esterni della palazzina B, per una spesa complessiva di € 50.000,00, con la quota parte del D.E. pari a € 8.356,00.

Si sottolinea inoltre come con sentenza N. 5430/2016 emessa il 03/11/2016, munita di formula esecutiva il 02/12/2016 e notificata il 03/12/2016 dal Tribunale di Catania III sezione civile in accoglimento della domanda attorea, ha condannato il Condominio alla eliminazione della servitù di scolo esercitata attraverso tubazioni e feritoie sui muri di confine ed al ripristino del muro di recinzione secondo le tecniche costruttive e l'allineamento come descritto in C.T.U. e alla rifusione in favore dei Sigg. [REDACTED] le spese di lite, già inserite nel conteggio soprastante mentre per i lavori relativi alla sentenza si prevede una spesa media per singolo condomino di € 1.000,00.

3.17 Quesito q.

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).

Immobili in Fiumefreddo.

L'appartamento ed il box auto ubicati in via San Biagio, facenti parte della cooperativa [REDACTED], identificati al foglio 4 part.98 subb. 15 e 24, sono occupati dal D.E. e dalla famiglia di questi.

- I fabbricati identificati al foglio 4 part.114 sub.2 e part.103 sub. 2, 3, 4 e 5, in pessimo stato di conservazione con vistose porzioni crollate, risultano libere e nella quasi totalità non accessibili. La part.118, rudere, non risulta utilizzata.
- Il fabbricato identificato al foglio 4 part.775. Risulta non accessibile e nella disponibilità del D.E..
- I terreni a perimetrazione dei sopra citati fabbricati, identificati al foglio 4 partt.411 e 776, risultano coltivati a patate da terzi senza titolo (informazione assunta dal D. E.). I terreni identificati al foglio 4 partt.681 e 767 risultano incolti.
- Il terreno identificato al foglio 4 part. 447 sulla base di quanto riportato nell'atto di compravendita del 12/10/04 è in effetti una stradella soggetta per la sua larghezza di metri 5,30 circa e per la profondità di metri lineari 105, ad iniziare dalla via S. Biagio, alla servitù di passaggio a favore dei fondi limitrofi (da atto proprietà coniug. [REDACTED] [REDACTED] Tale servitù potrà essere esercitata con tutti i mezzi consentiti dallo stato e dalla natura dei luoghi, ma con espresso divieto di sosta o di ingombro della careggiata.
- Il cespite identificato al foglio 4 part.448 sembrerebbe una strada interpoderale che costeggia a est la part.411 ed è intersecata dalla part.447.

Si sottolinea come 1/3 dei cespiti partt.411, 447, 448 e 767 sono, come da atto del 08/04/15 Rep.28018/14731, in proprietà a [REDACTED] a potere del D.E.

Con tale atto le parti convengono che in sede di futura divisione alla parte acquirente dovrà essere assegnato un tratto di terreno di circa mq.7300 e che una porzione del terreno di circa mq.3000, circostante al fabbricato partt.114 e 118, deve essere posto a servizio dello stesso ed assegnato a [REDACTED] e/o ai suoi aventi causa (in considerazione della C.E. n.60/07 del 15/12/10 e del relativo vincolo urbanistico se pur tale C.E. risulta in effetti decaduta).

Si sottolinea inoltre come sia stato stipulato un preliminare di compravendita in data 20/11/13, Rep.26248/13363, trascritto il 21/11/13 ai nn.44957/55806, a favore di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera proprietà, relativa ai cespiti identificati al foglio 4 partt.681, 776, part.103 subb.2, 3, 4 e 5, e pert.775, per la quota di 2/3 per i cespiti identificati al foglio 4 partt.411, 447, 448 e 767 ed ancora per l'intera proprietà del fabbricato identificato con le part.114 sub.2 (e conseguentemente il sub.1 oggi soppresso)



e 118. **Da tale preliminare si evince come la proprietà della consistenza immobiliare promessa in vendita si trasferirà alla parte promittente acquirente alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, mentre il possesso si trasferisce alla data del preliminare stesso.**

Le particelle del foglio 4 identificate con i numeri 544, 763 e 766 costituiscono porzione di maggior consistenza di un'azienda agricola vivaistica. Su tali terreni risultano realizzate serre per lo svolgimento dell'attività e su informazioni assunte dal D.E. tale fondo risulta utilizzato da uno dei fratelli degli intestatari (non si ha riscontro in merito).

La part.764 del foglio 4 è in effetti sede stradale mentre la part.765 è un terreno incolto se pur al suo interno sembrerebbero insistere piante di alto fusto (palme) e delle delimitazioni in muratura.

In merito al terreno identificato al foglio 8 part.1199 questi risulta incolto.

Il terreno identificato al foglio 3 partt.1313, 1082, 1174 e 1175 risulta nella quasi totalità coltivato ad ortaggi da parte di terzi senza titolo (informazione assunta dal D. E.). La part.257 sempre del foglio 8 è una piccola porzione incolta in effetti accesso autonomo al fondo. Si sottolinea come in riferimento al medesimo preliminare di compravendita sopra citato i cespiti per l'intera proprietà risultavano promessi in vendita a favore di [REDACTED] da potere del D.E. **Da tale preliminare si evince come la proprietà della consistenza immobiliare promessa in vendita si trasferirà alla parte promittente acquirente alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, mentre il possesso si trasferisce alla data del preliminare stesso.**

Immobili in Calatabiano

In merito al fondo utilizzato identificato al foglio 25 partt.82, 182, 183, 185, 186, 194, 192 ed 83, utilizzato per attività vivaistica con serre, è stato rilevato un contratto di comodato a favore di [REDACTED] registrato il 21/06/2013 al n.988. Il documento riporta come la durata del contratto viene stabilita a partire dal 19/06/2013 con scadenza per il 18/06/2025 e potrà essere tacitamente prorogato per un periodo uguale, salvo disdetta da comunicare almeno sei mesi prima della scadenza.



Le particelle 191, 193, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158 sono in parte strada sterrata interpodereale ed in parte terreni incolti e/o utilizzati per la coltivazione in vaso a cielo aperto da parte del D.E.

I terreni identificati con le particelle 291, 292 e 142 del foglio 22 (ex partt.72, 73, 74, 102, 142, 225, 226, 227 e 228) ed il relativo impianto serricolo con accessori sono in uso alla [redacted] srl" con amministratore lo stesso D.E., giusto contratto di comodato gratuito con termine al 31/12/2020 registrato a Giarre il 03/12/2003 al n.2183.

L'impianto serricolo risulta annotato in catasto a seguito di revisione degli elementi censuari in data 09/10/2007 ed il manufatto part.291 presenta costituzione catastale del 29/10/2009. Dalla documentazione presente presso gli uffici della Soprintendenza BB.CC.AA. ed Ispettorato Ripartimentale delle Foreste tali manufatti risultano essere stati realizzati dalla ditta alla [redacted] srl con amministratore il D.E.

La società Mediterraneo srl risulta costituita con atto del 26/11/2001, rogante notaio F. Giamporcaro, Rep.26/11/2001. Atto registrato a Giarre il 05/12/01 al n.21117.

Si sottolinea inoltre come in data 20/04/2016, rogante Sebastiano Micali, Rep.29615/15890, è stato redatto un atto di donazione con il quale [redacted] donava a [redacted] l'intera sua quota di partecipazione alla società sopra citata. L'atto risulta registrato a Giarre il 28/04/2016 al n.1386 1T ma non risulta presente trascrizione.

Immobili in Mascali

I terreni identificati al foglio 9 particelle 82, 96, 99 e 100 risulterebbero nella quasi totalità coltivati a patate. La particella 89 risulterebbe incolta. La coltivazione è a cura di terzi ed a sentire del D.E. senza titolo.

Si sottolinea come il preliminare di compravendita del 20/11/13, Rep.26248/13363, trascritto il 21/11/13 ai nn.44957/55806, con il quale il D.E. si obbligava a vendere a [redacted] la quota di 1/2 indivisa dei terreni sopra citati, riporta come la proprietà della consistenza immobiliare promessa in vendita si trasferirà alla parte promittente acquirente alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, mentre il possesso si trasferisce alla data del preliminare stesso.



I terreni identificati al foglio 28 particelle 209, 533 e 511 risultano incolti mentre le particelle 515 e 514 sembrerebbero nella porzione più a est coltivati ad agrumi.

Si sottolinea come il preliminare di compravendita sopra citato, con il quale il D.E. si obbligava a vendere a [REDACTED] la quota di 1/3 indivisa dei terreni sopra citati, riporta come la **proprietà della consistenza immobiliare promessa in vendita si trasferirà alla parte promittente acquirente alla stipula dell'atto definitivo di trasferimento, mentre il possesso si trasferisce alla data del preliminare stesso.**

Immobili in Giarre

I fabbricati identificati al foglio 69 particella 267 sub.1, 2 e 3 risultano non utilizzabili essendo stati avviati dei lavori di ristrutturazione non ancora completati ma nella disponibilità del D.E. Il fabbricato identificato sempre al foglio 69 particella 731 (e di conseguenza la part.732) risulta utilizzato dal D.E. mentre i terreni 726 e 727 risultano incolti se pur questi si presentano piantumati ad agrumi e sempre nella disponibilità del D.E.

3.18 Quesito r.

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 trovano, 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 alloro adeguamento;

Quanto oggetto di pignoramento sono terreni e fabbricati ubicati nei territori di Fiumefreddo, Giarre, Calatabiano e Mascali tutti in provincia di Catania.

Di seguito si riporta la descrizione dei cespiti in oggetto.

IMMOBILI IN FIUMEFREDDO

3.18.1 DESCRIZIONE DEL FONDO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOLGLIO 4 PARTT.776 E 681 E FABBRICATI PARTT.103 E 775 DEL FOGLIO 4

Trattasi di un fondo agricolo, che ricade in Z.T.O. C3 di P.R.G., avente forma pressappoco rettangolare con sviluppo sud-nord, costituito dalle partt.776 e 681 del foglio 4 con all'interno due fabbricati identificati con le partt.775 e 103, ubicato in c.da San Biagio, zona periferica est della cittadina.

I terreni presentano catastalmente superficie di mq.11.803 relativamente alla part.706 e mq.2.532 relativamente alla part.681. In merito alle potenziali edificatorie si rimanda al capitolo 3.19 e 3.8; in merito alla qualità, classe e deduzioni catastali dei terreni si rimanda al capitolo 3.7.

Con riferimento alla part.776 si evidenzia come la stessa nella porzione più a nord sia stata interessata dalla realizzazione della via S. Biagio. Come riscontrabile dal confronto tra l'estratto di mappa catastale e la vista satellitare dei luoghi di seguito riportata.



Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare



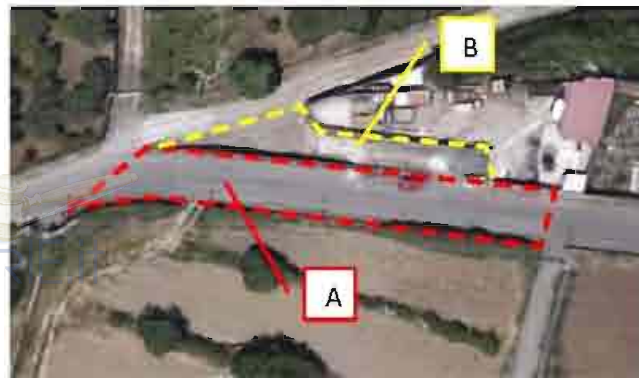
Confronto stato dei luoghi da vista satellitare (Sx) ed estratto mappa catastale (Dx).

A seguito della realizzazione di tale strada, con misurazione effettuata con l'ausilio della sola piattaforma Google Earth, è stata sottratta alla superficie del terreno una porzione di circa mq. 500,00 (A). Inoltre si è determinata una piccola porzione a nord della strada



stessa di circa mq.230 (B), assolutamente incolta, che ha assunto un utilizzo come area di manovra non delimitata.

Se ne deduce come la superficie effettiva della part.776 (catastalmente di mq.11.803) risulta pari a circa mq.11.303 di cui circa mq.230,00 separati per effetto della via S. Biagio.



Individuazione delle porzioni A e B

La part. 776 può considerarsi pianeggiante e risulta piantumata e coltivata a patate. La part. 681 presenta un declivio verso sud con presenza di agrumi ed ulivi allo stato incolto. Secondo informazioni assunte dal D.E. i terreni risultano irrigui con attingimento dell'acqua da una saia che scorre a sud della part.681, che sembrerebbe insistere sulla part.683; inoltre all'interno del fondo sono presenti tubazioni per impianto di irrigazione per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Il fondo confina a nord con la via pubblica, a est con le partt.685 e 682, a sud con la part.683 ed a ovest con le partt.569, 587, 566 e 999.

Dalla lettura del preliminare del 20/11/2013 trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, si riporta quanto segue:

- è compresa nella presente promessa vendita la comproprietà in ragione di duecentotrenta ventimilacentosessantesimi (280/20160) del tratto di terreno di metri quadrati venti, distinto nel N.C.T. al foglio 4, particella 281, ove è ubicato il pozzo romano denominato "Diana". Pertanto i diritti di presa d'acqua dal detto pozzo corrispondono a ore quattro e minuti quaranta a turno settimanale, giusta quanto convenuto nell'atto ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 12 gennaio 1982, registrato a Giarre il 27 gennaio 1982 al n. 360 e trascritto il 10 febbraio 1982 ai nn. 5689/4802, che la parte promittente acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte;

L'accesso al fondo avviene attraverso un sentiero carrabile che si diparte dalla via S. Biagio ed ancora attraverso un percorso, oggi non transitabile per la presenza di

vegetazione spontanea, disposto lungo il confine ovest della part.776, che un tempo permetteva di raggiungere i fabbricati partt.775 e 113. Tale percorso presenta accesso dalla via S. Biagio attraverso un cancello in ferro sorretto da due maschi murari rifiniti in pietra lavica e pietra bianca (al cancello si rileva una indicazione di toponomastica che riporta "contrada S. Biagio civ.1).

Il fondo si presenta parzialmente delimitato con muretti a secco.



Vista originario ingresso e del percorso oggi non più accessibile



Vista della part.776



Come accennato in precedenza all'interno del fondo insistono due fabbricati identificati con le partt.775 e 103.



Vista satellitare dei fabbricati

Il fabbricato identificato con la particella 103 come riscontrabile dalle planimetrie catastali, è ascrivibile a data antecedente il 1939. Questi è una vecchia casa padronale disposta su due piani fuori terra e risulta costituita da i subalterni 2, 3, 4 e 5.

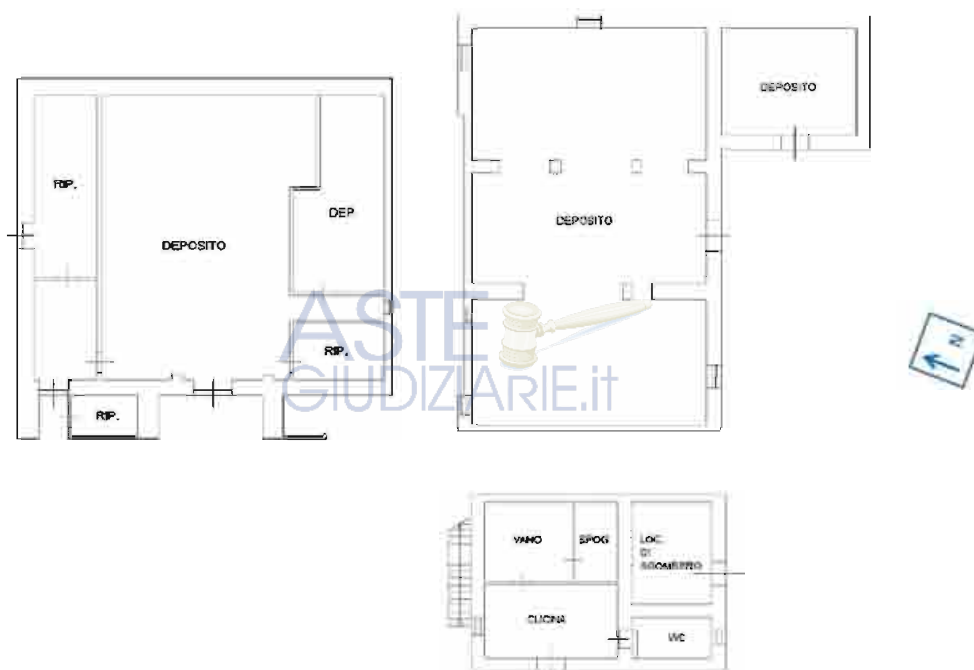


Elaborato planimetrico part.103



Il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione con porzioni caratterizzate da coperture e solai intermedi crollati o in procinto di precipitare al suolo. Sulla base di quanto sopra questi risulta nella quasi totalità non accessibile. Medesima considerazione deve farsi anche per le aree esterne interessate da vegetazione spontanea che ne ostruiscono l'accesso.

Sulla scorta della documentazione catastale e da quanto possibile accertare visivamente, si riscontra la presenza di vani deposito ed accessori, subb.3 e 4, con affacci esterni sulla part.776 o su area di pertinenza identificata con il sub.6. Nella porzione più a ovest al piano terra è una vecchia abitazione, sub.5, totalmente diruta, che presenta sulla porta di accesso il civ.6. Tale unità risultava costituita da ingresso-cucina, una camera, spogliatoio e wc con locale di sgombero esterno.



Da Sx planimetrie subb.3, 4 e 5





Vista del piano terra



Vista del piano terra

Dalla visione delle immagini precedenti si riscontrano pareti realizzati con mattoni rossi che sembrerebbero di più recente realizzazione.

Tramite una scala esterne si raggiunge il piano primo sub.2, che riporta il civ.5. Questi risultava costituito da due corpi principali con sviluppo sud-nord. Nella porzione a sud sono presenti una cucina con annessa area cottura di vecchia fattura, risalente probabilmente al periodo di edificazione del fabbricato, un ampio salone con soffitto voltato dotato di tre esposizioni, un disimpegno che permettere di raggiungere la porzione più a nord, con il solaio e copertura nella quasi totalità crollato. Tale porzione racchiudeva disimpegni e sei vani dei quali non è stato possibile stabilirne la destinazione d'uso.





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista piano primo sub.2



Vista piano primo sub.2



Vista piano primo sub.2

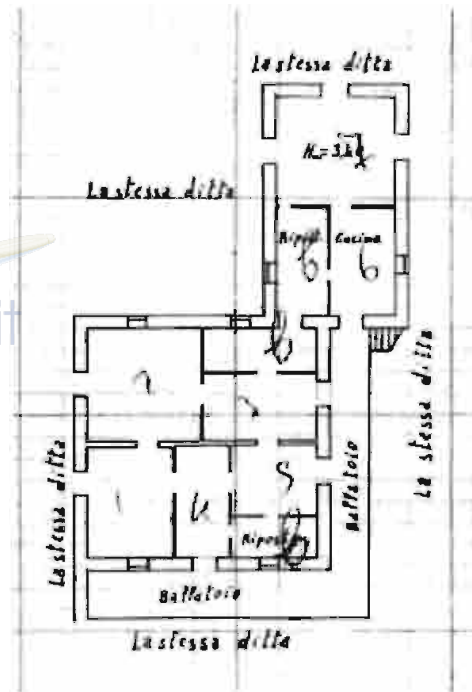
A nord, in corrispondenza del ballatoio, si riscontra la presenza di un vano, sicuramente di edificazione più recente dotato di una scala esterna che consente di raggiungerne la copertura. Sempre a nord si riscontra la presenza di una scala, anch'essa di più recente edificazione, che determina altro accesso al piano. Dalla visione del prospetto est del fabbricato sembrerebbe che la superficie sottostante il terrazzino a nord, non accessibile

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



per la presenza di vegetazione spontanea, sia stata chiusa e probabilmente realizzato un ulteriore vano.



Planimetria sub.2 piano primo



Completano il fabbricato delle aree esterne di pertinenza sub.6 dove sembrerebbero insistere una vecchia cisterna ed un vecchio lavatoio.



Vista esterna del fabbricato part.103





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista esterna del fabbricato part.103



Vista esterna del fabbricato part.103



Vista esterna del fabbricato part.103

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



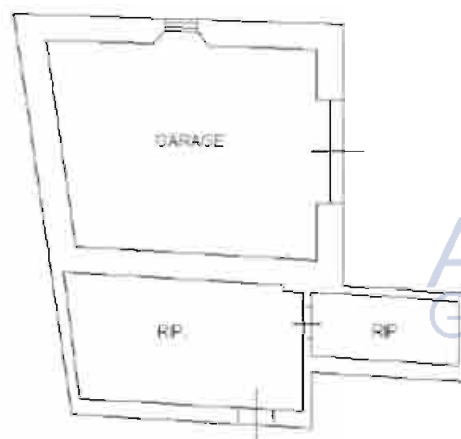


Vista esterna del fabbricato part.103



Vista stato delle coperture

Lungo il confine a ovest è ubicato il fabbricato part.775. Questi presenta una sola elevazione e non essendo stato possibile accedervi, ai fini della descrizione è possibile riferirsi solo alla planimetria catastale. Questi risulterebbe costituito da un vano garage con adiacenti due piccoli vani ingresso autonomo.



Planimetria catastale part.775





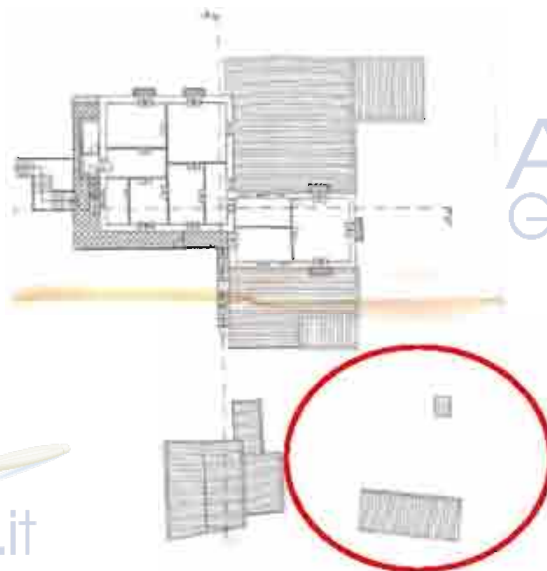
Vista part.775



Vista part.775

Nei pressi dei fabbricati, a sud-ovest, dalla visione del progetto approvato dalla C.E.C. in data 16/02/2006 (descritto al cap.3.9), sembrerebbero insistere ulteriori manufatti dei quali, per l'inaccessibilità dei luoghi, non è stato possibile verificarne l'esistenza (si veda grafico seguente).





