

TRIBUNALE di CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA n. 28/94 R.G.Es.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati dall'esecuzione immobiliare n. 28/1994 e per il quale ho ricevuto il conferimento di incarico di stima sono ubicati su cinque Comuni diversi e precisamente: Catania, Acireale, Giarre, Santa Venerina e Pedara e sono i seguenti:

Immobile 1: Tratto di terreno in Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70

Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato rurale composto da 3 vani abitabili in C.T. al Foglio 43, particella 411, are 2.14, particella 412, are 1.05 (caseggiato rurale).

Immobile 4: Villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, Via Trepunti n° 38, con terreno circostante esteso, nell'intero, ha 10.38.10. La villa si compone di un piano terra esteso circa mq. 200, adibito a magazzino, ed individuato al C.T. Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un appartamento di circa 15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite scalinata esterna, individuato in C.F. al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat. A/2, classe 1, vani catastali 15 e terreno circostante la villa identificato al C.T. al Foglio 89, Particelle 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 45, 64, 74, 104, 106, 107, 108, 110, 205 (ex 65), 206 (ex 65), 208 (ex 75) e 211 (ex 75).

Immobile 5: Bottega in Catania, Via Carmelitani n° 47/49 (in Catasto Via

Indice della relazione

1. Premessa	10
2. Comune di Catania – Immobili n. 5 – 6 – 7 – 8	14
2.1 Quesito A	14
2.2 Quesito B	15
2.3 Quesito C	16
2.4 Quesito D	16
2.5 Quesito E	17
2.6 Quesito F	17
2.7 Quesito G	22
2.8 Quesito H	24
2.9 Quesito I	24
2.10 Quesito J	25
2.11 Quesito K	25
2.12 Quesito L	26
2.13 Quesito M	35
2.14 Quesito N	41
2.15 Quesito O	42
2.16 Quesito P	42
2.17 Quesito Q	43
3. Comune di Acireale - Immobili n. 1 – 2 – 3 – 11 – 12	44
3.1 Quesito A	44
3.2 Quesito B	46
3.3 Quesito C	47

3.4 Quesito D	48
3.5 Quesito E	49
3.6 Quesito F	49
3.7 Quesito G	65
3.8 Quesito H	67
3.9 Quesito I	68
3.10 Quesito J	70
3.11 Quesito K	72
3.12 Quesito L	73
3.13 Quesito M	79
3.14 Quesito N	83
3.15 Quesito O	84
3.16 Quesito P	85
3.17 Quesito Q	86
4. Comune di Giarre - Immobile n. 4	88
4.1 Quesito A	88
4.2 Quesito B	90
4.3 Quesito C	90
4.4 Quesito D	91
4.5 Quesito E	91
4.6 Quesito F	91
4.7 Quesito G	104
4.8 Quesito H	106
4.9 Quesito I	108
4.10 Quesito J	110

4.11 Quesito K	111
4.12 Quesito L	112
4.13 Quesito M	117
4.14 Quesito N	121
4.15 Quesito O	122
4.16 Quesito P	123
4.17 Quesito Q	123
5. Comune di Santa Venerina - Immobile n. 9	125
5.1 Quesito A	125
5.2 Quesito B	125
5.3 Quesito C	126
5.4 Quesito D	126
5.5 Quesito E	126
5.6 Quesito F	127
5.7 Quesito G	130
5.8 Quesito H	131
5.9 Quesito I	131
5.10 Quesito J	131
5.11 Quesito K	132
5.12 Quesito L	132
5.13 Quesito M	133
5.14 Quesito N	135
5.15 Quesito O	135
5.16 Quesito P	135
5.17 Quesito Q	136

6. Comune di Pedara - Immobile n. 10		138
6.1 Quesito A		138
6.2 Quesito B		138
6.3 Quesito C		138
6.4 Quesito D		139
6.5 Quesito E		139
6.6 Quesito F		139
6.7 Quesito G		143
6.8 Quesito H		143
6.9 Quesito I		143
6.10 Quesito J		144
6.11 Quesito K		144
6.12 Quesito L		145
6.13 Quesito M		146
6.14 Quesito N		147
6.15 Quesito O		147
6.16 Quesito P		148
6.17 Quesito Q		148
7. Riepilogo dei lotti con relativo valore di stima		150
7.1 Lotto A – Immobile 5 - Bottega sita in Comune di Catania in via Carmelitani n° 47/49 piano terra, censita in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 2, categoria C/2		
7.2 Lotto B - Immobile 6 - n° 2 appartamenti contigui siti in Comune di Catania in via Carmelitani n°45, piano 1°, censiti in C.F., al Foglio 69, particella 14855, subalterno 3, Cat. A/2 e al Foglio 69, particella 14855		
		7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009		

(ma al catasto per errore 14455), subalterno 4, Cat. A/2

7.3 Lotto C - Immobile 7 - Appartamento sito in Comune di Catania in via

Carmelitani n° 45, piano 2° censito in C.F. al Foglio 69, particella 14855,

subalterno 5, Cat. A/2

7.4 Lotto D - Immobile 8 - Appartamento sito in Comune di Catania in via

Carmelitani n° 45, piano 2° censito in C.F. al Foglio 69, particella 14855,

subalterno 6, Cat. A/2

7.5 Lotto E - Immobile 1 - Tratto di terreno sito in Comune di Acireale,

Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30,

particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are

19.70

7.6 Lotto F - Immobile 2 - $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in

Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T.

al Foglio 30, particella 462 di are 22.30

7.7 Lotto G - Immobile 3 - $\frac{1}{2}$ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in

Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste

un caseggiato rurale composto da 3 vani abitabili censito in C.T. al Foglio

43, particella 411, are 2.14, particella 412, are 1.05 (caseggiato rurale)

7.8 Lotto H - Immobile 12 - Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T.

al Foglio 42, Particelle 287 - 331 - 332 - 333 - 334 - 335 - 336 - 337 -

338 - 339 - 342 e 343 con annesso fabbricato rurale censito in C.T. al

Foglio 42, Particella 10

7.9 Lotto I - Immobile 4 - Villa sita in Comune di Giarre (CT), Contrada San

Leonardello, via Madonna della Libertà n° 38, censita al C.F. Foglio 89,

Particella 19, con annesso terreno circostante esteso, nell'intero, ha

10.38.10, individuato in C.T. al Foglio 89 Particelle 16, 17, 18 (fabbricato rurale), 19, 20, 21, 22 (fabbricato rurale), 45, 64, 74, 104, 106, 107, 108, 110, 205 (ex 65), 206 (ex 65) (magazzini), 208 (ex 75) (magazzini) e 211 (ex 75)

7.10 **Lotto L - Immobile 9** - Appezzamento di terreno, sito in Comune di Santa Venerina, contrada Palombaro, esteso are 50.50 circa censito in C.T. al Foglio 29, particella 267, are 08.60, particella 268, are 34.40, particella 285, are 02.20, particella 286, are 05.30.

7.11 **Lotto M - Immobile 10** - Quota indivisa di 1/2 di terreno sito in Comune di Pedara, censito in C.T.al Foglio 18, P.lle 18, 438 e 439

8. Conclusioni

154

Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Catania

1. Premessa.

La S.V. Ill.ma nominava me sottoscritto Ing. Oreste Giglio, con studio tecnico sito in Catania in Via Messina n. 449 ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4925, Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa iscritta al R.G.Es. n. 28/1994, e dopo aver prestato giuramento di rito, mi veniva conferito l'incarico di consulenza tecnica d'ufficio.

Nel rinviare la causa per il proseguimento la S.V. Ill.ma mi concesse il termine di giorni 90 dall'apertura delle operazioni peritali per il deposito della relazione di stima soltanto per i beni pignorati dal creditore ed indicati nel relativo fascicolo.

2. Svolgimento delle operazioni di consulenza.

Esaminato il fascicolo della parte in causa e dopo aver reperito, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, le planimetrie degli immobili e in data 04/06/2019 e in data 05/06/2019, presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, le visure ipotecarie fisso, per il giorno 12 del mese di Dicembre 2017 alle ore 9 e 30, l'apertura delle operazioni peritali le quali venivano espletate sui beni ubicati in via Carmelitani 45 del Comune di Catania.

Successivamente in data 16 Febbraio del 2018 le operazioni peritali venivano continuate sui terreni siti in Acireale censiti in C.T. al foglio 30 particella 932 e foglio 41 particella 234, le operazioni peritali continuavano in Comune di Santa Venerina sulle particelle site in Contrada Palombaro censite in C.T. al Foglio 29 part. 267 - 268 -285 -286.

In data 28 del mese di Febbraio del 2018 si prendeva visione del terreno sito in Pedara censito in C.T. al Foglio 18 particella 18 - 438 - 439 e di tutte le particelle ubicate al Foglio 42 del Comune di Acireale, alle ore 11 dello stesso giorno ci si

spostava sui terreni siti in Giarre prendendone visione.

Infine in data 11 del mese di Aprile dell'anno 2018 lo scrivente rilevava attraverso

rilievi metrici e fotografici tutti i fabbricati ubicati sui terreni siti in Giarre.

In data 21 Marzo 2019 ho fatto richiesta presso gli uffici tecnici del Comune di

Acireale, Giarre, Santa Venerina e Pedara per richiedere i vari certificati di

destinazione urbanistica e i relativi accessi agli atti per i fabbricati, che mi vennero

successivamente consegnati in data 7 Maggio 2019 quello del Comune di Acireale,

in data 8 Aprile 2019 quello del Comune di Giarre, in data 9 Aprile 2019 quello

del Comune di Santa Venerina e in data 16 Aprile 2019 quello del Comune di

Pedara.

3. ELENCO IMMOBILI INTERESSATI DALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE.

Dallo studio del fascicolo della parte in causa si rivela che gli immobili interessati

dall'esecuzione immobiliare n. 28/1994 e per il quale ho ricevuto il conferimento

di incarico di stima sono ubicati su cinque Comuni diversi e precisamente:

Catania, Acireale, Giarre, Santa Venerina e Pedara e sono i seguenti:

Immobile 1: Tratto di terreno in Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa

in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella

234 di are 19.70

Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Acireale, contrada

Scillichenti, esteso are 22.30 in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Acireale, contrada

Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato rurale composto da 3

vani abitabili in C.T. al Foglio 43, particella 411, are 2.14, particella 412, are 1.05

(caseggiato rurale).

	<u>Immobile 4:</u> Villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, Via Trepunti n° 38,	
	con terreno circostante esteso, nell'intero, ha 10.38.10. La villa si compone di un	
	piano terra esteso circa mq. 200, adibito a magazzino, ed individuato al C.T.	
	Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un appartamento di circa	
	15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite scalinata esterna,	
	individuato in C.F. al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat. A/2, classe 1, vani	
	catastali 15 e terreno circostante la villa identificato al C.T. al Foglio 89, Particelle	
	16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 45, 64, 74, 104,106, 107, 108, 110, 205 (ex 65), 206 (ex	
	65), 208 (ex 75) e 211 (ex 75).	
	<u>Immobile 5:</u> Bottega in Catania, Via Carmelitani n° 47/49 (in Catasto Via	
	Carmelitani 37-39), piano terra, <u>estesa mq. 228 circa</u> in C.F. al Foglio 69,	
	particella 14855, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, mq. 228;	
	<u>Immobile 6:</u> n° 2 appartamenti contigui in Catania, Via Carmelitani n°45, piano	
	1° (primo), aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio	
	69, particella 14855, subalterno 3, Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, r.c. € 624,91 e al	
	Foglio 69, particella 14855 (ma al catasto per errore 14455), subalterno 4, Cat.	
	A/2, classe 5, vani 8;	
	<u>Immobile 7:</u> Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)	
	in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 5, Cat. A/2, classe 5, vani 6;	
	<u>Immobile 8:</u> Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)	
	in Catasto Fabbricati al Foglio 69, particella 14855, subalterno 6, Cat. A/2, classe	
	5, vani 8;	
	<u>Immobile 9:</u> Appezzamento di terreno, in Santa Venerina, contrada Palombaro,	
	esteso are 50.50 circa Catasto Terreni al Foglio 29, particella 267, are 08.60,	
	particella 268, are 34.40, particella 285, are 02.20, particella 286, are 05.30.;	

Immobile 10: Quota indivisa di 1/2 di Terreno sito in Pedara, censito in C.T.al

Foglio 18, P.lle 438, 439 e 18;

Immobile 11: Terreni siti in Acireale, censiti in C.T. al Foglio 27, Particella 99

oggi soppressa ha originato le particelle 1205 – 1206 – 1207 – 1208 – 1209 – 1210
– 1211.

Immobile 12: Terreni siti in Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42, Particelle 287 –

331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

Eseguite le necessarie indagini e valutati gli elementi in mio possesso procedo alla
risposta dei quesiti elencando gli immobili per singolo comune di appartenenza.



Comune di Catania

Risposte ai quesiti.

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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Tutti gli immobili contrassegnati con i n. **5 – 6 – 7 – 8** ubicati in Comune di Catania sono posti all'interno di un edificio, a tre elevazioni fuori terra (piano terra - primo e secondo), sito ad angolo tra la via Carmelitani e la via Musumeci nel pieno centro storico nei pressi di Piazza Carlo Alberto e Piazza della Repubblica, nelle vicinanze di via Etna e Villa Bellini.

Questi immobili, come detto, sono ubicati tutti nello stesso stabile, con ingresso da Via Carmelitani 45 del Comune di Catania, che confina a Nord - Est con edifici appartenenti ad altre ditte, ad Ovest si affaccia su via Musumeci e a Sud si affacciano su via Carmelitani dove al civico 45 vi è l’ingresso allo stabile, mentre ai civici 47 e 49 vi è l’ingresso esclusivo al piano terra.

Tutti gli immobili dello stabile risultano censiti in C.F. al Foglio 69, particella 14855, dove al piano terra è ubicata una bottega indicata come sub. 2 e che costituisce **l’immobile n. 5** di cui non esiste planimetria ma solo uno schizzo, riportato nella busta indicata nella visura e precisamente busta 89751, motivo per cui si è redatta nuova planimetria.

Ai piani superiori vi è la presenza di appartamenti, uno al primo piano indicato come **immobile n. 6**, che risulta costituito dall’unione dei due sub. 3 - 4 e due al

	piano secondo e precisamente sub. 5, indicato come immobile n. 7 e sub. 6	
	indicato come immobile n. 8 .	
	Il sub. indicato come sub. 4 dalla visura catastale è erroneamente riportato sulla	
	particella 14455 e non nella corretta particella 14855, ed inoltre non è stata	
	rinvenuta nemmeno la planimetria catastale motivo per cui si è redatta nuova	
	planimetria e si dovrà richiedere una correzione catastale per quanto riguarda la	
	particella e una nuova DOCFA per il corretto inserimento della planimetria redatta	
	che unisca di fatto il sub. 3 con il sub. 4 in quanto si tratta, pur avendo due ingressi	
	distinti e separati, di un unico appartamento di fatto e si dovrà inserire nella	
	planimetria anche la terrazza esterna soprastante il magazzino del piano terra la	
	quale risulta già essere presente e citata nell'atto di acquisto del 01/06/1977.	
	Per quanto riguarda invece gli immobili ubicati al piano secondo, lo scrivente ha	
	reperito le planimetrie catastali e si sono riscontrate delle difformità con lo stato di	
	fatto che sono state riportate nelle planimetrie appositamente redatte.	
	Tutti gli immobili risultano catastalmente e correttamente intestati ad ambedue i	
	debitori esecutati a parte come detto il sub. 4 che per errore catastale è stato	
	indicato come Part. 14455 e non come gli altri che sono correttamente indicati	
	come part. 14855.	
	Quesito B : <u>“verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e</u>	
	<u>nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di</u>	
	<u>pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento</u>	
	<u>abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo</u>	
	<u>atto di pignoramento e la relativa nota”;</u>	
	Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili oggetto di stima risultano essere	
	inseriti nella nota di trascrizione a parte la particolarità del sub. 4 che come detto,	
		15
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

per errore catastale è stato indicato come Part. 14455 e non come gli altri che sono correttamente indicati come part. 14855.

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”;*

Immobile 5 – 6 – 7 – 8 : Questi immobili risultano essere di esclusiva proprietà per la quota di ½ ciascuno di ambedue i debitori esecutati.

Quesito D : *“accerti l’esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell’atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;*

Immobile 5 – 6 – 7 – 8 : Questi immobili risultano giungere ai debitori esecutati per sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) del 31/03/2005, trascritto in atti dal 26/05/2005 repertorio n. 980 rogante: tribunale di Catania registrazione sentenza per divisione n. 19813.1/2005.

In particolare la quota di ½ degli **immobili n. 5 e n. 6** era giunta agli attuali debitori esecutati, per la quota di ¼ ciascuno, con atto di compravendita del 14/05/1977, Notaio Grasso, trascritto a Catania il 01/06/1977 ai nn. 17222/14611.

