

STUDIO DI ARCHITETTURA
DOTT ARCH SEBASTIANO CARMELO BONGIOVANNI
E-MAIL sebastianobongiovanni@alice.it
PEC sebastianocarmelo.bongiovanni@archiworldpec.it
Tel/Fax 095 432240
VIA NAPOLI N° 72 - 95127 CATANIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
(D.SSA FLORIANA GALLUCCI - CAUSA N° 38-2020 R.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA
GIUDIZIARIA

PROCEDENTE: ARAGORN NPL 2018 S.R.L.
DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Catania li

IL Consulente del Giudice
Dott. Arch. Sebastiano Carmelo BONGIOVANNI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE SESTA CIVILE



Ill.mo Sig. G.E. d.ssa Floriana GALLUCCI – causa n° 38/2020 R.G.E.

Al fine di una più chiara consultazione della relazione tecnica, si ritiene opportuno articularla nei seguenti capitoli:

- A) PREMESSA. B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
C) RISPOSTE AL MANDATO D) SCHEDA RIEPILOGATIVA.
E) CONCLUSIONI.

A) PREMESSA.

Con Decreto ricevuto attraverso P.E.C. del 14-12-2021 la S.V.I., nominava il sottoscritto dott. Arch. Sebastiano Carmelo Bongiovanni, con studio in Catania in via Napoli n° 72, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania col numero 901, Esperto per la stima dei beni pignorati, e nell'assegnare il termine di giorni 90 dal giuramento (20-12-2021) (ALL. 01), mentre per il prosieguo della causa rinviava all'udienza del 03-06-2022 ore 11:45. Causa promossa da: ARAGORN NPL 2018 S.R.L. c/o [REDACTED]

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i quesiti esplicitati nel Decreto di nomina ed individuati singolarmente con le lettere dell'alfabeto italiano.

B) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

L'esperto, prima di fissare il giorno del sopralluogo ha cercato di mettersi in contatto telefonicamente con il debitore al fine di renderlo informato sulla procedura esecutiva e successiva vendita riguardante i propri immobili. Il suddetto contatto ha avuto esito negativo. Successivamente, il Consulente avvisava il debitore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento n. 154904680726



del 20-12-2021, alla quale veniva allegata una copia delle "Avvertenze per il debitore".

Il consulente, il giorno 11-01-2020 alle ore 17,00, insieme al Dott. Paolo Catania, custode giudiziario si reca presso l'immobile sito a Paternò (CT) in via Della Libertà n. 92 al fine di potere effettuare il primo sopralluogo.

Sul luogo è presente, la signora [REDACTED] (esecutata) insieme al figlio signor [REDACTED]

Il sottoscritto ha eseguito una ricognizione dei luoghi, controllando la rispondenza tra le planimetrie in suo possesso con l'immobile oggetto di procedura esecutiva oltre ad eseguire una documentazione fotografica di tutti gli ambienti e preso appunti in separati fogli.

La signora [REDACTED] dichiara al sottoscritto di essere residente insieme ai due figli ([REDACTED]) presso l'immobile in oggetto (ALL. 03).

Il secondo sopralluogo effettuato il 20-01-2022 alle ore 9,00 presso l'immobile sito a Paternò (CT) in via Libertà n 92 – piano I° S.

L'immobile è stato controllato e documentato fotograficamente.

Terzo sopralluogo effettuato il 27-01-2022, ore 9,00, presso l'immobile sito a Paternò (CT) in Via L. Ariosto nn 44-46.

Sono presenti: la signora [REDACTED] ed i signori [REDACTED]

Il consulente ha eseguito il rilievo metrico del piano terra, primo, piano terrazza e preso appunti in separati fogli. Inoltre ha eseguito una documentazione fotografica di tutti gli ambienti.

I fratelli [REDACTED] dichiarano al sottoscritto che il piano terra si trova nella loro disponibilità; mentre il piano primo

è abitato a titolo gratuito senza versare alcuna pigione dal signor [REDACTED]

Quarto sopralluogo effettuato il 08-02-2022, ore 9,00, presso il fondo agricolo sito a Paternò (CT) in contrada Gianferrante.

Sui luoghi è presente il signor [REDACTED] figlio della signora [REDACTED]

Il consulente insieme alla sua collaboratrice ed al signor [REDACTED] ha ispezionato il fondo agricolo, verificando le colture dichiarate nelle visure catastali, le dotazioni impiantistiche del fondo (impianto di irrigazione a pioggia) preso appunti in separati fogli ed eseguito una documentazione fotografica generale di tutto il fondo.

Quinto sopralluogo effettuato il 16-02-2022, ore 9,00, presso il fondo agricolo sito a Paternò (CT) in contrada Consolazione-Castello.

Sui luoghi è presente il signor [REDACTED] figlio della signora [REDACTED]

Il consulente insieme al signor [REDACTED] ha perlustrato il fondo agricolo, al fine di controllare le varietà colturali dichiarate nelle visure catastali.

Sono state controllate l'esistenza delle le dotazioni impiantistiche del fondo, preso appunti in separati fogli ed eseguito una documentazione fotografica generale di tutto il fondo (ALL. 02).

C) RISPOSTE AL MANDATO.

a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze...

I beni pignorati al debitore sono costituiti da:

01. Appartamento Via Libertà n 92, scala C, piano 3-4.

Dati catastali: Catasto fabbricati, Comune di Paternò, foglio n 51,

part. n 2315, sub 78, ctg A/2, Classe 5, Rendita € 856,03. Proprietà

per 1/1 (ALL. 04-05);

02. Garage Via Libertà n SN, piano S1.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 51,
part. n 2315, sub 44, ctg C/6, Classe 3, Rendita € 159,07. Proprietà
per 1/1 (ALL. 06-07);

03. Appartamento Via L. Ariosto n 44-46, piano terra.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 51,
part. n 459, sub 3, ctg A/3, Classe 2, Rendita € 244,28. Proprietà
per 1/3 (ALL. 08-09);

04. Appartamento Via L. Ariosto n 44, piano primo.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 51,
part. n 459, sub 4, ctg A/3, Classe 2, Rendita € 244,28. Proprietà
per 1/3 (ALL 10-11).

05. Immobile – Contrada Gianferrante - Puzzillo SN, piano terra.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,
part. n 983, ctg C/2, Classe 7, Consistenza 49 mq, Superficie catastale 55 mq,
Rendita € 194,86. Proprietà per 1/1 (ALL. 12-13 - Foto n 32).

06. Immobile – Contrada Gianferrante - Puzzillo SN, piano terra.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,
part. n 987, ctg Ente Urbano, Consistenza 427 mq. Rendita € //.
Proprietà per 1/1 (ALL. 14-15-16-17).

07. Immobile – Contrada Gianferrante - Puzzillo SN , piano terra.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,
part. n 987, sub 2, ctg C/2, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 23 mq,
Rendita € 37,18. Proprietà per 1/1 (ALL 18-19).

08. Immobile – Contrada Gianferrante - Puzzillo SN , piano terra.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,
part. n 987, sub 3, ctg *Unità collabenti*. Proprietà per 1/1 (ALL. 20).

09. Immobile – Contrada Gianferrante -Puzzillo SN , piano terra.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,
part. n 987, sub 4, ctg C/2, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 20 mq,
Rendita € 32,23. Proprietà per 1/1 (ALL. 21-22).

I dati catastali, i certificati prodotti in atti ed i confini controllati a seguito di
sopralluogo, sono conformi.

**Appezamenti di terreno agricolo, ubicati nel territorio del Comune di
Paternò (CT), al foglio n 59 dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio.**

10. Fabbricato rurale. Part. n 111.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part. n 111,
Qualità Classe: Fabbricato Rurale, Superficie: are 00, ca 29, Reddito: Dominicale //,
Agrario // . Proprietà per 1/1 (ALL. 23-24).

11. Terreno. Part. n 120.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 120,
Qualità Classe: Agrumeto I, Superficie: are 12 e ca 00, Reddito: Dominicale 80,57,
Agrario 19,83 . Proprietà per 1/1 (ALL. 25-26).

12. Terreno. Part. n 133.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 133,
Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 20 e ca 44, Reddito: Dominicale 92,16,
Agrario 29,56 . Proprietà per 1/1 (ALL. 27-30).

13. Terreno. Part. n 169.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 169,
Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 13 e ca 45, Reddito: Dominicale 36,33,
Agrario 12,50 . Proprietà per 1/1 (ALL. 28-30).

14. Terreno. Part. n 170.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 170,
Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 92 e ca 60, Reddito: Dominicale 263,03,
Agrario 86,08 . Proprietà per 1/1 (ALL. 29-30).

15. Terreno. Part. n 173.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 173,
Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 00 e ca 71, Reddito: Dominicale 3,48
Agrario 1,03 . Proprietà per 1/1 (ALL. 31-34).

16. Terreno. Part. n 175.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 175,
Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 19 e ca 20, Reddito: Dominicale 46,90
Agrario 17,85. Proprietà per 1/1 (ALL. 32-34).

17. Terreno. Part. n 176.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 176,
Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 12 e ca 90, Reddito: Dominicale 86,61
Agrario 21,32. Proprietà per 1/1 (ALL 33-34).

18. Terreno. Part. n 270.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 270,
Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 56 e ca 80, Reddito: Dominicale 138,75
Agrario 52,80. Proprietà per 1/1 (ALL 35-37).

19. Terreno. Part. n 274.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 274,
Qualità Classe: Sem Irr. Arb 3, Superficie: are 00 e ca 80, Reddito: Dominicale 0,74
Agrario 0,33. Proprietà per 1/1 (ALL 36-37).

20. Terreno. Part. n 311.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 311,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 48 e ca 60, Reddito: Dominicale 118,72
Agrario 45,18. Proprietà per 1/1 (ALL 38-44).



21. Terreno. Part. n 312.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 312,
Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 22 e ca 30, Reddito: Dominicale 109,41
Agrario 32,25. Proprietà per 1/1 (ALL 39-44).



22. Terreno. Part. n 336.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 336,
Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 03 e ca 80, Reddito: Dominicale 25,51
Agrario 6,28. Proprietà per 1/1 (ALL 40-44).

23. Terreno. Part. n 370.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 370,
Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: ha 1, are 25 e ca 50, Reddito: Dominicale
842,60 Agrario 207,41. Proprietà per 1/1 (ALL 41-44).

24. Terreno. Part. n 375.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 375,
Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 15 e ca 80, Reddito: Dominicale 38,60
Agrario 14,69. Proprietà per 1/1 (ALL 42-44).



25. Terreno. Part. n 379.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 379,
Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 01 e ca 92, Reddito: Dominicale 4,89
Agrario 2,78. Proprietà per 1/1 (ALL 43-44).

26. Terreno. Part. n 768.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 768,
Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie: are 00 e ca 80, Reddito: Dominicale 0,10
Agrario 0,04. Proprietà per 1/1 (ALL 45-50).



27. Terreno. Part. n 769.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 769,

Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie: are 00 e ca 55, Reddito: Dominicale 0,07

Agrario 0,03. Proprietà per 1/1 (ALL 46-50).

28. Terreno. Part. n 772.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 772,

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 00 e ca 74, Reddito: Dominicale 3,63

Agrario 1,07. Proprietà per 1/1 (ALL 47-50).

29. Terreno. Part. n 774.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 774,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 04 e ca 02, Reddito: Dominicale 1,93

Agrario 3,74. Proprietà per 1/1 (ALL 48-50).

30. Terreno. Part. n 777.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 777,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 11 e ca 56, Reddito: Dominicale 52,12

Agrario 16,72. Proprietà per 1/1 (ALL 49-50).

31. Terreno. Part. n 817.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 817,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 06 e ca 78, Reddito: Dominicale

4,20 Agrario 2,80. Proprietà [REDACTED] (ALL 51-52).

32. Terreno. Part. n 929.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 929,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 02 e ca 52, Reddito: Dominicale 6,16

Agrario 2,34. Proprietà per 1/1 (ALL 53-60).

33. Terreno. Part. n 931.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 931,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 05 e ca 52, Reddito: Dominicale 2,65

Agrario 5,13. Proprietà per 1/1 (ALL 54-60).



34. Terreno. Part. n 932.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 932,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 03 e ca 55, Reddito: Dominicale 1,71

Agrario 3,30. Proprietà per 1/1 (ALL 55-60).



35. Terreno. Part. n 933.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 933,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 09 e ca 62, Reddito: Dominicale 4,62

Agrario 8,94. Proprietà per 1/1 (ALL 56-60).

36. Terreno. Part. n 937.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 937,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 01 e ca 50, Reddito: Dominicale 3,66

Agrario 1,39. Proprietà per 1/1 (ALL 57-60).

37. Terreno. Part. n 939.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 939,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 01 e ca 16, Reddito: Dominicale 0,56

Agrario 1,08. Proprietà per 1/1 (ALL 58-60).



38. Terreno. Part. n 982.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 982,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 01 e ca 16, Reddito: Dominicale 0,56

Agrario 1,08. Proprietà [REDACTED] (ALL 59-60).