3.18.2 DESCRIZIONE DEL FONDO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOLGLIO 4 PARTT.441, 447, 448, 767 E 118 (RUDERE) E FABBRICATO PART.114 DEL FOGLIO 4

Trattasi della quota indivisa di 2/3 dei terreni identificati con le partt.441, 447, 448, 767 oltre all'intero di un rudere e di un fabbricato di vecchia costruzione identificati il primo al catasto terreni con la part.118 ed il secondo al catasto fabbricati con la part.114. In merito alle potenziali edificatorie si rimanda al capitolo 3.19 e 3.8; in merito alla qualità, classe e deduzioni catastali dei terreni si rimanda al capitolo 3.7.

I terreni insistono in Z.T.O. C3 di P.R.G.

La part.411 è un terreno agricolo in buona parte pianeggiante e di forma regolare, oggetto di coltivazione (patate). Questi presenta una estensione complessiva di circa ha.2.00.85 di cui catastalmente risultano ha.1.69.68 con qualità seminativo di classe 2, ha.0.19.62 con qualità uliveto di classe U ed ha.0.11.55 con qualità agrumeto di classe 2.

Il terreno confina a nord con le partt. 410, 271, 272 e 277 di altre ditte, a est con la part.448 anch'essa oggetto di pignoramento, a sud con le partt. 767, 161 ed 162, con la part.767 oggetto di pignoramento, ed a ovest con la part.685 stradina di accesso a retrostante terreni di altre ditte. In merito alla qualità, classe e deduzioni dei terreni si rimanda al capitolo 3.7.





Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare



Vista dei terreni coltivati nella part.411

All'interno di tale terreno, nella porzione più a sud, è presente un fabbricato diruto, di vecchia costruzione, di due piani fuori terra (part.114).





Vista del fabbricato part.114



Vista del fabbricato part.114

Il fabbricato, di forma pressappoco rettangolare, risulta assolutamente non accessibile a seguito dei crolli verificatisi in corrispondenza delle strutture voltate che sorreggono il calpestio del piano primo e probabilmente di porzione di copertura (porzione est).

Per quanto possibile accertare, affacciandosi solo negli ambienti al piano terra, questi risulta costituito da due ambienti al piano terra, uno dei quali diviso da un tramezzo a mezza altezza. Al piano primo, raggiungibile da una scala esterna posta in corrispondenza del prospetto a est, risultano presenti catastalmente, vista la inaccessibilità dei luoghi, due vani, divisi ciascuno in due porzioni mediante tramezzi, con piccolo wc realizzato in corrispondenza dell'angolo a sud-est, a terminazione del terrazzino a est. Il terrazzino esterno risulta sorretto da una struttura a doppio arco. Completano il fabbricato un piccolo ambiente sottoscala e balconcini posti a nord ed ovest.

Il fabbricato presenta muratura portante di tipo tradizionale costituita da ossatura in pietrame lavico legata con malta di calce. Le strutture voltate, a crociera, sono di tipo reale in pomice e gesso con rin fianchi laterali. La copertura è con struttura in legno e manto in coppi e canali.



Gli accessi al piano terra lato ovest presentano i civv.9 e 10 ed il civ.11 probabilmente attribuito al piano primo per come infatti risulta catastalmente.

Il fabbricato risultava in origine identificato catastalmente al catasto terreni con la part.114 subb.1 e 2, rispettivamente piano terra e primo, con ognuno dei subalterni porzione di fabbricato rurale.

Tali identificativi risultano soppressi d'ufficio ed oggi solo il piano primo risulta catasto ai fabbricati con il sub.2.



Vista interno del fabbricato part.114

A est del fabbricato in aderenza sono visibili i resti di altro fabbricato, ad una sola elevazione fuori terra, privo di copertura ormai precipitata al suolo, con all'interno un vecchio forno a pietra. Tale fabbricato, con superficie catastale di circa 72 mq, anch'esso realizzato in muratura tradizionale, risulta identificato al catasto terreni come fabbricato diruto alla part.118.





Vista del rudere part.118

Il terreno identificato con la part.767 è ubicato a sud della part.411, con estensione complessiva di circa ha.0.30.93. Questo risulta catastalmente costituito da una porzione di circa ha.0.29.00 con qualità seminativo di classe 2 ed altra porzione di circa ha.0.01.93 con qualità agrumeto. Il terreno, confinante a nord con la part.411, a est con la part.161, a sud con la part.768 ed a est con le partt.683, 682 e 685, si presenta incolto.

Le partt.448 e 447 sono in effetti delle stradelle. La part.448 costeggia a est la part.411, mentre la part.447, ortogonale alla 448, raggiunge la via S. Biagio a est. L'atto di compravendita del 12/10/2004 trascritto il 15/10/2004 ai nn.54921/34426 riporta come la stradella identificata con la part.447 è soggetta per la sua larghezza di m.5,30 circa e per la profondità di 105 ml, ad iniziare dalla via S. Biagio, alla servitù di passaggio a favore dei fondi di proprietà dei conigi [REDACTED]

Secondo informazioni assunte dal D.E. i terreni risultano irrigui con attingimento dell'acqua da una saia che scorre a sud della part.681, che sembrerebbe insistere sulla part.683; inoltre all'interno del fondo sono presenti tubazioni per impianto di irrigazione per i quali non è stato possibile verificarne il funzionamento.



Dalla lettura del preliminare del 20/11/2013 trascritto il 21/11/2013 ai nn.44954/55806, si riporta quanto segue:

- è compresa nella presente promessa vendita la comproprietà in ragione di duecentotrenta ventimilacentosessantesimi (280/20160) del tratto di terreno di metri quadrati venti, distinto nel N.C.T. al foglio 4, particella 281, ove è ubicato il pozzo romano denominato "Diana". Pertanto i diritti di presa d'acqua dal detto pozzo corrispondono a ore quattro e minuti quaranta a turno settimanale, giusta quanto convenuto nell'atto ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 12 gennaio 1982, registrato a Giarre il 27 gennaio 1982 al n. 360 e trascritto il 10 febbraio 1982 ai nn. 5689/4802, che la parte promittente acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare in ogni sua parte;

L'accesso al fondo avviene a nord e est dalla via S. Biagio. Il fondo si presenta parzialmente delimitato con muretti a secco.

3.18.3 DESCRIZIONE DEL FONDO IDENTIFICATO AL CATASTO TERRENI AL FOLGLIO 4 PARTT.544, 763, 764, 765 e 766 DEL FOGLIO 4

Trattasi della quota indivisa pari ad 1/3 di un compendio costituito dalle particelle limitrofe 763, 544 e 766 per una superficie complessiva di circa ha.0.58.47, con la particella 764 in effetti sede stradale per una superficie di circa ha.0.03.68 e la part.765 di circa ha.0.04.00. Le particelle limitrofe 763, 544 e 766 sono separate dalla part.765 dalla via San Biagio che nella porzione in oggetto costituisce appunto la part.764. In merito alle potenziali edificatorie si rimanda al capitolo 3.19 e 3.8; in merito alla qualità, classe e deduzioni catastali dei terreni si rimanda al capitolo 3.7. I terreni 763, 544 e 766 ricadono in Z.T.O. C3 di P.R.G mentre la part.765 in Z.T.O. "E".



Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare



La particella 763 si presenta in buona parte pianeggiante, con forma pressappoco rettangolare e con sviluppo sud-nord, ad accezione delle porzioni più a nord, imposta a quota superiore e sorretta da un muro di contenimento in c.a., e quella più a sud vistosamente scoscesa verso la via pubblica. Sulla part.763 insistono tre blocchi principali di serre a tunnel con campate di circa 8,00 metri per una superficie complessiva di circa 2.700 mq. Le strutture serricole, utilizzate per la coltivazione di piante ornamentali, sono costituite da struttura portante in profilati metallici zincati a pilastri ed arcate, risultano annegate su cordoli perimetrali in c.a. La chiusura delle serre è realizzata sia con rete ombreggiata che con polietilene ed ancora con plastiche rigide ondulate di polivinil metacrilato. Le serre sono dotate di impianti di irrigazione.

La superficie del terreno è stata oggetto di spianamento e terrazzamenti per consentire la realizzazione dell'impianto serricolo che tuttavia per la morfologia dello stesso risulta non utilizzato nella porzione più a sud. A tal proposito in considerazione della morfologia del terreno sono riscontrabili dei muri di contenimento riportati in rosso nell'immagine seguente.



Individuazione dei muri di contenimento





Muro di contenimento a nord

Le particelle 763, 544 e 766 presentano accesso a est ed ovest dalla via San Biagio, con la porzione più a nord avente accesso autonomo sempre dalla via S. Biagio. In merito alla porzione più a nord, imposta a quota superiore, non è stato possibile effettuarne il sopralluogo essendo, sulle informazioni reperite dal D.E., in uso ad altra ditta e non accessibile.

Il fondo risulta parzialmente delimitato a sud ed in porzione del lato ovest e risulta inoltre delimitato dalla limitrofa part.671 tramite un muretto in cemento armato e tale da presupporre un collegamento funzionale tra le particelle per lo svolgimento dell'attività agricola. Non è stata riscontrata alcuna delimitazione dal fabbricato diruto con relativa corte, identificato con la part.173, non oggetto di pignoramento, posto fronte strada sul lato est della part.763. Dalla sovrapposizione del mappale su vista satellitare sembrerebbe che pozione della corte della part.173 sia utilizzata dall'azienda serricola che insiste sulla part.763.



Muretto confine part.671



All'interno del fondo sono presenti dei percorsi poderali carrabili rifiniti a cemento. Il fondo, secondo informazioni assunte dal D.E., presenta fornitura idrica da acquedotto pubblico ed in prossimità del muro di contenimento più a nord è presente un casotto che su informazione del D.E. racchiude l'impianto idrico di sollevamento. I confini del fondo sono a est e sud con la via S. Biagio, a nord con la part.324 ed a ovest con la part.671. In merito alla part.765, questa confina a nord con tratto di via S. Biagio identificata con la part.764, a sud con la part.1024 ed a ovest con la part.1026.



Vista delle strutture serricole



Vista delle strutture serricole





ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista dell'accesso a est e dei percorsi poderali



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del fabbricato part. 173



Vista della porzione sud del fondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista della porzione sud del fondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista della part.765

3.18.4 ABITAZIONE E BOX AUTO IDENTIFICATI CON LA PART. 98 SUBB.15 E 24 DEL FOGLIO 4

Trattasi di una abitazione al piano primo della scala B di un fabbricato realizzato dalla cooperativa [REDACTED] avente accesso dal civ.sn della via S. Biagio. E' di pertinenza un box auto al piano seminterrato. L'appartamento risulta identificato con il sub.15 ed il box con il sub.24.



Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare e localizzazione del bene



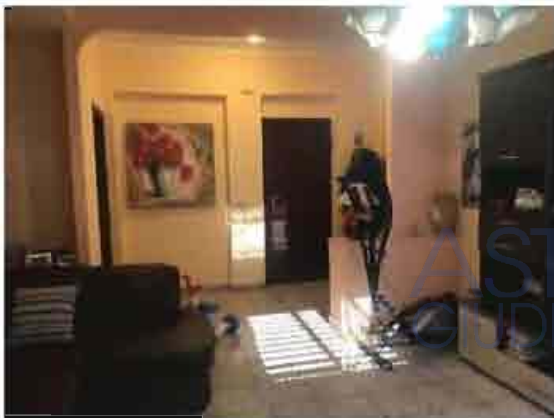
Il fabbricato se pur dotato di corpo ascensore, questi risulta non presente e/o non funzionante.

L'appartamento è quello sulla destra raggiunto il pianerottolo di piano, dove sono presenti ben due unità abitative, ed occupa la porzione sud del piano primo.

Al suo interno trovano posto un ingresso soggiorno dal quale si diparte il corridoio in direzione sud che permette di raggiungere tre camere a ovest, con affaccio su balcone, di cui le prime due ottenute per divisione di un originario vano di maggior superficie. Il corridoio conduce inoltre alla cucina, lavanderia (con gradino in corrispondenza dell'ingresso e verso la porta finestra su balcone) e wc a est. Anche i vani a est presentano affaccio su balcone.

A terminazione del corridoio è inoltre presente piccolo ripostiglio.

In corrispondenza del balcone a est è presente una veranda in alluminio, dove insistono le aperture della lavanderia e del wc, avente superficie di circa 4 mq.



Vista ingresso



Vista prima camera a ovest





Vista seconda camera a ovest



Vista camera padronale



Vista cucina





Vista wc



Vista lavanderia

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it





Vista balcone a ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista balcone a est e veranda

ASTE
GIUDIZIARIE.it

I confini sono a est, sud ed ovest con area condominiale ed a nord con corpo scala, vano ascensore ed altro appartamento di piano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista esterno fabbricato



Vista esterno fabbricato



Vista esterno fabbricato

Infissi interni ed esterni:

Gli infissi eterni sono in alluminio con tapparelle manuali e le porte interne in legno tamburato.

Pavimenti e rivestimenti:



La pavimentazione è in ceramica così pure i rivestimenti a pèarete di wc, lavanderia e cucina nella zona dove sono presenti i componibili e la zona cottura. Le restanti superfici sono intonacate e dipinte ed in alcuni casi con finitura a plastico. Si riscontra la presenza di un gradino in corrispondenza della zona interessata da doccia, vaso e bidet nel bagno ed in corrispondenza della lavanderia la cui quota si riporta a quella della restante superficie in corrispondenza dell'apertura su balcone.

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- Impianto idrico sanitario. Il wc è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia. La lavanderia è dotata di vaso, pila e punto attacco elettrodomestico. In corrispondenza della veranda sul balcone a est è inoltre presente una pilozza.
- E' presente l'impianto a termosifoni che a dire degli occupanti non risulta operativo. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posto sul balcone a est. L'appartamento non è servita da metano e la fornitura del gas per la cucina è garantita da bombole di GPL.
- Impianto elettrico sottotraccia.
- Climatizzatori in alcune camere.

Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale, sia esterno che interno, è da considerarsi sufficiente. Si rilevano stati patologici da umidità di infiltrazione e condensa in corrispondenza dei servizi, della cucina e del vano a sud-ovest. I frontalini ed i sottoballatoi si presentano vistosamente ammalo rati e si riscontrano degradi e fessurazioni in corrispondenza delle finiture di facciata.

Si sottolinea come la parte intradossale del balcone di pertinenza del piano sovrastante risulta sfondellato in porzioni del lato est e con distacchi dell'intonaco per quello ad ovest.



Alterazioni cromatiche vano a sud-est





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Patologie da umidità e condensa wc



Patologie da umidità e condensa cucina

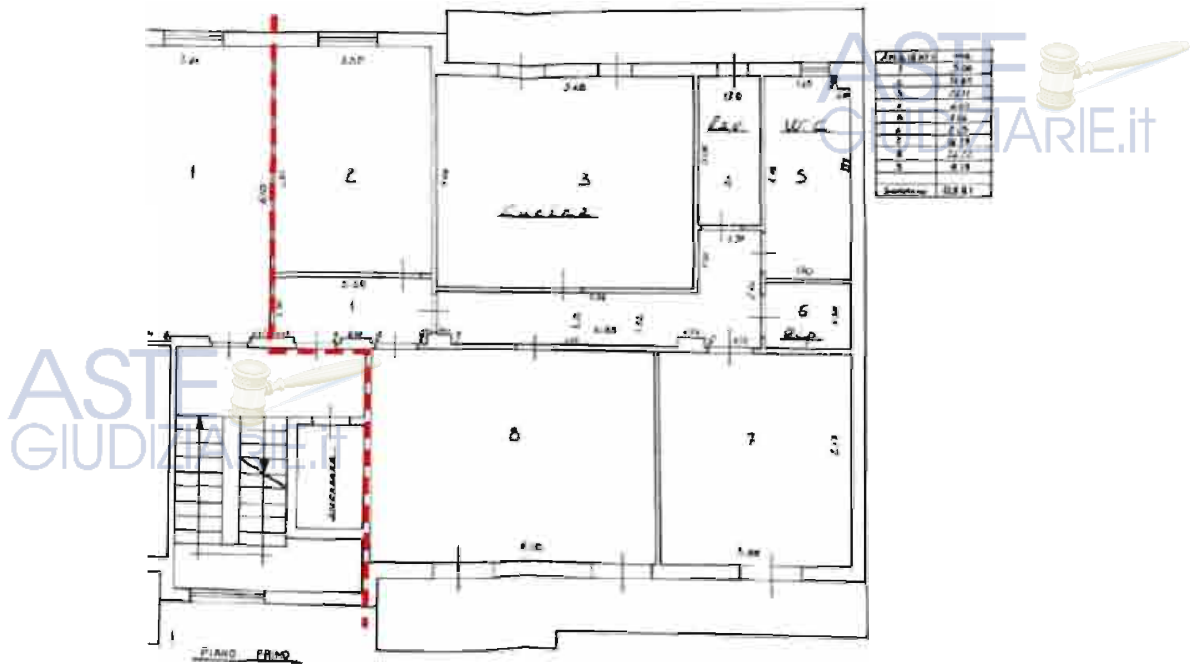


Patologie da umidità sottobalatoi dei balconi a est ed ovest

Disposizioni igienico-sanitarie: per quanto attiene alle disposizioni in materia igienico-sanitarie, con riferimento al DM 05/07/75, si è appurato che tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne.

Superficie netta dei singoli ambienti per come riscontrato a seguito di sopralluogo:
Dati dedotti dagli elaborati assentiti.





Planimetria allegata al progetto di variante approvato dalla C.E. il 28/02/1986

E' pertinenza dell'appartamento un box al piano S1 sempre della scala B.

Questo è l'ultimo percorrendo la corsia di manovra coperta in direzione sud.

Il cespite, dotato di saracinesca basculante, e finestrella sulla parete a ovest, si presenta a rustico con piccolo sopbalco il legno nella porzione a ovest. Il garage è dotato di impianto elettrico.

I confini sono a sud e ovest su terrapieno, a nord con box adiacente di altra ditta ed a est con corsia di manovra coperta.



Esterno ed interno box auto



3.18.5 FONDO IDENTIFICATO CON LA PART.1199 DEL FOGLIO 8

Trattasi della quota pari a 23/50 di un fondo in contrada Forche identificato con la part.1199. Tale terreno risulta delimitato a nord dalle partt.802, 412 e 293, a est dalle partt.1200 e 1202, a sud dalle partt.1204 e 1201 ed a ovest dalle partt.910, 1112 e 349. In merito alle potenziali edificatorie si rimanda al capitolo 3.19 e 3.8; in merito alla qualità, classe e deduzioni catastali dei terreni si rimanda al capitolo 3.7. Il terreno ricade in Z.T.O. C1 di P.R.G.

Il fondo avente una superficie di mq.22.447, secondo quanto riportato nell'atto di compravendita del 17/12/07 Rep.17326 e del 26/10/15 Rep.28857, insieme alla maggior consistenza costituita dalle partt. 1144, 1200, 1201, 1202, 1204, queste ultime trasferite con l'atto del 26/10/15 ad altra ditta, presenta accesso principale dal cancello segnato con il civ. 205/b (già civ.285) di via Umberto ed il susseguente cortile comune catastalmente annesso al fabbricato distinto in atti con la part.309. Da verifiche in loco tale accesso sembrerebbe insistere sulla part.349 corrispondente al civ.205 della via Umberto.



Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare





Individuazione della part.349 e vista del cancello sulla via Umberto al civ.205

Il terreno si presenta incolto e parzialmente piantumato ad agrumi e risulta disposto in zona sopraelevata rispetto ai terreni limitrofi ubicati a sud.



Vista del terreno identificato con la part.1199

Quanto in oggetto, come accennato in precedente, faceva parte di un fondo di maggior consistenza costituito dai terreni identificati con le partt.406, 1144, 1200, 1201, 1202, 1204 e dai fabbricati identificati con le partt.1145 e 1146 sempre del foglio 8. Il fondo risultava



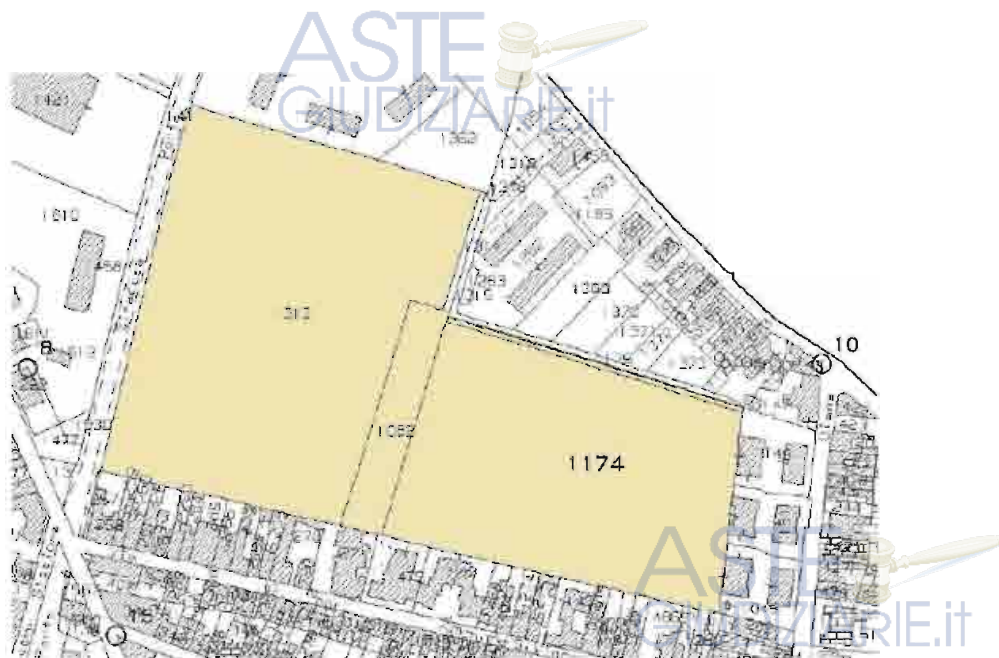
interessato da un pozzo con relativo casotto identificato con la part.1145 dal quale si presume avvenisse il prelevamento del fabbisogno idrico.

La part.1199 deriva da frazionamento del 29/07/2013 prot.CT0233535. Dalla visura catastale si evince come la part.1199 comprende le partt.1093, 1203 ed 1205, oggi soppresse. In merito alla part.1093 dagli atti di provenienza si evince come la volumetria di tale particella, corrispondente ad una superficie di 2.854 mq in zona B di PRG, è stata ceduta alla società ██████████ srl con atto ricevuto dal notaio S. Micali in data 11/02/05, registrato a Giarre il 22/02/05 al n.536 e trascritto il 23/02/05 ai nn.13721/7430.



