

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G.E. N.46/96 + N.694/96 + N.89/00 + N.69/2013

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Filippo Bua

Via Leucata n. 22/B

95125 – Catania

Tel. 3479374264

bua77oz@hotmail.com - filippo.bua@ingpec.eu

Publicazione
ripubblicazione o ripro

TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci

Esecuzione immobiliare R.G.E. n. 46/96 + n.694/96 + n.89/00 + n.69/2013

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

Relazione di stima degli immobili oggetto della procedura esecutiva

INDICE

PREMESSA.....	4
OPERAZIONI PERITALI.....	9
IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	10
CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.....	28
PROPRIETA' DEI BENI	30
PROVENIENZA DEI BENI E VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.....	31
FORMALITA' GRAVANTI SUI BENI.....	32
IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	36
ACQUISIZIONE CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	40
VERIFICA DELLA CONFORMITA' URBANISTICO EDILIZIA.....	41
POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	43
POSSIBILITA' DI CONDONO.....	43
ABUSO NON SANABILE.....	44
FORMALITA' VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	44
FORMALITA' VINCOLI E ONERI DA CANCELLARE.....	45
IMMOBILI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO E USO CIVICO.....	45
SPESE FISSE, CONDOMINIALI, ETC.....	45
STATO DEI BENI.....	46
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA.....	50
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI.....	79
RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO.....	93

MODALITA' DI VENDITA.....	97
BENE INDIVISO E QUOTE DEI DEBITORI ESECUTATI.....	100
PROGETTO DI DIVISIONE.....	100
CONCLUSIONI.....	102
ALLEGATI.....	103

ASTE GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Filippo Bua con residenza in Catania, via Leucatia n. 22/B, in ottemperanza alla nomina a C.T.U. ricevuta da parte del G.E. Dott.ssa Floriana Gallucci, in data 28/01/2020 ha prestato giuramento per rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

e) segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere al suo completamento.

accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore precedente;

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

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

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

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

j) In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istante ha chiesto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l) In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

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

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

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

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione di cui annualmente

Publicazione
ripubblicazione o ripro

spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione

urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

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

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

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

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

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni o salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini si può patrimonialmente

Publicazione
ripubblicazione o ripro

comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, più prossimo.

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

OPERAZIONI PERITALI

Consultato il fascicolo di parte e ritenuto necessario aggiornare ed integrare la documentazione allegata agli atti di causa, si è provveduto all'acquisizione delle planimetrie e visure catastali, delle visure ipotecarie degli immobili oggetto del pignoramento e di tutti gli ulteriori documenti necessari all'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono svolte nei giorni e nei luoghi seguenti:

- 12/02/2020 sopralluogo presso gli immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfeo 2" sito in Motta S. Anastasia, C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51;
- 21/02/2020 sopralluogo presso gli immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfeo 2" sito in Motta S. Anastasia, C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51;
- 28/02/2020 sopralluogo presso gli immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfeo 2" sito in Motta S. Anastasia, C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51;
- 06/03/2020 sopralluogo presso gli immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfeo 2" sito in Motta S. Anastasia, C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51;

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

- 12/06/2020 sopralluogo presso gli immobili facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfeo 2" sito in Motta S. Anastasia, C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51;

Durante lo svolgimento delle operazioni peritali, lo scrivente ha eseguito opportuni rilievi metrici, nonché esaustivi rilievi fotografici dell'attuale stato dei luoghi.

Pertanto, ritenuto di avere svolto esaurienti indagini, risponde come appresso ai quesiti posti:

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

Gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, sostanzialmente sono costituiti da u.i.u. (appartamenti, garage e cantine) facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfeo 2" ricadente nel Comune di Motta S. Anastasia, più precisamente sito in C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51 (vedi aerofotogrammetria FO-1).

Per facilitare l'individuazione dei numerosi subalterni pignorati, lo scrivente consiglia di prendere in visione gli elaborati planimetrici allegati (vedi allegato n.6).