39. Terreno. Part. n 105/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 105 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 17 e ca 91, Reddito: Dominicale 8,60

Agrario 7,40. Proprietà per 1/1 (ALL 61-63).



40. Terreno. Part. n 105/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 105 AB,
Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: ha 1, are 22 e ca 67, Reddito: Dominicale
806,49 Agrario 202,73. Proprietà per 1/1 (ALL 61-63).

41. Terreno. Part. n 106/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 106 AA,
Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 43 e ca 88, Reddito: Dominicale 27,19
Agrario 18,13. Proprietà per 1/1 (ALL 61-63).

42. Terreno. Part. n 106/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 106 AB,
Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 03 e ca 57, Reddito: Dominicale 10,14
Agrario 3,32. Proprietà per 1/1 (ALL 61-63).

43. Terreno. Part. n 108/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 108 AA,
Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 04 e ca 23, Reddito: Dominicale 2,62
Agrario 1,75. Proprietà per 1/1 (ALL 61-63).

44. Terreno. Part. n 108/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 108 AB,
Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 03 e ca 99, Reddito: Dominicale 11,33
Agrario 3,71. Proprietà per 1/1 (ALL 61-63).

45. Terreno. Part. n 109/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 109 AA,
Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 10 e ca 39, Reddito: Dominicale 6,44
Agrario 4,29. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

46. Terreno. Part. n 109/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 109 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 01 e ca 12, Reddito: Dominicale 3,18

Agrario 1,04. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

47. Terreno. Part. n 110/AA.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 110 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 25 e ca 90, Reddito: Dominicale 16,05

Agrario 10,70. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

48. Terreno. Part. n 110/AB.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 110 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 02 e ca 02, Reddito: Dominicale 5,74

Agrario 1,88. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

49. Terreno. Part. n 112/AA.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 112 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 14 e ca 64, Reddito: Dominicale 7,03

Agrario 6,05. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

50. Terreno. Part. n 112/AB.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 112 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 58 e ca 50, Reddito: Dominicale 158,01

Agrario 54,38. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

51. Terreno. Part. n 114/AA.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 114 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: ha 1, are 47 e ca 8, Reddito: Dominicale 91,15

Agrario 60,77. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

52. Terreno. Part. n 114/AB.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 114 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 72 e ca 62, Reddito: Dominicale 206,28

Agrario 67,51. Proprietà per 1/1 (ALL 62-63).

53. Terreno. Part. n 313/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 313 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 02 e ca 96, Reddito: Dominicale //

Agrario 1,22. Proprietà per 1/1 (ALL 64-65).

54. Terreno. Part. n 313/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 313 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 09 e ca 41, Reddito: Dominicale 4,52

Agrario 8,75. Proprietà per 1/1 (ALL 64-65).

55. Terreno. Part. n 332/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 332 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 32 e ca 71, Reddito: Dominicale 20,27

Agrario 13,51. Proprietà per 1/1 (ALL 64-66).

56. Terreno. Part. n 332/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 332 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 27 e ca 82, Reddito: Dominicale 79,02

Agrario 25,86. Proprietà per 1/1 (ALL 64-66).

57. Terreno. Part. n 355/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 355 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: ha 1, are 96 e ca 87, Reddito: Dominicale

122,01 Agrario 81,34. Proprietà per 1/1 (ALL 64-67).

58. Terreno. Part. n 355/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 355 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 21 e ca 3, Reddito: Dominicale 141,19

Agrario 34,76. Proprietà per 1/1 (ALL 64-67).

59. Terreno. Part. n 767/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 767 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 2 e ca 43, Reddito: Dominicale 1,51

Agrario 1,00. Proprietà per 1/1 (ALL 68-70).



60. Terreno. Part. n 767/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 767 AB,

Qualità Classe: Sem. Irrig. 3, Superficie: ca 37 Reddito: Dominicale 0,34 Agrario 0,15. Proprietà per 1/1 (ALL 68-70).



61. Terreno. Part. n 770/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 770 AA,

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: ca 72, Reddito: Dominicale 3,53 Agrario 1,04. Proprietà per 1/1 (ALL 68-70).

62. Terreno. Part. n 770/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 770 AB,

Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie: ca 24, Reddito: Dominicale 0,03 Agrario 0,01. Proprietà per 1/1 (ALL 68-70).

63. Terreno. Part. n 771/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 771 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: ca 45, Reddito: Dominicale 0,28 Agrario 0,19. Proprietà per 1/1 (ALL 68-70).



64. Terreno. Part. n 771/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 771 AB,

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 02 e ca 70, Reddito: Dominicale 18,13 Agrario 4,46. Proprietà per 1/1 (ALL 68-70).

65. Terreno. Part. n 773/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 773 AA,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 15 e ca 55, Reddito: Dominicale //

Agrario 6,42. Proprietà per 1/1 (ALL 69-70).



66. Terreno. Part. n 773/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 773 AB,
Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 45 e ca 53, Reddito: Dominicale 115,93
Agrario 65,84. Proprietà per 1/1 (ALL 69-70).

67. Terreno. Part. n 775/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 775 AA,
Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 02 e ca 24, Reddito: Dominicale 1,39
Agrario 0,93. Proprietà per 1/1 (ALL 69-70).

68. Terreno. Part. n 775/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 775 AB,
Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 25 e ca 46, Reddito: Dominicale 124,92
Agrario 36,82. Proprietà per 1/1 (ALL 69-70).

69. Terreno. Part. n 776/AA.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 776 AA,
Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 14 e ca 68, Reddito: Dominicale 9,10
Agrario 6,07. Proprietà per 1/1 (ALL 69-70).

70. Terreno. Part. n 776/AB.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 776 AB,
Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 05 e ca 72, Reddito: Dominicale 28,06
Agrario 8,27. Proprietà per 1/1 (ALL 69-70).

I dati catastali, i certificati prodotti in atti ed i confini controllati a seguito di
sopralluogo, sono conformi ad eccezione degli immobili nn 31 e 38 che
risultano catastalmente intestati a [REDACTED] anche se già esiste una
accettazione tacita di eredità per tutti i beni a favore della signora [REDACTED]
[REDACTED]

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella

nota...

Nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, i dati catastali sono conformi e c'è corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

c. verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore,...

a. per quanto riguarda l'immobile catastato al foglio n 51, part. n 459

sub. nn 3 e 4, la quota di proprietà del debitore è di 1/3 poiché i 2/3 sono di proprietà dei due fratelli;

b. il fondo rustico in agro di Paternò contrada Gianferrante di (Ha 2. 34. 38), acquistato come bene personale con atto del 14-01-2011 rep 83442 rogato dal notaio Adele giunta, la quota di proprietà è di 1/1 (ALL 71);

c. tutti gli immobili rimanenti sono anch'essi in piena proprietà; poiché ½ acquistati insieme al coniuge in comunione legale dei beni ed il rimanente ½ per effetto della eredità tacita.

d. accerti l'esatta provenienza del bene...

Appartamento + Garage. Via Libertà 92.

Immobili pervenuti per ½ per atto notarile pubblico del 24-06-2004, rep. n 10470 rogante notaio Filippo Azzia e ½ per successione del coniuge [REDACTED] che acquista in comunione legale (ALL. 72).

Immobili Via L. Ariosto – Piano Terra e Primo.

Immobili pervenuti per successione di:

Bellia Maria successione del 02-04-2012 registrata a Catania rep n 1479/9990712 e trascritta il ai nn 26449/21699 e di

[REDACTED] successione del 13-08-2013 registrata a Catania rep n 3576/9990/13 e trascritta il 25-09-2013 ai n 47288/38233.

- **Immobili - beni personali – pervenuti con atto di compravendita, notaio**

Adele Giunta del 14-01-2011, rep 83442/13137. Foglio n 59, part. nn 120 AA, 120 AB, 176 AA, 176 AB, 336, 379, 770, 772, 774, 777, 173, 175 AA, 175 AB, 270 AA, 270 AB, 331 AA, 331 AB, 312 AA, 312 AB, 313 AA, 313 AB, 375, 929, 931, 937, 939 e 987 sub 2, 3, 4. (ALL. 71).

- **Gli immobili individuati al Catasto:**

Foglio n 59, part. nn 133, 274, 332, 767, 768, 769, 771, 773, 775, 776, 982, 983. Sono pervenuti all'esecutata per $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita, notaio Doria del 15-04-1992, rep. 41033 ed $\frac{1}{2}$ per successione del coniuge [REDACTED] che acquista in comunione legale.

- **Gli immobili individuati al Catasto al:**

Foglio n 59, part. nn 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 169, 170, 355, 932, 933, 370, 817. Sono pervenuti all'esecutata per $\frac{1}{2}$ con atto di compravendita, notaio Lojacono del 28-04-1995, rep. 179860 ed $\frac{1}{2}$ per successione del coniuge [REDACTED] che acquista in comunione legale.

e. Segnali tempestivamente al giudice...

La documentazione prodotta è completa ai fini degli accertamenti.

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli,...

Soggetto ispezionato: [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] - C.F. [REDACTED]

Nota di trascrizione del 01-07-2004

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 34213 - Registro particolare n. 21990

Descrizione: Atto notarile pubblico del 24-06-2004, rogato a Catania da Azzia

Filippo, numero di repertorio 10470/2178. **Compravendita.**

Sezione B – Immobili

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n. 51, part 2315, sub n. 78, sub n. 44.

Sezione C – Soggetti

A favore: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di Comunione Legale e
[redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la di $\frac{1}{2}$ in regime di Comunione Legale.

Contro: [redacted] [redacted] C.F. [redacted]
[redacted] per la quota di 1/1 (ALL 73)

Nota di trascrizione del 27-11-2008

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 69322 - Registro particolare n. 43578

Descrizione: Atto Amministrativo del 25-02-2008, numero di repertorio
36/478/8 – Ufficio Registro CT.

Certificato di denunciata successione. Data di morte 23-12-2007.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n. 51, part 2315, sub n. 78, sub n. 44.

Catasto terreni: Foglio n 59, part nn 771, 133, 274, 332, 335, 767, 768, 769,
773, 775, 776

Unità negoziale n. 2

Catasto terreni: Foglio n 59, part n 119

Unità negoziale n. 3

Catasto terreni: Foglio n 59, part n 105, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 114,
169, 170, 355, 370, 932, 933

Sezione C – Soggetti

A favore: [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.

[redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di $\frac{1}{2}$
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di $\frac{30}{427}$
- Per l'unità negoziale n 3: per la quota di $\frac{1}{1}$

Contro: [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.

[redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di $\frac{1}{2}$
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di $\frac{30}{427}$

Per l'unità negoziale n 3: per la quota di $\frac{1}{1}$ (ALL 74)

Nota di trascrizione del 21-01-2011

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 2855 - Registro particolare n. 2015

Descrizione: Atto notarile pubblico del 24-06-2004, rogato a Catania da Azzia

Filippo, numero di repertorio 10470/2178. **Compravendita.**

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto terreni: Foglio n. 59, part nn 176/AA, 120/AB, 176/AB, 336, 379, 770, 772, 774, 777, 173, 175/AA, 175/AB, 270/AA, 270/AB, 311/AA, 311/AB, 312/AA, 312/AB, 313/AA, 313/AB, 375, 929, 931, 937, 939, 120/AA

Unità negoziale n. 2

Catasto fabbricati: Foglio n. 59, part n 987, sub nn 2-3-4

Sezione C – Soggetti

A favore: - Acquirente - [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

██████ C.F. ██████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 367/427

Contro: - Venditore – ██████ nata a ██████ il

██████ C.F. ██████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1 - Bene Personale.
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 367/427- Bene Personale(ALL 75)

Nota di iscrizione del 21-01-2011

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 2856 - Registro particolare n. 390

Descrizione: Atto notarile pubblico del 14-01-2011, rogato a Paternò (CT) da

Giunta Adele, numero di repertorio 83443/13138. **Ipoteca Volontaria.**

Concessione a garanzia di mutuo.

Importo € 70.000, 00 – Durata 10 anni.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto terreni: Foglio n. 59, part nn 175/AB, 270/AA, 270/AB, 311/AA, 311/AB, 312/AA, 312/AB, 313/AA, 313/AB, 375, 929, 931, 937, 939, 120/AA, 120/AB, 176/AA, 176/AB, 336, 379, 770, 772, 774, 777, 173, 175/AA

Unità negoziale n. 2

Catasto fabbricati: Foglio n. 59, part n 987, sub nn 2-3-4

Sezione C – Soggetti

A favore: - Creditore ipotecario – CREDITO EMILIANO S.P.A.

Sede: Reggio Nell'Emilia (RE) - C.F. 01806740153

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 367/427

Contro: - Debitore ipotecario - [redacted] nata a [redacted]
[redacted] C.F. [redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 367/427(ALL 76)

Nota di trascrizione del 24-05-2012

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 26449 - Registro particolare n. 21699

Descrizione: Atto Amministrativo del 02-04-2008, numero di repertorio
1479/9990/12 – Ufficio Registro CT.