3.18.6 DESCRIZIONE DEL FONDO IN FIUMEFREDDO PARTT.257, 1313, 1082, 1174, 1175 DEL FOGLIO 3

Trattasi di un fondo pianeggiante della superficie complessiva di circa mq.49.524,00. Il fondo confina a nord con le particelle urbanizzate 1410, 1362 ed 1325, a est con le particelle urbanizzate 149, 151 e 1045, a sud con corti e fabbricati di diverse ditte e con la via S. Vincenzo ed a ovest con la ferrovia, il tutto come meglio comprensibile dal grafico seguente.



Individuazione dei cespiti del foglio 3





Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare

Le particelle 1313 e 1082 ricadono nella sottozona "C1" di saturazione S2, con parte della part.1313 interessata da fascia di rispetto ferroviario. Le particelle 1174 e 1175 ricadono anch'esse nella sottozona "C1" di saturazione S2 con porzione nella sottozona "Bi 2" ed infine la particelle 257 risulta interessate da fascia di rispetto ferroviario.

In merito alle potenziali edificatorie si rimanda al capitolo 3.19 e 3.8; in merito alla qualità, classe e deduzioni catastali dei terreni si rimanda al capitolo 3.7.

Il fondo a seguito di sopralluogo risulta nella quasi totalità coltivato ad ortaggi. Questi risulta irriguo con fornitura da parte dell'acquedotto pubblico come da informazione assunta dal D.E. L'accesso carrabile al fondo avviene attraverso la corte di un complesso residenziale al civ.137/b della via Diana. Altro ingresso carrabile è dalla via S. Vincenzo I civ.164, attraverso un cancello che immette nella part.257.

Il perimetro del fondo risulta urbanizzato per la presenza di fabbricati singoli ed in condominio e l'ubicazione è centrale a poca distanza dall'innesto della A18.

Dall'atto di compravendita del 13/05/2004 Rep.6336, con il quale il D.E. ha acquistato i terreni identificati con le partt.1082, 1174 e 1175, si evince quanto segue:



- il terreno in oggetto gode di servitù attive di passaggio anche con automezzi sia leggeri che pesanti, ma con divieto di sosta, sulle stradelle interne ai complessi edilizi prospicienti via Diana (partt. 1045 e 149), giusta quanto convenuto rispettivamente nell'atto autenticato nelle firme dal Notaio Antonio D'Amico di Zafferana Etnea in data 9 ottobre 1986, rep. 10229, registrato ad Acireale il 13 ottobre 1986 al n. 620 e nell'atto ricevuto dal Notaio Giuseppe Boscarino di Fiumefreddo di Sicilia in data 4 luglio 1988, registrato a Giarre il 25 luglio 1988 al n. 1444, cui le parti fanno riferimento anche per quanto riguarda le modalità di esercizio delle servitù e degli obblighi di partecipare alle spese di manutenzione delle dette stradelle;

- il terreno in oggetto e precisamente la porzione posta a est della part. 1174. per una profondità di circa dieci metri a partire dal confine, è gravata di servitù di passaggio

con qualsiasi automezzo e di sosta nonché di passaggio di utenze ed impianti di depurazione e di smaltimento delle acque bianche e nere a favore dei complessi edilizi prospicienti via Diana, il tutto giusta quanto convenuto nell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Cesarò di Giarre in data 18 aprile 1983, rep. 46954, registrato a Giarre il 4 maggio 1983 e nell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Anna Maria Rita Miano di Castiglione di Sicilia in data 16 novembre 1985, rep. 2562, registrato a Giarre il 5 dicembre 1985 al n. 3631, ai quali le parti fanno pieno riferimento, anche per quanto riguarda alle deroghe alle distanze legali;

- il terreno in oggetto, infine, gode ed è gravato di servitù di passaggio anche carrabile da esercitarsi sulla stradella comune con altri proprietari al fine di accedere alla via Diana e in prosecuzione sulla stradella ricadente in parte sulla particella 1175 (oggetto del presente atto) ed in parte sulla particella 1173, con l'obbligo di partecipare pro quota alle spese di manutenzione della detta stradella e del cancello che si trova collocato all'imbocco, il tutto giusta quanto convenuto nell'atto di compravendita ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre in data 11 settembre 1992, rep. 38205, registrato a Giarre il giorno 1 ottobre 1992 al n. 2062, al quale le parti fanno pieno riferimento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Ingresso dalla via Diana



Vista del fondo



Vista del fondo





Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo





Vista del fondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista del fondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.18.7 DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN CALATABIANO PARTT. 82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158 DEL FOGLIO 25

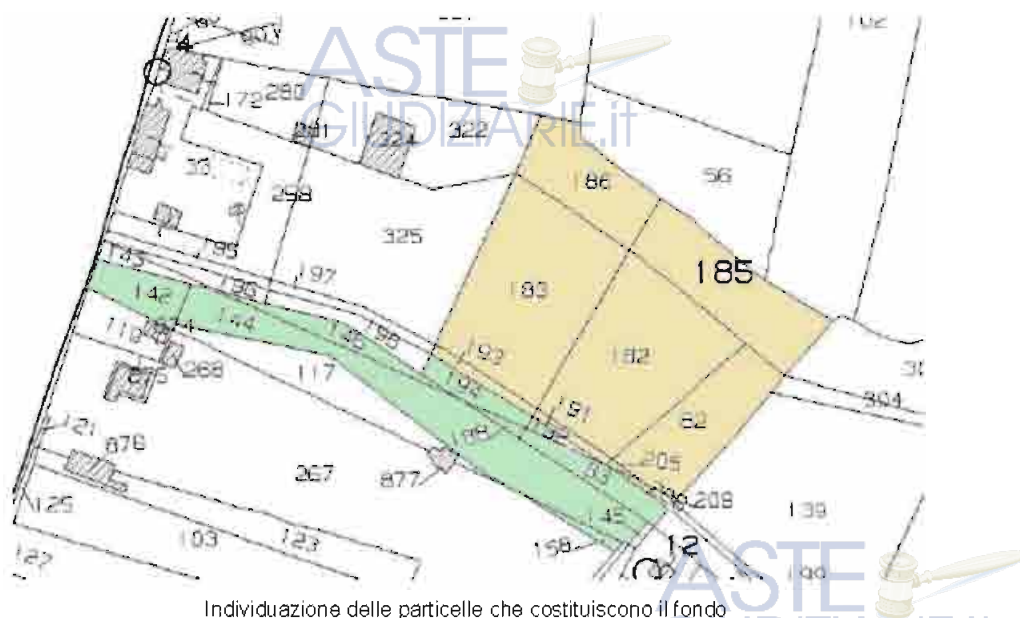
Trattasi di un compendio costituito da terreni agricoli, su parte dei quali insistono strutture serricole, e da porzioni di stradina interpodereale, sito in contrada S. Biagio in Calatabiano. Il compendio risulta distinto nella sua interezza con le particelle 82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158 con accesso dalla via S. Biagio tramite un cancello che immette su una stradina interpodereale. In merito alle potenziali edificatorie si rimanda al capitolo 3.19 e 3.8; in merito alla qualità, classe e deduzioni catastali dei terreni si rimanda al capitolo 3.7.

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare



Individuazione delle particelle che costituiscono il fondo

Le particelle 183, 182, 82, 186, 185, 193, 191, 205, 208 e 209 risultano delimitate da una recinzione metallica su muretti in cemento armato sul lato ovest, da recinzione metallica a sud, da dove avviene l'accesso mediante un cancello a scorrimento, da muretti in cemento armato sul lato est, privi di sovrastante recinzione metallica, e da una muratura a secco di



contenimento e/o pietrame sfuso disposto sul salto di quota dei sovrastanti terreni, impostati a quota superiore, sul lato nord.

Il terreno si presenta lievemente declive verso sud con differenza di quota, misurata con il supporto della piattaforma visuTAF, di circa 4 metri.

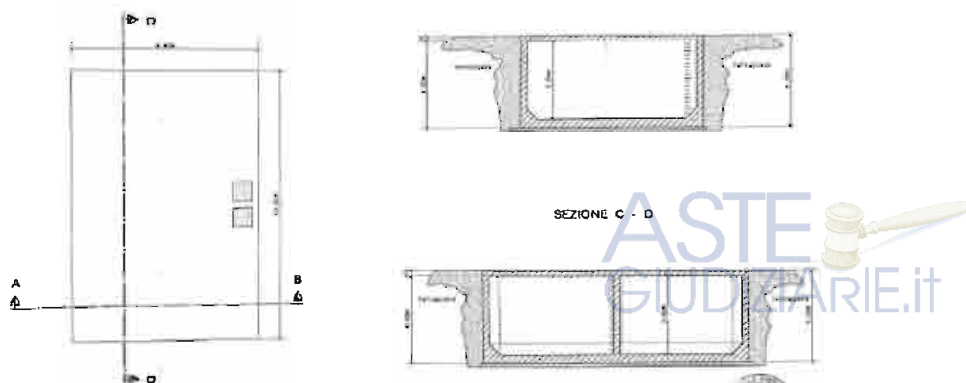
I confini di tale area sono a nord con le particelle 102, 56 e 881, a est con le part.302, 304 e 139, a sud con altre particelle oggetto di pignoramento come più avanti descritte ed a ovest con le particelle 322, 325, 197 e 198.

All'interno di tale area insistono alcuni blocchi di serre a tunnel con campate di circa 8,00 metri per una superficie complessiva di circa 6.600 mq. Le strutture serricole, utilizzate per la coltivazione di piante ornamentali, sono costituite da struttura portante in profilati metallici zincati a pilastri ed arcate che risultano annegate su cordoli perimetrali in c.a. La chiusura delle serre è realizzata in buona parte sia con rete ombreggiata che con polietilene ed ancora con plastiche rigide ondulate di polivinil metacrilato e con serre alla data del sopralluogo prive di chiusura. Le serre e le aree esterne sono dotate di impianti di irrigazione.

La superficie del terreno è stata oggetto di spianamento e terrazzamenti per consentire la realizzazione dell'impianto serricolo.

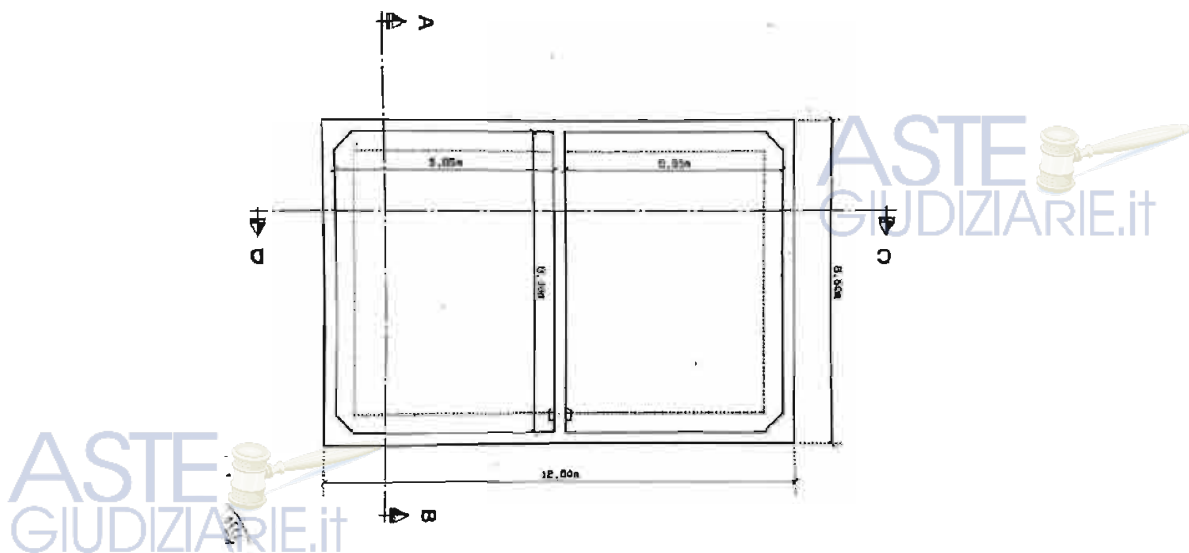
In porzioni a nord e sud sono inoltre presenti delle aree utilizzate per la coltivazione a cielo aperto e/o ombraie.

L'area è irrigua con fornitura da acquedotto pubblico (Bufardo-Torrerossa). All'interno dell'azienda è inoltre presente una vasca interrata in c.a. capace di immagazzinare acqua fino alla capienza massima di circa 302,40 mc, con sovrastante casotto in blocchi di cls che racchiude le pompe dell'impianto di irrigazione.



Elaborati tecnici relativi alla vasca interrata





Elaborati tecnici relativi alla vasca interrata

All'interno del fondo sono presenti dei percorsi poderali carrabili rifiniti a cemento e/o asfalto.

Nella porzione a sud della part.182 è presente un deposito realizzato con profili tubolari di acciaio zincato, annegati su cordatura in c.a., con chiusure in lamiera grecata zincata e porzioni in lastre ondulate di polivinil metacrilato. Il deposito avente copertura a tetto a doppia capanna, dotato di illuminazione elettrica, ha una superficie di circa 195 mq ed altezza massima al colmo di circa 5,85 m. Internamente il manufatto risulta rifinito con pavimentazione di tipo industriale.

Durante il sopralluogo lo scrivente veniva informato della presenza di un collettore idrico interrato che segue il confine sud dell'area ed insiste in corrispondenza delle particelle 209, 208, 205, 191 e 193 come riscontrabile dalla presenta di tombini di ispezione.



Vista dell'impianto serricolo





Vista dell'impianto serricolo



Vista dell'impianto serricolo



Vista dell'impianto serricolo





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista dell'impianto serricolo e del locale pompe



Vista interna del locale pompe e della soletta del serbatoio interrato



Vista ingresso impianto serricolo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Vista del fabbricato metallico che insiste sulla part.182

Le particelle 83, 192, 188, 194, 146, 144, 142 e 158 costituiscono in parte porzione della stradina di accesso comune che si diparte da un cancello a due ante sulla via S. Biagio ed in parte porzione di terreno che costeggia a sud la stradina a fondo naturale in precedenza citata utilizzato per la coltivazione in vaso di piante ornamentali.

Le particelle 82, 182, 183, 185, 186 ed ancora le partt.194, 192 e 83 sono in comodato d'uso dal 19/06/2013 al 18/06/2025, oltre alle proroghe per legge, a Petralia Giusi.

Si evidenzia inoltre come il fondo sia privo di potenzialità edificatorie secondo quanto riportato al precedente capitolo 3.9.

3.18.8 DESCRIZIONE DEL FONDO IN CALATABIANO PARTT.292 E 142 CON FABBRICATO PART.291 DEL FOGLIO 22

Trattasi della quota di 1/3 di un compendio costituito da terreni agricoli, su parte dei quali insistono strutture serricole realizzate dalla società Mediterraneo srl, sito in contrada Salerno. Il compendio risulta distinto nella sua interezza con le particelle 292 e 142, separate dall'autostrada A18 e dalla fascia di rispetto di viabilità, se pur collegate da una stradina sterrata e carrabile che attraversa il viadotto dell'autostrada a ridosso del torrente Alborello. I terreni ricadono in zona omogenea "E", verde agricolo, al di fuori del perimetro del centro abitato, così definito ai sensi dell'art.17 della L.765/1967, e risultano inoltre interessati da vincolo fascia di rispetto fiumi e torrenti e viabilità, oltre al vincolo idrogeologico. Il fondo ha una superficie complessiva di mq.44.847 (al netto della superficie occupata dalla via pubblica per circa 700mq) ed in buona parte della part.292 è interessato da un impianto serricolo con invaso di irrigazione che dalla documentazione reperita presso gli uffici competenti (soprintendenza, Ispettorato Foreste e Genio Civile) e



risulterebbe essere stato realizzato dalla ditta [REDACTED] srl società agricola” con amministratore lo stesso D.E. Questi è raggiungibile da una traversa, che si diparte dalla via Ponte Boria, denominata contrada o via Mortilli (localizzazione con coordinate topografiche 37.811936, 15.212186).

Nell’angolo a sud-est della part. 292, area a parcheggio, insistono le particelle 229 e 230 non oggetto di pignoramento se pur all’interno dell’area recintata dell’azienda.

All’interno del fondo sempre sulla part.292 insiste una vasca irrigua, una struttura avente funzione di magazzino, identificata con la part.291 e catastata con la cat.D/10, ed una tettoia in corrispondenza del confine con la part.124, oltre a manufatti vari a servizio dell’azienda.



Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare



Vista satellitare del fondo





Stralcio estratto di mappa

Il compendio nella sua interezza, attraversato dall'autostrada A18, confina a nord con le partt.62, 100, 70, 97 e 68 a ovest con le partt.84, 145, 91, 124, 223 e 224, a sud con la via pubblica e le partt.229 e 230 ed a est con il torrente Alborello. Questo si presenta recintato a sud, ovest e parte del lato est e contro terra a nord.

Il terreno si presenta pressappoco pianeggiante in corrispondenza della part.142, se pur impostato a quote differenti ed in declivio verso sud con riferimento alla part.292, ad eccezione della porzione più a sud che si presenta piana. A seguito di tale declivio l'impianto serricolo è stato impiantato su terrazzamenti definiti da contenimenti in c.a.

L'azienda è costituita quindi da due gruppi di serre disposte a est ed ovest della particella 292 per una superficie complessiva di circa mq.20.600 (superficie dedotta mediante utilizzo di Google Earth).

Dall'immagine seguente che riporta un dettaglio della sovrapposizione della vista satellitare su mappale, se pur nei limiti delle approssimazioni del sistema informatico utilizzato, si riscontra come porzioni delle serre a est siano state realizzate su superficie non facente parte della part.292. Tale verifica potrà essere effettuata con ausilio di strumentazione topografica. Ai fini della stima cautelativamente si considera la sola superficie delle serre ricadente all'interno della particella 292.





Individuazione delle serre su mappale

Si riporta inoltre l'elaborato progettuale di cui alla nota di risposta della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania prot.3466/05 del 27/05/2005, con la quale la Soprintendenza informava che il territorio interessato non è sottoposto a vincolo paesaggistico, che riporta la disposizione delle serre all'interno delle originarie particelle 72 e 102, oggi facenti parte della particella 292.

Le serre come accennato in precedenza, utilizzate per la coltivazione in vaso di piante ornamentali, sono state posate previa livellamento e terrazzamento del sito. Le strutture serricole, utilizzate per la coltivazione di piante ornamentali, sono costituite da struttura portante in profilati metallici zincati a pilastri ed arcate che risultano annegate su cordoli perimetrali in c.a. La chiusura delle serre è realizzata in buona parte sia con rete ombreggiata che con polietilene ed ancora con plastiche rigide ondulate di polivinil metacrilato. Le serre, in buona parte dotate di aperture a soffitto, presentano impianto di irrigazione.

La particella 142 è invece utilizzata per la coltivazione a cielo aperto e/o con ombraie di piante ornamentali in vaso. In tale particella insiste un serbatoio idrico per le esigenze irrigue di tale area.

A sud della particella 292 è una vasca irrigua avente sezione rettangolare che dagli elaborati depositati in soprintendenza ha una consistenza di 30 x 25 metri e profondità di 5,00 metri. L'approvvigionamento idrico avviene da acquedotto pubblico (Acque Bufardo e Torrerosa). Sempre nella parte a sud, a ridosso della strada è una struttura di forma



pressappoco quadrata, realizzata con struttura portante e chiusura utilizzando medesimi materiali e tipologia delle serre. Tale Manufatto è impostato su imponente basamento in cemento armato tale da consentire le attività di carico e scarico dei mezzi e sia ai fini del livellamento del piano di posa. Le dimensioni interne sono circa 23,95 metri x 26,15 metri, per una superficie coperta di circa mq.626,00, ed altezza minima di circa 4,60 metri, con aperture sui lati est, nord e sud. All'interno di tale manufatto è un piccolo corpo uffici/mensa e servizi, ubicato nell'angolo a sud-ovest. Tale corpo di fabbrica in muratura ha una dimensione complessiva di circa 11,00 metri x 3,35 metri ed altezza interna netta di circa 2,25 metri.

All'interno del fondo sono inoltre presente strade poderali in parte rifinite a cemento ed in parte in asfalto oltre a piccoli manufatti vari per la gestione dell'azienda.

In merito alla qualità, classe e deduzioni dei terreni si rimanda al capitolo 3.7.