Per semplicità di esposizione, tutti gli immobili pignorati oggetto delle procedure "non" sospese, sono stati identificati e distintamente numerati secondo l'ordine riportato nelle seguenti tabelle:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

**IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S.
ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51**

PALAZZINA D2					
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
1	GARAGE	S	8	210	47
2	GARAGE	S	8	210	48
3	GARAGE	S	8	210	49
4	GARAGE	S	8	210	50
5	GARAGE	S	8	210	51
6	GARAGE	S	8	210	52
7	GARAGE	S	8	210	53
8	GARAGE	S	8	210	55
9	CANTINA	S	8	210	57
10	CANTINA	S	8	210	58
11	CANTINA	S	8	210	59
12	CANTINA	S	8	210	60
13	CANTINA	S	8	210	61
14	CANTINA	S	8	210	62
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45

Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D3					
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
22	GARAGE	S	8	210	74
23	GARAGE	S	8	210	75
24	GARAGE	S	8	210	76
25	GARAGE	S	8	210	77
26	GARAGE	S	8	210	78
27	GARAGE	S	8	210	79
28	GARAGE	S	8	210	80
29	GARAGE	S	8	210	81
30	GARAGE	S	8	210	82
31	CANTINA	S	8	210	83
32	CANTINA	S	8	210	84
33	CANTINA	S	8	210	85
34	CANTINA	S	8	210	86
35	CANTINA	S	8	210	87
36	CANTINA	S	8	210	88
37	CANTINA	S	8	210	89
38	APPARTAMENTO	T	8	210	65
39	APPARTAMENTO	1	8	210	67
40	APPARTAMENTO	1	8	210	68
41	APPARTAMENTO	1	8	210	69
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72

Publicazione
 riproduzione o riproduzione

PALAZZINA F2					
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
45	GARAGE	S	8	210	208
46	GARAGE	S	8	210	209
47	GARAGE	S	8	210	210
48	GARAGE	S	8	210	211
49	GARAGE	S	8	210	212
50	GARAGE	S	8	210	213
51	GARAGE	S	8	210	214
52	GARAGE (BAR)	S	8	210	215
53	GARAGE (BAR)	S	8	210	216
54	GARAGE (BAR)	S	8	210	217
55	GARAGE (BAR)	S	8	210	218
56	CANTINA (BAR)	S	8	210	220
57	CANTINA (BAR)	S	8	210	221
58	CANTINA	S	8	210	222
59	CANTINA	S	8	210	223
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204

Più dettagliatamente:

IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S. ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51

PALAZZINA D2

1) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 42 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 47, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Sud con vano scala, ad Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

2) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 48, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con proprietà stessa ditta.

3) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 49, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

4) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 22 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 50, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

5) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 22 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 51, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

6) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 22 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 52, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

7) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 53, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con altra diversa proprietà, a Est con area condominiale.

8) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 42 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 55, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Nord con vano scala, ad Est con vano scala e altra diversa proprietà, a Sud con area condominiale.

9) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 57, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est con altra diversa proprietà, a Ovest con proprietà stessa ditta.

10) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 58, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con terrapieno.

ASTE GIUDIZIARIE
Publicazione
ripubblicazione o ripro

11) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 24 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 59, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 24 mq, rendita € 91,72.

La cantina confina a Ovest, Nord e Sud con area condominiale.

12) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 21 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 60, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina a Sud con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

13) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 61, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Sud con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

14) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 21 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 62, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

15) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 4 vani oltre accessori, dotato di giardino di proprietà esclusiva, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 39, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento è confinante a Nord, Sud ed Ovest con area condominiale.

16) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 40, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

ASTF
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

L'appartamento affaccia a Nord, Est ed Ovest su area condominiale.

17) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 41, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani catastali, rendita € 553,90.

L'appartamento affaccia a Sud, Est ed Ovest su area condominiale.

18) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 42, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Sud ed Ovest su area condominiale.

19) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 43, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Est ed Ovest su area condominiale.

20) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 44, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Sud, Est ed Ovest su area condominiale.

21) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 45, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Sud ed Ovest su area condominiale.

PALAZZINA D3

22) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 40 mq, censito al

Publicazione
ripubblicazione o ripro

N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 74, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Sud con vano scala, ad Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

23) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 75, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con altra diversa proprietà.

24) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 76, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord con altra diversa proprietà, a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

25) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 22 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 77, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

26) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 22 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 78, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

27) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 22 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 79, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

28) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 80, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

29) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 81, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area condominiale.

30) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 42 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 82, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Nord con vano scala, ad Est con vano scala e altra diversa proprietà, a Sud con area condominiale.

31) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 83, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

32) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 84, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

33) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 85, piano seminterrato, cat. C/2,

ASTF
GIUDIZIARIE
Pubblicazione o ripro
ripubblicazione o ripro

classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

34) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 24 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 86, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 24 mq, rendita € 91,72.

La cantina confina a Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord e Sud con terrapieno.

35) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 21 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 87, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina a Sud con vano scala, ad Est con altra diversa proprietà, ad Ovest con proprietà stessa ditta.

36) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 20 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 88, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina ad Ovest con altra diversa proprietà, ad Est con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

37) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 21 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 89, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

38) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 4 vani oltre accessori, dotato di giardino di proprietà esclusiva, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 65, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 55 mq, consistenza

Publicazione
ripubblicazione o ripro

rendita € 468,68.

L'appartamento è confinante a Sud, Est e Ovest con area condominiale.

39) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 67, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Est ed Ovest su area condominiale.

40) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 68, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Sud, Est e Ovest su area condominiale.

41) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 69, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Sud e Ovest su area condominiale.

42) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 70, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Est e Ovest su area condominiale.

43) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 71, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Sud, Est e Ovest su area condominiale.

44) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 72, piano

secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'appartamento affaccia a Nord, Sud e Ovest su area condominiale.

PALAZZINA F2

45) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 16 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 208, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita € 61,15.

Il garage confina a Nord con area condominiale, a Est e a Sud con proprietà stessa ditta.

46) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 19 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 209, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con proprietà stessa ditta.

47) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 210, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

48) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 26 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 211, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

49) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 26 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 212, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

50) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 26 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 213, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

51) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 214, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

52) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 215, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

53) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 25 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 216, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

54) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 18 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 217, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area condominiale.

55) Garage sito al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 14 mq, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 218, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita € 53,50.

Il garage confina a Nord e a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

ASTF
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

56) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 18 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 220, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

57) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 18 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 221, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord con vano scala, a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

58) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 19 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 222, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

59) Cantina sita al piano seminterrato avente consistenza pari a circa 19 mq, censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 223, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

60) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 193, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

ASTF
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

61) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 194, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

62) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 195, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

63) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 196, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

64) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 197, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

65) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 198, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con

Publicazione
ripubblicazione o ripro

proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

66) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 199, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

67) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 200, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

68) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 201, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

69) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 202, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

70) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 203, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

71) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori, censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 204, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'appartamento è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

I dati rilevati in sede di sopralluogo sono conformi con quelli dei certificati in atti, tuttavia si segnalano le seguenti note:

NOTA DEL CTU

Le u.i.u. identificate dai subalterni 215, 216, 217, 218, 219, 220, e 221 risultano in atto fuse in un unico locale adibito a bar; Altresì i subalterni 212 e 213 risultano in atto fusi, per come esposto in risposta al quesito i) della presente relazione.

Al riguardo, si precisa che il subalterno 219, pignorato nella procedura n.46/1996 del R.G.E., non risulta, né trascritto nella relativa nota di trascrizione del 20/02/1996, né nella rinnovazione del medesimo pignoramento trascritta in data 18/02/2016, e pertanto non verrà trattato nella presente relazione.

NOTA DEL CTU

Le visure catastali relative a tutte le u.i.u. pignorate facenti parte della palazzina F2, riportano un indirizzo errato (Scala E2), pertanto si ritiene opportuno eseguire una rettifica catastale per correggere l'errata toponomastica.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Relativamente al pignoramento di cui alla procedura iscritta al n.46/1996 del R.G.E. è stato accertato che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del 20/02/1996 risultano corretti e coerenti ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore eseguito.