	Si segnala che il sub. 4, già in quest'ultimo atto era stato riportato come ubicato	
	sulla particela 14455 e non sulla corretta particella 14855, motivo per cui a parere	
	dello scrivente necessita anche di una rettifica degli atti di provenienza.	
	Invece la quota di ½ degli appartamenti posti al secondo piano identificati come	
	immobile n. 7 e n. 8 era giunta ai debitori eseguiti, per la quota di ¼ ciascuno,	
	con atto di compravendita del 30/04/1976, Notaio Grasso, trascritto a Catania il	
	11/05/1976 ai nn. 15584/12669.	
	Quesito E : <u>“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u>	
	<u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u>	
	<u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u>	
	<u>integrazione al creditore procedente”;</u>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	Quesito F : <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>	
	<u>indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da</u>	
	<u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u>	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sugli immobili interessati dalla procedura, ed in particolare sull' immobile n. 5	
	(sub. 2), su parte dell' immobile n. 6 (sub. 3) , sull' immobile n. 7 (sub. 5) e	
	sull' immobile n. 8 (sub. 6) gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni)	
	da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991 ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)	
		17
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	

	5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;	
	8. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
	8.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA	
	ACQUISIZIONE);	
	8.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014;	
	9. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003</u> domanda giudiziale -	
	accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;	
		19
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Documenti successivi correlati:	
	9.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);	
	10. <u>ISCRIZIONE nn.25676/8788 del 13/04/2005</u> ipoteca legale derivante da	
	ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 11/03/2005;	
	11. <u>TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005</u> atto giudiziario – sentenza	
	di divisione del 31/03/2005;	
	Documenti successivi correlati:	
	11.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006;	
	12. <u>TRASCRIZIONE nn. 59713/32371 del 13/09/2005</u> atto esecutivo o cautelare -	
	verbale di pignoramento immobili del 21/06/2005;	
	13. <u>Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006</u> atto giudiziario –	
	sentenza di divisione del 31/03/2005;	
	14. <u>ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;	
	15. <u>ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992;	
	16. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992 ;	
	17. <u>ISCRIZIONE nn.64265/5211 del 14/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6135 del 1992;	
	Documenti successivi correlati:	
		20
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	17.1. Annotazione n. 5759 del 17/10/2013 (PRECISAZIONE SOGGETTI	
	RINNOVAZIONE);	
	18. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	19. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	Inoltre solo ed esclusivamente su parte dell' immobile n. 6 (sub. 3) e	
	sull' immobile n. 8 (sub. 6) grava:	
	<u>ISCRIZIONE nn.17936/4813 del 24/03/2009</u> ipoteca legale derivante da ipoteca ai	
	senti dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 20/02/2009;	
	Documenti successivi correlati:	
	Annotazione n. 6442 del 02/09/2015 (CANCELLAZIONE TOTALE).	
	Infine per quanto riguarda parte dell' immobile n.6 e precisamente il sub. 4 , che	
	come più volte ribadito nel corso di questa perizia, è stata erroneamente riportato	
	sia negli atti di provenienza che nella visura catastale ubicato sulla part. 14455 e	
	non sulla corretta part. 14855, gravano:	
	1. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003</u> domanda giudiziale -	
	accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005</u> atto giudiziario – sentenza	
	di divisione del 31/03/2005;	
	Documenti successivi correlati:	
		21
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	2.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006;	
	3. <u>Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006</u> atto giudiziario -	
	sentenza per divisione del 31/03/2005;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 19813 del 2005	
	4. <u>TRASCRIZIONE nn. 33675/27536 del 17/06/2013</u> atto esecutivo o cautelare -	
	pignoramento esattoriale del 14/06/2013;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.57201/4676 del 29/11/2013</u> ipoteca legale derivante da	
	ipoteca ai sensi dell'art. 77 DEL DPR 602/73 del 26/11/2013;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.33347/3728 del 11/09/2015</u> ipoteca legale derivante da a	
	norma art. 77 DPR 602/73 del 10/09/2015;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.7216/970 del 21/02/2018</u> ipoteca conc.	
	amministrativa/riscossione derivante da ruolo del 20/02/2018.	
	Quesito G : <u>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</u>	
	<u>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</u>	
	<u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u>	
	<u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u>	
	<u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u>	
	<u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u>	
	<u>strettamente necessario”</u> ;	
	Immobile 5: Bottega in Catania, Via Carmelitani n° 47/49 (in Catasto Via	
	Carmelitani 37-39), piano terra, <u>estesa mq. 228 circa</u> in C.F. al foglio 69, particella	
	14855, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, mq. 228;	
	Questo immobile è regolarmente censito in C.F. ma non si è potuta reperire la	
	planimetria catastale ma solo uno schizzo, riportato nella busta indicata nella	
	visura e precisamente busta 89751, motivo per cui si è redatta nuova planimetria e	
		22
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

necessita quindi della presentazione di una DOCFA per mancanza di planimetria il cui costo viene quantificato ad oggi in circa € 1.000,00.

Immobile 6: n° 2 appartamenti contigui in Catania, Via Carmelitani n°45 (in Catasto Via Carmelitani 35), piano 1° (primo), aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio 69, particella 14855, subalterno 3, Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, r.c. € 624,91 e al Foglio 69, particella 14855 (ma al catasto per errore 14455), subalterno 4, Cat. A/2, classe 5, vani 8.

Per quanto riguarda infatti il sub. 4 oltre a segnalare come detto l'errore riportato nella visura, si segnala che non è stata reperita nemmeno la planimetria, motivo per cui si è redatta ex-novo, ed inoltre si è appurato che allo stato di fatto i balconi interni si trovano al livello di calpestio della copertura della bottega posta al piano terra, identificata come sub. 2, e questa copertura viene sfruttata come terrazza per tutto l'appartamento, ed inoltre sono state riscontrate delle difformità, non databili, inerenti la corretta posizione del vano scala e di qualche parete interna, motivo per cui si è redatta nuova planimetria e necessita quindi della presentazione di una DOCFA, per il solo sub. 4, per mancanza di planimetria e rettifica del numero della particella e successiva fusione con il sub. 3 oltre all'rettifica degli atti di provenienza il cui costo viene quantificato ad oggi in circa € 10.000,00.

Immobile 7: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo) in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 5, Cat. A/2, classe 5, vani 6.

Questo appartamento risulta essere correttamente censito in C.F. e sono state riscontrate delle difformità, non databili, inerenti la corretta posizione del vano scala e di qualche parete interna, motivo per cui si è redatta nuova planimetria e necessita quindi della presentazione di una DOCFA per aggiornamento della planimetria il cui costo viene quantificato ad oggi in circa € 500,00.

Immobile 8: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)

in C.F.al Foglio 69, particella 14855, subalterno 6, Cat. A/2, classe 5, vani 8.

Questo appartamento risulta essere correttamente censito in C.F. e sono state

riscontrate delle difformità, non databili, inerenti la corretta posizione del vano

scala e di qualche parete interna, motivo per cui si è redatta nuova planimetria e

necessita quindi della presentazione di una DOCFA per aggiornamento della

planimetria il cui costo viene quantificato ad oggi in circa € 500,00.

Quesito H : “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di

destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento

urbanistico comunale vigente”;

Lo scrivente, per questi immobili, non ritiene necessario la produzione del

certificato di destinazione urbanistica.

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”;

Sullo stabile sito in Catania, Via Carmelitani n° 45 - 47 - 49, dopo ricerche fatte,

non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione che ne accerti la

conformità urbanistico-edilizia ma tutti gli immobili contenuti nello stabile possono

essere regolarmente commercializzati in quanto, dalle planimetrie catastali reperite

si è accertata la presenza dello stabile già dal 1939 il che lascia presumere con sicurezza che l'immobile sia stato edificato nella metà degli anni '30 ed inoltre rispetto alle planimetrie reperite non si sono riscontrate modifiche dei prospetti esterni, ma solo qualche modifica interna non databile.

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

Tutti gli immobili non presentano abusi edilizi per cui non si riscontrano spese accessorie da dover quantificare.

Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV)”;

	Immobile 5: Bottega in Catania, Via Carmelitani n° 47/49 (in Catasto Via	
	Carmelitani 37-39), piano terra, <u>estesa mq. 228 circa</u> in C.F.al Foglio 69, particella	
	14855, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, mq. 228;	
	Questo immobile risulta essere nella disponibilità dei debitori eseguiti.	
	Immobile 6: n° 2 appartamenti contigui in Catania, Via Carmelitani n°45, piano	
	1° (primo), aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio	
	69, particella 14855, subalterno 3, Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, r.c. € 624,91 e al	
	Foglio 69, particella 14855 (ma al catasto per errore 14455), subalterno 4, Cat.	
	A/2, classe 5, vani 8;	
	Questo immobile risulta essere occupato dai debitori eseguiti.	
	Immobile 7: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)	
	in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 5, Cat. A/2, classe 5, vani 6, r.c. €	
	805,67;	
	Questo immobile risulta essere nella disponibilità dei debitori eseguiti.	
	Immobile 8: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)	
	in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 6, Cat. A/2, classe 5, vani 8;	
	Tutti gli immobili ubicati in Comune di Catania risultano essere nella piena	
	disponibilità dei debitori eseguiti	
	Questo immobile risulta essere nella disponibilità dei debitori eseguiti.	
	Quesito L : <u>“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le</u>	
	<u>operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua</u>	
	<u>ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi</u>	
	<u>ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di</u>	
	<u>parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la</u>	
	<u>destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</u>	
		26
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

zone confinanti.

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

Tutti gli immobili, oggetto di pignoramento, sono ubicati all'interno dello stesso stabile che presenta tre elevazioni fuori terra (piano terra - primo e secondo) sito in Comune di Catania ad angolo tra la via Carmelitani e la via Musumeci, zona centrale di Catania, nei pressi di Piazza Carlo Alberto e Piazza della Repubblica, nelle vicinanze di via Etnea e Villa Bellini e non molto distante dalla stazione ferroviaria centrale.

Lo stabile, risalente ai primi decenni del 1900 (anni '30-'40), presenta caratteristiche costruttive e decorative tipiche del periodo, interamente costruito con struttura portante in muratura e piccola parte in c.a., con piccoli aggetti (balconi) sormontati da ringhiera in ferro battuto in corrispondenza degli infissi in legno, che si presentano in un sufficiente stato di conservazione, dei vani principali.

I prospetti perimetrali, così pure i balconi e le aperture, risultano decorati con parti in pietra ed intonaco bianco di tipo calcareo a rilievo in un sufficiente, data l'età di costruzione, stato di conservazione.

Lo stabile nella sua interezza presenta un sufficiente stato di conservazione e manutenzione sia interno che esterno.

	Le aree condominiali sono fomite di impianto elettrico sottotraccia che appare non	
	conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza.	
	Immobile 5: Bottega in Catania, Via Carmelitani n° 47/49 (in Catasto Via	
	Carmelitani 37-39), piano terra, <u>estesa mq. 228 circa</u> in C.F. al Foglio 69, particella	
	14855, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, mq. 228;	
	Questo deposito ha due accessi uno pedonale ed uno carrabile rispettivamente dal	
	civico n. 47 e dal civico n. 49 della via Carmelitani e presenta una struttura mista	
	muratura e parte in c.a., che non presenta visibili modifiche di rilevanza statica, con	
	una superficie globale interna netta pari a circa 228,00 mq. e lorda pari a circa	
	263,00 mq. e un'altezza di circa ml. 5,00.	
	Dal civico n. 47 si accede ad un locale di 18,50 mq. che a sua volta immette in un	
	altro locale di 23,20 mq. che al suo interno contiene una rampa di scale in legno a	
	forma di L che conduce al sovrastante primo piano, invece dal civico n. 49 è	
	possibile accedere, anche con mezzi a motore, ad un garage di 184,50 mq. dove in	
	parte di esso vi è la presenza di un soppalco per un'estensione di circa mq. 17,00	
	con un'altezza pari a ml. 2,00, mentre la parte sottostante ha un'altezza pari a ml.	
	2,90.	
	Gli infissi esterni sono in ferro, la pavimentazione è realizzata con pavimento	
	industriale in cattivo stato di conservazione mentre le pareti ed il tetto sono	
	tinteggiati con pittura plastica e risulta essere fornito di impianto elettrico ed idrico	
	sottotraccia che appare non conforme alle normative vigenti in materia di sicurezza	
	e i costi necessari al loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in €	
	1.000,00.	
	L'immobile quindi, oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura appena	
	sufficiente e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
		28
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	<p>Immobile 6: n° 2 appartamenti contigui in Catania, Via Carmelitani n°45, piano</p>	
1° (primo),	aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio	
69, particella 14855,	subalterno 3, Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, e al Foglio 69,	
particella 14855 (ma al catasto per errore 14455),	subalterno 4, Cat. A/2, classe 5,	
vani 8, r.c. 1.074,23;		
A questo immobile,	di fatto costituito come detto dalla fusione del subalterno 3 e	
del subalterno 4,	vi si accede attraverso una rampa di scala a forma di C posta alla	
fine di un disimpegno interno	a cui vi si immette da via Carmelitani n. 45.	
L'appartamento posto al primo piano	alla sinistra del pianerottolo, è identificato	
con il subalterno 3,	è composto da 5,5 vani catastali ed è ubicato a Sud - Est sulla	
parte destra di via Carmelitani,	ha veduta su detta via e su cortile interno in parte	
di proprietà, invece l'appartamento	identificato con il subalterno 4, posto alla	
destra del pianerottolo,	è composto da 8 vani catastali, ed è ubicato a Sud - Ovest	
sulla parte sinistra di via Carmelitani	angolo via Musumeci, ha veduta su dette vie	
e su cortile interno in parte di proprietà.		
Lo scrivente, come detto,	non ha reperito la planimetria del sub. 4 in quanto non	
solo non presente ma come più volte	ripetuto questo sub. 4 risulta essere	
identificato sulla particella 14455	e non sulla corretta particella 14855 e dato il	
fatto che nel pignoramento	risultano costituire un unico immobile così come nello	
stato di fatto, procederà sia	alla descrizione che alla valutazione come un unico	
appartamento.		
Al sub. 3, posto come detto	alla sinistra del pianerottolo, vi si accede attraverso	
una porta che immette in un	disimpegno di 9,50 mq., dove si è riscontrata la	
presenza di una botola che	immette nella rampa di scale a forma di L che conduce	
al piano terra.		
		29
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	<p>Alla destra di questo disimpegno si è riscontrata la presenza in sequenza di una camera da letto da 22,75 mq. da cui è possibile accedere alla sinistra ad un soggiorno di 20,50 mq., mentre alla destra è possibile accedere ad una camera da letto da 15,85 mq. la quale risulta appartenere catastalmente all'adiacente sub. 4.</p>	
	<p>Alla sinistra del disimpegno di ingresso si è riscontrata la presenza di un'altra camera da letto da 9,35 mq., mentre in fondo ci si immette in una sala da pranzo di 22,45 mq. da cui è possibile accedere al soggiorno di 20,50 mq. citato in precedenza, ad un terrazzo esterno di circa 140,65 mq. ad una cucina di 11,65 mq. e ad un bagno di 4,70 mq. e si segnala inoltre che accanto alla porta del bagno vi è la presenza di una rampa di scale che conduce ad un sovrastante ammezzato che presenta una superficie da 16,60 mq. con un'altezza di 1,90 ml.</p>	
	<p>Al sub. 4, a cui vi si accede dalla destra del pianerottolo, ci si immette direttamente in un disimpegno a forma di L dove si è riscontrata la presenza in sequenza di diverse camere da letto, infatti questo sub. 4 a parte la cucina è composto esclusivamente da vani adibiti a camere da letto.</p>	
	<p>In sequenza si segnala alla sinistra del disimpegno la presenza di una camera da letto da 20,90 mq. da cui è possibile accedere alla sinistra alla camera da letto citata in precedenza da 15,85 mq. che è in diretto contatto con la camera da letto da 22,75 mq. appartenente al sub. 3, mentre alla destra è possibile accedere ad un'altra camera da letto di 23,25 mq..</p>	
	<p>Percorrendo il disimpegno a forma di L, si segnala la presenza alla sinistra di esso di altre due camere da letto di rispettivamente 23,00 mq. la prima e di 22,50 mq. la seconda, mentre alla destra del disimpegno vi è la presenza in sequenza di una cucina di 21,00 mq. e di un bagno di 6,20 mq. ed inoltre in fondo a questo disimpegno vi è la presenza di una rampa di scale che immette in un ammezzato</p>	

	sovrastante della complessiva superficie di 39,60 mq. con altezza di 1,90 ml., che	
	contiene al suo interno un piccolo bagnetto da 2,40 mq. ed inoltre lo scrivente ha	
	constatato che tutti i vani del sub. 4 adibiti a camere da letto sono tutte in diretto	
	contatto, attraverso un'apertura posta al centro della parete divisoria tra di loro,	
	così come visto anche per il sub. 3.	
	Ambedue gli appartamenti sono realizzati con pavimentazione con parte in marmo	
	e parte in ceramica per quanto riguarda le pareti risultano queste essere parte	
	tinteggiate con pittura plastica e in parte rivestite con carta da parati ed i soffitti in	
	parte piani ed in parte a volte si presentano intonacate ma in cattivo stato di	
	manutenzione in quanto presenti varie macchie di umidità.	
	Gli infissi esterni sono in legno massello mentre quelli interni sono in legno	
	tamburato e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle	
	normative vigenti in materia di sicurezza e i costi necessari al loro adeguamento si	
	possono quantificare ad oggi in € 5.000,00.	
	La superficie totale lorda complessiva, comprendente anche la muratura esterna, di	
	questo immobile n. 6 , formato come detto dall'unione dei sub. 3 e 4, è di circa	
	322,70 mq. mentre il terrazzo esterno è di 140,65 mq. a cui si aggiungono i 13,10	
	mq., che sono la somma dei balconi esterni che si affacciano sia su via Carmelitani	
	che su via Musumeci, ed inoltre si deve tenere conto pure delle superfici degli	
	ammezzati che sono di complessivi 16,50 mq. il primo e di complessivi 42,00 mq.	
	il secondo, mentre per quanto riguarda l'altezza tra il pavimento ed il soffitto è di	
	circa 5,00 ml. per tutto l'immobile a parte sia la cucina del sub. 3 che la cucina del	
	sub. 4 che è di 3,00 ml. in quanto sopra di essi come detto vi è la presenza degli	
	ammezzati.	
	L'immobile quindi, oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura	
		31
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

sufficiente e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

Immobile 7: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)

in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 5, Cat. A/2, classe 5, vani 6, r.c. €

805,67;

L'appartamento posto al secondo piano, alla sinistra del pianerottolo, è identificato

con il subalterno 5 è composto da 5,5 vani catastali, ed è ubicato a Sud - Est sulla

parte destra di via Carmelitani, ha veduta su detta via e su cortile interno in parte

di proprietà.