Vista part.142 e di un serbatoio prefabbricato per riserva idrica



Vista part. 142





Vista part.142



Vista dell'impianto serra sulla part.292



Vista dell'impianto serra sulla part.292





Vista dell'impianto serricolo sulla part.292



Vista dell'impianto serricolo sulla part.292



Vista dell'impianto serricolo sulla part.292





Vista del manufatto part 291



Vista del manufatto part.291 e dell'invaso



Vista piazzale ingresso, delle serre e di un manufatto di ricovero attrezzi





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista piazzale ingresso ed interno manufatto part.291



Vista interno manufatto part.291



Vista interno manufatto part.291

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista interno manufatto part.291



Vista su strada del fondo

3.18.9 DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN MASCALI PARTT.209, 533, 511, 514 E 515 DEL FOGLIO 28

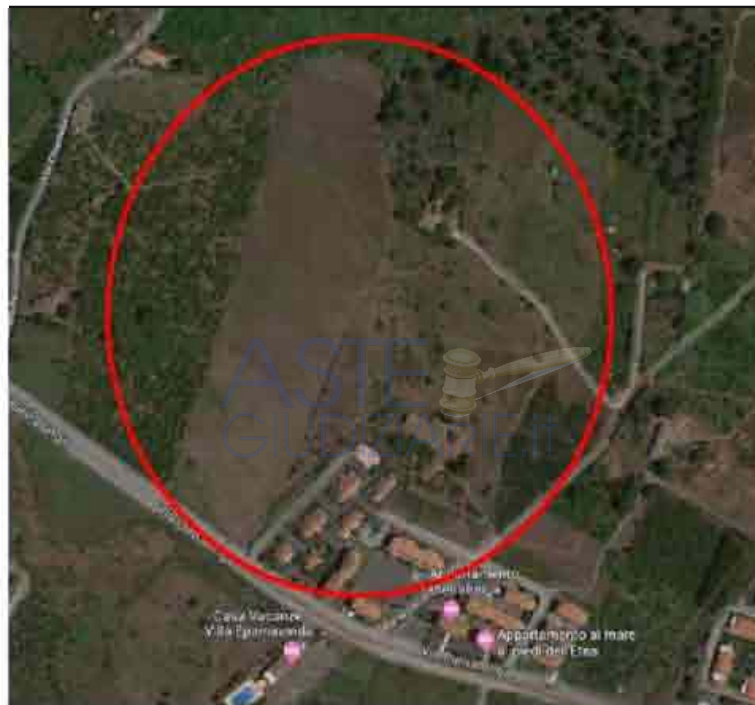
Trattasi della quota di 1/3 indiviso di un fondo agricolo sito in Mascali, contrada Decime, località Chiusella – Fondachello, in buona parte pianeggiante se pur non disposto su unica quota con particolare riferimento alla porzione mediana a est. Questi risulta costituito dalle particelle contigue 209, 533, 511, 514 e 515 del foglio 28, esteso complessivamente circa mq.75.741,00 ed ubicato in Zona Omogenea "E" (Zona Agricola) vincolata dalla legge sismica ed a tutela ai sensi della L.1497/39. In merito alle potenziali edificatorie si rimanda al capitolo 3.19 e 3.8; in merito alla qualità, classe e deduzioni catastali dei terreni si rimanda al capitolo 3.7.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare



Vista satellitare

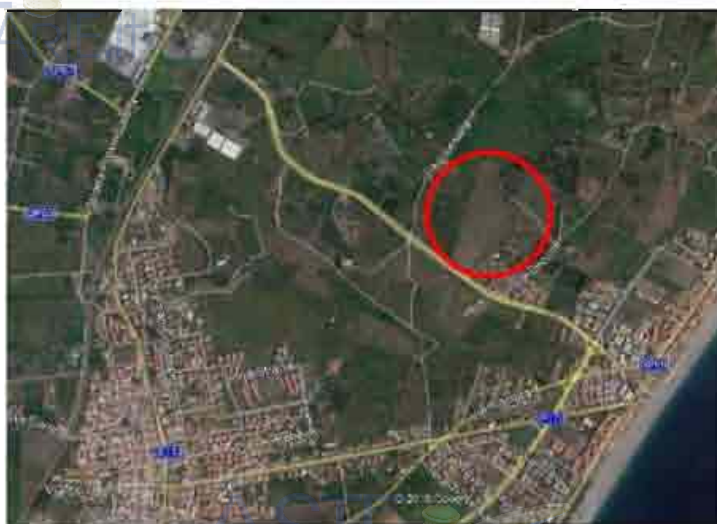
In corrispondenza della part.514 insiste un vecchio fabbricato con all'interno un pozzo. A tal proposito l'atto di compravendita del 19/12/2002 Rep.3602, con il quale il D.E. acquista la sua quota di possesso, si legge quanto segue:

- è compreso nella vendita il pozzo romano esistente ab immemorabile nella particelle 514, dal quale ha diritto di attingere acqua per uso irriguo, in ragione di 36 ore a turno quindicinale, la signora [REDACTED] e suoi aventi causa, giusta atto



ricevuto dal Notaio G. Cesarò di Giarre in data 2 giugno 1973. In ordine a detto pozzo, la parte venditrice dichiara di avere sottoscritto istanza di concessione ai sensi della L.R. 27/4/1999 n. 10. di recepimento del D.P.R. 18/2/1999 n. 238 e la denuncia di esistenza del pozzo ai sensi dell'art. 10 del D.L. 275/93 e legge 17/8/1999 n. 290. Si conviene tra le parti che le spese per il completamento della relativa pratica saranno a carico della parte acquirente.

Il fondo ubicato nel territorio di Mascali è a poca distanza dagli assi viari di maggior rilevanza come riscontrabile dall'immagine seguente.



Individuazione del cespite

Il fondo nella sua interezza confina a nord con la part.80 del foglio 18, a est con le partt.749, 753, 684, la stradella part.40 e la via Decime, a sud con le particelle 764, 405, 493, 492 e la via Pietralonga ed a ovest con le partt.802, 815 e 107.

Il fondo si presenta incolto ad eccezione delle porzioni più a est delle partt.514 e 515 in cui sono presenti diversi alberi di agrumi per una superficie di circa mq.5.000,00 (l'agrumeto sembrerebbe dotato di impianto di irrigazione). Questo è ubicato a ridosso della zona urbanizzata e presenta accessi sia dalla via Pietralonga che dalla via Decime attraverso un cancello posto nella piccola porzione part.511. L'intero compendio delimitato parzialmente dalla recinzione delle adiacenti aree urbanizzate e/o dalle corti di fabbricati, dalla via Decime, dalla stradina ad est e dalla recinzione in rete metallica sulla via Pietralonga e dalla differenza di quota con gli adiacenti terreni ad ovest. In corrispondenza del muro di confine con la part.764 si riscontra la presenza di un manufatto in lamiera di acciaio utilizzata probabilmente ai fini agricoli.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del fondo



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Vista del fondo



Vista del fondo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo con dettaglio del fabbricato che racchiude il pozzo e dell'area piantumata ad agrumeto





Vista casotto a confine con la part.764 ed accesso dalla via Decima.

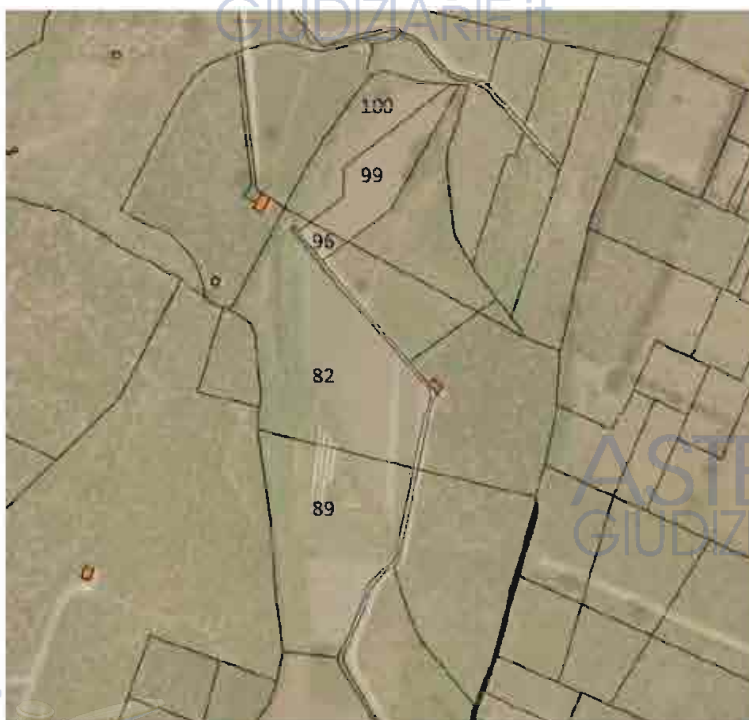
ASTE
GIUDIZIARIE.it

3.18.10 DESCRIZIONE DEL FONDO AGRICOLO IN MASCALI PARTT. 82, 89, 96, 99 E 100 DEL FOGLIO 9

Trattasi della quota di $\frac{1}{2}$ indiviso di un fondo agricolo pianeggiante costituito dalle seguenti particelle contigue 82, 89, 96, 99 e 100 del foglio 9 sito in Mascali, contrada Fondachello o Gurna esteso complessivamente mq.41.780.

Il fondo ricade in Zona Omogenea "E" (Zona Agricola) vincolata dalla legge sismica ed a tutela ai sensi della L.1497/39.

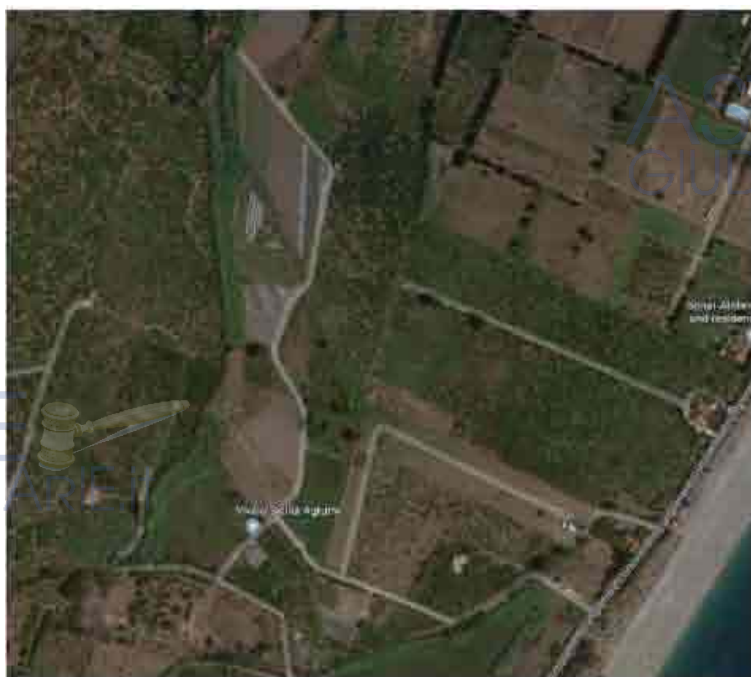
In merito alla qualità, classe e deduzioni dei terreni si rimanda al capitolo 3.7. mentre in merito alle potenziale edificatorie si rimanda al capitolo 3.19.



Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare

ASTE
GIUDIZIARIE.it





Vista satellitare

Il fondo confina a nord con la part.103, a est con le partt.81, 95 e con la stradina interpodereale part.94, a sud con la part.182 ed a ovest con un canale che separa dalle partt.165, 67, 157 e 108.

Il terreno si presenta coltivato da terzi in corrispondenza delle particelle 82, 96, 99 e 100. Non è stato possibile stabilire la presenza di eventuali pozzi di aggotamento, tuttavia durante il sopralluogo si rilevava la presenza di personale intento alla coltivazione di patate e la presenza di una tubazione idrica che proveniva dal canale di confine a ovest. Il fondo risulta solo parzialmente recintato con rete metallica in corrispondenza di porzione delle particelle più a nord.

L'accesso carrabile avviene da una stradella, dotata di cancello, che si diparte dal Lungomare Cottone sulla sx della stazione di sollevamento delle acque reflue di c.da Curna. La stradella si presenta in parte asfaltata ed in parte a terreno naturale ed in ogni caso accessibile sia per autovetture che per mezzi agricoli ed autocarri.

La zona è caratterizzata da aziende agricole e terreni coltivati ed in porzioni delle partt.89 ed 82 si scorgono i resti di vecchie serre non più in uso.





Vista del fondo



Vista del fondo



Vista del fondo





Vista del fondo



Vista del fondo



Vista ingresso stradina che conduce al fondo a Sx e della via Spiaggia a Dx



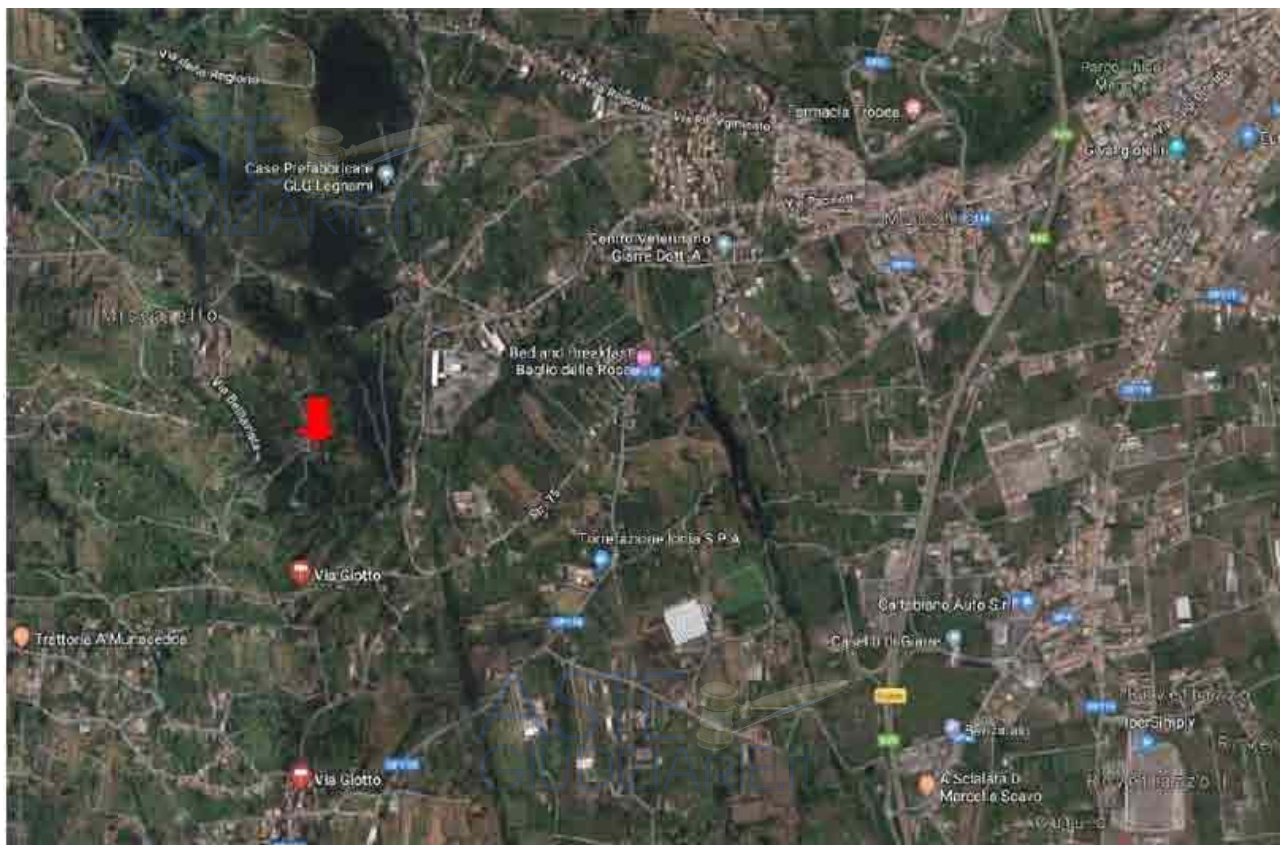
3.18.11 DESCRIZIONE DI FABBRICATI E TERRENI IDENTIFICATI RISPETTIVAMENTE CON LE PARTT.731 E 267 E TERRENI PARTT.726, 727 E 732 DEL FOGLIO 69 IN GIARRE

Trattasi di due fabbricati adiacenti, ed in soluzione indipendente, che insistono su ampio terrazzo comune, che racchiude la part.732, ed affacciano sui terreni piantumati ad agrumi



identificati con le partt.726 e 727. L'accesso all'intero compendio avviene dalla via Seconda Monacelle (Strada 77 in c.da Bellavista) tramite due ingressi carrabili senza numero civico e da altro ingresso carrabile raggiungibile da una stradina che si diparte dalla stessa via Monacelle.

Le coordinate topografiche sono 37.710790, 15.144645.



Localizzazione del cespite rispetto al contesto urbano di Giarre



Sovrapposizione estratto di mappa su satellitare





Dettaglio del compendio

Il fabbricato più a sud, identificato con la part.731, è una unità abitativa ad una sola elevazione, avente pianta rettangolare con sviluppo nord-sud e copertura a tetto con manto in coppi e canali siciliani. Il fabbricato si configura come una tipica casa padronale della tradizione siciliana che è stata oggetto di interventi di ristrutturazione, che tuttavia non è possibile stabilirne la data di esecuzione e gli interventi effettuati, e risulta al suo interno così costituita.

Dall'ingresso ubicato in porzione centrale sul prospetto ovest fronte strada si raggiunge un wc a sud ed il corridoio centrale. Il corridoio immette in ampia cucina che occupa l'angolo a nord-ovest con adiacente ripostiglio dove trova posto il quadro elettrico generale. La cucina è dotata di angolo cottura in muratura finemente decorato con piastrelle in maiolica lavorata. Sul lato est con affaccio sull'ampio terrazzo panoramico sono ubicati due vani comunicanti con quello nell'angolo a nord-est dotato di camino. A terminazione sud del corridoio è altro disimpegno che conduce alla camera padronale a est, anch'essa con affaccio sul terrazzo, e ad altro wc a ovest dotato di vasca idromassaggio.

Tutti gli ambienti presentano aperture esterne con finestre nei servizi e cucina e porte finestre negli altri vani.

La pavimentazione è in parquet per i vani ad est ed in ceramica/cotto con inserti a decoro per gli altri vani.

I soffitti, a volta, e le pareti sono intonacate e dipinte.



Le finiture esterne sono in stile siciliano con mostre in pietra bianca in corrispondenza delle aperture. Gli infissi interni ed esterni sono in legno.

Altezza interna: 3,80-4,10 chiave volta.

Ultimazione dei lavori di costruzione: fabbricato tradizionale

Esposizione: nord, sud, est ed ovest su terrazzo di pertinenza.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vista dell'ingresso e del wc adiacente



Vista del wc adiacente l'ingresso e della cucina



Vista della cucina e del vano a nord-est

ASTE
GIUDIZIARIE.it





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista del vano centrale ad est



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista dei disimpegni



Vista della camera padronale a sud-est

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





Vista del wc padronale

Dotazione degli impianti:

L'immobile è provvisto dei seguenti impianti:

- Impianto idrico sanitario a collettori. Il wc a ridosso dell'ingresso è dotato di lavabo, in muratura rifinito con piastrelle di ceramica, vaso, bidet e doccia anch'essa in muratura. Il wc padronale è dotato di lavabo in muratura rifinito con piastrelle di ceramica così pure le pareti dove non intonacate, vaso, bidet, vasca idro e doccia.
- La cucina è dotata di lavabo ed attacco elettrodomestici.
- Impianto di riscaldamento a termosifoni. Non è stata riscontrata la presenza della caldaia. Il D.E. informa che l'immobile è dotato di serbatoio a GPL di cui tuttavia non è stata riscontrata l'ubicazione.
- Impianto antifurto, filodiffusione e dati gestiti dal quadretto elettrico principale.
- Illuminazione esterna.
- Impianto elettrico sottotraccia.

Se pur non sia stata fornita la certificazione degli impianti presenti questi risultano realizzati, per quanto possibile accertare, efficienti per cui non è stato applicato alcun deprezzamento.



Dettaglio impianti





Dettaglio impianti



Stato di conservazione e manutenzione:

Lo stato di manutenzione e conservazione generale è discreto si rilevano patologie da umidità di risalita nella parte basamentale di buona parte delle murature. Si riscontrano inoltre muffe ed alterazioni cromatiche sul soffitto a volta del vano a sud-est che interessano anche le pareti causate probabilmente dalla riduzione delle caratteristiche prestazionali della copertura in tale zona.



Vista stati patologici da umidità di risalita



Vista stati patologici da umidità di risalita e muffe a soffitto



Patologie da umidità sono riscontrabili anche sui paramenti esterni da imputare probabilmente ai sistemi di smaltimento delle acque meteoriche.



Patologie da umidità sul paramento esterno

Disposizioni igienico-sanitarie: per quanto attiene alle disposizioni in materia igienico-sanitarie, con riferimento al DM 05/07/75, si è appurato che tutti gli ambienti sono dotati di aperture esterne.

Fabbricato part.267

Trattasi di un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra con copertura a tetto, ottenuto per fusione di tre originari subalterni i sub.1 e sub.2 due unità catastalmente magazzini ed il sub.3 un'abitazione.

A seguito di interventi avviati ad oggi sospesi, in assenza di provvedimenti abilitativi, il fabbricato si presenta internamente allo stato rustico con la copertura oggetto di rifacimento ed in buon stato di manutenzione, privo di pavimentazione con pareti rifinite con solo intonaco privo di tonachina. Esternamente il manufatto si presenta rifinito ad intonaco e con elementi decorativi quali mostre in pietra lavica nelle aperture.

A seguito degli interventi sopra citati si sono determinati due grandi ambienti con ossatura lignea della copertura a vista. Il vano più a ovest con affaccio sulla strada pubblica ed a quota ribassata rispetto al piano stradale ed a questa collegata mediante una doppia scala con dimensione di circa 11,75 x 10,25 metri ed altezza di metri 5,00 misurata sulla parete a sud e di 3,90 in quella nord e sottotrave di colmo di circa 5,95 (la trave di colmo si trova decentrata rispetto la mezzeria del fabbricato). Il vano ad est ha dimensione di circa 10,25 x 5,50 metri, l'altezza minima sul paramento est è di 4,40 e massima, nella parete



opposta, di circa 5,20 metri. Tale vano presenta piano di calpestio più basso di circa 20 cm rispetto al vano ovest.

Si riscontra la presenza di una struttura intelaiata uni direzione in corrispondenza della porzione a nord del vano ad ovest e si presuppone la presenza di una cordonatura perimetrale in corrispondenza della cimasa delle murature di tipo tradizionale.

Si riscontrano aperture, ancora prive di infissi, su tutti i lati del fabbricato.



Vista porzione ovest



Vista porzione ovest



Dettaglio copertura





Vista porzione est

Completano i fabbricati un ampio terrazzo dotato di cisterne ed elementi di decoro che ne rendono facilmente riconoscibile l'impronta architettoniche in stile siciliano.

Sottostante il terrazzo nella porzione a est è un garage avente dimensione di circa 15,90 x 5,80 metri ed altezza di circa 2,20 metri ed adiacente locale tecnico dove un tempo trovava vano posto le pompe dell'impianto di irrigazione. Tali ambienti così pure il sovrastante terrazzo sembrerebbero di più recente realizzazione per la presenza di strutture intelaiate in cemento armato e solai realizzati con travetti prefabbricati in c.a. e tavelloni.



Vista estemi



Vani sottostanti il terrazzo





Vani sottostanti il terrazzo



Dal terrazzo si domina il terreno di pertinenza in parte piantumato con agrumi attraversato da una strada poderale asfaltata. A ridosso dei fabbricati sopra citati in corrispondenza della part.726 si rileva la presenza di un rudere in muratura costituito da muratura su tre lati e copertura improvvisata in buona parte precipitata al suolo.



Vista estemi





Vista estemi



Vista estemi



Vista del rudere e dei terreni





ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Vista del rudere e dei terreni

In considerazione delle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, del terreno di pertinenza, dell'ampio terrazzo, della facilità di accesso e della posizione si considera buono il grado di fungibilità dell'intero sito con particolare riferimento all'uso ai fini ricettivi.