Certificato di denunciata successione. Data di morte 15-12-2011.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n. 51, part 1235, sub nn 1-2

Sezione C – Soggetti

A favore: - [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.
[redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 3/8

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.
[redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 2/18

[redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.
[redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 2/18

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.

██████████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 2/18

Contro: ██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F.

██████████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/2 (ALL 77)

Nota di trascrizione del 25-09-2013

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 47288 - Registro particolare n. 38233

Descrizione: Atto Amministrativo del 13-08-2013, numero di repertorio

3576/9990/13 – Ufficio Registro DPCT UT (CT).

Certificato di denunciata successione. Data di morte 06-06-2013.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n. 51, part n 1235, sub n 1.

Unità negoziale n. 2

Catasto fabbricati: Foglio n. 51, part n 1235, sub n 2.

Sezione C – Soggetti

A favore: ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.

██████████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 24/108
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/6

██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.

██████████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 24/108

- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/6

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 24/108

- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/6

Contro: - ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 24/36

- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/2 (ALL 78)

Nota di iscrizione del 27-12-2013

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 62274 - Registro particolare n. 5131

Descrizione: Atto notarile pubblico del 20-12-2013, rogato a Paternò (CT) da

Giunta Adele, numero di repertorio 86043/15114. **Ipoteca Volontaria.**

Concessione a garanzia di mutuo.

Importo € 170.000, 00 – Durata 15 anni.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto terreni: Foglio n 59, part nn 105/AA, 105/AB, 106/AA, 106/AB,

108/AA, 108/AB, 109AA, 109/AB, 110/AA, 110/AB, 112/AA, 112/AB,

114/AA, 114/AB, 169, 170, 355/AA, 355/AB, 370/AA, 370/AB

Sezione C – Soggetti

A favore: in qualità di Credito ipotecario – Credito Siciliano S.P.A – sede

Palermo C.F. 04226470823

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1

Contro: in qualità di Terzo datore di ipoteca

██████████ nata a ██████████ il ██████████ C.F. ██████████

██████████

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1.

In qualità di: Debitore non datore - ██████████ nato a ██████████

██████████ C.F. ██████████

In qualità di: Debitore non datore - ██████████ nato a ██████████

██████████ C.F. ██████████

In qualità di: Debitore non datore - ██████████ nata a ██████████

C.F. ██████████ (ALL 79).

Nota di iscrizione del 28-06-2017

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 23446 - Registro particolare n. 3279

Descrizione: Atto Giudiziario del 01-03-2016, rogato Pubblico Ufficiale:

Tribunale Civile di Catania, sede: Catania, numero di repertorio 4339.

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo.

Importo € 45.432,27.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n 51, part n 2315, sub nn 78-44.

Catasto terreni: Foglio n 59, part nn 771, 133, 274, 332, 335, 767, 768, 769,

773, 775, 776, 119, 105, 106, 108, 109, 110, 112, 114, 168, 169, 355, 370,

932, 933.

A favore: in qualità di: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per

Azioni. Sede: Ragusa – C.F. 00026870881

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1.

Contro: - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1 (ALL 80).

Nota di trascrizione del 19-06-2018

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 23706 - Registro particolare n. 17767

Descrizione: Atto Giudiziario del 21-05-2018, rogato. Ufficiale Giudiziario

Corte D'Appello. Sede: Catania

Atto Esecutivo Cautelare. Verbale di pignoramento immobili.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto terreni: Foglio n. 59, part nn 175, 270, 311, 312, 313, 375, 929, 931,

937, 939, 120, 176, 336, 379, 770, 772, 774, 777, 173.

Catasto fabbricati: Foglio n. 59, part n 987, sub nn 2-3-4

Sezione C – Soggetti

A favore: - Creditore ipotecario – CREDITO EMILIANO S.P.A.

Sede: Reggio Nell'Emilia (RE) - C.F. 01806740153

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1

Contro: - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED]
[REDACTED]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1 (ALL 81).

Nota di iscrizione del 02-05-2019

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 16534 - Registro particolare n. 2130

Descrizione: Atto Giudiziario del 23-01-2018, rogato Pubblico Ufficiale:

Tribunale di Catania, sede: Catania, numero di repertorio 436.

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo.

Importo € 39.187,99.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n 51, part n 2315, sub nn 78-44.

Foglio n 59, part 983, - part n 987, sub nn 2-3-4

Catasto fabbricati: Foglio n 59, part nn 771/AA, 133, 274, 332/AA, 982, 767/AA, 768, 769, 773/AA, 775/AA, 776/AA, 332/AB, 767/AB, 771/AB, 773/AB, 775/AB, 776/AB, 105/AA, 106/AA, 108/AA, 109/AA, 110/AA, 111, 112/AA, 114/AA, 169, 170, 355/AA, 932, 933, 370, 817, 105/AB, 106/AB, 108/AB, 109/AB, 110/AB, 112/AB, 114/AB, 355/AB, 173, 336, 375, 379, 770/AA, 772, 774, 777, 929, 931, 937, 939, 120, 175, 176, 270, 311, 312, 313/AA, 313/AB, 770/AB.

Unità negoziale n. 2

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n 51, part n 459, sub nn 4-3

Sezione C – Soggetti

A favore: in qualità di: Credito Siciliano S.P.A. Sede: Acireale (CT)-

C.F. 04226470823

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1.
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/3.

Contro: - [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.

[REDACTED]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/3(ALL 82)..

Nota di trascrizione del 27-01-2020

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 4688 - Registro particolare n. 2346

Descrizione: Atto Giudiziario del 20-12-2019, rogato. Ufficiale Giudiziario

Corte D'Appello. Sede: Catania

Atto Esecutivo Cautelare. Verbale di pignoramento immobili.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n. 51, part n 2315, sub nn 78-44.

Catasto terreni: Foglio n. 59, part nn 771/AA, 133, 274, 332/AA, 982, 767/AA, 768, 769, 773/AA, 775/AA, 776/AA, 332/AB, 767/AB, 771/AB, 773/AB, 775/AB, 776/AB, 105/AA, 106/AA, 108/AA, 109/AA, 110/AA, 111, 112/AA, 114/AA, 169, 170, 355/AA, 932, 933, 370, 817, 105/AB, 106/AB, 108/AB, 109/AB, 110/AB, 112/AB, 114/AB, 355/AB173, 336, 375, 379, 770/AA, 772, 774, 777, 929, 931, 937, 939, 120, 175, 176, 270, 311, 312, 313/AA, 313/AB, 770/AB.

Unità negoziale n. 2

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n 51, part n 459, sub nn 4-3

Sezione C – Soggetti

A favore: in qualità di: ARAGORN NPL 2018- sede: Roma S.R.L.

C.F. 14731771003

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1.

- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/3.

Contro: - [redacted] nata a [redacted] C.F. [redacted]
[redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1
- Per l'unità negoziale n 2: per la quota di 1/3 (ALL 83).

Nota di trascrizione del 16-03-2020

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 14582 - Registro particolare n. 7754

Descrizione: Atto notarile pubblico del 20-12-2013, rogato a Paternò (CT) da

Giunta Adele, numero di repertorio 86043.

Atto per causa di morte.

Descrizione: Accettazione tacita di eredità.

Data di morte 23-12-2007.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto terreni: Foglio n 59, part nn 105/AA, 105/AB, 106/AA, 106/AB,
108/AA, 108/AB, 109AA, 109/AB, 110/AA, 110/AB, 112/AA, 112/AB,
114/AA, 114/AB, 169, 170, 355/AA, 355/AB, 370/AA, 370/AB

Sezione C – Soggetti

A favore: in qualità di: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

[redacted] C.F. [redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1.

Contro: [redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted]
[redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1 (ALL 84).

Nota di trascrizione del 23-06-2020

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 23661 - Registro particolare n. 13693

Descrizione: Atto notarile pubblico del 14-01-2011, rogato a Paternò (CT) da

Giunta Adele, numero di repertorio 83443.

Atto per causa di morte.

Descrizione: Accettazione tacita di eredità.

Data di morte 23-12-2007.

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto fabbricati: Foglio n 59, part n 987, sub nn 2-3-4.

Sezione C – Soggetti

A favore: in qualità di: [redacted] nata a [redacted] il [redacted]

[redacted] C.F. [redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1

Contro: [redacted] nato a [redacted] – C.F. [redacted]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/1 (ALL 85).

Nota di trascrizione del 16-03-2020

Sezione A – Generalità

Registro generale n. 14581 - Registro particolare n. 7753

Descrizione: Atto notarile pubblico del 18-02-2002, rogato a Gravina di

Catania (CT) da Azzia Filippo, numero di repertorio 5486.

Atto per causa di morte.

Descrizione: Accettazione tacita di eredità.

Data di morte [REDACTED]

Sezione B – Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobili siti a Paternò – CT

Catasto terreni: Foglio n 51, part nn 143, 2137, 2141

Sezione C – Soggetti

A favore: in qualità di: [REDACTED] nata a [REDACTED]

C.F. [REDACTED]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/3.

Contro: [REDACTED] nato a [REDACTED] – C.F.

[REDACTED]

- Per l'unità negoziale n 1: per la quota di 1/3 (ALL 86).

g. *provveda alla identificazione catastale dell'immobile,...*

A seguito di sopralluogo si sono riscontrate le seguenti difformità:

01. Appartamento Via Libertà n 92, scala C, piano 3-4.

Ampliamento del wc e realizzazione di ripostiglio (ALL. 87).

02. Appartamento Via L. Ariosto nn 44-46, piano terra.

Ampliamento di camera con riduzione della zona ingresso ed chiusura di ingresso su via L. Ariosto (ALL. 88) .

03. Alloggio Via L. Ariosto n 44, piano primo.

Nella visura e nella planimetria catastale, erroneamente è indicato il civico n°

42 al posto del numero civico 44.

h) *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica,...*

- FABBRICATI:

- Il terreno su cui insistono l'appartamento ed il garage di via Libertà ed i due alloggi siti in via L. Ariosto hanno la seguente destinazione urbanistica:

Che le particelle site in territorio di Paternò, riportate al N.C.T.N.C.E.U. al foglio 51 num. 2315 e 459, hanno la seguente destinazione:

- la 459 ricade in zona ZB1 (zona residenziale consolidata art. 36 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

- la particella 2315 ricade in maggior parte in zona ZB1 (zona residenziale consolidata art. 36 N.T.A.) e in minor parte all'interno della perimetrazione della Zona "A" - Centro Storico, zone con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

(ALL 89).

- TERRENI:

La destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico comunale

vigente per i due fondi agricoli (fondo Gianferrante e Consolazione), come sotto

specificata per ogni singola particella, è la seguente:

CERTIFICA

Che la particella sita in territorio di Paternò, riportata al N.C.T.N.C.E.U. al foglio 59 num. 120 ricade all'interno della zona ZB1 (zona agricola - urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

Si precisa che:

- detta particella ricade all'interno di un'area di "interesse archeologico" ai sensi della legge 431/85, nonché all'interno dell'Area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983;

- sulle tavole del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs. 42/2001 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, la stessa ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b) - area di cui all'art. 142 - Arco e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m), inclusa nel contesto paesaggistico n. "22a" e classificata con un livello di tutela 1 (art. 20 dello N.T.A.);

(ALL 90).

CERTIFICAZIONE

Che le particelle site in territorio di Paternò, riportate al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 59 num. 379, 270, 274, 133, 169, 170, 173, 175, 176 e 177, hanno la seguente destinazione:

-le particelle 169, 171, 170 e 173, ricadono all'interno della perimetrazione della Zona "A" "Centro Storico", e più precisamente all'interno dell'area indicata come "P.C.S." (Paseo collina storica - art. 60 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-le particelle 270, 379, 176, 133 e 274, ricadono all'interno della zona ZFT (zona agricola - urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-la particella 175, ricade in maggior parte all'interno della zona ZFT (zona agricola - urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.) e in minor parte in sede stradale, zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

Si precisa che:

-dette particelle ricadono all'interno di un'area di "interesse archeologico" ai sensi della legge 431/85, nonché all'interno dell'Area di "Risorsa Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1987;

-le particelle 169, 171, 170 e 173, ricadono all'interno del "vincolo paesaggistico" giusto verbale pubblicato il 17/01/1985 (Decreto Ass. Reg. 4589 del 17/09/65);

-le particelle 169, 171 e la particella 170, in maggior parte, sono interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale definita dal R.D. 27.VII.1954 n. 126;

-la particella 175 è interessata dalla fascia di rispetto stradale definita dal D.L. 30/IV/1992 n. 285 e successive variazioni (Nuovo Codice della strada);

-le particelle 133, 171 e 274, sono interessate dalla fascia di rispetto ferroviario definita dal D.P.R. 11/VII.1980 n. 753;

-la particella 171, la particella 169, in maggior parte e la particella 170, in piccola parte, sono interessate dalla fascia di rispetto del Geosito "Collina Storica" - giusto D.A. n. 582 del 01/12/2015, pervenuto in data 15/12/2015;

-le particelle 169 e 170, in maggior parte, ricadono all'interno della fascia di rispetto dell'area boschiva definita ai sensi del L. R. 16/96 art. 10, giusta comunicazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. Servizio I/P/STUC prot.n. 513/21/01/2009, pervenuta in data 29/01/2009, prot. n. 3109;

-sulla tavola 20.5 "Regimi Paesaggistici" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le particelle 175, 270, 176, 379, 133, 274, 173 e la particella 170, in maggior parte, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b) - aree di cui all'art. 142 - Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m), n), le particelle 169, 171, 170 e 173, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a) immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.;

-sulla tavola 21.5 "Regimi Normativi" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, la particella 175 e la particella 170 in maggior parte, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "17f" classificato con un livello di tutela 2 - (art. 20 delle N.d.A.), la particella 169, 171 e la particella 170 in minor parte, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "17a" classificato con un livello di tutela 1 - (art. 20 delle N.d.A.), le particelle 379, 270, 274, 133, 173 e 176, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "22a" classificato con un livello di tutela 1 - (art. 20 delle N.d.A.);

(ALL. 91).