Tuttavia sono state rilevate le seguenti discrepanze:

- Il subalterno 219 pignorato non è stato trascritto nella relativa nota di trascrizione.
- I dati catastali di n.35 subalterni pignorati (70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223) sono stati erratamente trascritti nella relativa nota di trascrizione, in quanto identificati con la particella 215, anziché 210.

Relativamente al pignoramento di cui alla procedura iscritta al n.694/1996 del R.G.E., lo scrivente fa presente che in atto non risulta rinnovata la trascrizione del pignoramento nel ventennio (nel mentre risulta rinnovata l'ipoteca), per tale motivo si presume che lo stesso sia inefficace.

Sul punto si precisa che detto pignoramento ha colpito beni diversi da quelli in oggetto, la cui eventuale stima si rimanda in attesa di future decisioni da parte dell'III. G.E..

Relativamente al pignoramento di cui alla procedura iscritta al n.89/2000 del R.G.E., lo scrivente fa presente che la procedura risulta in atto sospesa.

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Relativamente al pignoramento di cui alla procedura iscritta al n.69/2013 del R.G.E. è stato accertato che i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione del giorno 01/02/2013 risultano corretti e coerenti ed il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato

Tuttavia, si segnala che su tutti i subalterni pignorati grava trascrizione del 09/07/2010 ai nn.40251/24255 relativa a preliminare di vendita tra la società [REDACTED] e la società [REDACTED] e successiva compravendita trascritta in data 05/07/2013 ai nn.38217/31314.

Relativamente alla rinnovazione del pignoramento di cui alla procedura iscritta al n.46/1996 del R.G.E., si fa presente che nella nota di trascrizione del 18/02/2016 si richiede la rinnovazione del pignoramento sia sugli immobili di proprietà del debitore esecutato che sugli immobili di proprietà della società [REDACTED] (subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223).

Si segnala inoltre quanto riportato alla "sezione D" di detta nota, ovvero che gli immobili oggi di proprietà della società [REDACTED] nella nota originaria del pignoramento sono stati riportati, per mero errore, come facenti parte della particella 215, invece di 210, e che in ogni caso risultano correttamente indicati il foglio ed il subalterno catastale, numero civico ed indirizzo.

Inoltre non sono stati indicati i beni descritti nell'originario pignoramento ai punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.29, 1.32, poiché oggetto di restrizione beni.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici e Studi competenti, ha accertato che:

I subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223 appartengono in piena proprietà alla società [redacted] giusto atto di compravendita del 04/07/2013 a rogito del Notaio Grassi Bertazzi Francesco trascritto il 05/07/2013 ai nn.31314/38217, da potere della società [redacted]

I restanti subalterni pignorati appartengono in piena proprietà alla società [redacted] per aver acquistato il terreno su parte del quale è stato edificato il complesso edilizio di cui fanno parte dette unità immobiliari, giusto atto di compravendita del 04/12/1985 a rogito del Notaio Salvatore Russo, trascritto il 27/12/1985 ai nn.42828/33209, da potere della società [redacted] con sede in Catania.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Lo scrivente, dopo aver acquisito tutta la documentazione necessaria presso i vari Uffici e Studi competenti, ha accertato che:

I subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223 sono pervenuti in piena proprietà alla società [redacted] giusto atto di compravendita del 04/07/2013 a rogito del Notaio Grassi Bertazzi Francesco trascritto in data 05/07/2013 ai nn.38217/31314, da potere della società [redacted]

Alla suddetta società detti subalterni, nonché i restanti subalterni oggetto di perizia, pervennero per aver acquistato il terreno su parte del quale è stato edificato il complesso edilizio di cui fanno parte dette unità immobiliari, giusto atto di compravendita del 04/12/1985 a rogito del Notaio Salvatore Russo, trascritto il 27/12/1985 ai nn.42828/33209, da potere della società [redacted] con sede in Catania.

Lo scrivente ha acquisito copia degli atti di compravendita anteriori al ventennio che vengono allegati alla presente perizia (vedi allegato n.9).

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

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

La documentazione prodotta risulta completa ai fini del presente accertamento.