Al sub. 5, posto come detto alla sinistra del pianerottolo, vi si accede attraverso

una porta che immette in un disimpegno di 9,50 mq., alla destra di questo

disimpegno si è riscontrata la presenza in sequenza di un soggiorno da 22,75 mq.

da cui è possibile accedere alla sinistra ad una camera da letto di 20,50 mq.,

mentre alla destra è possibile accedere ad un ripostiglio di 9,35 mq.

In fondo al disimpegno ci si immette in una sala da pranzo di 22,45 mq. da cui è

possibile accedere al soggiorno di 19,60 mq., citato in precedenza, ad un terrazzo

esterno di circa 32,60 mq. ad una cucina di 11,65 mq. e ad un bagno di 4,70 mq. e

si segnala inoltre che accanto alla porta del bagno vi è la presenza di una rampa di

scale che conduce ad un sovrastante ammezzato che presenta una superficie da

39,00 mq. con un'altezza di 1,90 ml.

L'appartamento è realizzato con pavimentazione con piastrelle in ceramica, per

quanto riguarda le pareti risultano queste essere parte tinteggiate con pittura

plastica e in parte rivestite con carta da parati ed i soffitti in parte piani ed in parte

a volte si presentano intonacate ma in cattivo stato di manutenzione in quanto

presenti varie macchie di umidità.

	Gli infissi esterni sono in legno massello mentre quelli interni sono in legno	
	tamburato e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle	
	normative vigenti in materia di sicurezza e i costi necessari al loro adeguamento si	
	possono quantificare ad oggi in € 2.500,00 .	
	La superficie totale lorda complessiva, comprendente anche la muratura esterna, di	
	questo immobile n. 7 è di circa 132,50 mq. mentre il terrazzo esterno è di 32,60	
	mq. a cui si aggiungono 2,50 mq., che sono la somma dei balconi esterni che si	
	affacciano su via Carmelitani, ed inoltre si deve tenere conto pure della superficie	
	dell'ammezzato che è di complessivi 39,00 mq., mentre per quanto riguarda	
	l'altezza tra il pavimento ed il soffitto è di circa 5,00 ml. per tutto l'immobile a	
	parte sia la cucina che la sala da pranzo è di 3,00 ml. in quanto sopra di essi come	
	detto vi è la presenza dell'ammezzato.	
	L'immobile quindi, oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura	
	sufficiente e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.	
	Immobile 8: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)	
	in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 6, Cat. A/2, classe 5, vani 8, r.c. €	
	1.074,23;	
	L'appartamento posto al secondo piano, alla destra del pianerottolo, è identificato	
	con il subalterno 6 è composto da 8 vani catastali, ed è ubicato a Sud - Est sulla	
	parte sinistra di via Carmelitani e a Sud - Ovest su via Musumeci, ha veduta su	
	dette vie e su balcone interno di proprietà.	
	Al sub. 6, a cui vi si accede dalla destra del pianerottolo, ci si immette direttamente	
	in un disimpegno a forma di L di 17,20 mq. alla cui sinistra è posto uno studio di	
	20,90 mq. da cui è possibile accedere alla sinistra ad una camera da letto di 15,85	
	mq. e alla destra ad un ampio salone di 47,20 mq.	
		33
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Proseguendo attraverso il disimpegno ed in fondo ad esso vi è la presenza di alla	
	destra di una cucina di 21,00 mq. e alla sinistra una camera da letto da 22,50 mq.	
	mentre in fondo ad esso si rileva la presenza di un bagno di 6,20 mq. e di una	
	rampa di scala in legno che conduce al sovrastante ammezzato di complessivi	
	42,00 mq. che contiene al suo interno un bagno di 2,40 mq.	
	Tutti gli ambienti posti alla sinistra del disimpegno sono tutti comunicanti tra di	
	loro attraverso una apertura posta al centro delle pareti divisorie.	
	L'appartamento è realizzato con pavimentazione con piastrelle in ceramica, per	
	quanto riguarda le pareti risultano queste essere parte tinteggiate con pittura	
	plastica e in parte rivestite con carta da parati ed i soffitti in parte piani ed in parte	
	a volte si presentano intonacate ma in cattivo stato di manutenzione in quanto	
	presenti varie macchie di umidità.	
	Gli infissi esterni sono in legno massello mentre quelli interni sono in legno	
	tamburato e l'impianto elettrico ed idrico sottotraccia non appare conforme alle	
	normative vigenti in materia di sicurezza e i costi necessari al loro adeguamento si	
	possono quantificare ad oggi in € 2.500,00 .	
	La superficie totale lorda complessiva, comprendente anche la muratura esterna, di	
	questo immobile n. 8 è di circa 191,50 mq. a cui vanno aggiunti i 15,40 mq., che	
	sono la somma dei balconi esterni che si affacciano sia su via Carmelitani che su	
	via Musumeci, ed inoltre si deve tenere conto pure della superficie dell'ammezzato	
	che è di complessivi 42,00 mq., mentre per quanto riguarda l'altezza tra il	
	pavimento ed il soffitto è di circa 5,00 ml. per tutto l'immobile a parte sia la cucina	
	che il bagno che è di 3,00 ml. in quanto sopra di essi come detto vi è la presenza	
	dell'ammezzato.	
	L'immobile quindi, oggetto di stima, si distingue per un livello di rifinitura	
		34
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

sufficiente e in media con quelli riscontrati nella stessa zona.

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

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del *"più probabile valore di mercato"*, appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazioni di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al *quesito l:*

Immobile 5: Bottega in Catania, Via Carmelitani n° 47/49 (in Catasto Via

Carmelitani 37-39), piano terra, estesa mq. 228 circa in C.F. al Foglio 69,

particella 14855, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, mq. 228;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.160,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie

commerciale dell'immobile è pari a **263,00 mq.** e tenendo conto dei coefficienti di

differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione - Strade e cortili interni	1,10
Qualità dell'edificio - D'epoca	1,05
Vetustá - Etá oltre i 55 anni	0,70
Finitura - Sufficiente	0,95
Ubicazione Urbanistica - Zona centrale	1,20
Luminositá - Minore della norma	0,95
Pavimentazione - Cemento	0,95
Orientamento prevalente - Sud - Ovest	0,98
Coefficiente globale	0,82

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **1160,00 €/mq x 263,00**

mq. x 0,82 = 250.000,00 € per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale

riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile

pari a **200.000,00 €.**

Immobile 6: n° 2 appartamenti contigui in Catania, Via Carmelitani n°45, piano

1° (primo), aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio

69, particella 14855, subalterno 3, Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, r.c. € 624,91 e al

Foglio 69, particella 14855 (ma al catasto per errore 14455), subalterno 4, Cat.

A/2, classe 5, vani 8;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.500,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano primo:

322,70 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Ammezzati:

16,50 mq. + 42,00 mq. = 58,50 mq. x 50 % = 29,25 mq.

Terrazzo esterno:

140,65 mq. x 30 % = 42,19 mq.

Balconi esterni:

13,10 mq. x 20 % = 2,62 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 6 è pari a **396,76 mq.** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione - Strade e cortili interni	1,10
Qualità dell'edificio - D'epoca	1,05
Vetustá - Etá oltre i 55 anni	0,70
Finitura - Mediocre	0,85
Ubicazione Urbanistica - Zona centrale	1,20
Luminositá - Minore della norma	0,97
Pavimentazione - Marmo e ceramica	0,95

Orientamento prevalente – Sud - Ovest	0,98
Impianto di riscaldamento – Non presente	0,90
Livello di Piano – Edifici senza ascensore – Primo Piano	0,98
Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,64

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **1.500,00 €/mq x 396,76 mq. x 0,64 = 381.000,00 €** per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **304.800,00 €** che lo scrivente arrotonda a **305.000,00 €**.

Immobile 7: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)

in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 5, Cat. A/2, classe 5, vani 6;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.500,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano secondo:

132,50 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Ammezzato:

16,60 mq. + 22,40 mq. = 39,00 mq. x 50 % = 19,50 mq.

Terrazzo esterno:

32,60 mq. x 30 % = 9,78 mq.

Balconi esterni:

2,50 mq. x 20 % = 0,50 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 6 è pari a **162,28 mq.** e

tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione - Strade e cortili interni	1,10
Qualità dell'edificio – D'epoca	1,05
Vetustá - Etá oltre i 55 anni	0,70
Finitura - Mediocre	0,85
Ubicazione Urbanistica – Zona centrale	1,20
Luminositá – Nella norma	1,00
Pavimentazione - Ceramica	0,95
Orientamento prevalente – Sud - Ovest	0,98
Impianto di riscaldamento – Non presente	0,90
Livello di Piano – Edifici senza ascensore – Secondo Piano	0,90
Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,615

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **1.500,00 €/mq x 162,28**

mq. x 0,615 = 150.000,00 € per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale

riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile

pari a **120.000,00 €** .

Immobile 8: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)

in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 6, Cat. A/2, classe 5, vani 8;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.500,00** al metro quadrato di superficie

lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna) e precisamente la superficie

commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano secondo:

191,50 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Ammezzato:

19,60 mq. + 20,00 mq. + 2,40 mq. = 43,50 mq. x 50 % = 21,75 mq.

Balconi esterni:

15,40 mq. x 20 % = 3,08 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 6 è pari a **216,33 mq.** e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione - Strade e cortili interni	1,10
Qualità dell'edificio - D'epoca	1,05
Vetustá - Etá oltre i 55 anni	0,70
Finitura - Mediocre	0,85
Ubicazione Urbanistica - Zona centrale	1,20
Luminositá - Nella norma	1,00
Pavimentazione - Ceramica	0,95
Orientamento prevalente - Sud - Ovest	0,98
Impianto di riscaldamento - Non presente	0,90
Livello di Piano - Edifici senza ascensore - Secondo Piano	0,90
Finestratura - Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,615

Per cui il valore totale di mercato dell'immobile è pari a **1.500,00 €/mq x 216,33**

mq. x 0,615 = 200.000,00 € per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale

riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile

pari a **160.000,00 €**.

Quesito N : *“indichi l’opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell’immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;*

Lo scrivente propone, la vendita in quattro diversi lotti così formati:

Lotto A:

Immobile 5: Bottega in Catania, Via Carmelitani n° 47/49 (in Catasto Via Carmelitani 37-39), piano terra, estesa mq. 228 circa in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 2, categoria C/2, classe 6, mq. 228;

Il valore complessivo dell’intero lotto A è pari ad **200.000,00 €** in cui sono compresi sia i costi per l’adeguamento degli impianti idrico ed elettrico che i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale.

Lotto B:

Immobile 6: n° 2 appartamenti contigui in Catania, Via Carmelitani n°45, piano 1° (primo), aventi una superficie complessiva di mq. 250 circa in C.F., al Foglio 69, particella 14855, subalterno 3, Cat. A/2, classe 4, vani 5,5, r.c. € 624,91 e al Foglio 69, particella 14855 (ma al catasto per errore 14455), subalterno 4, Cat. A/2, classe 5, vani 8;

Il valore complessivo dell’intero lotto B è pari ad **305.000,00 €** in cui sono compresi sia i costi per l’adeguamento degli impianti idrico ed elettrico che i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale e quelli da sostenere per la correzione degli atti di provenienza solo ed esclusivamente per quel che riguarda il sub. 4.

Lotto C:

Immobile 7: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)

in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 5, Cat. A/2, classe 5, vani 6;

Il valore complessivo dell'intero lotto C è pari ad **120.000,00 €** in cui sono compresi sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico che i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale.

Lotto D:

Immobile 8: Appartamento in Catania, Via Carmelitani n° 45, piano 2° (secondo)

in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 6, Cat. A/2, classe 5, vani 8;

Il valore complessivo dell'intero lotto D è pari ad **160.000,00 €** in cui sono compresi sia i costi per l'adeguamento degli impianti idrico ed elettrico che i costi da sostenere per la regolarizzazione catastale.

Quesito O : “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”;

La documentazione fotografica degli immobili viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le visure catastali, che è stato possibile reperire, di tutti gli immobili.

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

Tutti gli immobili ubicati in Comune Di Catania sono di esclusiva dei debitori esecutati.

Quesito Q : “nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito

predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote

dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare

ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato

da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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'apporzionamento verrebbero ad

essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire

servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la

divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito,

anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese

dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente”;

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati, ubicati in

Comune di Catania, appartengono per intero ai soli debitori esecutati.

Comune di Acireale

Risposte ai quesiti.

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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Immobile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.

Questo immobile è ubicato nel Comune di Acireale - frazione Stazzo e in particolare si ha:

- Fg.41 Part.234=1.967,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.30 Part.932 (già 489/b) = 3.721,00 mq. di cui 2.663,00 mq. di qualità agrumeto e 1.052,00 mq. di qualità incolto produttivo.

Questo immobile risulta essere correttamente intestato ad uno solo dei debitori eseguiti ed inoltre al suo interno è stato rilevato un’immobile di circa 20 mq, realizzato con struttura in muratura, che non risulta essere censito né in C.T. né in C.F.

Immobile 2: Terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

Questo immobile è ubicato fra la via Vivaro e la via Trieste del Comune di Acireale - frazione Scillichenti, in particolare si ha:

- Fg.30 Part.462= 2.230,00 mq. di qualità incolto produttivo.

	Questo immobile risulta essere correttamente intestato sia ad uno dei debitori	
	esecutati che ad un'altra persona non interessata dalla procedura ed inoltre al suo	
	interno è stato rilevato un'immobile di circa 20 mq, realizzato con struttura in	
	muratura, che non risulta essere censito né in C.T. né in C.F.	
	Immobile 3: Terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale	
	Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3 vani abitabili censito in C.F. al	
	Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in C.T. al foglio 43 particella 411	
	di are 2.14;	
	L'immobile in esame ha accesso dai civici 191 della prospiciente via Canale Torto	
	del Comune di Acireale - frazione Santa Tecla in particolare dal fabbricato si può	
	accedere alla retrostante particella 411 e si ha:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.43 Part.411=214,00 mq. di qualità agrumeto; • Fg.43 Part.412 Cat. A/4, classe 2, vani 1,5. 	
	Questo immobile risulta essere intestato catastalmente ad altre persone, non	
	interessate dalla procedura, e su questi immobili non si è mai effettuata una voltura	
	catastale.	
	Immobile 11: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 27,	
	Particelle 69 e 99 oggi soppressa dalla 1205 - 1206 – 1207 – 1208 – 1209 – 1210 -	
	1211.	
	Lo scrivente si è accertato che uno solo dei debitori esecutati è proprietario per i	
	16/24 mentre ci sono altri quattro comproprietari per la quota di 2/24 non	
	interessati dalla procedura ed inoltre tutte le visure catastali reperite sono	
	erroneamente intestate e gli immobili di non facile identificazione, motivo per cui	
	ha ritenuto di non poterli stimare in questa fase, riservandosi di farlo	
		45
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

successivamente se il creditore procedente e il G.E. lo riterranno opportuno ed indispensabile.

Immobilie 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42,

Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

Questi terreni sono ubicati a circa 5 Km dal centro di Acireale sulla strada

Provinciale n. 2 per Riposto e vi si accede attraverso un cancello posto proprio sul

ciglio della strada, ed in particolare si ha:

- Fg.42 Part.287=943,00 mq. di qualità agrumeto; provenienza

- Fg.42 Part.331=5.930,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.332=70,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.333=10.186,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.334=25.700,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.335=11.939,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.336=5.800,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.337=80,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.338=4.778,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.339=159,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.342=6.891,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.343=11.590,00 mq. di qualità agrumeto;

- Fg.42 Part.10= Fabbricato rurale di 215,00 mq. interno alla particella 335.

Tutte le particelle identificate come immobile 12 sono correttamente intestate nelle

visure catastali ai debitori eseguiti a parte la particella 333 in cui oltre ai debitori

eseguiti sono intestati altre due persone non interessate dalla procedura.

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 a la relativa nota”;

Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili oggetto di stima risultano essere

inseriti nella nota di trascrizione.

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”;

Immobile 1: Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà di uno solo dei

debitori esecutati.

Immobile 2: Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà di uno dei

debitori esecutati per la quota di ½ e per l’altra restante metà appartenere a terza

persona estranea alla procedura.

Immobile 3: Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà di uno dei

debitori esecutati per la quota di ½ e per l’altra restante metà appartenere a terza

persona estranea alla procedura.

Immobile 12: Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà per la quota di

½ ciascuno di ambedue i debitori esecutati.

Solo per quanto riguarda la particella 333, lo scrivente non è stato in grado di

verificare l'esatta proprietà in quanto non inserita nella sentenza (atto dell'autorità

giudiziaria) del 31/03/2005, trascritto in atti dal 26/05/2005 repertorio n. 980

rogante: tribunale di Catania registrazione sentenza per divisione n. 19813.4/2005.

Quesito D : *“accerti l'esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità*

delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la

produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio”;

Immobile 1: Questo immobile risulta giungere ai debitori eseguiti per sentenza

(atto dell'autorità giudiziaria) del 31/03/2005, trascritto in atti dal 26/05/2005

repertorio n. 980 rogante: tribunale di Catania registrazione sentenza per divisione

n. 19813.4/2005.

In particolare la sola quota di $\frac{1}{2}$ di quest'immobile era giunta al debitore eseguito,

in piena ed esclusiva proprietà, per atto di divisione del 10/09/1957, trascritto il

07/10/1957, ai nn. 25483/21929.

Immobile 2: Questo immobile risulta giungere al debitore eseguito per la quota

di $\frac{1}{2}$ per atto di acquisto del 28 marzo 1964, trascritto il 13 Aprile 1964, ai nn.

12184/14099.