Vista esterni fronte strada

L'atto di acquisto del 18/03/2009 riporta quanto segue:

- i terreni in oggetto vengono irrigati con acqua proveniente dalla società [redacted] nel cui contratto la parte acquirente è autorizzata a subentrare;
- il terreno oggetto della prima vendita è gravato di servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL S.P.A., giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Giusy Portale di Catania in data 5 aprile 1979 ed in data 10 dicembre 1979, trascritta il 4 gennaio 1980 ai nn. 459/427, che la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare.



Determinazione della superficie commerciale dei cespiti

Per il calcolo della superficie commerciale ci si è riferiti al DPR 138/98 Allegato C. Si sottolinea come per il fabbricati part.114 del foglio 4 in cui insistono unità immobiliari con categoria A2, A3 e C/2, le unità con categoria C/2 sono state considerate come locali accessori a servizio indiretto dell'unità residenziale, applicando un coefficiente di ragguglio pari 0,5. Medesimo coefficiente di ragguglio viene utilizzato per la part.775 con categoria C/6 (garage).

Stessa procedura verrà utilizzata per il fabbricato part.114 sempre del foglio 4 dove il piano terra viene considerato come locale accessorio a servizio indiretto dell'unità con categoria catastale A/2 posta al piano primo. Al rudere, identificato ai terreni con la part.118, in aderenza alla part.114, verrà applicato un coefficiente di ragguglio pari a 0,25 per tener conto dello stato di conservazione in cui questi versa.

Ai fini della valutazione delle unità in Giarre si considera l'unità abitativa part.731 come fabbricato principale e per il limitrofo fabbricato part.267, ottenuto dalla unificazione di due magazzini con altra unità abitativa, si considera un coefficiente pari a 0,5 applicato all'intera superficie del fabbricato. Per la definizione delle aree esterne di pertinenza e dei vani accessori a servizio indiretto oltre che per i terreni verranno utilizzati i coefficienti di ragguglio del gruppo "R" (unità immobiliari a destinazione abitativa).

Per i terreni la superficie viene desunta da quanto riportato nelle visure catastali.

In particolare si considera:

- *La superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, sino ad uno spessore di 50 cm, (superficie esterna lorda con la scala computata una sola volta se pur presenti più elevazioni) S.E.L.;*
- *La superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani principali, altrimenti del 15 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 5 per cento per la quota eccedente qualora non comunicanti.*



- La superficie del terreno di pertinenza, computata nella misura del 10 per cento fino alla superficie di sedime della fabbrica (piano terra), e del 2 per cento per la quota eccedente.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie commerciale è stata quindi ottenuta dalla somma della superficie principale e di quelle secondarie, queste ultime moltiplicate per i rispettivi indici mercantili.



$$S_{\text{comm}} = S_1 + \sum \pi_i \cdot S_i$$

Sulla base delle superiori premesse la superficie commerciale dei cespiti in oggetto risulta di seguito definita. In merito ai terreni le tabelle seguenti ne riportano la superficie per come desumibile dalle visure catastali. In fase di valutazione (cap.3.19) verrà considerata la superficie sulla base del metodo di stima utilizzato.

Compendio costituito dai fabbricati identificati con le partt.103 e 775 con terreni identificati con le partt.776 e 681

Fabbricato in Fiumefreddo identificato con la part.103, sub.2, 3, 4, 5 e 6, del foglio 4

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Part.103 sub.2 abitazione P1	226,00	1,00	226,00
Part.103 sub.3 magazzino PT	138,00	0,50	69,00
Part.103 sub.4 magazzino PT	188,00	0,50	94,00
Part.103 sub.5 abitazione PT	69,00	1,00	69,00
Part.103 sub.6 Bene comune PT/P1	25,00	0,3	7,50
	437,00	0,1	43,70
		Superficie commerciale	509,20
		Per arrotondamenti	509,00

Fabbricato in Fiumefreddo identificato con la part.775 del foglio 4

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Part.775 box auto PT	56,00	0,50	28,00
		Superficie commerciale	28,00
		Per arrotondamenti	28,00



Trattandosi di fabbricati nella loro interezza in pessimo stato di conservazione e manutenzione non verranno applicati ulteriori coefficienti riduttivi bensì se ne terrà conto sull'importo del valore unitario da utilizzare in fase di stima.

Terreni

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part.776 da catasto (comprensiva della porzione a nord della via S. Biagio di mq.230,00)	11.803,00
-Superficie interessata dalla Via S. Biagio	- 500,00
Terreno part.681	2.532,00
Superficie totale	13.835,00

Compendio costituito dai fabbricati identificati con le partt.114 e 118 con terreni identificati con le partt.411, 767, 448 e 447

Fabbricato in Fiumefreddo identificato con la part.114 del foglio 4

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Part.114 sub.2 abitazione P1	104,00	1,00	104,00
Terrazzino P1	16,70	0,30	5,00
Piano terra magazzini	104,00	0,50	52,00
Superficie commerciale			161,00
Per arrotondamenti			161,00

Trattandosi di un fabbricato nella sua interezza in pessimo stato di conservazione e manutenzione non verrà applicato ulteriori coefficienti riduttivo bensì se ne terrà conto sull'importo del valore unitario da utilizzare in fase di stima.

Fabbricato diruto in Fiumefreddo identificato al catasto terreni con la part.118

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Fabbricato diruto PT	72,00	0,25	18,00
Superficie commerciale			18,00
Per arrotondamenti			18,00

Terreni

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part.411	20.085,00
Terreno part.767	3.093,00

Terreno part.448	916,00
Terreno part.447	682,00
Superficie totale	24.776,00

Compendio in Fiumefreddo costituito da un appartamento con box identificati con la part.98 subb.15 e 24

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Part.98 sub.15 abitazione P1	125,00	1,00	125,00
veranda	4,00	0,50	2,00
Balconi al netto della veranda	19,00	0,30	5,70
Part.98 sub.24 box auto PS1	13,00	0,50	6,50
Superficie commerciale			139,20
Per arrotondamenti			139,00

Abitazione e fabbricato adiacente in Giarre identificati con la part.731 e 267, subb.1, 2 e 3, con part.732 e terreni di pertinenza identificati con le partt.727 e 726 tutti del foglio 69

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Part.731 abitazione PT	162,00	1,00	162,00
Part.267 subb.1, 2 e 3 fabbricato adiacente non rifinito internamente	218,00	0,50	109,00
Terrazzo comprensivo della part.732	25,00	0,30	7,50
	665,00	0,10	66,50
Superficie commerciale			345,00
Per arrotondamenti			345,00
Locale sotto terrazzo a est (*)	92,00		
Locale tecnico sotto terrazzo a est (*)	18,30		

(*) locali non considerati nella fase di stima cfr.cap.3.9

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part.726 al netto del terrazzo	9.926,00
Terreno part.727 al netto del terrazzo	11.035,00
Superficie totale	20.961,00

Compendio in Fiumefreddo costituito dalle partt.257, 1313, 1082, 1174 e 1175 del foglio 3

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part. 257	72,00
Terreno part. 1313	27.238,00
Terreno part. 1082	2.629,00
Terreno part. 1174	19.100,00
Terreno part. 1175	485,00
Superficie totale	49.524,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Terreno in Fiumefreddo identificato con la part. 1199 del foglio 8

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part. 1199	22.447,00
Superficie totale	22.447,00

Non sono stati considerati i terreni identificati con le partt.406, 1144, 1200, 1201, 1202, 1204 ed il fabbricato identificato con la part.1145 poiché non più nella disponibilità del D.E.

Compendio in Fiumefreddo costituito dalle partt.544, 763, 765 e 766 del foglio 4

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part. 544	71,00
Terreno part. 763	5.555,00
Terreno part. 765	400,00
Terreno part. 766	221,00
Superficie totale	6.247,00

Non è stata considerata la part.764 poiché non più nella disponibilità del D.E. essendo sede di strada comunale.

Compendio in Calatabiano costituito dalle partt.82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158 del foglio 25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part. 82	1.422,00
Terreno part. 83	426,00
Terreno part. 182	3.022,00
Terreno part. 183	3.222,00
Terreno part. 185	1.795,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Terreno part. 186	1.273,00
Terreno part. 191	98,00
Terreno part. 192	88,00
Terreno part. 193	135,00
Terreno part. 194	320,00
Terreno part. 205	25,00
Terreno part. 208	55,00
Terreno part. 209	69,00
Terreno part. 188	50,00
Terreno part. 142	480,00
Terreno part. 144	2.450,00
Terreno part. 146	280,00
Terreno part. 158	100,00
Superficie totale	15.310,00

Tra le partt. 182 ed 82 insiste il manufatto non catastato di circa 195,40 mq.

Dall'atto di compravendita del 24/04/1991 Rep.35554/24668 si evince come la porzione sud del terreno è interessato dal passaggio di una tubazione interrata del consorzio acque di Piedimonte Etneo. Per la realizzazione di tale sottoservizio, del quale sono riscontrabili le botole di ispezione, è stato comunicato al precedente proprietario l'espropriazione di una superficie di 300 mq.

Tale area sembrerebbe essere identificata con le partt. 193, 191, 205 e 208 (della superficie complessiva di 313 mq). Ai fini prudenziali, non verrà considerata nella stima la superficie delle particelle sopra citate, se pur intestate al D.E. e facenti parte del pignoramento. Si sottolinea tuttavia come tali particelle risultano utilizzate dal D.E. ed all'interno dell'area recintata dell'impianto serricolo del D.E.

Compendio in Calatabiano costituito dai terreni partt.292 e 142 e manufatto part.291 del foglio 22

Consistenza	Sup. (mq)	Indici mercantili	Superficie Commerciale (mq)
Manufatto Part.291	642,00	1,00	642,00
Superficie commerciale			642,00
Per arrotondamenti			642,00

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part. 292	27.556,00
Terreno part. 142	17.991,00
Superficie totale	45.547,00

Nelle consistenze non sono considerate le partt.229 e 230 che se pur all'interno dell'area recintata aziendale non risultano tra i cespiti oggetto di pignoramento.

Da sovrapposizione della mappa catastale su vista satellitare si evince come la porzione più a sud-est della part.292 è interessata da via pubblica per una superficie di circa 700 mq.

Tale superficie non verrà considerata ai fini della stima del cespite ottenendo le seguenti consistenze.

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part.292	27.556,00
<i>Porzione part.292 occupata dalla via pubblica</i>	<i>-700,00</i>
Terreno part.142	17.991,00
Superficie totale	44.847,00

Compendio in Mascali costituito dai terreni partt.82, 89, 96, 99 e 100 del foglio 9

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part.82	17.160,00
Terreno part.89	14.610,00
Terreno part.96	600,00
Terreno part.99	430,00
Terreno part.100	5.110
Superficie totale	37.910,00

Compendio in Mascali costituito dai terreni partt.209, 533, 511, 514 e 515 del foglio 28

Consistenza	Sup. (mq)
Terreno part.209	28.975,00
Terreno part.533	26.251,00
Terreno part.511	400,00
Terreno part.514	10.511,00
Terreno part.515	10.000,00
Superficie totale	76.137,00

NOTE:

Dove non è stato possibile accedere ai fabbricati interessati da pessime condizioni di conservazione e parzialmente crollati si è fatto riferimento, ai fini della definizione delle consistenze, a quanto riportato nelle visure specifiche.

In merito alla consistenza delle serre presenti sui terreni oggetto di pignoramento queste sono state definite al capitolo seguente 3.19 sulla base di misurazioni effettuate su immagini satellitari dedotte da piattaforma Google Earth Pro.

La superiori superfici non riportano eventuali ambienti non accessibili per quanto sopra o per la presenza di vegetazione ne impediscono appunto l'accesso o l'esistenza e tantomeno la presenza di pozzi, etc. che non è stato possibile riscontrare in fase di sopralluogo o non dedotti da informazioni assunte in fase di sopralluogo.

3.19 Quesito s *determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art.568 c.p.c. nuova formulazione);*

La valutazione riportata nel presente elaborato peritale è un rapporto estimativo oggettivo finalizzato ad ottenere un valore di mercato attendibile dell'oggetto di stima, ed a consentire un riesame della valutazione stessa sulla base di procedimenti scientifici dettati dagli standard internazionali e nazionali ed in particolare:

- *International Valuation Standard (IVS) versione 2011;*
- *RICS Valuation Standards by Royal Institution Of Chartered Surveyors 2007;*
- *European Valuation Standard 2016;*
- *Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione 2011;*
- *Linee Guida ABI 2015*
- *Norma UN 11612:2015.*

Scopo della stima è quindi determinare il più probabile valore di mercato all'attualità degli immobili oggetto di pignoramento.

La stima è stata condotta applicando metodi e procedure di valutazione che rispecchiano la natura dell'immobile e le circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul mercato.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS 1- 3) il valore di mercato è definito come segue:

Valore di mercato

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Per la determinazione del valore di mercato si adotterà il **metodo del confronto di mercato MCA (Market Comparison Approach)**, conforme alle indicazioni dell'International Valuation Standards (IVS) ed agli Standard di Valutazione Europee (EVS) relativamente alle unità abitative e relative pertinenze. Questo è un procedimento di stima del valore di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima (**subject**) ed un insieme di immobili di confronto simili, scambiati di recente e di prezzo noti (**comparabili**) o offerti in vendita e riportati nei siti specializzati del settore dove non è possibile reperire atti di vendita idonei al confronto con l'oggetto di stima. Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche degli immobili. Il metodo si basa dunque sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili.

Questa operazione mira a trasformare idealmente i comparabili nel subject per ottenere i cosiddetti prezzi corretti che sono quelli degli immobili comparati con le caratteristiche del subject. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari.

I comparabili presi a riferimento sono stati individuati tra quelli aventi medesima categoria ed ubicati in un intorno territoriale ragionevolmente contenuto rispetto al cespite oggetto di pignoramento sulla base delle informazioni reperite attraverso la piattaforma STIMATRIX, la quale fornisce la copia degli atti traslativi, o mediante siti specializzati nel settore immobiliare.

Le informazioni assunte dai siti specializzati si ritengono oggi un mezzo di riferimento attendibile, potendosi riferire ad un ampio bacino di informazioni, fornendo inoltre con l'ausilio di immagini e di planimetrie catastali, tutto quanto necessario per definire la superficie commerciale, stato di conservazione interno ed esterno e dotazione del cespite, informazioni queste che il più delle volte non risultano reperibili dagli atti di vendita. Si sottolinea come in merito all'attendibilità del prezzo di transazione dei cespiti oggetto di comparazione dedotti da tali siti si è adottata una riduzione del 10% sul prezzo offerto, riduzione questa ormai consolidata, per tener conto della riduzione in fase di trattativa ed utilizzata anche dagli istituti di credito per la definizione del prezzo di riferimento dei cespiti presi a comparazione.

In merito ai terreni edificabili per la definizione del valore di mercato si è utilizzato il metodo del "valore di trasformazione". Il valore di trasformazione di un immobile che presenta un potenziale di trasformazione è uguale alla differenza tra il valore di mercato



dell'immobile edificato e il costo di sviluppo. Il costo di sviluppo è composto dai costi diretti, relativi alle spese per la realizzazione del manufatto, e dai costi indiretti relativi ad oneri e spese ivi compresi i profitti. I costi per la realizzazione del manufatto sono stati definiti utilizzando la piattaforma CRESME per tipologia di costruzione prevista.

Si applicherà quindi un saggio di attualizzazione ai costi di sviluppo che tiene conto della durata di concretizzazione dell'iniziativa, la cui tempistica è stata stabilita in base all'importo presunto dell'investimento.

Di seguito si riporta il valore di mercato delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Determinazione del valore di mercato del fondo in Fiumefreddo foglio 3 partt. 1174, 1082, 1313, 1175 e 257.

Quanto oggetto di stima è un terreno pianeggiante costituito dalle partt.1174, 1082, 1313, 1175 e 257 del foglio 4 ubicato in c.da Diana.

CRITERIO DI STIMA

Ai fini della stima si applica il **critério in base al valore di trasformazione**, inteso come differenza attualizzata tra il valore di mercato ottenibile dopo la trasformazione (V_{mt}) e il relativo costo di costruzione (K_c), ricavabile mediante la matematica finanziaria attraverso la seguente formula:

$$V_a = \frac{V_{mt} - K_c}{(1 + r)^n}$$

dove:

V_a = valore di mercato dell'area

V_{mt} = valore di mercato dell'immobili da edificare (area e fabbricato)

K_c = costo di trasformazione

r = saggio di attualizzazione

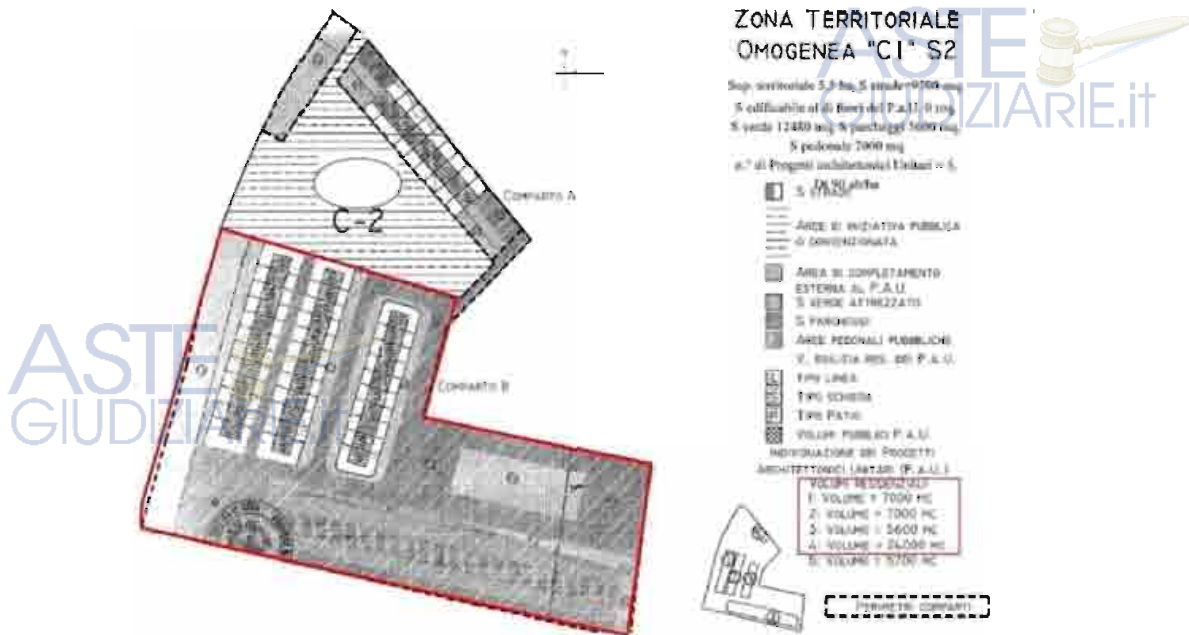
n = tempo necessario per realizzare la trasformazione

DEFINIZIONE DEL BENE A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE

Ai delle definizione del costo di trasformazione da sostenere necessita definire il volume edificabile. Per il calcolo della cubatura si farà riferimento a quanto riportato alle norme di attuazione di P.R.G. riferite alla Z.T.O. di riferimento per come deducibile dal certificato di destinazione urbanistica.

Le particelle 1313 e 1082 ricadono nella sottozona "C1" di saturazione S2, con porzione ovest della part.1313 interessata da fascia di rispetto ferroviario. Le particelle 1174 e 1175 ricadono anch'esse nella sottozona "C1" di saturazione S2 con porzione nella sottozona "Bi 2", ed infine la particelle 257 risulta interessate da fascia di rispetto ferroviario.

L'area oggetto di stima risulta dotata da P.R.G. di scheda con prescrizione esecutive come di seguito riportato.



Sulla base di quanto della scheda di PRG si determina quanto segue:

La superficie complessiva del fondo oggetto di stima verrà considerata escludendo la porzione interessata dalla fascia di rispetto ferroviaria, stimata in mq.4.500, a tale superficie verrà applicato un diverso valore unitario ottenuto come percentuale di quello che verrà di seguito definito.

Si considera quindi la superficie del fondo avente potenzialità edificatoria pari a mq.45.024.

QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

I volumi edificabili da scheda C1 "S2" relativi ai cespiti in oggetto sono quelli identificati con i numeri 1, 2 e 3 (tipologia a schiera) e 4 (tipologia in linea).

Dalle norme di attuazione l'altezza massima per la tipologia a schiera è pari a 7,5 metri mentre per la tipologia in linea è pari a 11,50 metri.

Dividendo i mc dei volumi da 1 a 4 con le relative altezze massime previste dalla N.T.A. si ottiene la seguente superficie di sedime:

Volume 1 - $7000 \text{ mc} / 7,5 = 933 \text{ mq}$

Volume 2 - $7000 \text{ mc} / 7,5 = 933 \text{ mq}$

Volume 3 - $5600 \text{ mc} / 7,5 = 747 \text{ mq}$

Volume 4 - $24000 \text{ mc} / 11,5 = 2087 \text{ mq}$

Con riferimento alle villette a schiera dividendo la superficie totale di sedime per il numero di villette previste (n.34) si ottiene una superficie di sedime per singola unità pari a 77 mq. Si prevedono per tale tipologia due piani fuori ed un piano sottotetto. La superficie commerciale per singola villetta a schiera risulta pari a $2 \times 77 \text{ mq} + 77/2$ pari alla superficie effettiva calpestabile del piano sottotetto (ipotizzando tale superficie pari a quella con h maggiore di 1,50) $\times 0,5$ (coefficiente di ragguglio pari 0,5) = arrotondato a 173 mq. Considerando un'area esterna pari a circa 80 mq si ottiene una superficie raggugliata pari a $80 \text{ mq} \times 0,10 = 8,0 \text{ mq}$ per cui la superficie totale per singola villetta a schiera è pari arrotondato a 181 mq.

Moltiplicando mq 181 \times n.34 villette previste si ottiene una superficie complessiva di 6.154 mq. Considerando un incremento del 10% per tener conto della presenza di balconi, terrazzi ed eventuali portici si ottiene una superficie totale relative alla tipologia a schiera di cui ai volumi 1, 2 e 3 di **6.769 mq**

In merito alla tipologia in linea, prevedendo la norma di attuazione n.3 piani fuori terra, si considera una superficie complessiva pari a $2087 \text{ mq} \times 3 \text{ piani} = 6.261 \text{ mq}$. Si prevede inoltre per tale tipologia un piano sottotetto ed un piano seminterrato ad uso garage/cantina (in considerazione dell'altezza max pari a 11,50 m), con gli stessi coefficienti di ragguglio in precedenza esposti. si ottiene quindi per la tipologia in linea una superficie complessiva pari a 7.826 mq.