CERTIFICA

Che le particelle site in territorio di Paternò, riportate al N.C.T./N.C.E.U. al foglio 59 num. 768, 769, 772, 774, 777, 311, 312, 336, 370 e 375, hanno la seguente destinazione:

-le particelle 370 e 312, ricadono all'interno della perimetrazione della Zona "A" – Centro Storico, in area destinata "P.C.S." – (Parco collina storica. – art. 60 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-le particelle 311, 336, 777, 772, 769, 768, e 375, ricadono all'interno della zona ZET (zona agricola – urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-la particella 774, ricade in maggior parte all'interno della zona ZET (zona agricola – urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.) e in minor parte in sede stradale, zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

Si precisa che:

-delle particelle ricadono all'interno di un'area di "interesse archeologico" ai sensi della legge 431/85, nonché all'interno dell'Area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983;

-le particelle 370 e 312, ricadono all'interno del "vincolo paesaggistico" giurto verbale pubblicato il 17/04/1955 (decreto Ass. Reg. 4589 del 17/09/65);

la particella 774 è interessata dalla fascia di rispetto stradale definita dal D.L. 30/IV/1992 N. 285 e successive variazioni (Nuovo Codice della strada);

-le particelle 312, 370, 311 e 777, sono interessate dalla fascia di rispetto ferroviario definita dal D.P.R. 11/VII/1980 n. 753;

-sulla tavola 20.5 "Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le medesime ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b) aree di cui all'art. 142 "Aree e siti di interesse archeologico – comma 1, lett. m);

-sulla tavola 21.5 "Regimi Normativi" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le particelle 312 e 370, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "12" classificato con un livello di tutela 2 – (art. 20 della N.d.A.). le particelle 768, 769, 772, 774, 777, 311, 336 e 375, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "22a" classificato con un livello di tutela 1 – (art. 20 della N.d.A.);

(ALL. 92)

CERTIFICA

Che le particelle site in territorio di Parmo, riportate al N.C.T./N.C.E.U. ai fogli 59 mm. 105, 106, 108, 109, 110, 112, 114, 332, 313 e 355, hanno la seguente destinazione:

-le particelle 105, 106, 108, 109, 110, 112, 114 e 355, ricadono all'interno della perimetrazione della Zona "A" - Centro Storico, in area destinata "P.C.S." - (Parco collina storica, - art. 60 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-la particella 332 ricade all'interno della zona ZET (zona agricola - urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-la particella 313 ricade in maggior parte all'interno della zona ZET (zona agricola - urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.) e in minor parte in sede stradale, zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

Si precisa che:

-dette particelle ricadono all'interno di un'area di "interesse archeologico" ai sensi della legge 431/85, nonché all'interno dell'Area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 460/1983;

-le particelle 105, 106, 108, 109, 110, 112, 114 e 355, ricadono all'interno del "vincolo paesaggistico" giusto verbale pubblicato il 17/04/1955 (decreto Ass. Reg. 4589 del 17/09/65);

-le particelle 112, 106, 108, 109, le particelle 114, 110 e la particella 105, in minor parte, sono interessate dalla fascia di rispetto cimiteriale definita dal R.D. 27.VII.1934 n. 126;

-la particella 313 è interessata dalla fascia di rispetto stradale definita dal D.L. 30.IV.1992 n. 285 e successive variazioni (Nuovo Codice della strada);

-la particella 335 è interessata dalla fascia di rispetto ferroviario definita dal D.P.R. 11.VII.1980 n. 753;

-le particelle 106, 108, le particelle 105, 112, 110, 109, in maggior parte e la particella 114, in minor parte, sono interessate dalla fascia di rispetto del Censito "Collina Storica" - giusto D.A. n. 582 del 01/12/2015, pervenuto in data 15/12/2015;

-le particelle 105, 112, in maggior parte e le particelle 106 e 110, in minor parte, ricadono all'interno della fascia di rispetto dell'area bacina definita ai sensi del L. R. 16/96 art. 10, giusta comunicazione della Soprintendenza ai B.R.C.C.A.A. Servizio EPNU prot.n. 5/21/01/2009, pervenuta in data 29/01/2009, prot. n. 3109,

-sulla "Carta dei dissesti", scala 1:10.000 C.I.R. n. 633030, di aggiornamento del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), la particella 108, in maggior parte, le particelle 110, 106, 114, in minor parte e la particella 109, in piccola parte, sono interessate dalla tipologia "Crollo con ribaltamento" - stato di attività "Attivo" cod. 094-3P1-045;

-sulla "Carta della Pericolosità e del rischio geomorfologico", scala 1:10.000 C.I.R. n. 633030, di aggiornamento del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), le particelle 105 e 112, in minor parte, sono classificate con un livello di pericolosità pari a "P3 - elevato" cod. 094-3P1-024, le particelle 109, 108, 110, in maggior parte e le particelle 106 e 114, in minor parte sono classificate con un livello di pericolosità pari a "P3 - elevato" - cod. 094-3P1-045;

-sulla tavola 20.5 "Fianchi Paesaggistici" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le particelle 313, 332, 335, 109, la particella 114, in maggior parte e le particelle 105, 110, 108 e 106, in minor parte, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b) - aree di cui all'art. 142 - Aree e siti di interesse archeologico - categoria 1), lett. m). le particelle 105, 106, 108, 109, 110, 112, 114 e 355, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a) - immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.Lgs 42/2004 e s.m.i.;

-sulla tavola 21.5 "Regimi Normativi" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le particelle 313 e 332, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "22a" classificato con un livello di tutela 1 - (art. 20 delle N.d.A.), le particelle 109, 335, la particella 114, in maggior parte e le particelle 105, 106, 108 e 110, in minor parte, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "17f" classificato con un livello di tutela 2 - (art. 20 delle N.d.A.), la particella 112, le particelle 105, 106, 108 e 110, in maggior parte e la particella 114, in minor parte, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "17a" classificato con un livello di tutela 1 - (art. 20 delle N.d.A.);

(ALL. 93).

CERTIFICA

Che le particelle site in territorio di Palermo, riportate al N.C.T./N.C.F.U. al foglio 59 num. 762, 772, 771, 773, 775 e 776, ricadono all'interno della zona ZET (zona agricola – urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

Si precisa che:

-dette particelle ricadono all'interno di un'area di "interesse archeologico" ai sensi della legge 431/85, nonché all'interno dell'Area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983;

-sulle tavole del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/00, le stesse ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/00 e s.m.i., art. 134, lett. b) – aree di cui all'art. 142 – Aree e siti di interesse archeologico – comma 1, lett. m), inclusa nel contesto paesaggistico "02a" e classificata con un livello di tutela 1 – (art. 20 della N.d.A.);

(ALL. 94).

CERTIFICA

Che le particelle site in territorio di Palermo, riportate al N.C.T./N.C.F.U. al foglio 59 num. 817, 983, 987, 931, 932, 933, 929, 917, 939 e 982, hanno la seguente destinazione:

-la particella 817 ricade all'interno della perimetrazione della Zona "A" – Centro Storico?, in area destinata "P.C.S." – (Parco collina storica, - art. 60 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-le particelle 983, 987, 931, 932, 929, 937, 939 e 982, ricadono all'interno della zona ZET (zona agricola – urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

-la particella 933, ricade in maggior parte all'interno della zona ZET (zona agricola – urbana di tutela ambientale art.25 N.T.A.) e in minor parte in sede stradale, zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.;

Si precisa che:

-dette particelle ricadono all'interno di un'area di "interesse archeologico" ai sensi della legge 431/85, nonché all'interno dell'Area di "Riserva Idrica" definita ai sensi del D.A. 1460/1983;

-la particella 817 ricade all'interno del "vincolo paesaggistico" giuridicamente pubblicato il 17/04/1965 (decreti Ass. Reg. 4589 del 17/09/65) ed è interessata dalla fascia di rispetto cimiteriale definita dal R.D. 27.VII. 1934 n. 126;

-le particelle 931, 929, 937, 932 e 933, sono interessate dalla fascia di rispetto stradale definita dal D.L. 30.IV.1992 N. 285 e successive variazioni (Nuovo Codice della strada);

-la particella 817 è interessata dalla fascia di rispetto del Geosito "Collina Storica" - giusto D.A. n. 582 del 01/12/2015, pervenuto in data 15/12/2015;

-la particella 817, in minor parte, ricade all'interno della fascia di rispetto dell'area boschiva definita ai sensi del L. R. 16/96 art. 10, giusta comunicazione della Soprintendenza ai BB.CC.AA. Servizio L'PNNU prot.n. 513/21/01/2009, pervenuta in data 29/01/2009, prot. n. 3109;

-sulla "Carta dei dissesti" e sulla "Carta della Pericolosità e del rischio geomorfologico", scala 1:10.000 CTR n. 633030, di aggiornamento del Piano stralcio di bacino per l'assetto idrogeologico (P.A.I.), la particella 817, in minor parte, è interessata dalla tipologia "Crollo e/o ribaltamento" - stato di attività "Attivo" e classificata con un livello di pericolosità pari a "P3 - elevato"- cod. 094-3PT- 045;

-sulla tavola 20.5 "Beni Paesaggistici" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le stesse, ricadono all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. b) - aree di cui all'art. 142 - Aree e siti di interesse archeologico - comma 1, lett. m), inoltre la particella 817 ricade all'interno dell'area sottoposta a vincolo ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.i., art. 134, lett. a) - immobili ed aree di notevole interesse pubblico sottoposte a vincolo paesaggistico ex art. 136, D.lgs 42/2004 e s.m.i.;

-sulla tavola 21.5 " Regimi Normativi" del Piano Paesaggistico adottato ai sensi del D.Lgs 42/04 e s.m.i. e del R.D. 1357/40, le particelle 983, 987, 931, 932, 933, 929, 937, 939 e 982, ricadono all'interno del contesto paesaggistico n. "22a" classificato con un livello di tutela 1 - (art. 20 delle N.d.A.), la particella 817 ricade all'interno del contesto paesaggistico n. "17a" classificato con un livello di tutela 1 - (art. 20 delle N.d.A.);

(ALL. 95).

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico edilizia indicando in quale epoca fu realizzato...

I. Appartamento Via Libertà n 92, scala C, piano 3-4 + Garage (Fg 51, part 2315 part. nn 78-44)

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni duemila, risulta edificato con regolare concessione edilizia n 5/2003 del 23-01-2003 (All 96). E' dotato di certificato di agibilità/abitabilità del 31-03-2004 (All 97)

N.B. per quanto riguarda il soppalco dell'appartamento è stata presentata regolare istanza di condono del 23-06-2004 prot n 18811 (All 98). I versamenti a favore dell'Ufficio sanatoria, risultano totalmente autoliquidati.

Difformità riscontrate a seguito di sopralluogo.

Riduzione di camera al fine di ampliare il bagno ed realizzare un piccolo ripostiglio, al piano terzo.

Quantificazione dei costi in via approssimativa:

- Sanzione (art. 3 della L.R. 16/2016), € 1.000,00

- Aggiornamento planimetria catastale € 500,00.

Appartamento Via L. Ariosto nn 44-46, piano terra (Fg 51, part. n 459, sub 3)

Immobile realizzato con regolare licenza edilizia del 18-06-1964 e variante del 15-01-1965. Dotato di certificato di abitabilità del 7-09-1965 (ALL 99).

Difficoltà riscontrate a seguito di sopralluogo.

Ampliamento di camera con riduzione della zona ingresso ed chiusura di ingresso su via L. Ariosto.

Quantificazione dei costi in via approssimativa:

- Sanzione (art. 3 della L.R. 16/2016), € 1.000,00
- Aggiornamento planimetria catastale € 500,00.

Alloggio Via L. Ariosto n 44, piano primo (Fg 459, part 459, sub 4).