Immobile 3: Questo immobile risulta giungere al debitore eseguito per la quota

di $\frac{1}{2}$ in nuda proprietà per atto di donazione e divisione del 10 Settembre 1957,

trascritto il 7 Ottobre 1957, ai nn. 25490/21926 e 25493/21929.

Immobile 12: Questo immobile risulta giungere a debitori eseguiti per sentenza

(atto dell'autorità giudiziaria) del 31/03/2005, trascritto in atti dal 26/05/2005

repertorio n. 980 rogante: tribunale di Catania registrazione sentenza per divisione

n. 19813.1/2005, a parte la particella 333 che non risulta essere inserita in questo

atto.

	In particolare per quanto riguarda le particelle 287 – 331 e 339 (ex 92/a) queste	
	risultano giungere agli attuali debitori esecutati, per la quota di ¼ ciascuno, con	
	atto di compravendita del 21/12/1974, Notaio Grasso, trascritto a Catania il	
	13/01/1975 ai nn. 1396/1190.	
	Invece per quanto riguarda tutte le altre particelle costituenti l’immobile 12, queste	
	risultano giungere agli attuali debitori esecutati, per la quota di ¼ ciascuno, con	
	atto di compravendita del 11/03/1978, Notaio Grasso, trascritto a Catania il	
	13/03/1978 ai nn. 8683/7541 e per atto di cessione di usufrutto del 06/02/1987,	
	Notaio Grasso, trascritto a Catania il 28/02/1987 ai nn. 6876/5379.	
	Quesito E : <u>“segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un</u>	
	<u>completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta,</u>	
	<u>indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale</u>	
	<u>integrazione al creditore procedente”;</u>	
	La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico	
	accertamento.	
	Quesito F : <u>“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,</u>	
	<u>indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da</u>	
	<u>cancellare con il decreto di trasferimento”;</u>	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sulla particella 234 dell’ immobile 1 gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991 ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)	
		49
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
		50

	5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;	
	8. <u>ISCRIZIONE nn.14200/2084 del 04/05/1994</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	8.1. Annotazione n. 7823 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	8.2. Iscrizione n. 4688 del 09/11/2012	
	9. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
	9.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI),	
	9.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),	
	9.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),	
	9.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA	
		51
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

ACQUISIZIONE),

9.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),

9.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014;

10. TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003 domanda giudiziale -

accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;

Documenti successivi correlati:

10.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);

11. TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005 atto giudiziario – sentenza

di divisione del 31/03/2005;

Documenti successivi correlati:

11.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006;

12. Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006 atto giudiziario –

sentenza di divisione del 31/03/2005;

13. ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;

14. ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992;

15. ISCRIZIONE nn.54091/4688 del 09/11/2012 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2084 del 1994;

16. ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992

	17. <u>ISCRIZIONE nn.64265/5211 del 14/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6135 del 1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	17.1. Annotazione n. 5759 del 17/10/2013 (PRECISAZIONE SOGGETTI	
	RINNOVAZIONE);	
	18. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	19. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	20. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare -	
	rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009 del 23/06/1994;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994;	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sulla particella 932 dell’ immobile 1 gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
		53
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;

2. ISCRIZIONE nn.14200/2084 del 04/05/1994 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

2.1. Annotazione n. 7823 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.2. Iscrizione n. 4688 del 09/11/2012

3. TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003 domanda giudiziale -

accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;

Documenti successivi correlati:

3.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);

4. TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005 atto giudiziario – sentenza

di divisione del 31/03/2005;

Documenti successivi correlati:

4.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006

5. Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006 atto giudiziario –

sentenza di divisione del 31/03/2005;

6. ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992;

7. ISCRIZIONE nn.54091/4688 del 09/11/2012 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2084 del 1994;

8. ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992

	9. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sulla particella 462 dell’ immobile 2 gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
		55
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;

5. ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;

6. ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 21/01/1993;

Documenti successivi correlati:

6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;

7. ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 10/03/1993;

Documenti successivi correlati:

7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI),

7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;

8. ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;

	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;	
	9. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992	
	10. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	11. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	12. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare -	
	rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009 del 23/06/1994;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994.	
	Dalle indagini effettuate presso l' Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sulla particella 411 dell' immobile 3 gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
		57
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

3. ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;

4. ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;

5. ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;

6. ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 21/01/1993;

Documenti successivi correlati:

6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),

	6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI),	
	6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	7. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
	7.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI),	
	7.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),	
	7.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),	
	7.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA	
	ACQUISIZIONE),	
	7.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),	
	7.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014;	
	8. <u>ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;	
	9. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992	
	10. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	11. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	12. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare -	
		59

	rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009 del 23/06/1994;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994.	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sulle particelle 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 - 343	
	dell’ immobile 12 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da	
	cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005</u> atto giudiziario – sentenza	
	di divisione del 31/03/2005;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006;	
	2. <u> Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006</u> atto giudiziario –	
	sentenza di divisione del 31/03/2005;	
	3. <u> ISCRIZIONE nn.60615/16672 del 31/08/2007</u> ipoteca volontaria per	
	concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/1987;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4052 del 1987;	
	4. <u> ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992;	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sulle particelle 331 – 332 dell’ immobile 12 gravano le seguenti formalità	
	(iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u> ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)	
		60
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	

	5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;	
	8. <u>TRASCRIZIONE nn. 126/84 del 04/01/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 22/12/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	8.1. Annotazione n. 2838 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.2. Annotazione n. 1268 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.3. Annotazione n. 1407 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.4. Annotazione n. 2798 del 21/03/2008 (ANNOTAZIONE PER ERRONEA	
	TRASCRIZIONE);	
	8.5. Annotazione n. 2800 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.6. Trascrizione n. 247 del 03/01/2014;	
	9. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
		62
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Documenti successivi correlati:

9.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI),

9.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),

9.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),

9.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA ACQUISIZIONE),

9.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI),

9.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014;

10. ISCRIZIONE nn.25676/8788 del 13/04/2005 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 11/03/2005;

11. ISCRIZIONE nn.60615/16672 del 31/08/2007 ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/1987;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4052 del 1987;

12. ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;

13. ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992;

14. ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992

15. ISCRIZIONE nn.64265/5211 del 14/12/2012 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6135 del 1992;

	Documenti successivi correlati:	
	17.1. Annotazione n. 5759 del 17/10/2013 (PRECISAZIONE SOGGETTI RINNOVAZIONE);	
	16. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	17. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	18. <u>TRASCRIZIONE nn. 258/247 del 03/01/2014</u> atto esecutivo o cautelare - rinnovo pignoramento del 22/12/1993;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 84 del 1994;	
	19. <u>TRASCRIZIONE nn. 25357/18713 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare - rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009 del 23/06/1994;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994.	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sulle particelle 287 – 333 dell’immobile 12 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005</u> atto giudiziario – sentenza di divisione del 31/03/2005;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006;	
	2. <u> Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006</u> atto giudiziario – sentenza di divisione del 31/03/2005;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 19813 del 2005	
		64
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	3. <u>ISCRIZIONE nn.60615/16672 del 31/08/2007</u> ipoteca volontaria per	
	concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/1987;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4052 del 1987;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	Quesito G : <u>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”</u> ;	
	Immobile 1 : Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.	
	Questo immobile risulta regolarmente censito in C.T. e non necessita di nessuna variazione catastale ed inoltre al suo interno è stato rilevato un'immobile di circa 20 mq, realizzato con struttura in muratura, che non risulta essere censito né in C.T. né in C.F.	
	Immobile 2 : ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.	
	Questo immobile risulta regolarmente censito in C.T. e non necessita di nessuna variazione catastale ed inoltre al suo interno è stato rilevato un'immobile di circa	
		65
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	20 mq, realizzato con struttura in muratura, che non risulta essere censito né in	
	C.T. né in C.F.	
	Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale,	
	contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3	
	vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in	
	C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;	
	L'immobile in esame ha accesso dai civici 191 della prospiciente via Canale Torto	
	del Comune di Acireale - frazione Santa Tecla in particolare dal fabbricato si può	
	accedere alla retrostante particella 411 e si ha:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.43 Part.411=214,00 mq. di qualità agrumeto; • Fg.43 Part.412 Cat. A/4, classe 2, vani 1,5. 	
	Questo immobile risulta essere intestato catastalmente ad altre persone e su questi	
	immobili non si è mai effettuata una voltura catastale.	
	Per quanto riguarda il caseggiato, si è reperita la planimetria catastale, facendone	
	richiesta in quanto non era più presente, che risulta essere conforme allo stato di	
	fatto.	
	Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42,	
	Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.	
	Tutte le particelle identificate come immobile 12 sono correttamente intestate nelle	
	visure catastali ai debitori eseguiti a parte la particella 333 in cui oltre ai debitori	
	eseguiti sono intestati altre due persone non interessate dalla procedura ed inoltre	
	il fabbricato rurale, che insiste sulla particella 335 ed identificato come part. 10,	
	risulta essere censito in C.T. e in base al D.M. del 02/11/1998 n. 28 art. 3 comma 2	
	e successive norme, deve essere passato al C.F. e date le condizioni in cui si trova	
	l'immobile, potrebbe essere censito come unità collabente.	
		66
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Quesito H : “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

Immobile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.

Ambedue le particelle costituenti l'immobile 1, e come evidenziato nella mappa del certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato, sono racchiusi nel poligono **E-F-G-H-I-L-M-N-E** e ricadono in zona **"E"** del P.R.G. ed in particolare la parte di terreno circoscritto dalle lettere **P-Q-I-L-M-O-P** ha per destinazione una strada, mentre il tratto di terreno **S-T-G-P-H-U-M-N-S** ricade in una zona caratterizzata da una faglia con fenomeni di creep asismico e periodicamente da attività sismica e quindi all'interno di quest'ultimo poligono sono vietate assolutamente nuove costruzioni.

Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

La particella di terreno 462 ha una superficie complessiva di mq. 2230,00 di cui la parte prospiciente su via Vivaro per un'estensione di circa mq. 670,00 ricadente nel vigente P.R.G. in zona **"B2"** di completamento delle frazioni, compresa nei vertici **C-D-Q-R-C**; mentre i restanti 1560,00 mq. circa, retrostanti e prospicienti sulla via Trieste, ricadono in zona **"E"** come si evince dal certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato e racchiusi dal quadrilatero **A-B-R-Q-A**.

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3

	vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in	
	C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;	
	Tutta la particella 412 e parte della particella 411, identificata dal quadrilatero E-	
	F-C-D-E , ricadono in zona "A2" (centro storico) mentre la parte restante della	
	particella 411 identificata dal quadrilatero E-F-C-D-E ricade in zona "E" come si	
	evince dal certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato.	
	Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42,	
	Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.	
	Tutte la particelle costituenti l'immobile 12, e come evidenziato nella mappa del	
	certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato, sono racchiusi nel	
	poligono A-B-C-D-E-F-G-H-A e ricadono in zona "E" del P.R.G. ed in	
	particolare la parte di terreno circoscritto dalle lettere A-B-C-D-R-Q-H-I-L-M-N-	
	A ricade nella fascia tra i 500 m. ed i 1000 m. dalla battigia e si sottolinea che il	
	tratto di terreno A-O-P-H-I-L-M-N-A ricade in area di rispetto stradale, che resta	
	inedificata in conseguenza del ritiro ma che concorre alla formazione della	
	superficie fondiaria (art. 65 del R.E.) ed inoltre il fabbricato rurale, censito in C.T.	
	come part. 10 interna alla part. 335, racchiuso dal quadrilatero I-N-M-L-I , interno	
	al poligono A-O-P-H-A può essere oggetto di interventi di ristrutturazione.	
	Quesito I : <i>“accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</i>	
	<i>urbanistico - edilizia</i> indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi	
	<i>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</i>	
	<i>del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali</i>	
	<i>difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di</i>	
	<i>opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze</i>	
	<i>di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</i>	
		68
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità”;

Immobile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.

All'interno della particella è stato rilevato un'immobile di circa 20 mq, realizzato con struttura in muratura, la cui edificazione risulta non databile e che non risulta essere censito né in C.T. né in C.F. e di cui non è stata reperita nessuna documentazione che ne accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia ne estremi di provvedimenti autorizzatorio motivo per cui questo fabbricato è totalmente abusivo.

Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

All'interno della particella è stato rilevato un'immobile di circa 20 mq, realizzato con struttura in muratura, la cui edificazione risulta non databile e che non risulta essere censito né in C.T. né in C.F. e di cui non è stata reperita nessuna documentazione che ne accerti la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia ne estremi di provvedimenti autorizzatorio motivo per cui questo fabbricato è totalmente abusivo.

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3 vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;

Sul caseggiato censito al C.F. al Foglio 43 particella 412, dopo ricerche fatte presso

gli uffici tecnici di Acireale non è stato possibile reperire nessun tipo di documentazione che ne accerti la conformità urbanistico-edilizia ma l'immobile può essere regolarmente commercializzato in quanto, dalla planimetria catastale reperita e dall'atto di divisione del 1957, con cui la proprietà della metà è giunta ad uno dei debitori esecutati, si può affermare con sicurezza che l'immobile sia stato edificato tra gli anni '45 e '55 ed inoltre rispetto alle planimetrie reperite non si sono riscontrate modifiche dei prospetti esterni.

Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42,

Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

All'interno di questi terreni costituenti l'immobile 12 lo scrivente non ha rinvenuto, a parte il fabbricato rurale, nessun altro tipo di immobile.

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

	Immobile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are	
	58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e	
	Foglio 41 particella 234 di are 19.70.	
	L'immobile di circa 20 mq, realizzato con struttura in muratura, all'interno della	
	particella 932 e precisamente all'interno del poligono descritto nel certificato di	
	destinazione urbanistica S-T-G-P-H-U-M-N-S ricade in una zona caratterizzata da	
	una faglia con fenomeni di creep asismico e periodicamente da attività sismica e	
	quindi all'interno di quest'ultimo poligono sono vietate assolutamente nuove	
	costruzioni, motivo per cui lo scrivente ritiene quest'immobile non condonabile e	
	non sanabile e gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso sono	
	quantificati ad oggi in 2.000,00 € .	
	Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale,	
	contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462	
	di are 22.30.	
	L'immobile di circa 20 mq, realizzato con struttura in muratura, all'interno della	
	particella 462 e precisamente all'interno del quadrilatero descritto nel certificato di	
	destinazione urbanistica C-D-Q-R-C, cioè quello ricadente nella zona " B2 ", risulta,	
	date le ragioni del credito, condonabile ai sensi del D.L. 269/2003 e, dopo aver	
	assunto le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, indica le	
	somme da pagare, a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di	
	urbanizzazione e costi di costruzione), varie sanzioni e spese tecniche, in circa	
	10.000,00 € .	
	Lo scrivente tuttavia, data la tipologia, la struttura e la destinazione, ritiene	
	antieconomico procedere alla sanabilità di questo immobile in quanto oltre tutto	
	ricade all'interno, come detto, del quadrilatero descritto nel certificato di	
		71
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

Questo immobile risulta essere occupato saltuariamente dal debitore esecutato ed in totale stato di abbandono.

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3 vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;

Questo caseggiato e l'adiacente particella di terreno risultano essere non occupati dal debitore esecutato e in totale stato di abbandono.

Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42, Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

Questo immobile risulta essere utilizzato dai debitori esecutati.

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

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

vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;

Immobile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.

L'immobile in esame, formato da due particelle di terreno, è ubicato nel Comune di Acireale - frazione Stazzo e trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di 5.691,00 mq. così ripartiti:

- Fg.41 Part.234=1.967,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.30 Part.932 (già 489/b)= 3.721,00 mq. di cui 2.663,00 mq. di qualità agrumeto e 1.052,00 mq. di qualità incolto produttivo.

Ricadente nel vigente PRG in zona **"E"**, come ampiamente descritto al quesito **"H"**, si sviluppa quasi interamente su di un unico livello e le due particelle sono separate da una piccola stradella ed attualmente questo terreno risulta essere destinato a limoneto.

Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

L'immobile in esame è ubicato fra la via Vivaro e la via Trieste del Comune di Acireale - frazione Scillichenti, zona di carattere turistico - residenziale e data la sua vicinanza al mare di circa 150 ml. e la sua destinazione urbanistica, parte destinata a zona **"B2"** del vigente P.R.G., lo rendono particolarmente appetibile.