Considerando un incremento del 10% per la presenza di balconi, terrazzi ed eventuali portici si ottiene una superficie totale relative alla tipologia in linea di cui al volumi 4 di **8.609 mq**.

La superficie totale edificabile considerata ai fini della valutazione risulta pari a

$$6.769 \text{ mq tipologia a schiera} + 8.609 \text{ mq tipologia in linea} = \mathbf{15.378 \text{ mq}}$$

DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI DA EDIFICARE (Vmp)

Ai fini della definizione del Vmp si considera la media dei valori unitari per singola tipologia (schiera ed in linea). Il Vmp per singola tipologia è stato quindi definito utilizzando il **metodo del confronto di mercato** ottenuto confrontando i valori di cespiti offerti in vendita con quanto ipotizzato realizzabile sul fondo in oggetto, utilizzando specifici coefficienti di ponderazione.

Per la definizione del valore unitario di mercato del costruito si utilizzerà il metodo del confronto sulla base delle informazioni dedotte dai siti specializzati. Le tabelle seguenti determinano il valore unitario comparato mediante l'utilizzo di appositi coefficienti, multipli



di 5 in positivo o in negativo e non superiori al +/-20% ciascuno. Le tabelle sono riferite sia alla tipologia edilizia a schiera e sia per quelle in linea, tipologie previste in tale comparto. Tali coefficienti, essendo riferiti ad immobili aventi medesime caratteristiche tipologiche di quanto previsto nella scheda C1 "S2" del PRG, tengono conto della qualità, localizzazione e del margine di trattativa in fase di vendita. Sull'utilizzo dei coefficienti di ponderazione sopra citati si premette quanto segue. In merito alla "qualità", se l'immobile è nuovo o in corso di costruzione il coefficiente sarà zero altrimenti assumerà un valore positivo se l'oggetto di comparazione non è di nuova edificazione, in merito alla "zona", se l'immobile oggetto di stima si trova in una zona più centrale e/o in vicinanza ai servizi di prima necessità il coefficiente sarà positivo altrimenti negativo. In merito al margine di trattativa si applica un coefficiente pari al -10%.

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE									
INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	QUALITA' TIPOLOGIA	UBICAZIONE	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	€/MQ PONDERATO
via della Chiesa	appartamento nuovo	72	€ 80.000	1111,11		15%	-10%	5%	1167
via Umberto I	appartamento ristrutturato	135	€ 180.000	1333,33	20%	10%	-10%	20%	1600
€/mq COMPARATIVI									1333
€/mq ARROTONDATO									1300

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE									
INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	QUALITA' TIPOLOGIA	UBICAZIONE	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	€/MQ PONDERATO
via G. Marconi	villetta a schiera nuova	180	€ 320.000	1777,78		10%	-10%		1778
via P. Minissale	villetta a schiera nuova	152	€ 255.000	1677,63		10%	-10%		1678
€/mq COMPARATIVI									1728
€/mq ARROTONDATO									1750

La media di tali valori è stata assunta, arrotondata a €/mq 1565.

DEFINIZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE Kc

Il costo di trasformazione è dato dalla somma dei costi che dovranno essere sostenuti dall'imprenditore per effettuare la trasformazione. Tali costi sono:

- Cc = costo di costruzione
- Oc = oneri concessori
- Coe = costo opere esterne
- Sg = spese generali
- Im = Imprevisti
- Of = Oneri finanziari



COSTO DI COSTRUZIONE Cc



Anche per il costo di costruzione si utilizzerà la media dei costi di costruzione previsti per la realizzazione di edifici residenziali a schiera ed in linea.

Per il calcolo del Kc si è utilizzato la piattaforma CRESME ottenendo un valore unitario di costruzione pari a €/mq 850 per fabbricati in linea ed €/mq 950 per fabbricati a schiera. Si ottiene quindi, mediando gli importi in precedenza citati, il seguente valore:

Kc = €/mq 900

Cc = 900 €/mq

ONERI CONCESSORI **Oc**

Costituiscono i costi necessari per il rilascio del provvedimento abilitativo per l'esecuzione dei lavori quali oneri di urbanizzazione e costi di costruzione.

La dottrina considera tali oneri compresi in un range percentuale tra 8% e 12% del costo di costruzione previsto.

Nel caso specifico, anche sulla scorta delle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si considera un valore pari al **10% del Cc**.

Oc = 10% del Cc

COSTO OPERE ESTERNE **Coe**

Le opere finalizzate alla sistemazione esterna sono tutte quelle opere finalizzate alla definizione di spazi a servizio delle costruzioni ed al completamento degli standard urbanistici (verde pubblico, parcheggio, aree pedonali, etc.). Tale valore viene assunto di norma compreso tra il 5% ed il 10% del Cc.

Nel caso specifico si assume pari al 5%.

Coe = 5% del Cc

IMPREVISTI **Im**

Gli imprevisti sono i costi non prevedibili nella realizzazione della costruzione.

Tale valore viene assunto di norma compreso tra 1% ed il 3% del Cc + Coe.

Nel caso specifico si considera un valore pari al 2%.

Im = 2% del Cc + Coe

ONERI PROFESSIONALI **Op**

Tali oneri sono appunto le spese tecniche per progettazione, direzione lavori e sicurezza.

Tali costi in considerazione dell'investimento economico previsto si considerano pari a 8%.

Op = 8% del Cc + Coe + Im

SPESE GENERALI Sg

In considerazione del fatto che qualsiasi attività produttiva necessita di una propria organizzazione finalizzata al raggiungimento del prodotto finito, tale organizzazione di tipo aziendale consiste quindi nell'insieme delle componenti e dei beni che rendono possibile all'imprenditore il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Le spese generali comprendono i singoli costi sostenuti dal promotore, quali spese di gestione aziendale, studi di marketing, organizzazione, ecc.

La dottrina in ambito estimativo pone tali spese comprese tra il 3% ed il 5% dei costi sostenuti per la realizzazione dell'opera. Nel caso specifico tale valore si pone uguale al 3%.

$$\text{Sg} = 3\% \text{ del Cc} + \text{Coe} + \text{Im} + \text{Op}$$

ONERI FINANZIARI Of

Gli oneri finanziari costituiscono il costo del denaro ovvero il costo degli interessi sostenuti dal promotore per finanziare l'intera operazione.

In dottrina gli oneri finanziari vengono calcolati applicando alla quota di capitale preso a prestito la formula dell'interesse composto

$$\text{Of} = \text{C} \times \text{d} \times (\text{q}^n - 1)$$

dove:

Of = oneri finanziari;

C = capitale investito;

d = percentuale di indebitamento;

q^n = coefficiente di attualizzazione del montante con $q = (1 + i)$;

i = tasso di interesse sulle debito;

n = tempo di maturazione dei fattori economici.

Nella pratica può oggi considerarsi congruente per gli oneri finanziari una percentuale del 4% sugli importi di spesa previsti.

$$\text{Of} = 4\% \text{ di Cc} + \text{Coe} + \text{Im} + \text{Op} + \text{Sg} + \text{Oc}$$

UTILE DELL'IMPRENDITORE Ui

L'utile dell'imprenditore è il profitto lordo spettante al promotore in conseguenza della realizzazione dell'opera.

Da indagini di mercato tale utile negli anni è andato riducendosi in considerazione della contrazione del mercato immobiliari e per rendere quindi competitivo il prodotto finito.

Nel caso specifico in considerazione dell'investimento previsto e delle caratteristiche del mercato immobiliare della zona si considera un valore pari al 10% sui ricavi complessivi dell'opera per come di seguito riportato.

$$U_i = 10\% \text{ di } V_{mp}$$



Essendo il valore di trasformazione inteso come attualizzazione della differenza tra V_{mt} ed il K_c bisogna quindi definire il fattore di attualizzazione qn .

Questi si ottiene dalla seguente formula finanziaria.



$$qn = \frac{1}{(1+r)^n}$$

dove:

r = saggio di attualizzazione posto pari al 4%

n = tempo per la realizzazione dell'intervento posto pari a 5 anni

La tabella seguente riporta il valore di trasformazione sulla base dei dati sopra citati.

Denominazione	Superficie m ²	Valore a m ² €/m ²	Importo €	%
Fondo part. 1313, 1082, 1174 e 1175	Area del fondo e scuse le fasce di rispetto	45.024		
Previsione di Progetto	Superficie edificabile	15.378		
	Totale	15.378		
Costi	Costo di costruzione		13.840.200	
	Totale costi di costruzione Co	900	13.840.200	
	Oneri (Urbanizzazioni/Contr. Cost. Costr.) Oc		1.384.020	10,0%
	Opere esterne Coe		692.010	5,0%
	Oneri Professionali Op		1.162.577	8,0%
	Spese generali Sg		479.568	3,0%
	Oneri rifinanziati Of		702.385	4,0%
	Imprevisti Im		290.644	2,0%
	Totale Costi		4.711.149	
	Totale Costi di Sviluppo Kc	1.206	18.551.349	
Ricavi	Ricavi	1.865	24.066.570	
	Totale Ricavi Vmp	1.865	24.066.570	
Costi Totali	Kc		18.551.349	
	Utile dell'Imprenditore Ui		2.466.687	10,0%
	Totale		20.998.006	
Valore dell'Area	Durata in anni per la realizzazione dell'intervento		5,0	
	Saggio di attualizzazione		4,0%	
	Valore Reale attuale del Terreno		3.108.564	
	deprezzamento per attualizzazione		559.551	
			2.549.013	
	Incidenza percentuale del terreno		10,82%	
	Valore a m ² (area del lotto)		97	

Ai fini della verifica del risultato raggiunto, l'incidenza percentuale del terreno sul valore del costruito, che nel caso specifico è riferito all'intero lotto, escluse solo le fasce di rispetto,

nella pratica ed alle condizioni attuali del mercato immobiliare risulta compreso tra il 10% ed il 25% sul "valore del bene a seguito di trasformazione", può considerarsi attendibile. Si evidenzia inoltre come tale importo è compatibile anche con i valore dei terreni ai fini ICI forniti dal Comune di Fiumefreddo, corrispondente alla Z.T.O. di P.R.G. "C1" con scheda, con rivalutazione al 2019 corrispondente ad € 54,00.

Con tale metodo si definisce il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima sulla base di condizioni oggettive e soggettive connesse alla specificità del luogo. Si tratta quindi di una supposizione teorica (mancando al momento lo scambio contrattuale) caratterizzata da una pluralità di dati sintetici e/o analitici.

Sulla base di quanto sopra la stima di un bene deve inoltre considerare le capacità dello stesso di essere compravenduto in considerazione della peculiarità del contesto storico attuale. In altre parole le condizioni del mercato immobiliari attuali non sono tali da garantire nel breve periodo il concretizzarsi di un'operazione imprenditoriale finalizzata alla realizzazione di quanto ipotizzato.

A tal proposito è opportuno fare alcune considerazioni.

Il settore delle costruzioni in tutta Italia ed in particolare al meridione è stremato da una crisi decennale di cui, nonostante le rassicurazioni dei media, non prevedono segnali di cambiamento a breve termine. Dalla lettura di riviste specializzate del settore e dai dati ISTAT gli investimenti nell'edilizia sembrerebbero ad oggi finalizzati più alla riqualificazione dell'esistente che alle nuove costruzioni. Questo determinato anche dagli incentivi statali nel settore.

La cittadina di Fiumefreddo, come del resto l'intero interland, non risulta immune a tale crisi ed infatti, per quanto possibile accertare, sono in atto in zona solo sporadiche iniziative imprenditoriali nel settore edile.

Sulla base di quanto sopra il valore unitario proposto assume un carattere di aleatorietà considerando l'andamento del mercato immobiliare ed in considerazione inoltre del fatto che il fondo è oggi utilizzato esclusivamente ai soli fini agricoli (coltivazione di ortaggi).

Dopo aver posto il quesito all'Ill.mo G.E. si è concordato di utilizzare ai fini della stima un prezzo medio che possa tener conto delle caratteristiche di edificabilità dei cespiti e dell'effettivo utilizzo ai fini agricoli degli stessi. Si considera quindi, ai fini prudenziali, un valore unitario ottenuto come media tra il valore desunto con il metodo di trasformazione e quello dei terreni agricoli offerti in zona.

Per la determinazione del terreno agricolo si riporta la tabella seguente dove sono stati utilizzati specifici coefficienti di ponderazione che tengono conto della qualità, intesa sia



come attuale utilizzo agricolo del fondo, sia per la presenza di eventuali fabbricati, dell'ubicazione e della trattativa. In merito al valore dei coefficienti si rimanda a quanto già in precedenza citato.

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE									
UBICAZIONE	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	QUALITÀ TIPOLOGIA	UBICAZIONE	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	€/MQ PONDERATO
Fiumefreddo	terreno agricolo	9000	€ 45.000	5		20%	-10%	10%	5,50
Fiumefreddo	terreno agricolo	37000	€ 333.000	9	10%	5%	-10%	5%	9,45
Fiumefreddo	terreno agricolo	20876	€ 310.000	14,8486		10%	-10%		14,85
Fiumefreddo	terreno agricolo	9000	€ 50.000	5,55556	10%	20%	-10%	20%	6,67
€/mq COMPARATIVI									9,12
€/mq ARROTONDATO									9,10

Il valore del fondo costituito dalle partt.1313, 1082, 1174 e 1175 aventi caratteristiche di edificabilità risulta quindi pari:

valore unitario

$$(\text{€/mq } 57 + \text{€/mq } 9,50)/2 = \text{€/mq } 33,25$$

Valore complessivo

$$\text{€/mq } 33,25 \times \text{mq } 45.024 = \text{€}1.497.048$$

Per la stima delle porzioni interessate dalla fascia di rispetto della ferrovia, porzione della part.1313 e l'intera part.257, si considera un valore unitario pari a €/mq 5,00. Si ottiene quindi il seguente valore mq.4.500 x €/mq 5,00 = € 22.500,00

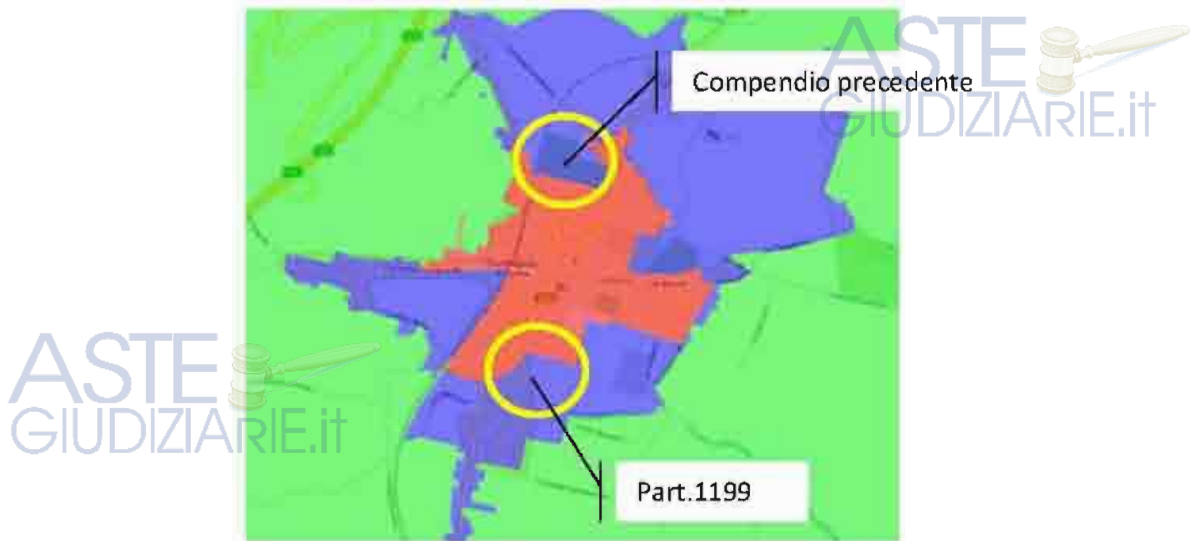
Se ne deduce come il valore complessivo del fondo costituito dalle particelle 1174, 1082, 1313, 1175 e 257 del foglio 3 risulta pari a € 1.519.548,00.

Superficie commerciale totale del fondo in Fiumefreddo costituito dalle particelle 1174, 1082, 1313, 1175 e 257 del foglio 3	49.524 mq
Valore di mercato	€1.519.548,00
Valore di mercato arrotondato	€1.520.000,00

Determinazione del valore di mercato del terreno in Fiumefreddo foglio 8 part. 1199.

Il terreno in oggetto ricade nella sottozona "C1" di saturazione S7 soggetta a prescrizioni esecutive come da scheda S7 che di seguito si riporta. Essendo tale terreno ubicato in area urbana come il compendio in precedenza descritto, con esattezza a sud del centro urbano mentre il precedente a nord del centro urbano, ed ambedue ricadenti nella stessa

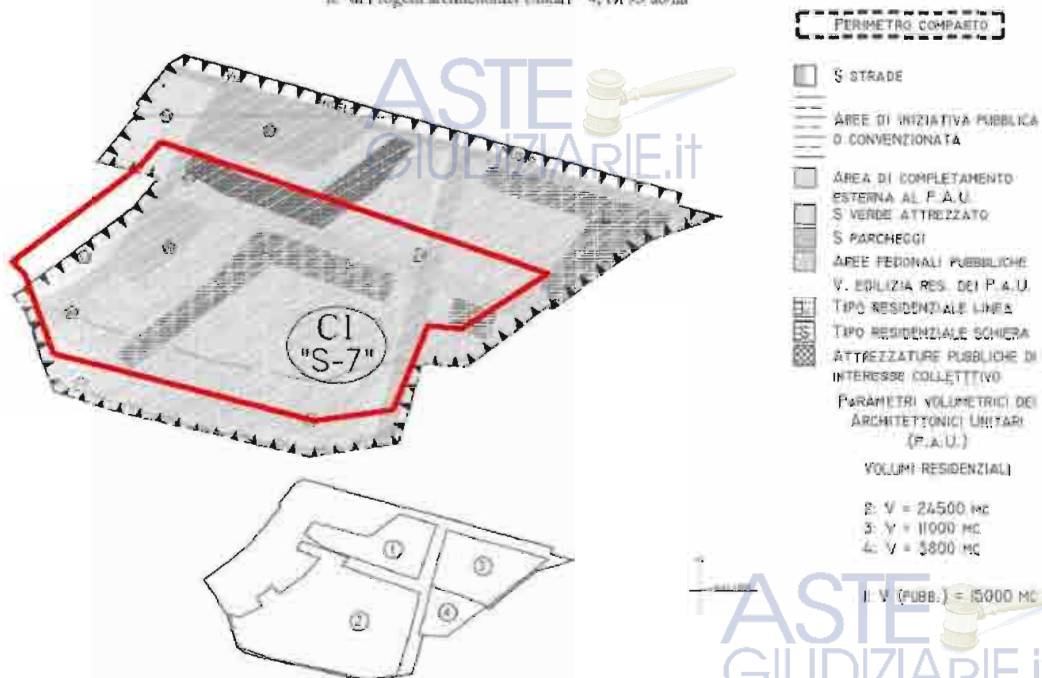
fascia di zona OMI "D1" caratterizzata da medesimi range di valore di mercato OMI si ritiene congruo utilizzare il valore unitario in precedenza ricavato.



Localizzazione su planimetria estratta da OMI

PRESCRIZIONI ESECUTIVE, ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C1" S7

Sup. territoriale 4,1 ha, S strade=5150 mq, S verde 4660 mq, S parcheggi 3125 mq, S pedonale 18385 mq.
n.° di Progetti architettonici Unitari = 3, Di 95 ab/ha



La superficie complessiva del fondo oggetto di stima verrà considerata per intero pari a mq.22.447.



Per il terreno in oggetto si utilizzerà il valore unitario in precedenza definito pari a €/mq 33,25 ottenendo quindi:

$$\text{mq.}22.447 \times \text{€/mq } 33,25 = \text{€}746.362,75$$

Superficie commerciale totale del terreno in Fiumefreddo identificato con la part.1199 del foglio 8.	22.447 mq
Valore di mercato	€746.362,75
Valore di mercato arrotondato	€746.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Determinazione del valore di mercato del fondo in Fiumefreddo

foglio 4 partt. 776, 681 e fabbricati identificati con la part.775 e part.103 subb.2, 3, 4 e 5.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ai fini della superficie dei cespiti oggetto di valutazione si fa riferimento a quanto descritto al capitolo 3.18.1.

Ai fini della stima si considera la superficie del fondo costituita dalla part.776 rettificata e dalla part.681, per una superficie complessivamente pari a 13.605 mq oltre ai fabbricati quali un vecchio garage ad una sola elevazione fuori terra, part.775, di circa 56 mq, con volumetria di circa 250 mc, ed una casa padronale di vecchia costruzione, in parte diruta, costituita da due elevazioni fuori terra, avente una superficie complessiva al suolo di circa 500 mq e volumetria di circa 3200 mc.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUANTIFICAZIONE DELLA SUPERFICIE EDIFICABILE

I terreni ricado in sottozona "C3" di PRG con un indice di fabbricabilità territoriale minore o uguale a 0,65 mc/mq, quindi con un volume massimo edificabile pari a circa 9.318 mc.

Volume massimo ammissibile 9.318 mc – volume dei fabbricati esistenti 3.482 mc si ottiene un volume edificabile residuo pari a 5.836 mc.

Dalle norme di attuazione della sottozona "C3" sono previsti solo edifici residenziali a due piani fuori terra ed altezza massima di 7,50 metri.

Dividendo il valore dei mc massimi previsti con le relative altezze riportate nelle N.T.A. si ottiene:

$$\text{Volume } 5.836 \text{ mc} / 7,50 = 778,13 \text{ mq}$$

Prevedendo la norma di attuazione n.2 piani fuori terra, si considera una superficie complessiva pari a 778,13 mq x 2 piani = 1.556 mq. Si prevede inoltre per tale tipologia un piano sottotetto con coefficiente di ragguaglio pari a 0,5. Si ottiene quindi una superficie complessiva pari a 1.945 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Considerando un incremento del 10% per la presenza di balconi e terrazzi si ottiene una superficie totale di 2.140 mq.

La superficie totale edificabile considerata ai fini della valutazione risulta pari a

2.140 mq



DEFINIZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI DA EDIFICARE (Vmp)

Ai fini della definizione del Vmp essendo l'area sottoposta a vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania, si considera il medesimo valore unitario utilizzato per i terreni ubicati in c.da Diana in considerazione del livello di finiture richiesta dal vincolo.