Nulla osta per esecuzione dei lavori del 15-01-1965, prot n 541 (All 100-101).

Certificato di abitabilità assente.

- Redazione di certificati per richiesta certificato di
- abitabilità € 500,00

j. in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria...

1. Deposito (Fg. n 59, part. n 983).

Il fabbricato, per l'art 36 del dpr n. 380/2001 e visto che rientra nella verifica della doppia conformità come previsto dalla norma, è sanabile.

Per l'ottenimento del permesso in sanatoria è necessario produrre la seguente documentazione:

- Inoltro di S.C.I.A. in sanatoria;
- versamento costo di costruzione;
- versamento sanzione per opere realizzate senza autorizzazione;

- diritti di segreteria,
- richiesta di agibilità (S.C.A.)

Quantificazione dei costi in via approssimativa:

- Versamento diritti di segreteria € 150,00;
- Costo per redazione pratica per S.C.I.A. e S.C.A. € 2.000,00
- € 6,00/mc x 218 mc = € 1.308,00 x 2 = € 2.616,00
- Costo € 1.000,00 x 2 = € 2.000,00

Gli importi sono raddoppiati, poiché immobile in sanatoria.

Informazioni assunte presso l'ufficio di urbanistica di Paternò.

k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che...

Per il fabbricato (Fg n 59, part. n 983 – Foto n 32) l'aggiudicatario potrà presentare permesso in sanatoria ai sensi dell'art 40, c. 5 del d.p.r. n 308/01.

Non risultano procedure amministrative o sanzionatorie.

Il costo totale in via approssimativa, come già esplicitato al punto J. è di circa € 6.766,00.

l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, ...

L'immobile sopra menzionato è sanabile.

m. *Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravante, sul bene che resteranno a carico dell'acquirente,...*

Le formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente sono:

- Cancellazioni pregiudizievoli;
- Imposte catastali e di registro dovute al decreto di trasferimento;
- Oneri al fine di sanare le opere già descritte;
- Oneri condominiali;
- Onorario del professionista delegato.
- Non risultano vincoli e oneri, né sull'attitudine edificatoria e nemmeno

connessi al carattere storico-artistico.

n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque...

- *Le formalità da cancellare sono:*

Nota di iscrizione del 21-01-2011

Registro generale n. 2856 - Registro particolare n. 390

Rep 83443/13138 del 14-01-2011

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Soggetto debitore

Nota di iscrizione del 27-12-2013

Registro generale n. 62274 - Registro particolare n. 5131

Rep 86043/15114 del 20-12-2013

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo.

Soggetto Terzo datore d'ipoteca.

Nota di iscrizione del 28-06-2017

Registro generale n. 23446 - Registro particolare n. 3279

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Rep 4339 del 01-03-2016

Soggetto debitore.

Nota di trascrizione del 19-06-2018

Registro generale n. 23706 - Registro particolare n. 17767

Ufficiale Giudiziario -CT, repertorio 5222 del 21-05-2018

Verbale di pignoramento immobili.

Immobili a Paternò (CT)

Nota di iscrizione del 02-05-2019

Registro generale n. 16534 - Registro particolare n. 2130

Rep 436 de 23-01-2018

Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo

Immobili a Paternò (CT)

Soggetto debitore.

Nota di trascrizione del 27-01-2020

Registro generale n. 4688 - Registro particolare n. 2346

Ufficiale Giudiziario –CT, repertorio 12423 del 20-12-2019

Verbale di pignoramento immobili.

Immobili a Paternò (CT)

Gli oneri di natura condominiale e comunali da cancellare sono:

- Spese condominiali da pagare (dal 01-01-2021 al 19-01-2022),
€ 1.334,68 (ALL 102)
- Rifiuti solidi urbani da pagare (dal 04-03-2016 al 31-12-2021),
€ 4.237,00 (All 103).
- IMU (dal 2012 al 20219 quota fabbricati + terreni) € 28.497,00 (All 104)
- TASI (annualità 2014 + 2015 quota fabbricati) € 718,00 (All 104).

o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o da uso civico...

Gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, come si evince dalle visure storiche.

p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione,...

Spese fisse di gestione sono:

Appartamento + garage – Via Libertà n 92 – Paternò.

€ (194,41+42,00) x 4 = € 945,64 (ALL 102);

- Spese condominiali da pagare (dal 01-01-2021 al 19-01-2022), € 1.334,68.
- Rifiuti solidi urbani da pagare (dal 04-03-2016 al 31-12-2021),

€ 4.237,00 ((All 103).

- IMU (dal 2012 al 20219 quota fabbricati + terreni) € 28.497,00 (All 104)
- TASI (annualità 2014 + 2015 quota fabbricati) € 718,00 (All 104).

q. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore o da terzi, ...

- Appartamento, sito a Paternò (CT) in via Libertà n° 92, piano terzo (fg.n 51, part n 2315, sub 78, catg A/2), sono abitati dal debitore e dalla sua famiglia;
- garage sito a Paternò (CT) in via Libertà n sn, piano S1 (fg.n 51, part n 2315, sub 44, catg C/6) si trova nella disponibilità del debitore;
- Appartamento, sito a Paternò (CT) in via L. Ariosto nn° 44-46, piano terra (fg.n 51, part n 459, sub 3, catg A/3), sono nella piena disponibilità dei germani

- Appartamento, sito a Paternò (CT) in via L. Ariosto n° 44, piano primo (fg.n 51, part n 459, sub 4, catg A/3), risulta abitato dal signor

in comodato d'uso come dichiarato dai germani

- Appezamenti di terreno agricolo, ubicati nel territorio del Comune di Paternò (CT), oggetto della procedura, a seguito di sopralluogo risultano nella piena disponibilità del debitore.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le

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

1) Appartamento (via Libertà n° 92 – Paternò - CT) per abitazione di tipo civile, posto al terzo piano fuori terra oltre al piano garages di un complesso condominiale, formato da tre corpi di fabbrica dotati di ascensori. L'ingresso al fabbricato individuato con la lettera "C", avviene attraverso un corridoio condominiale a cielo libero, ubicato al numero civico 92 di Via della Libertà del

Comune di Paternò (CT) (Foto n. 01).

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Paternò (CT), Foglio 51, particella 2315, sub 78, catg. A/2, classe 5, consistenza 8,5 vani, Rendita 856,03 € (All.04).

. Il suddetto fabbricato iniziato alla fine dell'anno Duemila, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori del 14-11-2000, pratica n° 28994 e successiva concessione del 23-01-2003 pratica n° 5/2003, è in possesso di certificato di abitabilità del 31/03/2004. Ubicato al centro del comune di Paternò, la zona, è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., solai in laterocemento, divisori interni in mattoni forati e copertura con tetto a padiglione.

Stato di manutenzione dell'immobile, nella scala di merito (buono, sufficiente, scarso): **buono.**

Lo stato di manutenzione della palazzina è da considerarsi **buono.**

L'immobile in oggetto ha un'altezza interna, calcolata tra pavimento ed intradosso soffitto di mt 2,70. La superficie netta è di 116,30 mq.

La superficie esterna lorda SEL è di mq 128,00.

La superficie commerciale è una misura fittizia che scaturisce dalla somma della SEL a quella delle superfici secondarie. A loro volta le superfici secondarie scaturiscono dagli indici mercantili, di seguito specificati.

La superficie commerciale è 186,00 mq.

Descrizione appartamento (via Libertà n° 92 – Paternò - CT) .

L'immobile è raggiungibile attraverso la scala condominiale o l'ascensore ed è costituito da: soggiorno-pranzo, corridoio, camere, servizi e due balconi.

Dal soggiorno-pranzo (foto n 01) si accede al corridoio, il quale permette l'ingresso, a destra ai servizi, costituiti da cucina, lavanderia e wc (foto nn 03-04-05); a sinistra, le camere da letto (Foto nn 06-07). Sempre dal soggiorno-pranzo,

attraverso una scala con gradini in legno (Foto n 08), la quale permette di raggiungere un piano sottotetto, ove sono ubicate due camerette ed un wc costituito da: lavabo, cabina doccia, bidet e tazza (Foto nn. 09-10-11).

Finiture: i pavimenti sono in mattonelle in ceramica in tutte le camere, compreso il corridoio. I pavimenti della cucina e della lavanderia, sono in ceramica bicolore.

Il bagno, formato da lavabo, vasca con idromassaggio, bidet e tazza, ha pavimenti in ceramica, così come le pareti, per un' altezza dal pavimento di circa cm 110. La lavanderia, è costituita da una pilozza, bidet, cabina doccia e tazza

Le pareti delle stanze e del corridoio, così come i soffitti, sono trattate con idropittura. Gli infissi esterni sono in metallo verniciato, accoppiati con portefinestre o finestre sempre in metallo con vetro camera a taglio termico "a caldo"; le porte interne sono in legno, mentre la porta d'ingresso è del tipo anti sfondamento.

L'immobile è dotato di: impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia autonoma, impianto idrico, elettrico e citofonico; i suddetti impianti, sono tutti sotto traccia. L'impianto elettrico è dotato di salvavita.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento è buono in funzione dell'utilizzo.

Lo stato di manutenzione della palazzina è da considerarsi buono.

Per quanto riguarda i pagamenti delle utenze sono in regola al momento del sopralluogo.

2) Garage appartiene ad un complesso condominiale posto al I° piano sottostrada. L'ingresso al fabbricato, avviene attraverso un rampa condominiale a cielo libero, ubicato al numero civico SN di Via della Libertà del Comune di Paternò (CT) (Foto n. 12).

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Paternò (CT), Foglio 51, particella

2315, sub 44, catg. C/6, classe 3, consistenza 40,00, Rendita 159,07 € (All.06).

. Il suddetto fabbricato iniziato alla fine dell'anno Duemila, con regolare nulla osta per l'esecuzione dei lavori del 14-11-2000, pratica n° 28994 e successiva concessione del 23-01-2003 pratica n° 5/2003, è in possesso di certificato di agibilità del 31/03/2004.

Descrizione garage (via Libertà n° SN – piano I° S - Paternò - CT) .

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a., solai in laterocemento, divisori interni in mattoni.

All'immobile in oggetto si accede attraverso una corsia condominiale in battuto di calcestruzzo, attraverso due saracinesche in metallo; ha un'altezza interna, calcolata tra pavimento ed intradosso soffitto di mt 2,82. La superficie netta è di circa 41,16 mq.

Finiture: i pavimenti sono in battuto di calcestruzzo, mentre le pareti intonacate con finitura al civile.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, funzionante (foto nn 13-14).

Stato di manutenzione dell'immobile, nella scala di merito (buono, sufficiente, scarso): **buono.**

I dati catastali, certificati prodotti in atti ed i confini controllati a seguito di sopralluogo, sono conformi.

3) Appartamento (via L. Ariosto nn 44-46 – piano terra - Paternò - CT) per abitazione di tipo civile, posto al piano terra di un fabbricato, formato da due elevazioni fuori terra oltre la terrazza. L'accesso avviene sia dal numero civico 44 (ingresso comune con l'appartamento del piano primo) che si accede direttamente dalla strada dal civico 46. (Foto n. 15).

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Paternò (CT), Foglio 51, particella 459, sub 3, catg. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita 244,28 € (All.08).

Immobile realizzato con regolare licenza edilizia del 18-06-1964 e variante del 15-01-1965. Dotato di certificato di abitabilità del 7-09-1965.

L'appartamento si trova ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Paternò, la zona, è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante mista, calcestruzzo armato e muratura; solai in laterocemento, divisori interni in mattoni e copertura piana.

Stato di manutenzione dell'immobile, nella scala di merito (buono, sufficiente, scarso): scarso.

Lo stato di manutenzione della palazzina è da considerarsi scarso.

L'immobile in oggetto ha un'altezza interna, calcolata tra pavimento ed intradosso soffitto di mt 3,60. La superficie netta è di 68,76 mq.

La superficie esterna lorda SEL è di mq 76,80.

La superficie commerciale è una misura fittizia che scaturisce dalla somma della SEL a quella delle superfici secondarie. A loro volta le superfici secondarie scaturiscono dagli indici mercantili, di seguito specificati.

La superficie commerciale è 90,46 mq.

Descrizione appartamento. Via L. Ariosto nn 44-46 – piano terra

Paternò CT) .L'immobile è costituito da: ingresso con accesso dal civico n° 44, 46 (foto n 16) comunicante con un corridoio, che permette di accedere alle tre camere al wc e ad un ambiente utilizzato come pranzo cucina in corrispondenza del pozzo luce (Foto nn. 17-18-19-20-21-22).

Finiture: i pavimenti sono in mattonelle in ceramica di dimensioni 40x40 cm, per quanto riguarda l'ingresso, il corridoio ed la camera individuata col numero civico 46; mentre le altre sono in segato di marmo di dimensioni di 33x33 cm ad eccezione della cucina e del wc

Il bagno, formato da lavabo, angolo doccia, bidet e tazza. Ha pavimenti in ceramica, così come le pareti, per un' altezza dal pavimento di circa cm 150.