Questo terreno, che si presenta pianeggiante, si sviluppa perpendicolarmente rispetto alle due strade di accesso e come detto, occupa una superficie complessiva di mq. 2230,00 di cui la parte prospiciente su via vivaio per un'estensione di mq. 670,00 ricadente nel vigente P.R.G. in zona **"B2"** di completamento delle frazioni

	mentre i restanti mq. 1560,00 retrostanti e prospicienti sulla via Trieste ricadono in	
	zona "E" e come detto attualmente sul terreno non risulta insistere nessun tipo di	
	coltivazione in quanto, allo stato attuale, totalmente abbandonato.	
	Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale,	
	contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3	
	vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in	
	C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;	
	Tutto l'immobile risulta essere costituito da due particelle, ed esattamente:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.43 Part.411=214,00 mq. di qualità agrumeto; • Fg.43 Part.412 Cat. A/4, classe 2, vani 1,5. 	
	La particella 412 e parte della particella 411, identificata dal quadrilatero E-F-C-	
	D-E , ricadono in zona "A2" (centro storico) mentre la parte restante della	
	particella 411 identificata dal quadrilatero E-F-C-D-E ricade in zona "E" ed allo	
	stato attuale risulta essere incolta ed abbandonata.	
	Per quanto riguarda il caseggiato, questi, ha accesso dai civici 223-225 della	
	prospiciente via Canale Torto del Comune di Acireale - frazione Santa Tecla, zona	
	centrale di carattere turistico - residenziale a pochi metri dal mare	
	Il caseggiato risulta essere composto da un unico corpo di fabbrica sviluppato	
	quasi interamente a piano terra e da un unico vano non abitabile con annessa	
	terrazza prospiciente sulla via Canale Torto a piano primo e la struttura è	
	completamente realizzata in muratura ed il prospetto si presenta intonacato ed in	
	pessimo stato di conservazione così come anche gli infissi esterni che sono	
	realizzati con delle semplici porte in legno.	
	Il piano terra, come detto, a cui vi si accede dai civici 223-225 della prospiciente	
	via Canale Torto, presenta una superficie totale lorda complessiva di mq. 119,15	
		75
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	ed allo stato attuale risulta completamente abbandonato e privo di qualsiasi arredo	
	per cui lo scrivente ha ipotizzato una possibile destinazione degli ambienti interni	
	rifacendosi alla data di costruzione.	
	I due ingressi immettono quello dal civico 223 in un piccolo ambiente di 9,80 mq.	
	che è in contatto con una camera da letto di 23,75 mq. a cui vi si accede anche dal	
	civico 225.	
	Dall'ingresso si accede ad una camera da letto da 15,30 mq. da cui è possibile	
	accede ad un soggiorno di 17,20 mq. che risulta essere posto nel mezzo tra la	
	camera da letto citata in precedenza di 23,75 mq. e una cucina di 6,50 mq. che alla	
	fine rileva la presenza di un bagno di 6,30 mq.	
	Alla sinistra dell'ingresso di 9,80 mq. è posta una rampa di scale in muratura che	
	immette in un piano dove vi è la presenza di una terrazza di 50,20 mq. e di un	
	locale sottotetto di 34,00 mq. che presenta una copertura ad unica falda che va da	
	un'altezza di 2,40 ml. ad un'altezza di 1,80 ml., mentre le altezze del piano terra	
	sono di 4,20 ml. a parte la cucina ed il bagno che risultano avere un'altezza di 2,40	
	ml. e sulla parte nord il fabbricato si affaccia su di un cortile interno di 45,00 mq.	
	(facente parte sempre della particella 412 a cui risulta essere graffato) dove trovasi	
	una cisterna di raccolta acqua piovana.	
	Le pavimentazioni originali dell'epoca costruttiva risultano essere in pessimo stato	
	di conservazione così come pure i muri perimetrali, i tramezzi ed i soffitti che	
	risultano essere ammalorati e completamente distaccati, ed inoltre alcune zone	
	della cucina presentano delle chiare tracce di umidità causate dalla pessima o nulla	
	manutenzione del caseggiato.	
	Gli infissi esterni sono del tipo in legno massello con riquadri in vetro mentre gli	
	infissi interni sono a doppia anta in legno massello laccate bianche in pessimo	
		76
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

stato, così come anche in pessimo stato risulta essere il primo piano in quanto non

intonacato, non pavimentato e l'orditura del tetto di copertura anch'essa pessimo

stato di conservazione risulta essere a vista.

Attualmente i locali sono privi di fornitura elettrica ed idrica ed è evidente che

risultano non conformi alle vigenti normative in materia di sicurezza ed i costi

necessari per il loro adeguamento si quantificano ad oggi in **5.000,00 €**.

Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42,

Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

All'intero fondo si accede dal civico 57 della Strada Provinciale n. 2 per Riposto

del Comune di Acireale frazione – Santa Tecla ed in particolare si ha:

- Fg.42 Part.287=943,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.331=5.930,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.332=70,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.333=10.186,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.334=25.700,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.335=11.939,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.336=5.800,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.337=80,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.338=4.778,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.339=159,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.342=6.891,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.343=11.590,00 mq. di qualità agrumeto;
- Fg.42 Part.10= Fabbricato rurale di 215,00 mq. interno alla particella 335.

La superficie totale dell'intero fondo è di 84.066,00 mq. a cui vanno sottratti i

215,00 mq. del fabbricato rurale costituito dalla particella n. 10 per cui la

superficie netta del fondo è pari a **83.851,00 mq.**

I terreni in esame confinano ad Est con la strada Provinciale per Riposto e a Sud

con la via Mortara, mentre a Nord-Ovest confina con terreni appartenenti ad altra

ditta e all'interno del fondo si diparte una stradella interna che rende accessibile

l'intero lotto con mezzi meccanici, inoltre sulla via Mortara sono ubicati altri

accessi pedonali.

Tutte la particelle costituenti l'immobile 12, e come evidenziato nella mappa del

certificato di destinazione urbanistica alla presente allegato, sono racchiusi nel

poligono **A-B-C-D-E-F-G-H-A** e ricadono in zona **"E"** del P.R.G. ed in

particolare la parte di terreno circoscritto dalle lettere **A-B-C-D-R-Q-H-I-L-M-N-**

A ricade nella fascia tra i 500 m. ed i 1000 m. dalla battigia e si sottolinea che il

tratto di terreno **A-O-P-H-I-L-M-N-A** ricade in area di rispetto stradale, che resta

inedificata in conseguenza del ritiro ma che concorre alla formazione della

superficie fondiaria (art. 65 del R.E.) ed inoltre il fabbricato rurale, censito in C.T.

come part. 10 interna alla part. 335, racchiuso dal quadrilatero **I-N-M-L-I**, interno

al poligono **A-O-P-H-A** può essere oggetto di interventi di ristrutturazione.

Questi terreni, che presentano una leggera pendenza, risultano, allo stato attuale,

interamente coltivati ad agrumeto con prevalenza di limoni e si presenta in un

buono stato di conservazione in quanto regolarmente curato.

Il fondo dispone di un sistema di irrigazione e possiede un diritto di acqua da

prelevare dall'esistente pozzo "Caramma" ubicato in un altro fondo limitrofo e

come detto all'interno di esso si è riscontrata la presenza di un fabbricato rurale,

individuato come part. 10, posto subito all'ingresso del fondo alla destra del

	cancello di accesso con il prospetto Est che si affaccia direttamente sulla strada provinciale per Riposto.	
	Questo fabbricato rurale, realizzato con struttura in muratura presumibilmente agli inizi del '900, della superficie di circa 215,00 mq. risulta essere in pessimo stato di conservazione, sia per quanto riguarda la struttura portante esterna ed anche per la copertura, realizzata con orditura portante lignea, la quale presenta numerose fessurazioni e in alcuni tratti anche parziali cedimenti che la rendono allo stato attuale non praticabile.	
	Il fabbricato risulta essere completamente privo di porte e stipiti esterni ed anche di porte interne e la pavimentazione realizzata in cotto, con molta probabilità quella originale dell'epoca, si presenta in un pessimo stato di conservazione così come gli intonaci interni ed inoltre si è rilevato che molti ambienti di questo fabbricato siano già ricoperti dalla vegetazione e si trova totalmente privo di tutti gli impianti.	
	Quesito M : <u>“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato”;</u>	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione	
		79
	79	
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	dell'immobile stesso e delle procedura su di esso pendenti, ritiene di procedere alla	
	valutazione integrandola con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	
	col procedimento di stima sintetico comparativo.	
	Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto	
	ampiamente esposto al <i>quesito L</i> ;	
	Immobile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are	
	58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e	
	Foglio 41 particella 234 di are 19.70.	
	Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale	
	zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e	
	detrazioni, paragonabili a quelle dei terreni in questione hanno un valore di mercato	
	pari a €. 5,00 al metro quadrato di superficie per quel che riguarda i terreni ad uso	
	limoneto, e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dei terreni è pari	
	a 5,00 €/mq x 5.691,00 mq. = 28.455,00 € , in cui sono compresi i 2.000,00 €	
	necessari per la demolizione della struttura che insiste sui terreni.	
	Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per	
	vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di	
		80
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni	
	ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a 22.765,00 €.

Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle del terreno in questione hanno un valore di mercato pari a €. 150,00 al metro quadrato di superficie per quel che riguarda la parte di terreno destinata a zona "B2" ed a €. 5,00 al metro quadrato per quel che riguarda la parte di terreno destinata a zona "E" e pertanto, tenuto conto delle premesse, il valore stimato del terreno è pari a (150,00 €/mq x 670,00 mq.) + (5,00 €/mq x 1.560,00 mq.) = 108.300,00 €, in cui sono compresi i 10.000,00 € per i costi da sostenere per l'eventuale sanatoria dell'immobile realizzato abusivamente o gli eventuali 2.000,00 € necessari per la demolizione dello stesso.

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a 86.640,00 €.

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3 vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di mercato pari a €. 1.000,00 al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva di

quindi della tompagnatura esterna) per quel che riguarda il casolare e precisamente

la superficie commerciale totale dell'immobile è stata così ottenuta:

Piano terra:

119,15 mq. (comprensiva della muratura esterna)

Piano primo sottotetto:

34,10 mq. x 20 % = 6,82 mq.

Piano primo terrazzo esterno:

50,20 mq. x 20 % = 10,04 mq.

Cortile interno della particella 412:

45,00 mq. x 5 % = 2,25 mq.

Per cui la superficie commerciale totale dell'Immobile 3 è pari a **138,26 mq.** e

tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Esposizione - Strade e cortili interni	0,80
Orientamento prevalente – Sud	1,00
Vetustá - Etá oltre i 55 anni	0,70
Finitura - Pessima	0,85
Luminositá – Minore della norma	0,97
Pavimentazione – Cotto d'epoca	0,90
Impianto di riscaldamento – Non presente	0,90
Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
Coefficiente globale	0,40

Per cui il valore totale di mercato del casolare è pari a **1.000,00 €/mq x 138,28 mq.**

x 0,40 = 55.312,00 € .

Per quel che riguarda il terreno incolto della particella 411 ha un valore di mercato

pari a €. 2,00 al metro quadrato per cui il valore totale della particella 411 è pari a

2,00 €/mq x 214,00 mq =428,00 €.

Il valore complessivo di mercato dell'intero immobile 3 è pari a 55.312,00 € +

428,00 € = 55.740,00 €, per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di

mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale

riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato, si ha un valore dell'immobile

pari a 44.590,00 €.

Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42,

Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a €. 250,00 al metro quadrato di superficie lorda per quel che riguarda

il fabbricato rurale e un valore di mercato pari a €. 7,00 al metro quadrato di

superficie per quel che riguarda i terreni destinati ad agrumeto e pertanto, tenuto

conto delle premesse, il valore stimato dell'intero fondo è pari a (250,00 €/mq x

215,00 mq.) + (7,00 €/mq x 83.851,00 mq.) = 53.750,00 € + 586.957,00 €

=640.707,00 €.

Il valore complessivo di mercato dell'intero immobile 12 è pari a 640.707,00 €, per

cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia

per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di

mercato stimato, si ha un valore dell'immobile pari a 512.565,00 €.

Quesito N : “indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più

lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione

del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;

Lo scrivente propone, data la contiguità delle particelle costituenti i vari immobili ubicati in Comune di Acireale, la vendita in quattro distinti lotti:

Lotto E:

Immobile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.

Il valore di mercato stimato è pari a **22.765,00 €**.

Lotto F:

Immobile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

Il valore di mercato stimato è pari a **86.640,00 €**.

Lotto G:

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3 vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;

Il valore di mercato stimato è pari a **44.590,00 €**.

Lotto H:

Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42, Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

Il valore di mercato stimato è pari a **512.565,00 €**

Quesito O : *“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";

La documentazione fotografica dei terreni e dei fabbricati rurali pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le visure catastali di tutti gli immobili.

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

Lotto E:

Immobilabile 1: Tratto di terreno in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.

Questo lotto risulta essere di esclusiva proprietà di uno solo dei debitori esecutati.

Il valore di mercato stimato è pari a **22.765,00 €**.

Lotto F:

Immobilabile 2: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

Questo lotto risulta essere di esclusiva proprietà di uno dei debitori esecutati per la quota di ½ e per l'altra restante metà appartenere a terza persona estranea alla procedura, per cui la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato è pari a **43.320,00 €** e si precisa che il lotto non risulta comodamente divisibile in quanto un frazionamento del bene costituirebbe deprezzamento.

Lotto G:

Immobile 3: ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato composto da 3 vani abitabili censito in C.F. al Foglio 43 particella 412 e altra particella censita in C.T. al foglio 43 particella 411 di are 2.14;

Questo lotto risulta essere di esclusiva proprietà di uno dei debitori esegutati per la quota di ½ e per l'altra restante metà appartenere a terza persona estranea alla procedura, per cui la valutazione della quota di pertinenza del debitore esegutato è pari a **22.295,00 €** e si precisa che il lotto non risulta comodamente divisibile in quanto un frazionamento del bene costituirebbe deprezzamento.

Lotto H:

Immobile 12: Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42, Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343.

Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà per la quota di ½ ciascuno di ambedue i debitori esegutati.

Il valore di mercato stimato è pari a **512.565,00 €**

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

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

Data la tipologia e il valore degli immobili in comproprietà tra il debitore esecutato e altri soggetti estranei alla procedura, lo scrivente non ritiene di poter individuare lotti omogenei per la divisione.

Comune di Giarre

Risposte ai quesiti.

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”;

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Immobile 4: Villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, Via Trepunti n. 38, con terreno circostante esteso, nell’intero, ha 10.38.10. La villa si compone di un piano terra esteso circa mq. 200, adibito a magazzino, ed individuato al C.T. Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un appartamento di circa 15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite scalinata esterna, individuato in C.F. al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat. A/2, classe 1, vani catastali 15 e terreno circostante la villa identificato al C.T. al Foglio 89, Particelle 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 45, 64, 74, 104, 106, 107, 108, 110, 205 (ex 65), 206 (ex 65), 208 (ex 75) e 211 (ex 75).

L’immobile in esame, costituito da più particelle di terreno tutte adiacenti tra di loro, ha accesso dal civico 38 della Strada Statale 114 già Via Madonna della Libertà e trovasi nella zona periferica di Giarre (Fraz. di San Leonardello) quasi al confine con il Comune di Acireale a pochi chilometri dal casello autostradale e a 5 Km dal centro di Giarre ed inoltre si segnala che all’interno di questi terreni vi è una villa di particolare imponenza.

In particolare si ha:

	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.16=3.444,00 mq. di 1.544,00 mq. qualità canneto e di 1.900,00 mq. 	
	di qualità agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.17= 4.318,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.18= Fabbricato rurale di 93,00 mq interno alla particella 21. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.19= 1.830,00 mq. con all'interno un fabbricato promiscuo posto al 	
	piano terra.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.19 Sub. 2= fabbricato posto al piano primo categoria A/2 classe 1 di 	
	vani 15.	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.20=2.314,00 mq. di 2.014,00 mq. di qualità incolto produttivo e 	
	300,00 mq. di qualità agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.21=3.070,00 mq. di 1.070,00 mq. di qualità vigneto e 2.000,00 mq. 	
	di qualità agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.22= Fabbricato rurale di 195 mq. che è interno alla particella 74; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.45=19.160,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.64=7.095,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.74=23.893,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.104=1.980,00 mq. di 480,00 mq. di qualità incolto produttivo e 	
	1.500,00 mq. di qualità agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.106=5.200,00 mq. di 311,00 mq. di qualità uliveto e 4.889,00 mq. di 	
	qualità agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.107=4.470,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.108=5.120,00 mq. di 360,00 mq. di qualità di seminativo arboreo, 	
	161,00 mq. di qualità uliveto e 4.599,00 mq. di qualità agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.110=2.800,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.205 (ex 65)=5.909,00 mq. di qualità agrumeto; 	

- Fg.89 Part.206 (ex 65)= fabbricato rurale di 32,00 mq. categoria C/2 classe 4

interno alla particella 205;

- Fg.89 Part.208 (ex 75)= fabbricato rurale di 63,00 mq. categoria C/2 classe 2

interno alla particella 211;

- Fg.89 Part.211 (ex 75)=14.634,00 mq. di qualità agrumeto;

Tutte le particelle identificate come immobile 4 sono correttamente intestate nelle visure catastali ai debitori eseguiti.

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”;

Lo scrivente ha verificato che tutti gli immobili oggetto di stima risultano essere inseriti nella nota di trascrizione.

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 eseguito 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”;

Immobile 4: Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà per la quota di

½ ciascuno di ambedue i debitori esecutati.

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

Immobile 4: Questo immobile risulta giungere ai debitori esecutati per sentenza (atto dell'autorità giudiziaria) del 31/03/2005, trascritto in atti dal 26/05/2005 repertorio n. 980 rogante: tribunale di Catania registrazione sentenza per divisione n. 19813.1/2005.

In particolare questo immobile era giunto agli attuali debitori esecutati, per la quota di ¼ ciascuno, con atto di compravendita del 07/05/1970, Notaio Grasso, trascritto a Catania il 09/05/1970 ai nn. 13133/10358.