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

A riguardo lo scrivente ha acquisito le visure ipotecarie degli immobili oggetto di pignoramento (vedi allegato n. 5), dalle quali risultano le seguenti formalità:

Elenco delle iscrizioni gravanti sugli immobili:

- ***Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 08/04/1987***

iscritta in data: 11/04/1987

ai nn.: 14095/1727

a favore di: Credito Fondiario Società Per Azioni, con sede in Roma (Ipoteca per Lire 9.000.000.000,00, di cui Lire 3.600.000.000,00 per sorte capitale)

contro: [REDACTED], con sede in Catania

L'ipoteca grava sull'area sita in Motta S. Anastasia censita al N.C.T. del medesimo Comune al foglio 8, particelle 42, 209, 210, 224, 46, 214, 172, 45, 380, 386, 360 e 392.

Successivamente, il capitale mutuato e la relativa ipoteca, sono stati ridotti da Lire 3.600.000.000,00 a Lire 2.870.000.000,00 il capitale mutuato e da Lire 9.000.000.000,00 a Lire 7.175.000.000,00 il montante ipotecario; ipoteca annotata con riduzione in data 10/12/1987 ai nn.45015/4076.

Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione il giorno 06/04/2007 ai nn.25450/7262, per € 4.648.112,09 (sorte capitale € 1.859.244,84), a favore di [REDACTED]

Publicazione
con sede in Catania

ripubblicazione o ripro

[redacted] con sede in Milano, contro [redacted]
con sede in Tremestieri Etneo, [redacted], nato a Napoli il 15/06/1952, [redacted],
nata a Catania il giorno 15/05/1949, [redacted], nato a Catania il giorno 01/01/1953, [redacted]
[redacted] nato ad Agira il 30/08/1941 e [redacted] nata a Catania il giorno 11/02/1948.

- ***Ipoteca volontaria a garanzia di altra obbligazione del 19/01/1993***

iscritta in data: 21/01/1993

ai nn.: 2530/210

a favore di: [redacted] con sede in Roma (Ipoteca per Lire 6.000.000.000,00, di cui Lire 57.240.324.572,00 per sorte capitale)

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia

L'ipoteca grava su tutti i subalterni pignorati.

Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione il giorno 15/01/2013 ai nn.2676/112, per € 3.098.741,40 (sorte capitale € 29.562.160,53), a favore della [redacted] con sede in Roma, contro [redacted], con sede in Motta S. Anastasia.

- ***Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 22/12/1993***

iscritta in data: 23/12/1993

ai nn.: 42831/5418

a favore di: [redacted] con sede in Catania (Ipoteca per Lire 600.000.000,00, di cui Lire 513.383.000,00 per sorte capitale)

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia, [redacted]

[redacted] nata a Catania il 16/01/1937 e [redacted] nato a Catania il giorno 07/08/1941.

L'ipoteca grava su tutti i subalterni pignorati.

Detta ipoteca è stata iscritta in rinnovazione il giorno 23/10/2013 ai nn.50812/4146.

ASTF
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

Elenco delle trascrizioni gravanti sugli immobili

• ***Pignoramento del 28/12/1995 – Tribunale di Catania***

trascritto in data: 20/02/1996

ai nn.: 6278/4878

a favore di: [redacted] con sede in Roma

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia.

Il pignoramento grava su tutti gli immobili, ad eccezione dei subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223 che sono stati trascritti erratamente nella relativa nota come facenti parte della particella 215, anziché 210.

• ***Pignoramento del 11/04/2000 – Tribunale di Catania***

trascritto in data: 19/04/2000

ai nn.: 13741/10109

a favore di: [redacted] con sede in Catania

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia e [redacted]

[redacted] nato a Catania il giorno 07/08/1941.

Il pignoramento grava su tutti i subalterni ed altri immobili.

• ***Contratto preliminare di compravendita del 08/07/2010***

trascritto in data: 09/07/2010

ai nn.: nn.40251/24255

a favore di: [redacted] con sede in Catania

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia

Il contratto preliminare riguarda i subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223.

ASTE GIUDIZIARIE
Publicazione
ripubblicazione o ripro

222-223 ed altri immobili.