Le pareti delle stanze e del corridoio, così come i soffitti, sono trattate con idropittura. Gli infissi esterni (portefinestre e finestre) sono in legno.

L'immobile è dotato di: impianto idrico, elettrico e citofonico.

Stato di manutenzione dell'immobile, nella scala di merito (buono, sufficiente, scarso): scarso.

4) Appartamento (via L. Ariosto n 44 – piano primo - Paternò - CT) per abitazione di tipo civile, posto al piano primo di un fabbricato, formato da due elevazioni fuori terra oltre la terrazza. L'accesso avviene dal numero civico 44 (Foto n. 16).

Dati catastali: Catasto Fabbricati Comune di Paternò (CT), Foglio 51, particella 459, sub 4, catg. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, Rendita 244,28 € (All.10).

Immobile realizzato con regolare licenza edilizia del 18-06-1964 e variante del 15-01-1965.

L'appartamento si trova ubicato all'interno del centro urbano del Comune di Paternò, la zona, è dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante mista, calcestruzzo armato e muratura; solai in laterocemento, divisori interni in mattoni e copertura piana.

Stato di manutenzione dell'immobile, nella scala di merito (buono, sufficiente, scarso): scarso.

Lo stato di manutenzione della palazzina è da considerarsi scarso.

L'immobile in oggetto ha un'altezza interna, calcolata tra pavimento ed intradosso soffitto di mt 3,00. La superficie netta è di 67,27 mq.

La superficie esterna lorda SEL è di mq 76,00.

La superficie commerciale è una misura fittizia che scaturisce dalla somma della

SEL a quella delle superfici secondarie. A loro volta le superfici secondarie scaturiscono dagli indici mercantili, di seguito specificati.

La superficie commerciale è 89,66 mq.

Descrizione appartamento. Via L. Ariosto n 44 – piano primo

Paternò (CT) .L'immobile è costituito da: ingresso, corridoio, tre camere e servizi (wc e cucina). (Foto nn. 23-24-25-26-27-28).

Finiture: i pavimenti sono in mattonelle in ceramica di dimensioni 40x40 cm, per quanto riguarda il corridoio, mentre l'ingresso e le camere sono pavimentate con piastrelle in segato di marmo . Il bagno, formato da lavabo, box doccia, bidet e tazza. Ha pavimenti in ceramica, così come le pareti, per un' altezza dal pavimento di circa cm 180.

Le pareti delle stanze e del corridoio, così come i soffitti, sono trattate con idropittura. Gli infissi esterni (portefinestre e finestre) sono in legno ed oscuri formati da avvolgibili in legno; le porte interne sono in legno tamburato.

L'immobile è dotato di: impianto idrico ed elettrico.

Stato di manutenzione dell'immobile, nella scala di merito (buono, sufficiente, scarso): scarso.

TERRENI - Immobili siti nel Comune di Paternò (CT).

PREMESSA – Gli immobili che costituiscono il compendio dei terreni oggetto di procedura esecutiva, sono costituiti ed individuati catastalmente da quarantanove particelle comprensivi di rustici.

IL giudizio di stima non verrà espresso per ogni singola particella, in quanto non assumerebbero nessun valore economico nel mercato delle compravendite.

Gli appezzamenti di terreno appartengono a due fondi agricoli, sia per ubicazione, sia per morfologia del terreno che per gli accessi agli stessi fondi.

Il fondo agricolo denominato “Consolazione” è interessato solo da piante di ulivo e mandarini, a differenza del fondo “Gianferrante” che è interessato anche da piante di arance.

La coltura preminente è quella agrumicola (mandarini ed arance), in particolare produzione di mandarini nelle varietà *avana* e *ciaculli tardivo* (in gergo “*Marzaiolo*”). La varietà *avana* ha una lunga conservazione nel post raccolta e mostra una certa tolleranza alla malattia tipica degli agrumi denominata “Tristeza”.

La varietà delle arance sono *Tarocco gallo* con pezzatura che varia da 180 a 250 grammi per frutto, e sono a polpa rossa.

Gli alberi di ulivo che interessano i due fondi agricoli sono della varietà *Nocel lara etnea* e servono alla produzione di olive da mensa, oltre ad avere una funzione di frangiventi. Infatti come scrivono i prof. P. Spina e V. Bottari “*Ci risulta infatti che la rinomata produzione di Paternò proviene in massima parte non da oliveti irrigui specializzati, ma dai filari di olivi che circondano gli aranceti posti allo scopo di avere frangiventi produttivi*”.

1. FONDO AGRICOLO – C.DA GIANFERRANTE (PATERNO’ –CT)

N 36 Particelle totale - compresi fabbricati –

1) 983 (depos mq 49), 2) 987 sub 2, 3) 987 sub 3, 4) 987 sub 4, 5) 120, 6) 133, 7) 173, 8) 175, 9) 176, 10) 270, 11) 274, 12) 311, 13) 312, 14) 313 AA/AB, 15) 332 AA/AB, 16) 336, 17) 375, 18) 379, 19) 767 AA/AB, 20) 768, 21) 769, 22) 770 AA/AB, 23) 771 AA/AB, 24) 772, 25) 773 AA/AB, 26) 774, 27) 775 AA/AB, 28) 776 AA/AB, 29) 777, 30) 929, 31) 931, 32) 932, 33) 933, 34) 937, 35) 939, 36) 982.

1.1 Ubicazione

Il fondo trovasi ubicato a ovest del centro urbano di Paternò.

La proprietà è raggiungibile attraverso la strada provinciale n° 173/II, dalla quale attraverso una stradella interpoderale camionabile, si accede al fondo.

Confina: a nord con le particelle nn 927-118-309-310, ad est con strada ferrata dismessa, a sud con stradella interpoderale e ad ovest con strada provinciale n 137/II. (ALL 106)

1.2 Potenzialità

Le potenzialità del fondo sono sicuramente di natura agricola, in particolare a destinazione agrumicola.

1.3 Descrizione, consistenza

Gli appezzamenti che costituiscono il fondo agricolo, sono su terrazzamenti tranne per una piccola zona pianeggiante. All'interno della proprietà sono ubicati dei fabbricati rustici, già esistenti "sin da data anteriore al 1^ settembre 1967" come dichiarato nell'atto del 14-01-2011. Sempre all'interno del fondo nella parte nord est individuata con la particella n° 173, trovasi una vasca di accumulo idrico che collegata all'impianto a pioggia, permette l'irrigazione della proprietà. Le piante di mandarini nelle due varietà sono circa 2.500, le piante di arancio della varietà tarocco gallo sono circa 500, mentre gli ulivi sono 100.

L'età media dell'agrumeto è di circa trenta anni come dichiarato dalla proprietà.
(FOTO nn 29-30-31-32-33-34).

1.4 Dati catastali – Catasto terreni – Comune Paternò – Foglio n 59

01. Terreno. Part. n 120.

Qualità Classe: Agrumeto I, Superficie: are 12 e ca 00, Reddito: Dominicale 80,57, Agrario 19,83 . Proprietà per 1/1 .
Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 90).

02. Terreno. Part. n 133.

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 20 e ca 44, Reddito: Dominicale 92,16,
Agrario 29,56. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

03. Terreno. Part. n 173.

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 00 e ca 71, Reddito: Dominicale 3,48

Agrario 1,03. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

N.B. La particella non è un agrumeto, bensì una vasca di accumulo idrico come
dichiarato nell'atto di acquisto e nella riga delle annotazioni della visura catastale.

04. Terreno. Part. n 175.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 19 e ca 20, Reddito: Dominicale 46,90

Agrario 17,85. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

05. Terreno. Part. n 176.

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 12 e ca 90, Reddito: Dominicale 86,61

Agrario 21,32. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

06. Terreno. Part. n 270.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 56 e ca 80, Reddito: Dominicale 138,75

Agrario 52,80. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

07. Terreno. Part. n 274.

Qualità Classe: Sem Irr. Arb 3, Superficie: are 00 e ca 80, Reddito: Dominicale 0,74

Agrario 0,33. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

08. Terreno. Part. n 311.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 48 e ca 60, Reddito: Dominicale 118,72

Agrario 45,18. Proprietà per 1/1 .

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 92).

09. Terreno. Part. n 312.

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 22 e ca 30, Reddito: Dominicale 109,41

Agrario 32,25. Proprietà per 1/1 .

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 92).

10. Terreno. Part. n 313/AA/AB

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 02 e ca 96, Reddito: Dominicale 1,22

Agrario 1,39. Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 09 e ca 41, Reddito: Dominicale 4,52

Agrario 8,75. Proprietà per 1/1 .

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

11. Terreno. Part. n 332/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 32 e ca 71, Reddito: Dominicale 20,27

Agrario 13,51. Proprietà per 1/1 .

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 27 e ca 82, Reddito: Dominicale 79,02

Agrario 25,86. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

12. Terreno. Part. n 336.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 336,

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 03 e ca 80, Reddito: Dominicale 25,51

Agrario 6,28. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 92).

13. Terreno. Part. n 375.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 375,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 15 e ca 80, Reddito: Dominicale 38,60

Agrario 14,69. Proprietà per 1/1 .

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 92).

14. Terreno. Part. n 379.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 379,

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 01 e ca 92, Reddito: Dominicale 4,89

Agrario 2,78. Proprietà per 1/1 .

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

15. Terreno. Part. n 767/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 02 e ca 43, Reddito: Dominicale 1,51

Agrario 1,00. Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Seminativo Irriguo 3, Superficie: ca 37, Reddito: Dominicale 0,34

Agrario 0,15. Proprietà per 1/1

L'immobile ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 94).

16. Terreno. Part. n 768.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 768,

Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie: are 00 e ca 80, Reddito: Dominicale 0,10

Agrario 0,04. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 92).

17. Terreno. Part. n 769.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 769,

Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie: are 00 e ca 55, Reddito: Dominicale 0,07

Agrario 0,03. Proprietà per 1/1 .

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 92).

18. Terreno. Part. n 770 AA/AB.

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 00 e ca 72, Reddito: Dominicale 3,53

Agrario 1,04. Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Seminativo 4, Superficie: ca 24, Reddito: Dominicale 0,03 Agrario

0,01. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 94).

19. Terreno. Part. n 771/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: ca 45, Reddito: Dominicale 0,28 Agrario 0,19.

Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 2, ca 70, Reddito: Dominicale 18,13

Agrario 4,46. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 94).

20. Terreno. Part. n 772.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 772,

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 00 e ca 74, Reddito: Dominicale 3,63

Agrario 1,07. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 92).

21. Terreno. Part. n 773/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 15, ca 55, Reddito: Dominicale 0,00

Agrario 0,19. Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 45, ca 53, Reddito: Dominicale 115,93

Agrario 65,84. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 94).



22. Terreno. Part. n 774.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 04 e ca 02, Reddito: Dominicale 1,93

Agrario 3,74. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 92).



23. Terreno. Part. n 775/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 02, ca 24, Reddito: Dominicale 1,39

Agrario 0,93. Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 25, ca 46 , Reddito: Dominicale 124,92

Agrario 36,82. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 94).

24. Terreno. Part. n 776/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 14, ca 68, Reddito: Dominicale 9,10

Agrario 6,07. Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 5, ca 72 , Reddito: Dominicale 28,06

Agrario 8,27. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "ZET" (zona agricola- urbana di tutela ambientale art. 25 N.T.A.) (All. 94).

25. Terreno. Part. n 777.

Qualità Classe: Agrumeto 2, Superficie: are 11 e ca 56, Reddito: Dominicale 52,12

Agrario 16,72. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 92).



26. Terreno. Part. n 929.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 02 e ca 52, Reddito: Dominicale 6,16



Agrario 2,34. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

27. Terreno. Part. n 931.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 05 e ca 52, Reddito: Dominicale 2,65

Agrario 5,13. Proprietà per 1/1 (ALL 95).

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

28. Terreno. Part. n 932.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 03 e ca 55, Reddito: Dominicale 1,71

Agrario 3,30. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

29. Terreno. Part. n 933.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 09 e ca 62, Reddito: Dominicale 4,62

Agrario 8,94. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

30. Terreno. Part. n 937.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 01 e ca 50, Reddito: Dominicale 3,66

Agrario 1,39. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

31. Terreno. Part. n 939.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 01 e ca 16, Reddito: Dominicale 0,56

Agrario 1,08. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

32. Terreno. Part. n 982.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 01 e ca 16, Reddito: Dominicale 0,56

Agrario 1,08. Proprietà [REDACTED]

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

33. Immobile – Part. n 983.

Dati catastali: Catasto fabbricati , part. n 983, ctg C/2, Classe 7, Consistenza 49 mq,

Superficie catastale 55 mq, Rendita € 194,86. Proprietà per 1/1 Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

34. Immobile – Part. n 987.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,

part. n 987, ctg Ente Urbano, Consistenza 427 mq. Rendita € //.

Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

35. Immobile – Part. n 987 – sub 2.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,

part. n 987, sub 2, ctg C/2, Classe 4, Consistenza 15 mq, Superficie catastale 23 mq,

Rendita € 37,18. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

36. Immobile – Part. n 987 – sub 3.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,

part. n 987, sub 3, ctg Unità collabenti. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

37. Immobile – Part. n 987 – sub 4.

Dati catastali: Catasto fabbricati , Comune di Paternò, foglio n 59,

part. n 987, sub 4, ctg C/2, Classe 4, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 20 mq,

Rendita € 32,23. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

2. FONDO AGRICOLO – C.DA CONSOLAZIONE (PATERNO' –CT)

N 13 Particelle totale - compresi fabbricati –

1) 105 AA/AB, 2) 106 AA/AB, 3) 108 AA/AB, 4) 109 AA/AB, 5) 110 AA/AB

6) 112 AA/AB, 7) 114 AA/AB, 8) 355 AA/AB, 9) 370, 10) 111, 11) 169,
12) 170, 13) 817.

2.1 Ubicazione

Il fondo trovasi ubicato a sud del centro urbano di Paternò.

La proprietà è raggiungibile attraverso la strada provinciale n° 138, dalla quale attraverso una stradella interpodereale camionabile, si accede al fondo.

Confina: a nord col Santuario Maria SS. Della Consolazione, ad est con strada provinciale n° 138, a sud con strada ferrata dismessa e ad ovest con stradella interpodereale (ALL 107).

2.2 Potenzialità

La zona ove ricade il fondo agricolo in questione è principalmente destinata alla produzione di mandarini.

2.3 Descrizione, consistenza

Il fondo agricolo è quasi del tutto su terrazzamenti. All'interno della proprietà, trovasi ubicata una vasca di accumulo idrico sono ubicati dei fabbricati rustici, già esistenti "sin da data anteriore al 1° settembre 1967" come dichiarato nell'atto di acquisto. All'interno del fondo agricolo ed ricadente all'interno della particella numero 170 risulta una vasca di accumulo idrico che collegata all'impianto a pioggia, permette l'irrigazione della proprietà.

Le piante di mandarini nelle due varietà sono circa 5.000, mentre gli ulivi sono circa 350.

L'età media dell'agrumeto è di circa trenta anni come dichiarato dalla proprietà.

(FOTO nn 35-36-37-38-39-40)

2.4 Dati catastali – Catasto terreni – Comune Paternò – Foglio n 59

01. Terreno. Part. n 105/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 17 e ca 91, Reddito: Dominicale 8,60

Agrario 7,40. Proprietà per 1/1

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: ha 1, are 22 e ca 67, Reddito: Dominicale

806,49 Agrario 202,73. Proprietà per 1/1

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

02. Terreno. Part. n 106/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 43 e ca 88, Reddito: Dominicale 27,19

Agrario 18,13. Proprietà per 1/1.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 03 e ca 57, Reddito: Dominicale 10,14

Agrario 3,32. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

03. Terreno. Part. n 108/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 04 e ca 23, Reddito: Dominicale 2,62

Agrario 1,75. Proprietà per 1/1.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 03 e ca 99, Reddito: Dominicale 11,33

Agrario 3,71. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

04. Terreno. Part. n 109/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 10 e ca 39, Reddito: Dominicale 6,44

Agrario 4,29. Proprietà per 1/1.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 01 e ca 12, Reddito: Dominicale 3,18

Agrario 1,04. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

05. Terreno. Part. n 110/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 25 e ca 90, Reddito: Dominicale 16,05

Agrario 10,70. Proprietà per 1/1.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 02 e ca 02, Reddito: Dominicale 5,74

Agrario 1,88. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

06. Terreno. Part. n 112/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 14 e ca 64, Reddito: Dominicale 7,03

Agrario 6,05. Proprietà per 1/1.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 58 e ca 50, Reddito: Dominicale 158,01

Agrario 54,38. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

07. Terreno. Part. n 114/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: ha 1, are 47 e ca 8, Reddito: Dominicale 91,15

Agrario 60,77. Proprietà per 1/1.

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 72 e ca 62, Reddito: Dominicale 206,28

Agrario 67,51. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

08. Terreno. Part. n 355/AA/AB.

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: ha 1, are 96 e ca 87, Reddito: Dominicale

122,01 Agrario 81,34. Proprietà per 1/1.

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: are 21 e ca 3, Reddito: Dominicale 141,19

Agrario 34,76. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 93).

09. Terreno. Part. n 370.

Dati catastali: Catasto terreni, Comune di Paternò, foglio n 59, part 370,

Qualità Classe: Agrumeto 1, Superficie: ha 1, are 25 e ca 50, Reddito: Dominicale

842,60 Agrario 207,41. Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 92).

10. Fabbricato rurale. Part. n 111.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part. n 111,

Qualità Classe: Fabbricato Rurale, Superficie: are 00, ca 29, Reddito: Dominicale //,

Agrario // . Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

11. Terreno. Part. n 169.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 169,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 13 e ca 45, Reddito: Dominicale 36,33,

Agrario 12,50 . Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

12. Terreno. Part. n 170.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 170,

Qualità Classe: Agrumeto 3, Superficie: are 92 e ca 60, Reddito: Dominicale 263,03,

Agrario 86,08 . Proprietà per 1/1.

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 91).

13. Terreno. Part. n 817.

Dati catastali: Catasto terreni , Comune di Paternò, foglio n 59, part 817,

Qualità Classe: Uliveto 2, Superficie: are 06 e ca 78, Reddito: Dominicale

4,20 Agrario 2,80. Proprietà [REDACTED]

Ricade all'interno della zona "P.C.S." (Parco collina storica – art. 60) (All. 95).

s. determini il valore di mercato di ciascuno immobile procedendo, al fine, al

calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale,...

Appartamento + garage (Via Libertà n 92n e n SN – Paternò - CT.

Premessa

Premesso che il valore di un immobile, secondo gli attuali standard estimativi

internazionali (International Valuation Standard - IVS), è dato dal valore di

mercato, il quale dipende dallo scopo della stima stessa e dalle caratteristiche

intrinseche ed estrinseche del bene da stimare. Quindi *“il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi contrapposti, dopo un'adeguata attività di marketing, durante la quale entrambi le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

In sintesi il valore di mercato è il punto di incontro tra domanda ed offerta.

Nel caso specifico, i procedimenti di stima che saranno utilizzati sono: la stima col criterio comparativo di mercato e quella col criterio reddituale, anche se *“sappiamo che nel processo estimativo esistono sempre un momento analitico ed un momento di sintesi conclusiva. Nessuna stima è quindi puramente sintetica o puramente analitica: la denominazione dei due procedimenti è soltanto convenzionale e si basa sullo sviluppo minore o maggiore che, nell'elaborazione formale dei dati, assume la fase dell'analisi. La stima del valore di mercato è detta sintetica quando il parametro è una grandezza fisica elementare (parametro tecnico)...E' detta analitica quando il parametro di stima è il Bf, ovverosia quando la stima avviene per capitalizzazione dei redditi”*... (vedi D. Franchi, G.C. Ragagnin, *Fondamenti di estimo*, ed. Bulgarini, Firenze 1993).

Stima col metodo comparativo.

I procedimenti di stima al fine di ottenere il valore di mercato di un immobile sono:

- a) Metodo del confronto di mercato – Market Comparison Approach (MCA);
- b) Metodo finanziario – Income Approach;
- c) Metodo dei costi – Coast Approach.

Per quanto riguarda l'appartamento ed il garage siti in Via Teatro a Giarre, verrà applicato il Metodo del confronto di mercato (MCA), come previsto dalle IVS 1-3.

. Analisi del mercato

Il mercato su cui si va a collocare il nostro immobile, può definirsi di **concorrenza**

monopolistica, in quanto molteplici possono essere gli offerenti ed acquirenti

anche se la natura del prodotto è differenziato, quindi la formazione del prezzo può essere entro certi limiti discrezionale.

. Dati immobiliari

Destinazione *residenziale*;

Ubicazione, *centrale*;

tipologia edilizia, *appartamento in condominio con struttura portante in cls armato*;

Dimensione, *medio-grande*;

Soggetti (venditori – acquirenti), *privati*;

Trend del mercato, *svalutazione dei prezzi*.

Nel rapporto di valutazione, consideriamo due comparabili simili che verranno confrontati al nostro subject (ALL n. 105).

Premessa:

Definendo la superficie esterna lorda (SEL), calcolata come previsto dall'Allegato 2 dell'Agenzia del Territorio - la superficie comprende lo spessore dei muri perimetrali esterni liberi ed il 50% dei muri perimetrali contigui, comprese tutte le pilastrature e murature interne.

Nel suddetto rapporto di valutazione, ai fini del calcolo della superficie commerciale, si pone la superficie esterna lorda uguale alla superficie principale,

$S.E.L. = S_p$

Definendo la superficie commerciale (S_{comm} = misura fittizia) con la

seguinte formula: $S_{comm} = S_p + S_p \sum \pi_i$

π = indice mercantile.

Gli indici mercantili, sono desunti dal mercato, nel nostro caso sono:

INDICI MERCANTILI				
Rapporto complementare fabbricato			0,90	
Rapporto complementare area edificata			0,10	
-	Garage	(Sup G)/(SupPC)	0,40	
-	Balcone	(Sup B)/(SupPC)	0,30	
-	Soppalco		0,60	
-	Tettoia		0,35	

Sp = SEL superficie principale

Superf. Commerciale Comparabile n. 01:

$$127,28 + [(28,74 \times 0,30) + (58,00 \times 0,40)] = 159,10 \text{ mq};$$

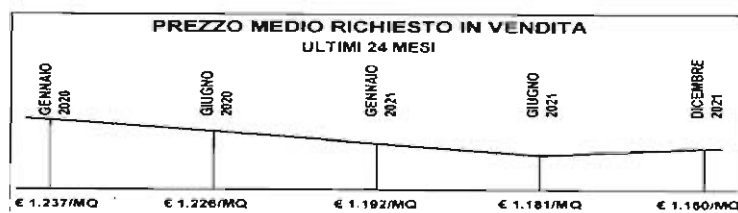
Superf. Commerciale Comparabile n. 02:

$$140,00 + [(90,00 \times 0,30)] = 167,00 \text{ mq};$$

Superf. Commerciale Subject (via Libertà, 92 - Paternò):

$$128,00 + [(40,50 \times 0,30) + (41,16 \times 0,40) + (49,00 \times 0,60)] = 186,00 \text{ mq}.$$

Considerando il saggio medio di valutazione negli ultimi 24 mesi, ha:



Calcolo saggio medio (gennaio 2020 – dicembre 2021),

$$(((€ 1.160,00/\text{mq} - € 1.237,00/\text{mq}) / € 1.160,00/\text{mq})) \times 100\% = - 0,062;$$

Tabella dati del SUBJECT – Atto del 24-06-2004 – Rep. 10470- Rogante Notaio Filippo Azzia - (CT)

Localizzazione – Comune di Paternò (CT), via Libertà, 92

Data della stima 0 mesi

Superficie principale 128,00 mq;

Balconi 40,50 mq;

Garage 41,16 mq;

Soppalco 49,00 mq;

Stato di manutenzione (1= scarso, 2= sufficiente, 3= buono), (3= Buono).

Tabella dati del COMPARABILE 1 - Atto 09-11-2021 – Repertorio n 91536 – Racc. 19476 - Rogante Notaio Giunta Adele – sede Paternò - Ct

PREZZO € 145.000,00

Localizzazione – Comune di Paternò (CT), Via Parini

Data della stima 3 mesi

Immobile con garage.

Superficie principale 127,28 mq;

Balconi 28,74 mq

Garage 58,00 mq;

Superf. Spazi comuni 000,00 mq;

Stato di manutenzione (1= scarso, 2= sufficiente, 3= buono), (3= Buono).

Tabella dati del COMPARABILE 2 - Atto del 01-07-2021 – Repert.N. 13666 Racc. N. 9584 - Rogante Luca Antongiolio – sede Bronte - Catania

PREZZO € 145.000,00

Localizzazione – Comune di Paternò (CT), Corso Italia

Data della stima 7 mesi

Superficie principale 140,00 mq;

Balconi 90 mq

Stato di manutenzione (1= scarso, 2= sufficiente, 3= buono), (2= Sufficiente).

Calcolo rivalutazione della data (dalla data di acquisto alla data della valutazione):

Comparabile n. 01: $\text{€ } 145.000,00 \times (0,062)/24 = 374,60 \text{ €/mese}$;

Comparabile n. 02: $\text{€ } 145.000,00 \times (0,062)/24 = 374,60 \text{ €/mese}$;

Comparabile n. 01: $(0 - 3 \text{ mesi}) (374,60) = - 1.123,80 \text{ €/mese}$;

Comparabile n. 02: $(0 - 7 \text{ mesi}) (374,60) = - 2.622,20 \text{ €/mese}$;

Calcolo prezzo marginale della superficie principale:

Comparabile n. 01: $\text{€ } 145.000,00 / 159,10 \text{ mq} = \text{€ } 911,38/\text{mq}$;

Comparabile n. 02: $\text{€ } 145.000,00 / 167,00 \text{ mq} = \text{€ } 868,26/\text{mq}$;

Fra i due valori verrà assunto il valore minimo: $\text{€ } 868,26/\text{mq}$.