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”;

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

Quesito F : “accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che sugli immobili interessati dalla procedura, ed in particolare sulle **particelle 16 – 21 – 45 – 64 – 74 – 104 – 106 – 107 – 108 – 110** relative all’**immobile n. 4** gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di

trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 10/10/1991;

Documenti successivi correlati:

1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;

2. ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

3. ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;

4. ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;

	5. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;	
	8. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
	8.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA	
		93
	Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	ACQUISIZIONE)	
	8.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014	
	9. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003</u> domanda giudiziale -	
	accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;	
	Documenti successivi correlati:	
	9.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);	
	10. <u>ISCRIZIONE nn.25676/8788 del 13/04/2005</u> ipoteca legale derivante da	
	ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 11/03/2005;	
	11. <u>TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005</u> atto giudiziario – sentenza	
	di divisione del 31/03/2005;	
	Documenti successivi correlati:	
	11.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006	
	12. <u> Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006</u> atto giudiziario –	
	sentenza di divisione del 31/03/2005;	
	13. <u>ISCRIZIONE nn.6695/1250 del 29/01/2007</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca volontaria pe concessione a garanzia di mutuo del 03/02/1987;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 613 del 1987;	
	14. <u>ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;	
	15. <u>ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992	
	16. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
		94

	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992	
	17. <u>ISCRIZIONE nn.64265/5211 del 14/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6135 del 1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	17.1. Annotazione n. 5759 del 17/10/2013 (PRECISAZIONE SOGGETTI RINNOVAZIONE);	
	18. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	19. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993;	
	20. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare -	
	rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009 del 23/06/1994;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994;	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sugli immobili interessati dalla procedura, ed in particolare solo sulla particella 17	
	relativa all’ immobile n. 4 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da	
	cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
		95

	1.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	2.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	2.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	3.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	3.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	4.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	4.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	5.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	5.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
		96
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

decreto ingiuntivo del 10/03/1993;

Documenti successivi correlati:

6.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;

7. TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003 domanda giudiziale -

accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;

Documenti successivi correlati:

7.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);

8. ISCRIZIONE nn.25676/8788 del 13/04/2005 ipoteca legale derivante da

ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 11/03/2005;

9. TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005 atto giudiziario – sentenza

di divisione del 31/03/2005;

Documenti successivi correlati:

9.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006

10. TRASCRIZIONE nn. 57007/31143 del 16/08/2005 atto per causa di morte –

verbale di pubblicazione di testamento del 01/08/2005;

11. Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006 atto giudiziario –

sentenza di divisione del 31/03/2005;

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 19813 del 2005

12. TRASCRIZIONE nn. 55154/32343 del 09/08/2006 domanda giudiziale -

accertamento sottoscrizione atti - riduzione disposizione testamentaria del

28/06/2006;

13. ISCRIZIONE nn.6695/1250 del 29/01/2007 ipoteca in rinnovazione derivante

da ipoteca volontaria pe concessione a garanzia di mutuo del 03/02/1987;

	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 613 del 1987;	
	14. <u>ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992;	
	15. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992;	
	16. <u>ISCRIZIONE nn.64265/5211 del 14/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6135 del 1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	16.1. Annotazione n. 5759 del 17/10/2013 (PRECISAZIONE SOGGETTI	
	RINNOVAZIONE);	
	17. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	18. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sugli immobili interessati dalla procedura, ed in particolare solo sulla particella 19	
	sub. 2 relative all’ immobile n. 4 gravano le seguenti formalità (iscrizioni,	
	trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
		98
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Documenti successivi correlati:	
	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;	
	2. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
	2.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	2.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	2.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	2.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA	
	ACQUISIZIONE)	
	2.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	2.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014	
	3. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003</u> domanda giudiziale -	
	accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.25676/8788 del 13/04/2005</u> ipoteca legale derivante da	
	ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 11/03/2005;	
	5. <u>TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005</u> atto giudiziario – sentenza	
	di divisione del 31/03/2005;	
	Documenti successivi correlati:	
		99
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	5.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006	
	6. <u>Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006</u> atto giudiziario -	
	sentenza di divisione del 31/03/2005;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 19813 del 2005	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.15921/4261 del 12/03/2009</u> ipoteca legale derivante da	
	ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73 del 20/02/2009;	
	8. <u>ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;	
	9. <u>ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992	
	10. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993;	
	11. <u>TRASCRIZIONE nn. 25357/18713 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare -	
	rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009 del 23/06/1994;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994.	
	Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che	
	sugli immobili interessati dalla procedura, ed in particolare solo sulla particella 20	
	relativa all' immobile n. 4 gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da	
	cancellare con il decreto di trasferimento:	
	1. <u>ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Documenti successivi correlati:	
		100
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;	
	2. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	3. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;	
	4. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	

	5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;	
	8. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
	8.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA	
	ACQUISIZIONE);	
	8.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014;	
	9. <u>TRASCRIZIONE nn. 25377/18615 del 26/06/2003</u> domanda giudiziale -	
		102
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

accertamento giudiziale sottoscrizione atti del 06/05/2003;

Documenti successivi correlati:

9.1. Annotazione n. 4838 del 10/05/2007 (CANCELLAZIONE);

10. ISCRIZIONE nn.25676/8788 del 13/04/2005 ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 11/03/2005;

11. TRASCRIZIONE nn. 35406/19813 del 25/05/2005 atto giudiziario – sentenza di divisione del 31/03/2005;

Documenti successivi correlati:

11.1. Trascrizione n. 8280 del 04/03/2006;

12. TRASCRIZIONE nn. 57007/31143 del 16/08/2005 atto per causa di morte – verbale di pubblicazione testamento del 01/08/2005;

13. Rettifica a TRASCRIZIONE nn. 14949/8280 del 04/03/2006 atto giudiziario – sentenza di divisione del 31/03/2005;

14. TRASCRIZIONE nn. 55154/32343 del 09/08/2006 domanda giudiziale - accertamento sottoscrizione atti - riduzione disposizione testamentaria del 28/07/2006;

15. ISCRIZIONE nn.6695/1250 del 29/01/2007 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria pe concessione a garanzia di mutuo del 03/02/1987;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 613 del 1987;

16. ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;

17. ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992

	18. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992	
	19. <u>ISCRIZIONE nn.64265/5211 del 14/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6135 del 1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	17.1. Annotazione n. 5759 del 17/10/2013 (PRECISAZIONE SOGGETTI	
	RINNOVAZIONE);	
	20. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	21. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993;	
	22. <u>TRASCRIZIONE nn. 25357/18713 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare -	
	rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009 del 23/06/1994;	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994;	
	Quesito G : <u>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</u>	
	<u>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</u>	
	<u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u>	
	<u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u>	
	<u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u>	
	<u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u>	
	<u>strettamente necessario”</u> ;	
		104
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	censiti come magazzini a seguito di presentazione di tipo mappale e DOCFA al	
	costo di 1.000,00 € per fabbricato mentre la part. 206 (interna al part. 205 (ex.	
	75)) e la part. 208 (interna al part. 211 (ex. 75)) sono regolarmente censite in	
	C.F., con costituzione del 28/02/2011 protocollo n. CT0110400 in atti dal	
	28/02/2011 costituzione (n. 2293.1/2011) e non necessitano di nessuna variazione	
	catastale.	
	Quesito H : <i>“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di</i>	
	<i>destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento</i>	
	<i>urbanistico comunale vigente”;</i>	
	Dal certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) si evince che:	
	<u>- le particelle 16-108 del foglio 89 ricadono:</u>	
	-parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 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;	
	-parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 delle Norme di	
	Attuazione, ricadente in zona a edificabilità limitata (prescrizioni geologiche)	
	normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione;	
	-minima parte nella sede stradale.	
	<u>- la particella 20 del foglio 89 ricade:</u>	
	-minima parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 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)	
		106
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

normata dall'art. 33 bis delle Norme di Attuazione.

- la particella 21 del foglio 89 ricade:

- minima parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione;

- parte in zona territoriale omogenea "VPR"-Verde Privato, normata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione.

- la particella 45 del foglio 89 ricade:

- parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 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.

- parte in zona territoriale omogenea "VPR"-Verde Privato, normata dall'art. 31 delle Norme di Attuazione.

- la particella 64 del foglio 89 ricade:

- parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 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;

- minima parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione, ricadente in zona a edificabilità limitata (prescrizioni geologiche) normata dall'art. 33 ter delle Norme di Attuazione.

- le particelle 74-211 del foglio 89 ricadono:

- parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 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.	
	- le particelle 104-110-205 del foglio 89 ricadono in zona territoriale omogenea	
	"E", normata dall'art. 22 delle Norme di Attuazione.	
	<u>-la particella 106 del foglio 89 ricade:</u>	
	-parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 delle Norme di	
	Attuazione;	
	-parte in zona territoriale omogenea "VPR"-Verde Privato, normata dall'art. 31	
	delle Norme di Attuazione.	
	<u>-la particella 107 del foglio 89 ricade:</u>	
	-parte in zona territoriale omogenea "E", normata dall'art. 22 delle Norme di	
	Attuazione;	
	-minima parte in zona territoriale omogenea "VPR"-Verde Privato, normata dall'art.	
	31 delle Norme di Attuazione.	
	<u>Quesito I : “accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia</u>	
	<u>urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi</u>	
	<u>del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni</u>	
	<u>del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di</u>	
	<u>opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze</u>	
	<u>di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del</u>	
	<u>fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali</u>	
	<u>difformità”;</u>	
		108
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Per quanto riguarda la villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, via	
	Madonna della Libertà 38, composta di un piano terra, adibito a magazzino, ed	
	individuato al C.T. Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un	
	appartamento di circa 15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite	
	scalinata esterna, individuato in C.F. al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat.	
	A/2, classe 1, vani catastali 15, lo scrivente non ha reperito, presso gli uffici tecnici	
	del Comune di Giarre, nessuna documentazione che ne accerti la conformità alle	
	vigenti norme in materia urbanistico – edilizia, ma si può con certezza asserire, data	
	la tipologia, la struttura in muratura e i materiali utilizzati, che la villa è stata	
	edificata sul finire del 1800.	
	Per quanto riguarda la part. 22, interna alla part. 74 , lo scrivente ha reperito una	
	concessione edilizia avente n. 565 del 03/10/1981 (che alla presente si allega) in	
	cui comunque non è indicato né l’inizio, né la fine lavori, ma sono semplicemente	
	allegati gli elaborati architettonici che risultano corrispondere allo stato di fatto	
	attuale del fabbricato rurale.	
	Per quanto riguarda la part. 18, interna alla part. 21 , lo scrivente non ha reperito	
	nessuna documentazione che ne accerti la conformità urbanistico – edilizia, ma	
	questi risulta, come anche la part. 22 , indicata nell’atto di compravendita del	
	07/05/1970, Notaio Grasso, trascritto a Catania il 09/05/1970 ai nn. 13133/10358,	
	con cui proveniva agli attuali esecutati, motivo per cui lo scrivente data la	
	tipologia, la struttura ed i materiali utilizzati, può asserire con molta probabilità che	
	la costruzione di ambedue le unità immobiliari sia antecedente al 01/09/1967.	
	Infine per quanto riguarda la part. 206 (interna al part. 205 (ex. 75)) e la part.	
	208 (interna al part. 211 (ex. 75)) , lo scrivente non ha reperito nessuna	
	documentazione che ne accerti la conformità urbanistico – edilizia e questi non	
		109
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

risultano citati né nell'atto di compravendita del 07/05/1970, Notaio Grasso, trascritto a Catania il 09/05/1970 ai nn. 13133/10358 né nella sentenza di divisione del 2005, motivo per cui lo scrivente ritiene che questi immobili, con tutta probabilità, siano stati realizzati sicuramente dopo il 2005.

Inoltre dalla ricerca fatta presso gli uffici tecnici di Giarre è emerso che è stata presentata, in data 19/02/2018, una comunicazione di inizio lavori per ristrutturazione delle **particelle 18 – 22 – 206** la quale si allega in copia con la relativa comunicazione dell'ufficio tecnico.

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

Per quanto riguarda la **part. 206 (interna al part. 205 (ex. 75))** e la **part. 208 (interna al part. 211 (ex. 75))**, lo scrivente non ha reperito nessuna documentazione che ne accerti la conformità urbanistico – edilizia e questi non risultano citati né nell'atto di compravendita del 07/05/1970, Notaio Grasso,

trascritto a Catania il 09/05/1970 ai nn. 13133/10358 né nella sentenza di divisione

del 2005, motivo per cui lo scrivente ritiene che questi immobili, con tutta

probabilità, siano stati realizzati sicuramente dopo il 2005.

In particolare dunque la struttura costituente la **particella 206** non risulta in alcun

modo sanabile e gli oneri economici necessari per la demolizione della stessa

possono essere quantificati ad oggi in **2.000,00 €**, invece discorso diverso è per

quel che riguarda la **particella 208** dove si deve specificare che una parte di questa

è destinata a cabina elettrica alto-medio voltaggio, non comunicante con la parte

destinata a magazzino, e di conseguenza questa non può essere demolita, mentre

l'altra parte della **particella 208** contiene al suo interno un pozzo attivo la cui

demolizione di questa parte di magazzino, che serve da copertura al pozzo stesso,

potrebbe arrecare danni all'integrità del pozzo.

Si è verificato inoltre che non sono state emesse ordinanze di demolizione o di

acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali.

Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.

4/REV)”;

Immobile 4: Villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, Via Madonna della

Libertà, con terreno circostante esteso, nell'intero, ha 10.38.10. La villa si

compone di un piano terra esteso circa mq. 200, adibito a magazzino, ed

individuato al C.T. Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un

appartamento di circa 15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite

	scalinata esterna, individuato in C.F. al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat.	
	A/2, classe 1, vani catastali 15 e terreno circostante la villa identificato al Catasto	
	Terreni al Foglio 89, Particelle 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 45, 64, 74, 104, 106, 107,	
	108, 110, 205 (ex 65), 206 (ex 65), 208 (ex 75) e 211 (ex 75) risulta essere dato in	
	comodato ad una s.r.l. denominata "Il Giglio D'oro" come risulta da	
	comunicazione di inizio lavori di ristrutturazioni inerenti le particelle 18 – 22 –	
	206 (che alla presente si allega).	
	Quesito L : <u>"elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le</u>	
	<u>operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua</u>	
	<u>ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi</u>	
	<u>ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di</u>	
	<u>parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la</u>	
	<u>destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</u>	
	<u>zone confinanti.</u>	
	<u>Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti</u>	
	<u>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione</u>	
	<u>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</u>	
	<u>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,</u>	
	<u>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</u>	
	<u>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</u>	
	<u>l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla</u>	
	<u>vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento";</u>	
	Immobile 4: Villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, Via Trepunti n° 38,	
	con terreno circostante esteso, nell'intero, ha 10.38.10. La villa si compone di un	
	piano terra esteso circa mq. 200, adibito a magazzino, ed individuato al C.T.	
		112
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un appartamento di circa	
	15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite scalinata esterna,	
	individuato in C.F. al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat. A/2, classe 1, vani	
	catastali 15	
	L'immobile in esame, costituito da più particelle di terreno tutte adiacenti tra di	
	loro, ha accesso dal civico 38 della Strada Statale 114 già Via Madonna della	
	Libertà e trovasi nella zona periferica di Giarre (Fraz. di San Leonardello) quasi al	
	confine con il Comune di Acireale a pochi chilometri dal casello autostradale e a 5	
	Km dal centro di Giarre ed inoltre si segnala che all'interno di questi terreni vi è	
	una villa di particolare imponenza.	
	In particolare per quanto riguarda i terreni si ha:	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.17= 4.318,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.20=2.014,00 mq. di qualità incolto produttivo e 300,00 mq. di 	
	qualità agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.21=1.070,00 mq. di qualità vigneto e 2.000,00 mq. di qualità 	
	agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.22= fabbricato rurale di 25 mq. che è interno alla particella 74; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.45=9.160,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.74=23.893,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.106=311,00 mq. di qualità uliveto e 4.889,00 mq. di qualità 	
	agrumeto;	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.107=4.470,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.205 (ex 65)=5.909,00 mq. di qualità agrumeto; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.206 (ex 65)=32,00 mq. fabbricato rurale di categoria C/2; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.89 Part.208 (ex 75)=76,00 mq. fabbricato rurale; 	
		113
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

• Fg.89 Part.211 (ex 75)=14.634,00 mq. di qualità agrumeto;

• Fg.89 Part.20=260,00 mq. fabbricato rurale;

Il fondo agricolo di circa 10 Ha, coltivato per la maggior parte a limoneto e parte ad aranceto, discretamente pianeggiante dispone di un sistema di irrigazione sottochioma ed è servito da un pozzo irriguo regolarmente denunciato al Genio Civile di Catania inoltre l'interno del fondo risulta essere accessibile, attraverso una stradella privata asfaltata, che attraversa l'intero fondo.

All'interno di questo fondo sono ubicati quattro fabbricati in particolare la part. 18 di mq. 93,00 prospiciente la strada statale 114, posta subito alla sinistra del cancello d'ingresso dell'intero fondo, che presenta una struttura portante interamente in muratura.

Proseguendo lungo la stradella asfaltata interna al fondo, si arriva ad una biforcazione che da un lato, precisamente a destra, conduce alla particella 208 di mq. 93,00, con struttura in c.a., che detto risulta essere adibita in parte a cabina elettrica alto-medio voltaggio ed in parte a magazzino che contiene al suo interno un pozzo attivo, tra loro non comunicanti, ed infine alla fine della stradella sono posti a destra la particella 22 di mq. 195,00 mentre a sinistra la particella 206.

All'interno del fondo insiste, come più volte ribadito in precedenza, una villa di notevole importanza sia dal punto di vista tipologico che dimensionale e rappresenta un'immobile di particolare pregio artistico e architettonico, in quanto si tratta di una villa realizzata alla fine del 1800 in stile liberty, che posta in una posizione strategica gode ad Est di un magnifico panorama costiero e ad Ovest una vista dell'Etna ed è circondata da un un fondo agricolo di circa 10 ha coltivato a limoneto e aranceto.