Si segnala che in data 04/07/2013 le parti, di cui al preliminare sopraindicato, hanno stipulato atto di compravendita a firma del Notaio Grassi Bertazzi Francesco trascritto il 05/07/2013 ai nn. 38217/31314.

- **Pignoramento del 11/01/2013 – Tribunale di Catania**

trascritto in data: 01/02/2013

ai nn.: 6476/5423

a favore di: [redacted] con sede in Milano

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia.

Il pignoramento grava sui subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223.

- **Rinnovazione pignoramento del 20/02/1996 – Tribunale di Catania**

trascritto in data: 18/02/2016

ai nn.: 5742/4352

a favore di: [redacted] con sede in Milano

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia e [redacted], con sede in Catania.

Il pignoramento grava su tutti i subalterni, ad eccezione dei subalterni 70-71-72-74-75-82-88-89-193-194-195-196-197-198-199-200-201-202-203-204-208-209-210-211-212-213-214-215-216-217-218-220-221-222-223 che sono stati trascritti erroneamente nella relativa nota come facenti parte della particella 215, anziché 210.

- **Rinnovazione pignoramento del 11/04/2000 – Tribunale di Catania**

trascritto in data: 13/03/2020

ai nn.: 14321/7533

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o ripro

a favore di: [redacted] con sede in Catania

contro: [redacted] con sede in Motta S. Anastasia e
[redacted] con sede in Catania.

Il pignoramento grava su tutti i subalterni pignorati.

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

Gli immobili pignorati sono costituiti da u.i.u. (appartamenti, garage e cantine) facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninno 2" ricadente nel Comune di Motta S. Anastasia, più precisamente sito in C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51 (vedi aerofotogrammetria FO-1).

Per facilitare l'individuazione dei numerosi subalterni pignorati, lo scrivente consiglia di prendere in visione gli elaborati planimetrici allegati (vedi allegato n.6).

Dopo aver acquisito tutta la documentazione catastale aggiornata (vedi allegati n.3, n.4 e n.6) necessaria all'identificazione degli immobili oggetto del pignoramento, e dopo aver eseguito opportuni sopralluoghi visionando lo stato reale degli stessi, lo scrivente ha rilevato alcune difformità catastali, che vengono riportate nelle seguenti tabella:

Publicazio
ripubblicazione o ripro

IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S.

ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51

PALAZZINA D2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DIFFORMITA' CATASTALI
1	GARAGE	S	8	210	47	Nessuna difformità rilevata
2	GARAGE	S	8	210	48	Nessuna difformità rilevata
3	GARAGE	S	8	210	49	Nessuna difformità rilevata
4	GARAGE	S	8	210	50	Nessuna difformità rilevata
5	GARAGE	S	8	210	51	Nessuna difformità rilevata
6	GARAGE	S	8	210	52	Nessuna difformità rilevata
7	GARAGE	S	8	210	53	Nessuna difformità rilevata
8	GARAGE	S	8	210	55	Nessuna difformità rilevata
9	CANTINA	S	8	210	57	Nessuna difformità rilevata
10	CANTINA	S	8	210	58	Nessuna difformità rilevata
11	CANTINA	S	8	210	59	Nessuna difformità rilevata
12	CANTINA	S	8	210	60	Nessuna difformità rilevata
13	CANTINA	S	8	210	61	Nessuna difformità rilevata
14	CANTINA	S	8	210	62	Nessuna difformità rilevata
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	Nessuna difformità rilevata
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DIFFORMITA' CATASTALI
22	GARAGE	S	8	210	74	Nessuna difformità rilevata
23	GARAGE	S	8	210	75	Nessuna difformità rilevata
24	GARAGE	S	8	210	76	Nessuna difformità rilevata
25	GARAGE	S	8	210	77	Nessuna difformità rilevata
26	GARAGE	S	8	210	78	Nessuna difformità rilevata
27	GARAGE	S	8	210	79	Nessuna difformità rilevata
28	GARAGE	S	8	210	80	Nessuna difformità rilevata
29	GARAGE	S	8	210	81	Nessuna difformità rilevata
30	GARAGE	S	8	210	82	Nessuna difformità rilevata
31	CANTINA	S	8	210	83	Nessuna difformità rilevata
32	CANTINA	S	8	210	84	Nessuna difformità rilevata
33	CANTINA	S	8	210	85	Nessuna difformità rilevata
34	CANTINA	S	8	210	86	Nessuna difformità rilevata
35	CANTINA	S	8	210	87	Nessuna difformità rilevata
36	CANTINA	S	8	210	88	Nessuna difformità rilevata
37	CANTINA	S	8	210	89	Nessuna difformità rilevata
38	APPARTAMENTO	T	8	210	85	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
39	APPARTAMENTO	1	8	210	67	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
40	APPARTAMENTO	1	8	210	68	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
41	APPARTAMENTO	1	8	210	69	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete, spostamento parete e demolizione parete
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	DIFFORMITA' CATASTALI
45	GARAGE	S	8	210	208	Nessuna difformità rilevata
46	GARAGE	S	8	210	209	Nessuna difformità rilevata
47	GARAGE	S	8	210	210	Nessuna difformità rilevata
48	GARAGE	S	8	210	211	Nessuna difformità rilevata
49	GARAGE	S	8	210	212	Demolizione parete divisoria
50	GARAGE	S	8	210	213	Demolizione parete divisoria
51	GARAGE	S	8	210	214	Nessuna difformità rilevata
52	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	Demolizione pareti divisorie, realizzazione vani w.c., modifica prospetto
53	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	Demolizione pareti divisorie, modifica prospetto
54	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	Demolizione pareti divisorie, modifica prospetto
55	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	Demolizione pareti divisorie, modifica prospetto
56	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	Demolizione pareti divisorie
57	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	Demolizione pareti divisorie
58	CANTINA	S	8	210	222	Nessuna difformità rilevata
59	CANTINA	S	8	210	223	Nessuna difformità rilevata
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	Errata rappresentazione grafica in quanto il balcone sul lato Ovest si estende lungo tutta la facciata ed il cortile non esiste
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	Nessuna difformità rilevata
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	Nessuna difformità rilevata
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	Diversa distribuzione degli spazi interni per realizzazione parete ed errata rappresentazione grafica in quanto il balcone sul lato Ovest si estende lungo tutta la facciata ed il cortile non esiste
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	Nessuna difformità rilevata
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	Nessuna difformità rilevata

66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	Nessuna difformità rilevata
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	Nessuna difformità rilevata
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	Nessuna difformità rilevata
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	Nessuna difformità rilevata
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	Nessuna difformità rilevata
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	Nessuna difformità rilevata

Tenuto conto delle difformità riscontrate si ritiene opportuno l'aggiornamento della planimetria catastale di ogni singola u.i.u. non conforme.

Lo scrivente ritiene congruo valutare la spesa complessiva per l'aggiornamento della planimetria catastale in € 500,00, per singola unità immobiliare.

In particolare, si fa presente che le planimetrie catastali relative agli appartamenti identificati dai subalterni 193 e 194 sono erratamente rappresentate in quanto i balconi del prospetto Ovest in realtà hanno una superficie maggiore rispetto a quanto riportato graficamente (estendendosi per tutta la facciata), ed i cortili non esistono.

Per quanto sopra si consiglia altresì l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico dei fabbricati facenti parte del complesso edilizio.

Infine, relativamente alle u.i.u. in atto fuse e costituenti il locale bar (evidenziate in rosso in tabella) e ai subalterni 212 e 213, si fa presente che l'aggiornamento della planimetria non è necessario, tuttavia i luoghi andranno ripristinati per come esposto in risposta al quesito i).

QUESITO h) - *(Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'i beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente)*

Publicazione
ripubblicazione o ripro

Il certificato di destinazione urbanistica non è stato prodotto in quanto gli immobili pignorati sono fabbricati urbani.

Tuttavia, lo scrivente ha accertato presso l'U.T.C. del Comune di Motta S. Anastasia, che il terreno su cui insiste il complesso residenziale "Ninfo 2" (vedi allegato n.7) in atto ricade in zona Bs (complessi edilizi esistenti saturi) del Piano Regolatore Generale Vigente aggiornato con modifiche e prescrizioni contenute nel D. DIR. N.1010 D.R.U. del 12/09/2006.