DEFINIZIONE DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE Kc

Relativamente alla definizione di tutti i parametri che concorrono alla definizioni del Kc si rimanda sempre al paragrafo precedente ad eccezione degli oneri professionali posti pari al 9% sempre in considerazione del maggior impegno richiesto per la presenza del vincolo paesaggistico.

La tabella seguente riporta il valore di trasformazione sulla base dei dati sopra citati.

Descrizione	Superficie mq	Valore unitario €/mq	Importo €	%
Fondop. art. 775e 681	Area del fondo esente le tasse di registro		11073	
Revisione di Progetto	Superficie edificabile	2.140		
	Totale	2.140		
	Costi di costruzione	900	1.926.000	
	Totale costi di costruzione Co	900	1.926.000	
	Oneri (Utilizzazioni/Contr. Cost/Contr.) Oc		192.600	10,0%
	Opere esterne Oe		96.300	5,0%
	Oneri Professionali Op		192.000	9,0%
	Spese generali Sg		67.348	3,0%
	Oneri fiscali OF		98.570	4,0%
	Imprevisti Im		40.446	2,0%
	Totale Costi		2.603.265	
	Totale Costi di Sviluppo Kc	1.215	2.603.265	
Rischi	Rischi	1.926	3.748.100	
	Totale Rischi Vmp	1.926	3.748.100	
Costi Totali	Kc		2.603.265	
	Utile dell'Imprenditore Ut		334.910	10,0%
	Totale		2.938.175	
	Durata in anni per la realizzazione dell'intervento		15	
	Scoglio di edificazione		4,0%	
	Valore Residuo del Terreno		410.924	
	deprezzamenti per edificazione		28.478	
Valore dell'area			357.447	
	incidenza percentuale del terreno		11,67%	
	Valore a m² (area del lotto)		36	

Ai fini della verifica del risultato raggiunto, l'incidenza percentuale del terreno sul valore del costruito, che nel caso specifico è riferito all'intero lotto, nella pratica compreso tra il 10% ed il 25% sul valore del bene a seguito di trasformazione, può considerarsi attendibile. Si



evidenzia inoltre come tale importo è compatibile con i valore dei terreni ai fini ICI forniti dal Comune di Fiumefreddo, corrispondente alla Z.T.O. di P.R.G. "C3", con rivalutazione al 2019 corrispondente a € 32,45.

Anche in questo caso sulla base delle considerazione espresse nei precedenti paragrafi in merito alla commerciabilità del fondo, ai fini prudenziali, si considera come valore unitario la media tra il valore ottenuto con il metodo di trasformazione e quello dei terreni agricoli offerti in zona.

valore unitario

$$(\text{€/mq } 35 + \text{€/mq } 9,50)/2 = \text{€/mq } 22,25$$

$$\text{€/mq } 22,25 \times \text{mq } 11.073 = \text{€}246.374,25$$

Per la piccola porzione della part.776, a nord della via S. Biagio, in effetti non utilizzabile, si considera un valore di riferimento pari al 50% del valore unitario sopra citato ottenendo il seguente importo.

$$\text{€/mq } 22,25 \times 50\% \times \text{mq } 230 = \text{€}2.558,75$$

In merito ai fabbricati oggi vetusti ed in buona parte con copertura e solai crollati si considera un valore al mq dedotto utilizzando il metodo di comparazione. Per la stima si considerano fabbricati aventi medesime caratteristiche di quanto in oggetto per come riportato nella tabella seguente.

INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE					€/MQ PONDERATO
					QUALITA' TIPOLOGIA	DIMENSIONE	UBICAZIONE	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	
Fiumefreddo	Rudere	950	€ 168.000	177,895	20%	20%	20%	-10%	50%	267
Fiumefreddo	Rudere	250	€ 90.000	360	20%	-5%	20%	-10%	25%	460
€/mq COMPARATIVI										358
€/mq ARROTONDATO										360

Applicando il valore unitario pari a €/mq 360 alla superficie commerciale definita al capitolo 3.18 si ottiene il seguente valore di mercato dei fabbricati.

Part.103 e 775

Part.103 subb.2, 3, 4, 5 e 6 mq.509 x €/mq 360 = €183.240,00

Part.775 mq.28 x €/mq 360 = €10.080,00

Se ne deduce come il valore dell'intero compendio costituito dai terreni identificati con le partr.776 e 681 e dai fabbricati identificati in le partt.103 e 775 risulta pari a:

Superficie commerciale totale del terreno in Fiumefreddo identificato con le partt.776, 881 del foglio 4 e dei fabbricati identificati con le partt.103 e 775.	
Valore di mercato	€246.374,25 €2.558,75 €183.240,00 €10.080,00
Per deprezzamento part.103 (Cfr. capitolo 3.9)	-€2.000,00 €440.253,00
Valore di mercato arrotondato	€440.000,00

Determinazione del valore di mercato del fondo in Fiumefreddo

foglio 4 partt. 411, 767, 448, 447, 118 (fabbricato diruto) e fabbricato identificati con la part.114.

Ai fini della valutazione di tale fondo, adiacente quello definito al punto precedente, si considera il medesimo valore unitario, ricadendo anch'esso in sottozona "C3" di PRG.

Si applica quindi un valore unitario pari a €/mq 22,25.

Configurandosi le partt.447 e 448 come strade interpoderali con servitù, queste ai fini della stima verranno considerati con uno specifico valore unitario, pari al 50% del valore sopra definito.

Si ottiene quindi:

terreni partt. 411 e 767 pari a mq. 23.178,00 x €/mq 22,25 = €515.710,50.

Fabbricato partt.114 pari a mq.161,00 (sup. comm.) x €/mq 350,00 = €56.350,00.

Fabbricato part.118 pari a mq.18,00 (sup. comm.) x €/mq 350,00 = € 6.300,00.

In merito alle partt. 448 e 447 pari a mq 1.598,00 x 50% di €22,25 = €17.777.75.

Terreno in Fiumefreddo identificato con le partt.411, 767, 448, 447, 118 (fabb Rurale) e fabb. part.114 tutti del foglio 4.	
Valore di mercato	€515.710,50 €56.350,00 €6.300,00 €17.777,75
Per deprezzamento (Cfr. capitolo 3.9)	€596.138,25 -€1.000,00
Valore di mercato arrotondato	€595.000,00

Determinazione del valore di mercato del fondo in Fiumefreddo

foglio 4 partt. 763, 544 e 766 con piccola porzione identificata con la part.765 e tratto di strada pubblica part.764.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In merito alla part.765 questa risulta separata dalla maggior consistenza, partt.763, 544 e 766, per la presenza della strada pubblica che nel tratto specifico risulta identificata con la part.764 (quest'ultima quindi non oggetto di valutazione).

In merito alle partt.763, 544, 766, per una superficie totale di 5.847 mq, si ritiene congruente applicare un valore unitario pari a €/mq 22,25, come in precedenza definito, ricadendo tali unità immobiliari all'interno della sottozona "C3" ed in considerazione degli interventi di miglioramento fondiario effettuati per adeguare il fondo all'impianto serricolo.

Il compendio assume quindi il seguente valore $5.847 \text{ mq} \times \text{€/mq } 22,45 = \text{€ } 131.265,15$.

In merito alla part.765 questa ricade in zona "E" per cui si applica un valore unitario pari a €/mq 9,50 ottenendo quindi il seguente valore $400 \text{ mq} \times \text{€/mq } 9,50 = \text{€ } 3.800,00$.

Su tale fondo sono stati effettuate ulteriori interventi quali realizzazione di muri di contenimento e cordoli in c.a. per la posa delle serre che ne occupano buona parte della superficie.

Gli interventi sopra citati sono così valutati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Per cordolatura in cemento armato, a perimetrazione delle serre, per uno sviluppo di circa 650 ml ed un costo unitario, dedotto da prezzario della Regione Sicilia vigente, pari a 28,00 €/ml, per un totale di € 18.200,00

Per realizzazione muri di contenimento si considera uno sviluppo di 212 mq per uno spessore di 30 cm. Si ottiene quindi sulla base dei prezzi riportati nel prezzario della regione Sicilia vigente (casseforme, acciaio in barre e getto di cls) un valore di €22.000,00.

Per impianto idrico di adduzione principale si stima un importo di €5.000,00.

Per la presenza di stradine interne al fondo realizzate con finitura in cemento si stima un importo di €4.600,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Agli importi relativi agli interventi sopra citati verrà applicato un coefficiente di vetustà che tiene conto appunto dell'età dei manufatti. Si ipotizza come data di realizzazione quella della data di acquisto del fondo risalente al 1993. Si applicherà quindi un coefficiente di vetustà pari arrotondato a 0,80.



Si ottiene quindi il seguente valore del compendio costituito dalle partt.763, 544, 766 e 765:

descrizione	Prezzo unit.	importo	vetustà	Importo
partt. 763, 544 e 766 di mq 5.847,00	€/mq 22,25	€130.095,75		€130.095,75
Part.765 di mq 400,00	€/mq 9,50	€3.800,00		€3.800,00
Cordolatura in c.a. per posa serre		€18.200,00	0,80	€14.560,00
+3800Muri di contenimento		€22.000,00	0,80	€17.600,00
Per impianto idrico di adduzione principale		€5.000,00	0,80	€4.000,00
Per stradine interne al fondo		€4.600,00	0,80	€3.680,00
Totale partt.763, 544, 766 e 765				€173.735,75
Per arrotondamenti				€174.000,00

Sul fondo insistono serre a tunnel e/o multunnel scopercchiabili aventi struttura portante in profili metallici zincati a pilastri ed arcate in configurazione modulare. I pilastrini risultano annegati al cordolo in cemento armato in precedenza citato. La copertura di tali serre è realizzata con film plastico anticondensa e/o reti termo-schermanti e le pareti sono in parte chiuse con policarbonato ondulato. Alcune serre sono dotate di porte scorrevoli su monorotaie.

Lo sviluppo complessivo dell'impianto serricolo è di circa 2.700 mq con larghezza della singola serra di circa 8,00 metri e lunghezza massima di circa 60 metri.

Da indagini di mercato, consultando aziende specializzate nel settore, è emerso un costo medio al metro quadro delle serre nella configurazione sopra descritta di €/mq 15,00.

Se ne deduce come il costo orientativo delle serre è di circa **€40.500,00** al quale bisogna applicare il coefficiente di vetustà sopra citato.

Stima dei terreni identificati con le partt.763, 544, 766 e 765 del foglio 4.

Fondo in Fiumefreddo identificato con le partt.763, 544, 766 e 765 del foglio 4.	6.247 mq
Valore di mercato	€173.735,75
Valore di mercato arrotondato	€174.000,00
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9 (per redazione del C.I.S.)	-€2.000,00
Valore di Mercato arrotondato	
€ 172.000,00	

Stima dell'impianto serricolo

Per strutture serricole su terreno in Fiumefreddo identificato con le partt. 763, 544, 766 del foglio 4.	
Valore di mercato	€40.500,00
Per applicazione del coeff. di vetusta 0,8	€32.400,00
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9 (per Nulla osta paesaggistico ed aggiornamento catastale)	- € 6.224,00 - € 1.500,00
Valore di Mercato Arrotondato	
€ 25.000,00	

Determinazione del valore di mercato del fondo in Calatabiano

foglio 25 partt. 82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158.

Il fondo presenta una superficie complessiva di mq.15.310 ed in considerazione delle esclusioni di cui al capitolo 3.18 nel paragrafo: *determinazione della superficie commerciale dei cespiti*, si considera una superficie complessiva arrotondata di mq.15.000.

Si sottolinea inoltre come sulle partt. 82, 182, 183 e 185 insiste un impianto serricolo a tunnel mentre le restanti superfici sono in parte utilizzate per coltivazioni a cielo aperto.

Tutti i terreni hanno destinazione zona "E" verde agricolo.

In merito alle caratteristiche specifiche di quanto oggetto di pignoramento si ribadisce come le partt. 182, 185, 186, 83, 188, 199, 200, 82 e 183 sono state oggetto di rilascio di C.E. in data 22/11/2007 (C.E.n.21/2007) relativa alla realizzazione di una villetta che in effetti insiste nella particella 139. Sulla base della sopra citata C.E. la cubatura derivante dalle partt. 82, 83, 182, 183, 185 e 186 è stata vincolata al fabbricato assentito.

Ai fini della valutazione si considerano quindi i terreni per la mera attività agricola (privi della potenzialità edificatoria).

La tabella seguente definisce il valore unitario per comparazione con terreni agricoli.

UBICAZIONE	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€MQ	QUALIT' A' TIPOLOGIA	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE			€MQ PONDERATO
						UBICAZIONE	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	
Fiumefreddo	terreno agricolo	9000	€ 45.000	5		20%	-10%	10%	5,50
Fiumefreddo	terreno agricolo	37000	€ 333.000	9	10%	5%	-10%	5%	9,45
Fiumefreddo	terreno agricolo	20876	€ 310.000	14,8496		10%	-10%		14,85
Fiumefreddo	terreno agricolo	9000	€ 50.000	5,5556	10%	20%	-10%	20%	6,67
€mq COMPARATIVI									9,12
€mq ARROTONDATO									9,50

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In considerazione dei lavori di sistemazione fondiari effettuati si considera congruente applicare ai terreni agricoli, anche per quelli privi di potenzialità edificatoria, il valore unitario arrotondato pari a €/mq 9,50.

In considerazione del fatto che l'incidenza delle porzioni interessate dalla stradina interpodereale è trascurabile rispetto all'intero compendio si applicherà il medesimo valore unitario per tutte le particelle indipendentemente dal loro uso.

Si ottiene quindi $\text{mq.}15.000 \times \text{€/mq } 9,50 = \text{€}142.500,00$.

Su tale fondo sono stati effettuati alcuni interventi fondiari dei quali si riportano di seguito i relativi importi.

Per cordolatura in cemento armato, a perimetrazione delle serre, per uno sviluppo di circa 1.400 ml ed un costo unitario, dedotto da prezzario della Regione Sicilia vigente, pari a circa 28,00 €/ml. Si determina un importo di € 39.200,00.

Per la presenza della vasca interrata in cemento armato di circa 433 mc si stima un importo di circa €33.500,00.

Per impianto idrico di adduzione principale e sistema pompe di rilancio si stima un importo di €5.000,00.

Per la presenza di stradine interne al fondo in parte in asfalto ed in parte in cemento si stima un importo di €9.000,00.

A tutti gli importi sopra citati verrà applicato un coefficiente di vetustà che tiene conto appunto dell'età dei manufatti. Si ipotizza come data di realizzazione quella successiva all'autorizzazione del G.C. del 1997 per cui si applica un coefficiente pari a 0,82.

Per la presenza della struttura non autorizzata e non catastata, realizzata con struttura in profili metallici e chiusure con lamiera ondulata, ubicata nelle particelle 182 ed 82, insistendo su area priva di potenzialità edificatorie e sottoposta a vincolo paesaggistico da parte della Soprintendenza BB.CC.AA. di Catania, che da parere assunto non riveste i caratteri paesaggistici richiesti in zona, in via cautelativa si considera il costo di smontaggio quantificato in €1.500,00.

Si ottiene quindi il seguente valore del compendio costituito dalle partt. 82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158:



descrizione	Prezzo unit.	importo	vetustà	Importo
Superficie rettificata mq 15.000,00	€/mq 9,50	€142.500,00		€142.500,00
Cordolatura in c.a. per posa serre		€39.200,00	0,82	€32.144,00
Per la presenza di vasca interrata		€33.500,00	0,82	€27.470,00
Per impianto idrico principale e sistema pompe		€5.000,00	0,82	€4.100,00
Per stradine interne al fondo		€9.000,00	0,82	€7.380,00
			Totale	€213.594,00
			Per arrotondamenti	€214.000,00

Sul fondo insistono serre a tunnel scoperchiabili aventi struttura portante in profili metallici zincati a pilastri ed arcate in configurazione modulare. I pilastrini risultano annegati al cordolo in cemento armato in precedenza citato. La copertura di tali serre è realizzata con film plastico anticondensa e/o reti termo-schermanti e le pareti sono in parte chiuse con policarbonato ondulato. Alcune serre sono dotate di porte scorrevoli su monorotaie.

Lo sviluppo complessivo dell'impianto serricolo è di circa 6.600 mq con larghezza della singola serra di circa 8,00 metri.

Da indagini di mercato, consultando aziende specializzate nel settore, è emerso un costo medio al metro quadro delle serre nella configurazione sopra descritta di €/mq 15,00.

Se ne deduce come il costo orientativo delle serre è di circa **€99.000,00**.

Applicando anche in questo un coefficiente di vetustà pari a 0,82, in considerazione dello stato di conservazione rilevato, si ottiene l'importo di €81.180,00.

Stima dei terreni identificati con le partt.763, 544, 766 e 765 del foglio 4.

Fondo in Calatabiano identificato con le partt. 82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 192, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158 del foglio 25.	
Valore di mercato	€213.594,00
Valore di mercato arrotondato	€214.000,00
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9 (smontaggio manufatto in ferro)	- € 1.500,00
Valore di Mercato	
€ 213.000,00	

Stima dell'impianto serricolo

Per strutture serricole	
Valore di mercato	€81.180,00
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9 (per Nulla osta paesaggistico, aggiornamento catastale e redazione del C.I.S. per la presenza di serre infisse al suolo)	- € 13.771,00 - € 1.500,00 - € 1.500,00
Valore di Mercato Arrotondato	
€ 64.000,00	

Determinazione del valore di mercato del fondo in Calatabiano

Terreni foglio 22 partt. 292 e 142 ed struttura identificata al catasto fabbricati alla part.291 con categoria D/10.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trattasi di fondo agricolo costituito dalle partt. 292 e 142 per una superficie complessiva di mq. 44.847, al netto della superficie interessata dalla strada pubblica, con serre e manufatto con categoria D/10 e vasca irrigua interrata.

Ai fini della valutazione del terreno si considerano i valori unitari dedotti dalle transazioni rilevate con la piattaforma STIMATRIX per un periodo di indagine dal 2017 ad oggi.

Le ricerche condotte hanno permesso di rilevare nelle vicinanze del compendio oggetto di pignoramento due atti di compravendita riferiti a due terreni.

Il primo venduto nell'aprile del 2018 ubicato al foglio 22 avente superficie di mq 3.019 trasferito per €6.000,00 (A); il secondo ubicato al foglio trasferito nel novembre 2007 avente superficie di mq 21.732 trasferito per €100.000,00 (B).



Localizzazione dei comparabili a Sx cespite A ed a Dx cespite B

Prezzo caratteristiche	Compravendite		subject
	Unità A	Unità B	
Prezzo totale PRZ (euro)	6.000,00	100.000,00	S
dati DAT (mesi)	10	15	0
superficie SUP (mq)	3.019,00	21.732,00	44.847,00

Considerando un saggio annuale di variazione dei prezzi calcolato sulla base dei prezzi medi di vendita dei fabbricati nel comune di Calatabiano si ottiene:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$s = \frac{1.094 - 1.107}{1.107} \times 100\% = -1,49$$



Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B
PRZ (euro)	6.000,00	100.000,00
DAT (euro)	-74,50	-1.882,50
	5.925,50	98.137,50
Valore unitario €/mq	1,96	4,52

Si ottiene quindi un valore medio pari a €/mq 3,24.

Sulla base delle indagini condotte ed in considerazione della buona posizione logistica del compendio in oggetto e per le opere di movimento terra effettuate sul fondo per consentire la realizzazione delle strutture serricole ivi presenti ed in considerazione della predisposizione idrica principale si considera un valore unitario pari a €/mq 3,24 incrementato del 25 %, ottenendo quindi un valore unitario arrotondato di €/mq 4,10.

Si ottiene quindi un valore complessivo dei terreni pari a mq 44.847 x €/mq 4,10 = €183.872,70.

Su tale fondo sono stati effettuate ulteriori interventi fondiari dei quali si riportano di seguito i relativi importi.

Per cordolatura in cemento armato, a perimetrazione delle serre, per uno sviluppo di circa 2.800 ml ed un costo unitario, dedotto da prezzario della Regione Sicilia vigente, pari a circa 28,00 €/ml. Si determina un importo di € 78.400,00.

Per la presenza dell'invaso irriguo avente una superficie di 25,00 x 30,00 metri con profondità di scavo di 5,00 metri si stima un importo di circa €42.000,00.

Per impianto idrico di adduzione principale e sistema pompe di rilancio si stima un importo di €5.000,00.

Per la presenza di stradine interne al fondo pari a circa mq.3.200 si stima un importo di €51.200,00.

Gli interventi fondiari sopra citati assumono un importo complessivo di € 176.600,00.

In merito alla presenza del manufatto identificato con la part.291 con corpo uffici/servizi al suo interno si considera un valore unitario pari a €/mq 50,00 per un valore complessivo pari a mq 642 x €/mq 50 = € 32.100,00 più i costi del basamento considerato in c.a. con il nucleo ottenuto con riempimento di pietrame compatto per un importo di circa €53.000.

A tutti gli importi sopra citati verrà applicato un coefficiente di vetustà che tiene conto appunto dell'età dei manufatti. Si ipotizza come data di realizzazione quella dell'ottenimento del nulla osta da parte dell'Ispettorato delle Foreste, datato 2007, per cui si applica un coefficiente pari a 0,88 (come dedotto dal sito Borsino Immobiliare).

La presente stima non considera il serbatoio idrico prefabbricato ed amovibile ubicato nella part.142.

Si ottiene quindi il seguente valore del compendio costituito dalle partt.292 e 142:

descrizione	Prezzo unit.	importo	vetustà	Importo
partt. 292 e 142 di mq 44.847	€/mq 4,10	183.872,70		€183.872,70
Cordolatura in c.a. per posa serre		€78.400,00	0,88	€68.992,00
Invaso		€42.000,00	0,88	€36.960,00
Per impianto di rilancio		€5.000,00	0,88	€4.400,00
Per stradine interne		€51.200,00	0,88	€45.056,00
Totale partt.292 e 142				€339.280,70
Per arrotondamenti				€339.000,00
descrizione	Prezzo unit.	importo	vetustà	Importo
partt. 291		85.100,00	0,88	€74.888,00
Totale part.291				€74.888,00
Per arrotondamenti				€75.000,00

Per la presenza delle serre a tunnel in considerazione delle dimensioni e dei sistemi di apertura presenti, si considera un valore unitario medio di €/mq 25,00.

In merito alla superficie dell'impianto serricolo si ipotizza un superficie di mq 19.000,00, pari a quella che sarebbe dovuta insistere sulla part.292 per come descritto al capitolo 3.18.8.