	L'edificio è stato realizzato interamente con struttura portante in muratura, i	
	prospetti perimetrali risultano decorati con fregi in pietra bianca a rilievo in	
	sufficiente stato di conservazione ed il piano terra è circondato da un'imponente	
	portico ad archi, di complessivi 525,00 mq., che risulta allo stato attuale in un	
	mediocre stato di conservazione e questo portico risulta essere coperto per la sua	
	interezza dal terrazzo soprastante del piano primo.	
	Il piano terra, della superficie lorda complessiva di circa mq. 412,70, si presta ad	
	essere adibito a magazzino/deposito di prodotti alimentari, ed è suddiviso in due	
	locali simmetrici e separati da un portico centrale coperto al quale anticamente si	
	poteva accedere con le carrozze dell'epoca.	
	Questi magazzini del piano terra hanno un'altezza di circa 5,00 m. e risultano	
	essere intonacati, e pavimentati con cotto siciliano dell'epoca, non ormai in buone	
	condizioni e presentano in alcune parti del soffitto diverse macchie di umidità e	
	pertanto necessitano di un completo rifacimento e gli infissi sono realizzati in ferro	
	distribuiti tra porte e saracinesche e si segnala inoltre che all'interno di questo	
	piano terra, dal lato sinistro, è presente una rampa di scale che conduce al primo	
	piano.	
	Questo primo piano, che presenta una superficie lorda totale complessiva di 500,00	
	mq., è accessibile mediante un'imponente scala di collegamento esterna, realizzata	
	in pietra bianca e corredata da ringhiera artistica in ferro battuto, che occupa una	
	superficie di circa mq. 130,00 e risulta circondato da un terrazzo perimetrale, della	
	superficie complessiva di mq. 460,00, che garantisce la vista di un panorama di	
	notevole pregio, pavimentata con cotto siciliano originale dell'epoca in mediocre	
	stato di conservazione ma necessita di un'accurata pulitura dalla formazione limosa	
	creatasi nel tempo e a parere dello scrivente le condizioni del pavimento di questo	
		115
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	terrazzo esterno sono la causa delle infiltrazioni che hanno causato la formazione	
	delle muffe sul soffitto del piano terra.	
	Questo primo piano, che presenta una struttura rettangolare di 12,00 m. per 41,50	
	m. ed altezza che varia da 4,40 ai 5,20 m., è formato da vari ambienti tutti collegati	
	tra di loro, cioè non esistono corridoi divisori, e molti ambienti, soprattutto quelli	
	posti a destra rispetto alla scala di accesso esterna, sono destinati a camere da letto	
	con la particolarità di avere al suo interno una stanza dedicata a cappella con	
	relativo altare, mentre la parte sinistra di questo primo piano presenta degli	
	ambienti destinati a soggiorno pranzo e cucina.	
	La pavimentazione, di questo primo piano, risulta nella maggior parte realizzata	
	con pavimenti originali dell'epoca in un sufficiente stato di conservazione e i tetti	
	sono realizzati a volte con orditura in legno e gesso, mentre gli infissi esterni sono	
	del tipo legno massello con riquadri in vetri e molti di essi necessitano di	
	manutenzione, mentre gli infissi interni sono in parte a doppia anta ed in parte ad	
	un anta, anch'esse in legno laccate bianche.	
	Il primo piano è dotato di due servizi igienici pavimentati e completi di sanitari di	
	cui uno, di mq. 10,40, rivestito con piastrelle in maiolica mentre l'altro, di mq.	
	10,20, rivestito interamente in marmo si presentano in un mediocre stato di	
	conservazione.	
	Da questo primo piano inoltre è possibile accedere ad una soffitta di mq. 122,00 da	
	cui, a sua volta, è possibile accedere attraverso una rampa di scale ad una terrazza	
	panoramica di mq. 89,20, posta al centro della pianta del primo piano, da cui è	
	possibile godere di un panorama a 360° che spazia dalla meravigliosa vista	
	sull'Etna, a quella sull'intero fondo agricolo e per finire sul mar Ionio.	
		116
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	Tutti i locali della villa, a partire dal piano terra per finire alla soffitta, sono forniti	
	di impianto elettrico e idrico sottotraccia non conformi alle normative vigenti in	
	materia e i costi necessari al loro adeguamento si possono quantificare ad oggi in €	
	15.000,00.	
	Quesito M : <i>“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</i>	
	<i>prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell’eventuale sanatoria; tenga conto</i>	
	<i>altresì della riduzione del prezzo di mercato per l’assenza di garanzia per vizi del</i>	
	<i>bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del</i>	
	<i>valore stimato”;</i>	
	Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia	
	del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati	
	Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della	
	approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza	
	personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto	
	della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione	
	dell'immobile stesso e delle procedura su di esso pendenti, ritiene di procedere alla	
	valutazione integrandola con la seguente considerazione.	
	Premesso che, per l’individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente	
	considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più	
	idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di	
	equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è	
	funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.	
	Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.	
	Si traslascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i	
	dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta	
		117
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto ampiamente esposto al *quesito L*;

Immobile 4: Villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, Via Trepunti n° 38, con terreno circostante esteso, nell'intero, ha 10.38.10. La villa si compone di un piano terra esteso circa mq. 200, adibito a magazzino, ed individuato al Catasto Terreni Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un appartamento di circa 15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite scalinata esterna, individuato in Catasto Fabbricati al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat. A/2, classe 1, vani catastali 15.

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 1.250,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna), per quel che riguarda il deposito al piano terra, e precisamente la superficie commerciale totale del solo piano terra è stata così ottenuta:

- Piano terra

Deposito:

412,70 mq.

Area portico:

525,00 mq. x 50 % = 262,50 mq.

Per cui la superficie commerciale totale del piano terra è pari a **675,20 mq.**

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona si ha un **valore di mercato pari a € 2.500,00** al metro quadrato di superficie lorda (comprensiva quindi della tompagnatura esterna), per quel che riguarda il primo piano e del piano secondo, e precisamente la superficie commerciale totale

del primo e del secondo piano è stata così ottenuta:

• Piano primo

Superficie villa:

500,00 mq.

Terrazzo:

460,00 mq. x 20 % = 92,00 mq.

Scala di accesso:

130,00 mq. x 20 % = 26,00 mq.

• Piano secondo

Soffitta:

122,00 mq. x 50 % = 61,00 mq.

Terrazza panoramica:

89,20 mq. x 60 % = 53,52 mq.

Area della particella 19 sottratta dell'area della villa:

1830,00 mq. - 1050,00 mq. = 740,00 mq.

740,00 mq. x 10 % = 74,00 mq.

Per cui la superficie commerciale totale della villa escluso il deposito è pari a

806,52 mq.

e tenendo conto dei coefficienti di differenziazione sotto riportati :

Descrizione	Coefficiente
Tipologia edilizia	1,10
Vetustà - Età oltre i 55 anni	0,60
Esposizione - Vedute panoramiche	1,25
Qualità dell'edificio - D'epoca	1,05
Orientamento prevalente - Ovest	0,95

	Struttura – Muratura	0,85
	Luminosità – Maggiore della norma	1,05
	Pavimentazione - Marmo e ceramica	0,95
	Finitura - Pessima	0,85
	Impianto di riscaldamento – Non presente	0,90
	Impianti – Elettrico e idrico	0,85
	Finestratura – Con vetri ordinari	0,98
	Parcheggi – Posti auto disponibili	1,05
	Coefficiente globale	0,47

Per cui il valore totale di mercato della villa comprensivo dell'area di tutta la particella 19 è dato dal valore di mercato del piano terra che è pari a **1.250,00 €/mq** x **675,20 mq.** x **0,47** = **396.680,00 €** a cui va sommato il valore della restante parte della villa che è pari a **2.500,00 €/mq** x **806,52 mq.** x **0,47** = **947.640,00 €** per cui il valore totale della villa è pari a **1.344.300,00 €**

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **1.075.450,00 €** che lo scrivente arrotonda a **1.075.000,00 €**.

Per quanto riguarda invece il valore dei fabbricati che insistono sul fondo si ha:

Fabbricato rurale part. 18
70,00 €/mq x 93,00 mq. = 6.510,00 €;

Fabbricato rurale part. 22
90,00 €/mq x 195,00 mq. = 17.550,00 €;

Deposito part. 206

50,00 €/mq x 32,00 mq. = 1.600,00 €;

Deposito part. 208

110,00 €/mq x 63,00 mq. = 6.930,00 €;

Il valore totale complessivo dei fabbricati che insistono sul fondo è pari a

32.590,00 € per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per

l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al

20 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a 26.072,00 €

che lo scrivente arrotonda a 26.000,00 €.

Intero fondo agricolo

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale

zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dell'immobile in questione hanno un valore di

mercato pari a €. 9,00 al metro quadrato di superficie dell'intero fondo a cui è stata

sottratta la somma delle superfici dei vari fabbricati e in cui non si è tenuto conto

dell'intera area della parcella 19 che è stata stimata con la villa e pertanto, tenuto

conto delle premesse, il valore stimato dei soli terreni è pari a 9,00 €/mq x

103.024,00 mq. = 927.216,00 €, per cui tenendo conto della riduzione del prezzo

di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale

riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile

pari a 741.773,00 € che lo scrivente arrotonda a 742.000,00 €.

Il valore complessivo di mercato dell'intero immobile 4 è pari a 1.075.000,00 € +

26.000,00 + 742.000,00 € = 1.843.000,00 €

Quesito N : “indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più

lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione

del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice”;

Lo scrivente propone, data la contiguità delle particelle costituenti l'intero fondo, la vendita in un unico lotto:

Lotto I:

Immobile 4: Villa in Giarre (CT), Contrada San Leonardello, Via Madonna della Libertà, con terreno circostante esteso, nell'intero, ha 10.38.10. La villa si compone di un piano terra esteso circa mq. 200, adibito a magazzino, ed individuato al Catasto Terreni Foglio 89, Particella 19, e di un primo piano, costituito da un appartamento di circa 15 vani, con ampia terrazza a livello, cui si accede tramite scalinata esterna, individuato in C.F. al Foglio 89, Particella 19, subalterno 2, cat. A/2, classe 1, vani catastali 15 e terreno circostante la villa identificato al C.T. al Foglio 89, Particelle 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 45, 64, 74, 104,106, 107, 108, 110, 205 (ex 65), 206 (ex 65), 208 (ex 75) e 211 (ex 75).

Lotto I	Valore
Stima della villa	1.075.000,00 €
Stima dei fabbricati	26.000,00 €
Stima dell'intero fondo agricolo	742.000,00 €
Totale valore di stima	1.843.000,00 €

Il valore di mercato stimato dell'intero lotto è pari a **1.843.000,00 €**

Quesito O : “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”;

La documentazione fotografica della villa, dei terreni e dei fabbricati pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le

visure catastali e le planimetrie di tutti gli immobili.

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

Tutti gli immobili interessati dalla procedura sono di esclusiva proprietà dei debitori esecutati.

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di apporre 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”;

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati

appartengono per intero a tutti e solo i debitori eseguiti.



Comune di Santa Venerina

Risposte ai quesiti.

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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Immobile 9: Appezamento di terreno sito in contrada Palombaro del Comune di Santa Venerina, esteso are 50.50 circa censito in C.T. al Foglio 29, particella 267 di are 08.60, particella 268 di are 34.40, particella 285 di are 02.20 e particella 286 di are 05.30.

Questo immobile della superficie complessiva, considerando la somma di tutte e quattro le particelle, di 5.050,00 mq. raggiungibile da una strada privata interna che si dipana da via Palombaro sulla strada Prov. 49 i e risulta quasi adiacente alla carreggiata autostradale della A/18 in direzione Catania a circa 3,00 Km dal centro storico di Santa Venerina.

A parte la Part. 286, che risulta catastalmente e correttamente intestata ad un debitore esecutato, nelle visure storiche delle altre particelle si riscontra la presenza di altri soggetti non interessati dalla procedura motivo per cui si deve procedere alla voltura.

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 a la relativa nota”;

Lo scrivente ha verificato che tutti i terreni oggetto di stima risultano essere inseriti nella nota di trascrizione.

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”;

Immobile 9: Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà di uno solo dei debitori esecutati.

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

Immobile 9: Questo immobile risulta giungere ad uno solo dei debitori esecutati per atto di donazione del 3 Giugno 1973, trascritto il 19/06/1973 ai nn. 26677/22613, per le particelle 267 e 268 e per atto di donazione del 17 Marzo 1974, trascritto il 06/04/1974, ai nn. 14389/11481 per le particelle 285 e 286.

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”;

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

Quesito F : “accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento”;

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che su tutti gli immobili, ubicati in Comune di Santa Venerina, interessati dalla procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/10/1991;

Documenti successivi correlati:

1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;

2. ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

3. ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;

4. ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;

5. ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;

6. ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 21/01/1993;

Documenti successivi correlati:

6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)

6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;

7. ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993 ipoteca giudiziale derivante da

decreto ingiuntivo del 10/03/1993;

Documenti successivi correlati:

7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

	7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI)	
	7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;	
	8. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
	8.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERRONEA	
	ACQUISIZIONE)	
	8.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI)	
	8.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014	
	9. <u>ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;	
	10. <u>ISCRIZIONE nn.54090/4687 del 09/11/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6133 del 1992	
	11. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992	
	12. <u>ISCRIZIONE nn.64265/5211 del 14/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6135 del 1992;	
	Documenti successivi correlati:	
		129
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	17.1. Annotazione n. 5759 del 17/10/2013 (PRECISAZIONE SOGGETTI	
	RINNOVAZIONE);	
	13. ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013 ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	14. ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013 ipoteca in rinnovazione derivante	
	da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993;	
	15. TRASCRIZIONE nn. 25357/18713 del 03/07/2014 atto esecutivo o cautelare -	
	rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009	
	Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994.	
	Quesito G : <u>“provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo</u>	
	<u>accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento</u>	
	<u>con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare</u>	
	<u>necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto</u>	
	<u>concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di</u>	
	<u>idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se</u>	
	<u>strettamente necessario”</u> ;	
	Immobile 9: Appezamento di terreno sito in contrada Palombaro del Comune di	
	Santa Venerina, esteso are 50.50 circa censito in C.T. al Foglio 29, particella 267	
	di are 08.60, particella 268 di are 34.40, particella 285 di are 02.20 e particella 286	
	di are 05.30.	
	Questi terreni risultano regolarmente censiti in C.T. e a parte la Part. 286, che	
	risulta catastalmente e correttamente intestata ad un debitore esecutato, nelle	
		130
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

visure storiche delle altre particelle si riscontra la presenza di altri soggetti non interessati dalla procedura motivo per cui si deve procedere alla voltura.

Quesito H : “indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;

Dal certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) si evince che tutti i terreni, ubicati in Comune di Santa Venerina, interessati dalla presente procedura esecutiva hanno come destinazione urbanistica la zona E del vigente P.R.G. del Comune di Santa Venerina.

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 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”;

Non trattandosi di fabbricati, non si ritiene di dover rispondere al quesito.

Quesito J : “verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le

somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di

urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse

ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti

Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Non trattandosi di fabbricati, non si ritiene di dover rispondere al quesito.

Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.

4/REV)”;

Immobile 9: Appezamento di terreno sito in contrada Palombaro del Comune di

Santa Venerina, esteso are 50.50 circa censito in C.T. al Foglio 29, particella 267

di are 08.60, particella 268 di are 34.40, particella 285 di are 02.20 e particella 286

di are 05.30.

Questo immobile risulta essere, allo stato attuale, non occupato dal debitore

esecutato e in totale stato di abbandono.

Quesito L : “elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le

operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi

ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di

parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la

	<i>destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle</i>	
	<i>zone confinanti.</i>	
	<i>Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti</i>	
	<i>auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione</i>	
	<i>interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione</i>	
	<i>della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,</i>	
	<i>anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché</i>	
	<i>le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento</i>	
	<i>l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla</i>	
	<i>vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;</i>	
	Immobile 9: appezzamento di terreno, in Santa Venerina, contrada Palombaro,	
	esteso are 50.50 circa C.T. al	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.29 Part.267=860,00 mq. qualità U; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.29 Part.268=3.440,00 mq. qualità U; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.29 Part.285=220,00 mq. qualità U; 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Fg.29 Part.286=530,00 mq. qualità di vigneto. 	
	L'immobile in esame non presenta caratteristiche di particolare importanza, infatti	
	trattasi di un appezzamento di terreno dell'estensione complessiva di mq. 5.050,00	
	ricadente nel vigente PRG in zona "E" con coltivazione a vigneto ormai in	
	abbandono da diverso tempo.	
	Quesito M : <i>“determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali</i>	
	<i>prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto</i>	
	<i>altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del</i>	
	<i>bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del</i>	
	<i>valore stimato”;</i>	
		133
	<p>Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009</p>	

	<p>Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia</p>	
	<p>del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati</p>	
	<p>Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della</p>	
	<p>approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza</p>	
	<p>personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto</p>	
	<p>della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione</p>	
	<p>dell'immobile stesso e delle procedura su di esso pendenti, ritiene di procedere alla</p>	
	<p>valutazione integrandola con la seguente considerazione.</p>	
	<p>Premesso che, per l'individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente</p>	
	<p>considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più</p>	
	<p>idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di</p>	
	<p>equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è</p>	
	<p>funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.</p>	
	<p>Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico.</p>	
	<p>Si traslascia quest'ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i</p>	
	<p>dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta</p>	
	<p>col procedimento di stima sintetico comparativo.</p>	
	<p>Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto</p>	
	<p>ampiamente esposto al <i>quesito L</i>;</p>	
	<p>Immobile 9: Appezzamento di terreno sito in contrada Palombaro del Comune di</p>	
	<p>Santa Venerina, esteso are 50.50 circa censito in C.T. al Foglio 29, particella 267</p>	
	<p>di are 08.60, particella 268 di are 34.40, particella 285 di are 02.20 e particella 286</p>	
	<p>di are 05.30.</p>	
	<p>Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale</p>	
	<p>zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e</p>	
	<p>134</p>	
	<p>134</p>	

detrazioni, paragonabili a quelle dei terreni in questione hanno un valore di mercato

pari a €. 2,50 al metro quadrato di superficie, tenuto conto delle premesse, il valore

stimato dei terreni è pari a (2,50 €/mq x 5.050,00 mq.) = 12.600,00 €.

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per

vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di

mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a 10.080,00 €.

Quesito N : *"indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più*

lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di

vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione

del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice";

Lo scrivente propone, data la contiguità delle particelle costituenti l'intero fondo, la

vendita in un unico lotto:

Lotto L:

Immobile 9: Appezamento di terreno sito in contrada Palombaro del Comune di

Santa Venerina, esteso are 50.50 circa censito in C.T. al Foglio 29, particella 267

di are 08.60, particella 268 di are 34.40, particella 285 di are 02.20 e particella 286

di are 05.30 e il valore complessivo dell'intero lotto L è pari ad 10.080,00 €.