Calcolo prezzo marginale balcone:

$\text{€ } 868,26/\text{mq} \times 0,30 = \text{€ } 260,500/\text{mq}$.

Calcolo prezzo marginale garage:

$\text{€ } 868,26/\text{mq} \times 0,40 = \text{€ } 347,30/\text{mq}$.

Calcolo prezzo marginale soppalco:

$\text{€ } 868,26/\text{mq} \times 0,60 = \text{€ } 521,00/\text{mq}$.

Calcolo prezzo marginale livello di piano:

$\text{€ } 145.000,00 \times (0,005/1 + 0,005) = 1.450,00 \text{ €/n piani}$

$\text{€ } 145.000 \times (0,005/1 + 0,005) = 1.450,00 \text{ €/n piani}$.

Stato di manutenzione:

il prezzo marginale è pari al costo di intervento per passare da un livello al successivo; si considera $\text{€ } 15.000,00$.

Scala di merito: scarso = 1, sufficiente = 2, Buono = 3.

Valutazione dati – Prezzi corretti.

Caratteristica	Comparab. 1	Comparab. 2	Subject – Via Libertà 92 Paternò
Prezzo	€ 145.00,00	€ 145.000,00	//
Data	- € 1.123,80 (3 mesi)	= - € 2.622,20 (7 mesi)	0
Superf. Princip.	mq(128 – 127,28) x 868,26 €/mq = + € 625,15	mq(128 – 140) x 868,26 €/mq = - € 10.419	128 mq
Balcone	mq(40,50 – 28,74) x 868,26 €/mq = + € 10.201	mq(40,50 – 90) x 868,26 €/mq = - € 42.878	40,50 mq
Garage	mq(41,16 – 58) x 868,26 €/mq = - € 14.621	mq(41,16 – 0) x 868,26 €/mq = + € 35.738	41,16 mq
Soppalco	(49 - 0) x 868,26€/mq = + € 42.544	(49 - 0) x 868,26€/mq = + € 42.544	49,00
Livello di piano	(3 – 1) x € 1.450 = + € 2.900	(3 – 3) x € 1.450 = € 0	3
Stato di manutenzion	(3 – 3)(€15.000) = 0	(3 – 2)(15.000,00) = + € 15.000,00	3 (buono)
Prezzi corretti	€ (145.000,00 + 625,15 + 10.201 + 42.544 + 2.900) – (1.123,80 + 14.621) = + € 185.525	€ (145.000,00 + 35.738 + 42.544 + 15.000) – (2.622,20 + 10.419 + 42.878) = + € 182.363	

Verifica attendibilità del valore.

$$(185.525 - 182.363)/182.363 = 0,01 < 10 \%$$

Mediando i due valori ottenuti si ha: € (185.525 + 182.363) / 2 = € 183.944.

Considerando le spese per regolarizzare le modifiche e le spese (condominiali e tributi), si ha:

$$€ 183.944 - € (1.334,68 + 4.237 + 8.558,58 + 718) = € 169.095,74 \text{ in cifra tonda}$$

€169.000,00 valore di mercato dell'immobile in oggetto (appartamento + garage

-Via Libertà, 92 – Paternò -CT).

- Fabbricato via L.Ariosto nn 44-46 - Paternò (CT)

Il fabbricato ubicato all'interno del centro urbano del comune di Paternò, è costituito da due unità immobiliari, con copertura a terrazza.

Il procedimento di stima adottato al fine di ottenere il valore di mercato delle due unità abitative è quello del confronto – Market Comparison Approach (MCA) già adottato per l'immobile sito in via Libertà; in quanto si trovano tutti all'interno del centro di Paternò.

Il parametro di riferimento è quello già calcolato (€ 1.082/mq) ma deprezzato, in quanto gli immobili da valutare oltre ad essere vetusti appartengono ad una classe edilizia inferiore – classe edilizia economica popolare.

Quindi il deprezzamento per le considerazioni sopra menzionate può essere del 35% di € 1.082/mq; cioè € 801/mq.

- Appartamento piano terra via - L. Ariosto nn 44-46 – Paternò

Superficie commerciale:

$$76,80 \text{ mq} \times ((91,10)/2 \times 0,30)) = 90,46 \text{ mq.}$$

$$\text{Mq } 90,46 \times € 801/\text{mq} = € 72.458$$

- Appartamento piano primo - via L. Ariosto n 44 – Paternò

Superficie commerciale:

$$76,00 \text{ mq} \times ((91,10)/2 \times 0,30)) = 89,66 \text{ mq.}$$

$$\text{Mq } 89,66 \times € 801/\text{mq} = € 71.817$$

Stato di manutenzione:

Considerando che per passare da un livello ad un altro livello, bisogna considerare l'importo di € 15.000 (nel nostro caso da scarso a sufficiente) e considerando il costo per la regolarizzazione urbanistica come già detto al punto i.), si ha:

- Valore di mercato appart. piano terra via L. Ariosto nn 44-46 – Paternò

$$€ 72.458 - (€ 15.000 + € 1.500) = € 55.958,00 \text{ valore di mercato.}$$

- Valore di mercato appart. piano primo via L. Ariosto n 44 - Paternò.

$$€ 71.817 - (€ 15.000 + 500) = € 56.318 \text{ valore di mercato.}$$

- Immobili siti nel Comune di Paternò.

- Fondi agricoli “Gianferrante” ed “Consolazione”.

Il sottoscritto dopo avere ispezionato i due fondi quasi contigui - ma distinti da una fascia di terreno sede di strada ferrata oggi in disuso – ha verificato che per le loro peculiarità non era possibili assimilarli ad altri fondi simili.

Il consulente alla luce delle suddette considerazioni, oltre ad avere assunto informazioni sul posto, si è recato presso l'ufficio della Condotta agraria di Paternò che attraverso il dirigente d.ssa Parisi, ha assunto informazioni di carattere tecnico-agrario ed economico, necessarie al fine di potere esprimere una valutazione. A seguito di ciò è stato possibile formulare un valore di stima per ettaro dei due fondi.

Il suddetto valore si riferisce alla coltura preminente presente, cioè alla coltivazione di agrumi ed in particolare alla coltivazione e commercializzazione dei mandarini.

Per quanto riguarda la valutazione degli immobili, non sono stati considerati come beni economici a se stanti per una duplice motivazione: la prima è che sono quasi tutti *runderizzati* ad eccezione del piccolo deposito (Fg n 59, part. n 983) e la seconda in quanto di pertinenza delle proprietà.

- Fondo agricolo contrada “Gianferrante”.

Fg n 59, part nn 1) 983, 2) 987 sub 2, 3) 987 sub 3, 4) 987 sub 4, 5) 120, 6) 133, 7) 173, 8) 175, 9) 176, 10) 270, 11) 274, 12) 311, 13) 312, 14) 313, 15) 332, 16) 336, 17) 375, 18) 379, 19) 767, 20) 768, 21) 769, 22) 770, 23) 771, 24) 772, 25) 773, 26) 774, 27) 775, 28) 776, 29) 777, 30) 929, 31) 931, 32) 932, 33) 933, 34) 937, 35) 939, 36) 982.

L'immobile, ubicato in contrada gianferrante, è costituito da trentasei particelle composte da fabbricati + terreni (fabbricati: part n 983 deposito -

part n 987, sub nn.2,3,4 – part n 173 vasca di accumulo idrico); per una superficie totale di ha 3.96.29.

A seguito di sopralluogo la proprietà risulta coltivata per circa il 75% , quindi per circa ha 2.26.45 ed considerando che i valori dei mandarineti, all'interno del comprensorio suddetto variano da € 45.000,00/ha ad € 55.000,00/ha.

Nel nostro caso si può considerare il valore di € 50.000,00/ha.

Considerato che la parte coltivata a mandarineto è di ha 2.97.21; il suo valore è pari ad € 148.650.

Considerando il costo per la regolarizzazione urbanistica (deposito) come già detto al punto j.), si ha: $€ (148.650 - 6.776) = € 141.874$.

- Fondo agricolo contrada “Consolazione”.

Fg n 59, part nn 1) 105, 2) 106, 3) 108, 4) 109, 5) 110, 6) 112, 7) 114, 8) 169, 9) 170, 10) 355, 11) 370, 12) 817, 13) 111.

L'immobile, ubicato in contrada “Consolazione”, è costituito da tredici particelle composte da fabbricati + terreni (fabbricati: part n 111); per una superficie totale di ha 10.27.98.

Il fondo agricolo risulta coltivato per circa l'80%, quindi per ha 8.22.38; il suo valore è pari ad € 411.190.

t. tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia...

Considerando la riduzione del 15% del valore stimato per tutti gli immobili, i valori per la vendita giudiziaria da considerare, sono:

- Appartamento e garage – Via Libertà n 92, Paternò – CT.

€ 146.956;

- Appartamento via L.Ariosto nn 44-46 – piano terra, Paternò – CT.

€ 48.659;

- Appartamento via L. Ariosto n 44 – piano primo, Paternò - CT.

€ 48.972;

- Fondo agricolo “Gianferrante”, Paternò – CT.

€ 123.369;

- Fondo agricolo “ Consolazione”, Paternò – CT.

€ 357.556.



u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto....

- Per la vendita dei beni pignorati (appartamento e garage di Via Libertà n 92 – Paternò) si dovrà procedere in un unico lotto; in quanto, se venduti in quote separate, assumerebbero nel mercato un valore deprezzato.

- Per il fabbricato sito a Paternò in via L. Ariosto nn 44-46, composto da due alloggi la vendita può avvenire per ogni singolo appartamento, in quanto organismi edilizi autonomi l'uno dall'altro.

- Per la vendita dei due fondi agricoli, la vendita può avvenire singolarmente, in quanto l'uno è indipendente dell'altro. I due fondi possiedono accessi camionabili indipendenti.



Piano di vendita dei lotti:

- *Lotto n° 1 – Appartamento e garage – Via Libertà n 92 – Paternò (CT).*

€ 146.956;

- *Lotto n° 2 - via L.Ariosto nn 44-46 – Paternò – CT.*

Se si considera: € 48.659/3 = € 16.220 – piano terra,

€ 48.972/3 = € 16.324 – piano primo;

la somma interessata dal pignoramento è € 32.544.

Quindi se si assegna alla procedura l'immobile del piano terra, si ha:

€ (48.659 – 32.544) = € 16.115 (quota da dividere in parti uguali ai due

comproprietari);



- Lotto n° 3 - Fondo agricolo "Gianferrante" - Paternò - CT.

€ 123.369;

- Lotto n° 4 - Fondo agricolo "Consolazione", Paternò - CT.

€ 357.556.

v. alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed...

E' stata allegata idonea documentazione fotografica di tutti gli immobili in formato digitale secondo le "indicazioni di cui al MOD 1 ed acquisite tutte le planimetrie catastali dei fabbricati;

w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza...

Il bene indiviso è il fabbricato di Via L. Ariosto nn 44-46, composto da due alloggi (pianoterra e primo). La quota di pertinenza del debitore esecutato per i due alloggi è di 1/3.

Le quote da considerare a favore della procedura ammontano a:

€ 48.659/3 = € 16.220 (Via L. Ariosto nn 44-46 - piano terra);

€ 48.972/3 = € 16.324 (Via L. Ariosto nn 44 - piano primo);

€ 32.544 (quota totale da considerare a favore della procedura esecutiva).

x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati...

Al fine di avere una comoda divisibilità ed avere un godimento autonomo dei due alloggi; il C.T.U. propone di considerare l'appartamento del piano terra (importo minore) da assegnare alla procedura.

La differenza scaturente tra il valore dell'immobile (Via L. Ariosto -piano terra) e la quota interessata dalla Procedura, determina la somma da attribuire ai comproprietari.

€ (48.659 - 32.544) = € 16.155 quota da dividere in parti uguali ai due comproprietari.

D) SCHEDA RIEPILOGATIVA.

- Appartamento e garage – Via Libertà n 92, Paternò – CT.

€ 146.956,00;

- Appartamento - via L.Ariosto nn 44-46 – piano terra - Paternò – CT.

€ (48.659 -32.544) = € 16.155 quota da dividere in parti uguali ai due
comproprietari);

- Fondo agricolo “Gianferrante”- Paternò – CT.

€ 123.369;

- Fondo agricolo “ Consolazione”, Paternò – CT.

€ 357.556.

E) CONCLUSIONI.

Avendo espletato l’incarico affidatomi dalla S.V.I.ma, ringrazio per la fiducia accordatami rassegnando la presente relazione, formata da n. 72 pagine, n 107 allegati e n. 40 foto.

Catania,

Il Consulente

Dott. Arch. Sebastiano Carmelo Bongiovanni