Se ne deduce un valore pari a €/mq 25,00 x mq 19.000 = €475.000,00. Trovandoci in presenza di gruppi di serre multitunnel (con montanti comuni a due serre a tunnel) si considera una riduzione che tiene appunto conto delle parti comuni a serre adiacenti che si pone pari al - 25%. Il valore dell'impianto serricolo diviene quindi €475.000,00 x 0,75 = €356.250,00.

Applicando il coefficiente di vetusta sopr citato si ottiene:

€356.250,00 x 0,88 (coefficiente di vetustà) = €313.500,00

Stima dei terreni identificati con le partt.292 e 142 del foglio 22.

Fondo in Calatabiano identificato con le partt. 292 e 142 del foglio 22.	
Valore di mercato	€330.311,30
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9 (per completamento istruttoria vaso)	- € 1.000,00
Valore di Mercato Arrotondato	
€ 329.000,00	

Stima del manufatto part.291 del foglio 22 realizzato dalla Mediterraneo srl.

Manufatto in Calatabiano identificato con la part. 291 del foglio 22.	
Valore di mercato	€74.888,00
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9 (per regolarizzazione manufatto)	- € 9.000,00
Valore di Mercato Arrotondato	
€ 66.000,00	

Stima dell'impianto serricolo realizzato dalla [redacted] srl

Per strutture serricole	
Valore di mercato	€313.500,00
Per impianto fotovoltaico su part.291	€17.000,00
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9 (per redazione del C.I.S. per la presenza di serre)	- € 1.500,00
Valore di Mercato Arrotondato	
€ 329.000,00	

Determinazione del valore di mercato del fondo in Mascali

Terreni foglio 28 partt. 209, 511, 514, 515 e 533.

Trattasi di un fondo agricolo identificato con le partt. 209, 511, 514, 515, e 533, con pozzo ubicato nella part. 514, della superficie complessiva di mq. 75.741,00.

Trattasi di un terreno incolto, ad eccezione di una porzione delle partt.514 e 515 che risulta coltivata ad agrumi, ubicato in zona "E" verde agricolo, nella quasi totalità pianeggiante, se pur impostato su più quote principali. L'intera superficie dei terreni risulta vincolata in termini di cubatura in conseguenza della realizzazione di fabbricati ubicati nella part.493 sempre del foglio 28 non oggetto della presente perizia.

Sulla base delle superiori premesse, ai fini della valutazione, si considerano i terreni per la mera attività agricola (privi della potenzialità edificatoria). Si sottolinea come il valore catastale dell'intero compendio, dedotto dalla rendita Dominicale, risulta pari a € 320.737,50.

Ai fini della definizione del valore unitario si riporta la seguente tabella di comparazione.

INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Imposte €	€/MQ	COEFFICIENTI DI FONDERAZIONE					€/MQ PONDERATO
					POTENZIALITÀ EDIF.	POSIZ.,MORFOL.	DIMENSIONE	TRATTATIVA	TOT. ASS.ATT.	
Via Spiaggia	terreno agricolo	9400	€ 90.000	9,57447	-20%	-10%	-20%	-10%	-60%	3,88
SS 114	terreno agricolo	12000	€ 144.000	12	-20%	5%	-20%	-10%	-45%	5,60
Fondobello	terreno agricolo	20000	€ 240.000	12	-20%	-5%	-20%	-10%	-55%	5,40
€/mq COMPARATIVI										5,28
€/mq COMPARATIVI										5,20

Il valore di mercato dell'intero compendio è quindi pari a mq. 75.741 x €/mq 5,30 = €401.427,30.

Superficie commerciale totale del fondo in Mascali identificato con le partt. 209, 511, 514, 515, e 533 del foglio 28.	75.741 mq
Valore di mercato	€401.427,30
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9.	- € 2.000,00
Per arrotondamenti	
€ 399.000,00	

Determinazione del valore di mercato del fondo in Mascali Terreni foglio 9 partt. 82, 89, 96, 99 e 100.

Trattasi di un fondo agricolo identificato con le partt. 82, 89, 96, 99 e 100 della superficie complessiva di mq. 41.780,00.

Ai fini della definizione del valore unitario si riporta la seguente tabella di comparazione.

INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Imposto €	€/MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE					€/MQ PONDERATO
					POTENZIALITA' EDIF.	POSIZ./MORFOL.	DIMENSIONE	TRATTATIVA	TOT. ABSATT.	
via Spieggià	terreno agricolo	9400	€ 90.000	9,57	-15%	-20%	-10%	-48%	5,27	
SS 114	terreno agricolo	12000	€ 144.000	12,00	-5%	-20%	-10%	-35%	7,80	
Fondachello	terreno agricolo	20000	€ 240.000	12,00	-5%	-20%	-10%	-35%	7,80	
€/mq COMPARATIVI									6,96	
€/mq ARROTONDATO									7,00	

Il valore di mercato dell'intero compendio è quindi pari a mq. 41.780 x €/mq 7,00 = €292.460,00.

Superficie commerciale totale del fondo in Mascali identificato con le partt. 82, 89, 96, 99 e 100 del foglio 9.	41.780 mq
Valore di mercato	€292.460,00
Per arrotondamenti	
€ 292.000,00	

Determinazione del valore di mercato dell'appartamento con box di pertinenza in Fiumefreddo identificati al foglio 4 part.98 subb.15 e 24.

Trattasi di appartamento in cooperativa al piano primo con box auto di pertinenza con accesso dalla via San Biagio.

Ai fini della valutazione si considera il metodo di comparazione come rappresentato nella tabella seguente dal quale è stato determinato il valore unitario.

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE											
INDIRIZZO	DESCRIZIONE	MQ	Importo €	€/MQ	QUALITA'	MQ	DOTAZION	ZONA	TRATTATIVA	TOT ABBATT.	€/MQ PONDERATO
via Badalà	appartamento	120	€ 96.000	792	-5%		-5%	-5%	-10%	-25%	694
via Badalà	appartamento con box	127,5	€ 110.000	863	-5%		-5%	-5%	-10%	-25%	647
Liberto	appartamento con box	120	€ 80.000	667			-5%		-10%	-15%	667
via L. Capuana	appartamento con box	95	€ 115.000	1211	-5%	-5%	-5%	-5%	-10%	-30%	847
€/mq COMPARATIVI											664
€/mq ARROTONDATO											665

Sulla base del valore unitario calcolato il valore di mercato dei cespiti in oggetto, la cui superficie commerciale, appartamento più garage, risulta pari a mq.139 (cfr. cap.18), risulta pari a mq.139 x €/mq 665 = €92.435,00.

Dal confronto del valore unitario calcolato con i dati OMI, compresi per abitazioni civili (cat.A/2) tra €/mq 600 ed €/mq 900, il valore calcolato pari a € 665,00 rientra all'interno dei dati forniti dall'Agenzia delle Entrate.



Superficie commerciale totale appartamento con box part.98 subb.15 e 24 del foglio 4	139,00 mq
Valore di mercato	€92.435,00
Deduzioni	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9	- € 2.100,00
Per debiti condominiali Cfr. capitolo 3.16	- € 6.911,33
	- € 8.356,00
	- € 1.000,00
Valore di Mercato	€ 74.067,67
Per arrotondamenti	€ 74.000,00

Determinazione del valore di mercato del compendio costituito da due fabbricati, identificati con le part.731, 267, subb.1, 2 e 3, e part.732 con terreni partt.727 e 726 tutti del foglio 69 in Giarre.

Trattasi di fabbricati catastati rispettivamente nel 1999 la part.731 e nel 1993 la part.267. I fabbricati da atto di acquisto sono definiti di vecchia costruzione già rurale ed ante 1967. Se pur non è stata rilevata documentazione che ne attesti la data di edificazione questi per tipologia e per quanto possibile rilevare da sola ispezione visiva sembrerebbero fabbricati di vecchia edificazione

Ai fini della valutazione si considera la superficie per come definito al capitolo 3.18.

Ai fini della definizione del valore unitario da utilizzare si riporta la tabella seguente che stabilisce appunto tale valore sulla scorta della comparazione con fabbricati in zona aventi caratteristiche congruenti con quanto oggetto di stima.

INDIRIZZO	DESCRIZIONE	Sup. fabbricato mq	Sup. terreno mq	Sup. di raggugliato	Impero €	€/MQ	COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE						€/MQ PONDERATO
							QUALITA'	MQ	DOTAZIONI	ZONA	TRATTATINA	TOT.ABBATT.	
Tagliarosse	Casale con terreno	***	***	1224	€ 800.000	654	-5%	15%	-10%	5%	-10%	-5%	621
Maschio	Casale con terreno	15*	***	1010	€ 1.350.000	1346	-10%	20%		5%	-10%	5%	783
Via dei Pini	Casale con terreno	6*	***	263	€ 260.000	989	20%	-10%	20%	20%	-10%	40%	1384
sup. di ragguglio pari a sup. totale fabbr. + sup. sedime x 0,1 + restante sup. terreno per 0,02												€/mq COMPARATIVI	929
												€/mq ARROTONDATO	950

Calcolo del valore di mercato.

Si procede alla definizione del valore commerciale con la medesima procedura di ragguglio utilizzata per i comparabili al fine di ottenere uniformità valutativa.

Fabbricati (partt.731 e 267 e A.U. part.732) con terreni identificati con le partt.727 e 726 della superficie commerciale complessiva pari a:

$\text{mq.345 (superficie coperta raggugliata) + mq 162 (superficie di sedime residenziale) x 0,1 + (mq.20.711 - mq.162) x 0,02 = mq 757,60}$

$\text{mq.757,60 x €/mq 950 = €719.720,00}$

La stima non considera i locali sottostanti il terrazzo sulla base delle considerazioni riportate al cap.3.9.

Compendio costituito dalle partt.731 e 727 con terrazzo, part.732 e terreni di pertinenza partt.727 e 726.	
Valore di mercato	€719.720,00
<i>Deduzioni</i>	
Per deprezzamenti urbanistici Cfr. capitolo 3.9	- € 32.532,00
Valore di Mercato	
	€ 687.188,00
Per arrotondamenti	
	€ 687.000,00

Tutti gli importi sopra citati in merito ai costi di regolarizzazione sono stati dedotti dalle informazioni assunte dai funzionari degli uffici competenti. Gli importi delle opere civili e fondiane ivi comprese le serre sono state dedotte dal prezzario della Regione Siciliana Vigente e/o dal prezzario dell'agricoltura o dalle informazioni assunte dai tecnici del settore o aziende del settore vivaistico. Tutti gli importi sopra citati sono da considerarsi assolutamente approssimativi e orientativi e non prevedono eventuale sanzione se dovute, istanze, diritti, spese per ottenimento titoli abilitativi e/o pareri, nulla osta, presentazione di ulteriori titoli, IVA, etc. se non espressamente indicato, i cui oneri e l'eccedenza degli importi previsti restano tutti a carico dell'aggiudicatario. La presente relazione non considera inoltre le eventuali spese per regolarizzazione pozzi ed impianti idrici di distribuzione a servizio dei terreni agricoli e tantomeno i costi per la regolarizzazione di piccole tettoie e/o manufatti ubicati all'interno dei fondi, la cui eventuale regolarizzazione resta in capo all'aggiudicatario.

Al capitolo 3.23 sono riportati gli importi dei cespiti in relazione alla quota in proprietà al D.E.

Tutti gli importi sopra definiti sono esenti dal pagamento I.V.A. in quanto non si tratta di cessione di bene nell'esercizio di impresa.

3.20 Quesito t.

Tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

In considerazione della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi dei beni, si considera una riduzione pari al 15% per i fabbricati. In merito ai terreni in buona parte oggetto di valutazione mediata lo scrivente ritiene congruo applicare una riduzione del 5%. Sulla base di quanto sopra si ottiene il seguente valore dell'intero dei cespiti oggetto di pignoramento.

Descrizione	Importo	Riduzione	Importo arrotondato a seguito di riduzione
Fiumefreddo			
Fg.3 parti.1174, 1082, 1313, 1175 e 257	1.520.000,00 €	-5%	1.444.000,00 €
Fiumefreddo			
Fg.8 part.1199	746.000,00 €	-5%	708.700,00 €
Fiumefreddo			
Fg.4 parti.776, 681	249.000,00 €	-5%	236.550,00 €
Fg.4 parti.103 e 775	191.000,00 €	15%	162.350,00 €
	440.000,00 €		
Fiumefreddo			
Fg.4 parti.411, 767, 448, 447, 118 e 114	533.000,00 €	-5%	506.350,00 €
Fg.4 parti.118 e 114	62.000,00 €	-5%	58.900,00 €
	595.000,00 €		
Fiumefreddo			
Fg.4 parti.763, 544, 766, 765 e 764	172.000,00 €	-5%	163.400,00 €
Per impianto sennicolo	25.000,00 €		25.000,00 €
Fiumefreddo			
Fg.4 part.98 subb.15 e 24	74.000,00 €	-5%	70.300,00 €
Castabiano			
Fg.25 partt.82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158	213.000,00 €	-5%	202.350,00 €
Per impianto sennicolo	6.000,00 €		6.000,00 €
Castabiano			
Fg.22 partt.292, 142	339.000,00 €	-5%	322.050,00 €
Per impianto sennicolo Mediterraneo s r l	329.000,00 €		329.000,00 €
Fg.22 partt.291	66.000,00 €	-15%	56.100,00 €
IVASCA I			
Fg.28 partt.209, 511, 514, 515 e 533	399.000,00 €	-5%	379.050,00 €
IVASCA I			
Fg.9 partt.82, 89, 96, 99 e 100	292.000,00 €	-5%	277.400,00 €
IVASCA I			
Fg.69 partt.731, 267, 732, 727 e 726	687.000,00 €	-15%	583.950,00 €
			Totale
			5.589.450,00 €
			Totale al netto delle serre
			5.171.450,00 €

3.21 Quesito u.

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;

Per quanto concerne le operazioni di vendita ai fini della commerciabilità dei beni e per una più rapida conclusione delle operazioni di vendita, si prevede il trasferimento in lotti separati. Il piano di vendita proposto è quindi il seguente, riferito alle quote in ditta al D.E.:

LOTTI SEPARATI

LOTTO	Descrizione	Importo	Quota in capo al D.E.	Importo
1	Fiumefreddo Fg.3 partt.1174, 1082, 1313, 1175 e 257	1.444.000,00 €	1,00	1.444.000,00 €
2	Fiumefreddo Fg.8 partt.1199	708.700,00 €	0,46	326.002,00 €
3	Fiumefreddo Fg.4 partt.778, 881	236.550,00 €	1,00	236.550,00 €
	Fg.4 partt.103 e 775	162.350,00 €	1,00	162.350,00 €
4	Fiumefreddo Fg.4 partt.411, 767, 448, 447	506.350,00 €	0,67	337.586,67 €
	Fiumefreddo Fg.4 partt.118 e 114	58.900,00 €	1,00	58.900,00 €
5	Fiumefreddo Fg.4 partt.763, 544, 766, 765 e 764	163.400,00 €	0,33	54.486,67 €
	Per impianto sericolo	25.000,00 €	0,33	8.333,33 €
6	Fiumefreddo Fg.4 partt.98 subb.15 e 24	70.300,00 €	1,00	70.300,00 €
7	Calatabiano Fg.25 partt.82, 83, 182, 183, 185, 188, 191, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158	202.350,00 €	1,00	202.350,00 €
	Per impianto sericolo	64.000,00 €	1,00	64.000,00 €
8	Calatabiano Fg.22 partt.292, 142	322.050,00 €	0,33	107.350,00 €
	Per impianto sericolo Mediterraneo srl Fg.22 partt.291	329.000,00 € 58.100,00 €	0,33 0,33	108.570,00 € 18.700,00 €
9	Mascalì Fg.28 partt.209, 511, 514, 515 e 533	379.050,00 €	0,33	126.350,00 €
10	Mascalì Fg.9 partt.82, 89, 96, 99 e 100	277.400,00 €	0,50	138.700,00 €
11	Giara Fg.89 partt.721, 767, 732, 727 e 736	583.950,00 €	1,00	583.950,00 €
Totale arrotondato				4.018.138,67 €
Totale al netto delle serre				3.867.535,33 €

3.22 Quesito v.

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

L'allegato 1 contiene la documentazione fotografica relativa allo stato di fatto interno ed esterno dell'immobile pignorato.

3.23 Quesito w.

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

I lotti 2, 4, 5, 8, 9 e 10 sono beni in quota indivisa in capo al D.E. per come riportato nella tabella.

Il lotto 2, costituito da un terreno in Fiumefreddo identificato con la part.1199 del foglio 8, questi potrebbe essere comodamente divisibile ipotizzando un percorso interpoderale disposto a nord lungo il confine con la part.293 che permette l'accesso alle eventuali partizioni del terreno ed ai retrostanti fondi.

Il fondo, Lotto 4, costituito da terreni in Fiumefreddo identificati al foglio 4 partt.411, 767, 448 e 447, risulta comodamente divisibile essendo presenti due accessi indipendenti sui tratti nord ed est della via S. Biagio come evidenziato nei capitoli precedenti. La divisione dovrà essere effettuata in ragione delle quote di proprietà dei singoli intestatari e tenendo conto della presenza di fabbricati, partt.114 e 118, in proprietà esclusiva al D.E. che insistono sul terreno identificato con la part.411.

In merito al lotto 5, questi è costituito dai terreni in Fiumefreddo identificati con le partt.763, 544, 766 e 765 del foglio 4. In considerazione del fatto che la part.765 è in effetti separata dai restanti terreni dalla via S. Biagio, che in tale porzione costituisce la part.764, e per la presenza dell'impianto serricolo si considera il lotto non comodamente divisibile.

Quanto evidenziato per il lotto 5 deve estendersi anche al lotto 8, costituito da terreni e manufatto in Calatabiano, identificati rispettivamente alle partt.292, 142 e 291, interessati nella part.292 da impianto serricolo con accessori.

I lotti 8 e 9 in Mascali risultano comodamente divisibili in quanto i terreni del lotto 9, costituiti dai terreni identificati con le partt.209, 511, 514, 515 e 533 del foglio 28, presentano possibilità di accesso dalla via Pietralonga e dalla via Decime. Si sottolinea tuttavia come solo porzione delle partt.514 e 515 risulta piantumata, con agrumi, e nella part.514 insiste un fabbricato che racchiude un pozzo che dovrà garantire il fabbisogno idrico dell'intero fondo.

In merito ai terreni del lotto 9, identificati con le partt.82, 89, 96, 99 e 100 del foglio 9, questi risultano tutti accessibili dalla stessa stradina interpoderale che si diparte da via Spiaggia – Lungomare Cottone.

In considerazione tuttavia della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise si considera un deprezzamento che varia dal 5% al 10%, della quota di pertinenza del D.E., in funzione della presenza o meno della comoda divisibilità come riportato nella tabella seguente.



LOTTO	Descrizione	Importo	Quota in capo al D.E.	Importo	Riduzione del 5%	Importo
1	Fiumefreddo					
	Fg.3 partt.1174, 1082, 1313, 1175 e 257	1.444.000,00 €	1,00	1.444.000,00 €	1,00	1.444.000,00 €
2	Fiumefreddo					
	Fg.8 partt.1199	708.700,00 €	0,46	326.002,00 €	0,95	309.701,90 €
3	Fiumefreddo					
	Fg.4 partt.776, 681, 775 e 103	236.550,00 €	1,00	236.550,00 €	1,00	236.550,00 €
	Fg.4 partt.775 e 103	162.350,00 €	1,00	162.350,00 €	1,00	162.350,00 €
4	Fiumefreddo					
	Fg.4 partt.411, 767, 448, 447	506.350,00 €	0,67	337.566,67 €	0,90	303.810,00 €
	Fiumefreddo					
	Fg.4 partt.118 e 114	58.900,00 €	1,00	58.900,00 €	1,00	58.900,00 €
5	Fiumefreddo					
	Fg.4 partt.763, 544, 766, 765 e 764	163.400,00 €	0,33	54.466,67 €	0,90	49.020,00 €
	Per impianto sericolo	25.000,00 €	0,33	8.333,33 €	0,90	7.500,00 €
6	Fiumefreddo					
	Fg.4 partt.98 subb.15 e 24	70.300,00 €	1,00	70.300,00 €	1,00	70.300,00 €
7	Calatabiano					
	Fg.25 partt.82, 83, 182, 183, 185, 186, 191, 193, 194, 205, 208, 209, 188, 142, 144, 146 e 158	202.350,00 €	1,00	202.350,00 €	1,00	202.350,00 €
	Per impianto sericolo	64.000,00 €	1,00	64.000,00 €	1,00	64.000,00 €
8	Calatabiano					
	Fg.22 partt.292, 142	322.050,00 €	0,33	107.350,00 €	0,95	101.982,50 €
	Per impianto sericolo MedRemaneo s r l	329.000,00 €	0,33	108.570,00 €	0,95	103.141,50 €
	Fg.22 partt.291	56.100,00 €	0,33	18.700,00 €	0,95	17.765,00 €
9	Masali					
	Fg.28 partt.209, 511, 514, 515 e 533	379.050,00 €	0,33	126.350,00 €	0,95	120.032,50 €
10	Masali					
	Fg.9 partt.82, 89, 96, 99 e 100	277.400,00 €	0,50	138.700,00 €	0,95	131.765,00 €
11	Gera					
	Fg.69 partt.731, 267, 732, 722 e 725	583.950,00 €	1,00	583.950,00 €	1,00	583.950,00 €
Totale arrotondato				4.048.438,67 €		3.967.118,40 €
Totale al netto delle serre				3.867.535,33 €		3.792.476,90 €

3.24 Quesito x.

nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio Comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo.

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

In merito a tale punto ogni lotto, come definito in precedenza, non presenta i medesimi intestatari per cui non è possibile individuare lotti omogenei che escludono il frazionamento di ciascun lotto. A tal proposito si rimanda al capito precedente in merito alle quote in capo al D.E. per ciascun lotto e sulla possibilità di divisione dei singoli lotti.

4. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita degli immobili in oggetto, lo scrivente C.T.U. dott. Ing. Giuseppe Leone, rassegna la presente al giudizio dell'III.mo Sig. G.E. Dott. Francesco Lentano e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.

Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 05/03/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Giuseppe Leone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI

Allegato 1: Rilievo fotografico

1. Nomina e verbali delle operazioni peritali
2. Atti e relazioni notarili
3. CDU e documentazione Enti
4. Documentazione catastale
5. Interventi
6. Ispezioni ipotecarie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catania 05/03/2019

CTU dott. ing. Giuseppe Leone

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