Quesito O : *"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";

La documentazione fotografica dei terreni pignorati viene direttamente allegata alla

presente in formato digitale e si sono acquisite le visure catastali di tutti i terreni.

Quesito P : *"accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota*

di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di

vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente

divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere

separate a favore della procedura”;

Tutti i terreni siti in Comune di Santa Venerina, interessati dalla procedura, sono di

esclusiva proprietà di uno dei debitori esecutati.

Quesito Q : “nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito

predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote

dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare

ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato

da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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”;

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati

appartengono per intero a uno dei debitori eseguiti.



Comune di Pedara

Risposte ai quesiti.

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”;*

Dalle indagini effettuate attraverso le visure catastali e ipotecarie e dal sopralluogo effettuato sui beni oggetto di stima è risultata la seguente situazione:

Immobile 10: Terreno sito in Pedara, censito in C.T. al Foglio 18, P.lle 18, 438 e 439;

Questo immobile si trova all’esterno del centro storico di Pedara a circa 2,5 Km e confina a Sud –Est con via Mattia Preti, a Sud – Ovest con via Galileo Galilei, a Nord – Est con via Archimede e a Nord – Ovest con proprietà di altre ditte.

Trattasi di un appezzamento di terreno di un'estensione complessiva di 3.292,00 mq. ormai da diverso tempo in totale stato di abbandono e i dati rilevati in sede di sopralluogo sono corrispondenti con quelli emergenti dai certificati in atti.

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 a la relativa nota”;*

Lo scrivente ha verificato che questi terreni, oggetto di stima, risultano essere inseriti nella nota di trascrizione.

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”;

Immobile 10: Questo immobile risulta essere di esclusiva proprietà di uno dei debitori esecutati per la quota di ½ e per l'altra restante metà appartenere a terza persona estranea alla procedura.

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

Immobile 10: Questo immobile risulta giungere al debitore esecutato per la quota di ½ per atto pubblico del 03/03/1981, voltura in atti dal 15/03/1991 repertorio n. 29499 Registrazione: UR Sede: Catania n: 5170 del 16/03/1981 n. 392281.

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”;*

La documentazione prodotta è risultata completa al fine di procedere allo specifico accertamento.

Quesito F : *“accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da*

cancellare con il decreto di trasferimento”;

Dalle indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate di Catania è emerso che su tutti gli immobili, ubicati in Comune di Pedara, interessati dalla procedura gravano le seguenti formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. ISCRIZIONE nn.40958/5381 del 11/10/1991 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 10/10/1991;

Documenti successivi correlati:

1.1. Annotazione n. 3237 del 27/05/1992 (RESTRIZIONE DI BENI);

1.2. Annotazione n. 4606 del 28/07/1992 (RESTRIZIONE DI BENI);

1.3. Annotazione n. 7825 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

1.4. Annotazione n. 11224 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

1.5. Iscrizione n. 7053 del 30/09/2011;

2. ISCRIZIONE nn.48318/6132 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

2.1. Annotazione n. 3522 del 27/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

2.2. Annotazione n. 8321 del 08/08/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

3. ISCRIZIONE nn.48318/6133 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

Documenti successivi correlati:

3.1. Annotazione n. 7822 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);

3.2. Iscrizione n. 4687 del 09/11/2012;

4. ISCRIZIONE nn.48318/6134 del 23/12/1992 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del 22/12/1992;

	Documenti successivi correlati:	
	4.1. Annotazione n. 7824 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	4.2. Annotazione n. 11223 del 13/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	4.3. Iscrizione n. 5190 del 13/12/2012;	
	5. <u>ISCRIZIONE nn.48318/6135 del 23/12/1992</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 22/12/1992;	
	Documenti successivi correlati:	
	5.1. Annotazione n. 2646 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	5.2. Annotazione n. 9738 del 04/10/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	5.3. Iscrizione n. 5211 del 14/12/2012;	
	6. <u>ISCRIZIONE nn.2740/232 del 22/01/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 21/01/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	6.1. Annotazione n. 2647 del 07/03/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	6.2. Annotazione n. 8072 del 31/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	6.3. Iscrizione n. 118 del 15/01/2013;	
	7. <u>ISCRIZIONE nn.8844/900 del 12/03/1993</u> ipoteca giudiziale derivante da	
	decreto ingiuntivo del 10/03/1993;	
	Documenti successivi correlati:	
	7.1. Annotazione n. 1125 del 13/02/2006 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	7.2. Annotazione n. 7820 del 24/07/2007 (RESTRIZIONE DI BENI);	
	7.3. Iscrizione n. 937 del 11/03/2013;	
	8. <u>TRASCRIZIONE nn. 22987/16917 del 07/07/1994</u> atto giudiziario - verbale di	
	pignoramento immobili del 23/06/1994;	
	Documenti successivi correlati:	
		141
	Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	

	8.1. Annotazione n. 2839 del 12/03/2007 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.2. Annotazione n. 1267 del 12/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.3. Annotazione n. 1406 del 15/02/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.4. Annotazione n. 2797 del 21/03/2008 (ANNULLAMENTO PER ERROREACQUISIZIONE);	
	8.5. Annotazione n. 2799 del 21/03/2008 (RESTRIZIONE DEI BENI);	
	8.6. Trascrizione n. 18713 del 03/07/2014;	
	9. <u>ISCRIZIONE nn.25676/8788 del 13/04/2005</u> ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73 del 11/03/2005;	
	10. <u>TRASCRIZIONE nn. 59713/32371 del 13/09/2005</u> atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili del 21/06/2005;	
	11. <u>ISCRIZIONE nn.47995/7053 del 30/09/2011</u> ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/10/1991; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 5381 del 1991;	
	12. <u>ISCRIZIONE nn.63883/5190 del 13/12/2012</u> ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 22/12/1992; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 6134 del 1992 ;	
	13. <u>ISCRIZIONE nn.2834/118 del 15/01/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 21/01/1993; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 232 del 1993;	
	14. <u>ISCRIZIONE nn.14057/937 del 11/03/2013</u> ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca giudiziale per decreto ingiuntivo del 10/03/1993; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 900 del 1993.	
	15. <u>TRASCRIZIONE nn. 25357/18713 del 03/07/2014</u> atto esecutivo o cautelare - rinnovazione pignoramento ex legge 69/2009;	

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 16917 del 1994.

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 provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario”;*

Immobile 10: Quota indivisa di ½ di Terreno sito in Pedara, censito in C.T. al Foglio 18, P.lle 18, 438 e 439;

Questi immobili risultano regolarmente censiti in C.T. e non necessitano di nessuna variazione catastale.

Quesito H : *“indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente”;*

Dal certificato di destinazione urbanistica (allegato alla presente) si evince che tutti i terreni interessati dalla presente procedura esecutiva hanno come destinazione urbanistica la zona F del vigente P.R.G. del Comune di Pedara e che risultano essere sottoposti al vincolo paesaggistico ambientale – idrogeologico – e forestale.

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”;

Non trattandosi di fabbricati, non si ritiene di dover rispondere al quesito.

Quesito J : “verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che

l’aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si

trovino o meno nelle condizioni previste dall’art. 40 , 6° comma della legge n.

47/1985 o dell’art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi

siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003 indicando, previa

assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le

somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di

urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa;

precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

Ove l’abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici

necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse

ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti

Pubblici territoriali, allegandole in quota”;

Non trattandosi di fabbricati, non si ritiene di dover rispondere al quesito.

Quesito K: “accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi,

affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di

registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un

giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L’ATTIVITA’ DI ESPERTO MOD.

4/REV)”;

Immobile 10: Terreno sito in Pedara, censito in C.T. al Foglio 18, P.lle 18, 438 e

439;

Questo immobile risulta essere non occupato e in totale stato di abbandono.

Quesito L : *“elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le*

operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua

ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi

ed i confini/i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di

parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la

destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle

zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti

auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione

interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione

della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione,

anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché

le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento

l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla

vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento”;

Immobile 10: Quota indivisa di ½ di Terreno sito in Pedara, censito in C.T. al

• Fg.18 Part.18=1.263,00 mq. qualità incolto produttivo;

• Fg.18 Part.438=766,00 mq. qualità incolto produttivo;

• Fg.18 Part.439=1.263,00 mq. qualità incolto produttivo;

Questo immobile si trova all'esterno del centro storico di Pedara e trattasi di un

appezzamento di terreno di un'estensione complessiva di 3.292,00 mq. ormai da

diverso tempo in totale stato di abbandono e non risulta essere interessato da nessun tipo di coltivazione ne da altra attività.

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

Il sottoscritto dopo aver assunto informazioni presso gli uffici finanziari (Agenzia del Territorio di Catania), consultate le quotazioni dell'OMI (Osservatorio Mercati Immobiliari) ed analizzati i prezzi medi per zona, nonché avvalendosi della approfondita conoscenza dell'hinterland Catanese e della maturata esperienza personale, tenuto conto del momento di stasi del mercato immobiliare, soprattutto della tipologia dell'immobile oggetto di stima, e delle particolarità della posizione dell'immobile stesso e delle procedura su di esso pendenti, ritiene di procedere alla valutazione integrandola con la seguente considerazione.

Premesso che, per l’individuazione del criterio di stima è stata fatta la seguente considerazione: il criterio del "più probabile valore di mercato", appare, il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità di moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell’offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio può elaborarsi attraverso i procedimenti di stima sintetico ed analitico. Si tralascia quest’ultimo che si fonda sulla capitalizzazione dei redditi in quanto i dati disponibili sono pochi e di scarsa attendibilità, pertanto, la stima verrà risolta col procedimento di stima sintetico comparativo.

Per effettuare le valutazione di mercato si è tenuto conto quindi di quanto

ampiamente esposto al *quesito L*;

Immobile 10: Quota indivisa di ½ di Terreno sito in Pedara, censito in C.T. al

Foglio 18, P.lle 18, 438 e 439;

Le indagini di mercato effettuate hanno rilevato che per immobili ricadenti in tale zona aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, con opportune aggiunte e

detrazioni, paragonabili a quelle dei terreni in questione hanno un valore di mercato pari a **€. 2,00** al metro quadrato di superficie, tenuto conto delle premesse, il valore stimato dei terreni è pari a **(2,00 €/mq x 3.292,00 mq.) = 6.500,00 €.**

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **5.200,00 €.**

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

Lo scrivente propone, data la contiguità delle particelle costituenti l'intero fondo, la vendita in un unico lotto:

Lotto M:

Immobile 10: Quota indivisa di ½ di Terreno sito in Pedara, censito in C.T. al

Foglio 18, P.lle 18, 438 e 439 e il valore complessivo dell'intero lotto M è pari ad

5.200,00 €.

Quesito O : *“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”;*

La documentazione fotografica dei terreni pignorati viene direttamente allegata alla presente in formato digitale e si sono acquisite le visure catastali di tutti i terreni.

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

La valutazione della quota di pertinenza dell'esecutato è pari ad € 2.600,00 ed inoltre i terreni non risultano comodamente divisibili in virtù delle seguenti considerazioni:

- un frazionamento del bene costituirebbe deprezzamento;
- le vie di accesso dalla via pubblica non consentono l'agevole raggiungimento di tutte le particelle.

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei , senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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”;

La valutazione della quota di pertinenza dell’esecutato è pari ad € 5.000,00 ed

inoltre i terreni non risultano comodamente divisibili in virtù delle seguenti

considerazioni:

- un frazionamento del bene costituirebbe deprezzamento;

- le vie di accesso dalla via pubblica non consentono l’agevole raggiungimento di

tutte le particelle.

Riepilogo dei lotti con relativo valore di stima

Lotto A – Immobile 5 - Bottega sita in Comune di Catania in via Carmelitani n° 47/49 piano terra, censita in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 2, categoria C/2.

Il valore totale di mercato del lotto A è pari a **1160,00 €/mq x 263,00 mq. x 0,82 = 250.000,00 €** per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **200.000,00 €**

Lotto B - Immobile 6 - n° 2 appartamenti contigui siti in Comune di Catania in via Carmelitani n°45, piano 1°, censiti in C.F., al Foglio 69, particella 14855, subalterno 3, Cat. A/2 e al Foglio 69, particella 14855 (ma al catasto per errore 14455), subalterno 4, Cat. A/2.

Il valore totale di mercato del lotto B è pari a **1.500,00 €/mq x 396,76 mq. x 0,64 = 381.000,00 €** per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **304.800,00 €** che lo scrivente arrotonda a **305.000,00 €**.

Lotto C - Immobile 7 - Appartamento sito in Comune di Catania in via Carmelitani n° 45, piano 2° censito in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 5, Cat. A/2.

Il valore totale di mercato del lotto C è pari a **1.500,00 €/mq x 162,28 mq. x 0,615 = 150.000,00 €** per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **120.000,00 €**

€.

Lotto D - Immobile 8 - Appartamento sito in Comune di Catania in via Carmelitani n° 45, piano 2° censito in C.F. al Foglio 69, particella 14855, subalterno 6, Cat. A/2.

Il valore totale di mercato del lotto D è pari a **1.500,00 €/mq x 216,33 mq. x 0,615**
≡ 200.000,00 € per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **160.000,00**

€.

Lotto E - Immobile 1 - Tratto di terreno sito in Comune di Acireale, Frazione Stazzo, esteso are 58.30, circa censito in C.T. al Foglio 30, particella 932 (già 489/b) di are 37.21 e Foglio 41 particella 234 di are 19.70.

Il valore totale di mercato del lotto E è pari a **5,00 €/mq x 5.691,00 mq. = 28.455,00 €**, in cui sono compresi i **2.000,00 €** necessari per la demolizione della struttura che insiste sui terreni.

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari **al 20 %** del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **22.765,00 €**.

Lotto F - Immobile 2 - ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Scillichenti, esteso are 22.30 censito in C.T. al Foglio 30, particella 462 di are 22.30.

Il valore totale di mercato del lotto F è pari a **(150,00 €/mq x 670,00 mq.) + (5,00 €/mq x 1.560,00 mq.) = 108.300,00 €**, in cui sono compresi i **10.000,00 €** per i costi da sostenere per l'eventuale sanatoria dell'immobile realizzato abusivamente o gli eventuali **2.000,00 €** necessari per la demolizione dello stesso.

Tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a **86.640,00 €**.

Lotto G - Immobile 3 - ½ (un mezzo) indiviso del tratto di terreno in Comune di Acireale, contrada Santa Tecla, Via Canale Torto, su cui insiste un caseggiato rurale composto da 3 vani abitabili censito in C.T. al Foglio 43, particella 411, are 2.14, particella 412, are 1.05 (caseggiato rurale).

Il valore totale di mercato del lotto G è pari a **55.312,00 € + 428,00 € = 55.740,00 €**, per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato, si ha un valore dell'immobile pari a **44.590,00 €**.

Lotto H - Immobile 12 – Terreni siti in Comune di Acireale, censiti in C.T. al Foglio 42, Particelle 287 – 331 – 332 – 333 – 334 – 335 – 336 – 337 – 338 – 339 – 342 e 343 con annesso fabbricato rurale censito in C.T. al Foglio 42, Particella 10.

Il valore totale di mercato del lotto H è pari a **(250,00 €/mq x 215,00 mq.) + (7,00 €/mq x 83.851,00 mq.) = 53.750,00 € + 586.957,00 € = 640.707,00 €**.

Il valore complessivo di mercato dell'intero Lotto H è pari a **640.707,00 €**, per cui, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato, si ha un valore dell'immobile pari a **512.565,00 €**.

Lotto I - Immobile 4 - Villa sita in Comune di Giarre (CT), Contrada San Leonardello, via Madonna della Libertà n° 38, censita al C.F. Foglio 89, Particella 19, con annesso terreno circostante esteso, nell'intero, ha 10.38.10, individuato in C.T. al Foglio 89 Particelle 16, 17, 18 (fabbricato rurale), 19, 20, 21, 22 (fabbricato rurale), 45, 64, 74, 104, 106, 107, 108, 110, 205 (ex 65), 206 (ex 65)

(magazzini), 208 (ex 75) (magazzini) e 211 (ex 75).

Il valore totale di mercato del lotto I, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato è pari a 1.075.000,00 € + 26.000,00 + 742.000,00 € = 1.843.000,00 €

Lotto L - Immobile 9 - Appezamento di terreno, sito in Comune di Santa Venerina, contrada Palombaro, esteso are 50.50 circa censito in C.T. al Foglio 29, particella 267, are 08.60, particella 268, are 34.40, particella 285, are 02.20, particella 286, are 05.30.

Il valore totale di mercato del lotto L è pari a (2,50 €/mq x 5.050,00 mq.) = 12.600,00 €, per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a 10.080,00 €.

Lotto M - Immobile 10 - Quota indivisa di 1/2 di terreno sito in Comune di Pedara, censito in C.T.al Foglio 18, P.IIe 18, 438 e 439.

Il valore totale di mercato del lotto M è pari a (2,00 €/mq x 3.292,00 mq.) = 6.500,00 €, per cui tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione pari al 20 % del valore di mercato stimato si ha un valore dell'immobile pari a 5.200,00 €.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Conclusioni

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatami rassegno la presente relazione restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Fanno parte integrante della presente: verbale conferimento incarico di stima; verbale di sopralluogo; ispezioni ipotecarie; stralci visure e planimetrie catastali; planimetrie appositamente redatte in scala; certificati di destinazione urbanistica; copie concessioni; sovrapposizione delle particelle catastali con mappe aerofotogrammetriche; rilievi fotografici.

Catania, 13/06/2019

Il C.T.U.

Ing. Oreste Giglio