In tale zona del territorio comunale sono consentiti interventi, diretti esclusivamente sul patrimonio esistente, di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cui come definiti dall'art. 20 lettere a), b), c), e d) della L.R. n.71 del 27/12/1978; Oltre che interventi di demolizione e ricostruzione nell'assoluto rispetto dell'altezza, della volumetria e della destinazione edilizia esistente e nel rispetto delle limitazioni contenute all'art.39 punto II) Zone territoriali omogenee "B" della L.R. n.19/72 e s.m.i..

Nessuno degli interventi consentiti in tali zone può comportare assolutamente alcun aumento né di superficie utile né di volume, rispetto a quello esistente, né alcun cambio di destinazione che non sia compatibile con la funzione essenzialmente residenziale di tali complessi edilizi.

QUESITO i) - *(accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzativo, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, proscrittivo*

lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto preposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità)

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia degli immobili oggetto del pignoramento, si riferisce quanto di seguito riportato:

Da ricerca eseguita presso l'U.T.C. del Comune di Motta S. Anastasia lo scrivente ha accertato che il complesso edilizio denominato "Ninfa 2" è stato realizzato in conformità al progetto approvato con Concessione Edilizia n.970/82 del 07/07/1982 rilasciata dal Sindaco del Comune di Motta S. Anastasia (vedi allegato n.8).

Si segnala che, sia gli appartamenti che i garage/cantine facenti parte delle n.7 palazzine del suddetto complesso edilizio, hanno ottenuto regolari certificati di abitabilità e agibilità, rilasciati dal Sindaco del Comune di Motta S. Anastasia in data 22/12/1988 (vedi allegato n.8).

Al riguardo, si segnala che lo scrivente C.T.U. non ha potuto acquisire tutta la documentazione amministrativa relativa alla realizzazione del complesso edilizio denominato "Ninfa 2" in quanto sottoposta a sequestro penale nel procedimento n.5091/88, giusto verbale di sequestro del 11/04/1988 dei Carabinieri di Motta S. Anastasia (vedi allegato n.8).

Per quanto sopra, non è stato possibile accertare la conformità edilizia/urbanistica degli immobili oggetto dei pignoramenti.

Tuttavia, relativamente la palazzina F2, si segnala che le u.i.u. identificate dai subalterni 215, 216, 217, 218, 219, 220 e 221 risultano in atto unificate in un unico locale destinato a bar.

Tenuto conto che detta fusione ed il contestuale cambio di destinazione d'uso sono stati eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia, e stante che tutte le u.i.u. pignorate andranno vendute all'asta singolarmente, lo scrivente consiglia di procedere al ripristino delle pareti divisorie abbattute e dei prospetti modificati, ricostituendo i vani garage e gli spazi comuni originari.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

Relativamente alla medesima palazzina, si segnala altresì la fusione dei subalterni 212 e 213, e per quanto sopra si consiglia di procedere al ripristino delle pareti divisorie abbattute ricostituendo i vani garage originari.

Le spese da sostenere per il ripristino dei luoghi sono state calcolate e decurtate in quota da ciascun immobile per come riportato nelle tabelle al quesito s).

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

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi, tuttavia si segnala il verbale di sequestro degli atti relativi alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Motta S. Anastasia concernente la realizzazione di opere edilizie in C.da "Ninfo 2" (vedi allegato n.8).

QUESITO k) - *(verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6° comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati, anche in via*

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

Nel caso in questione gli immobili pignorati sono stati regolarmente costruiti e pertanto non necessitano di alcun condono.

Tuttavia, al riguardo, si segnala il verbale di sequestro degli atti relativi alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Motta S. Anastasia concernente la realizzazione di opere edilizie in C.da "Ninfo 2" (vedi allegato n.8).

QUESITO l) - *(In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota).*

Nel caso in questione gli immobili pignorati non sono abusivi, tuttavia, si segnala il verbale di sequestro degli atti relativi alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Motta S. Anastasia concernente la realizzazione di opere edilizie in C.da "Ninfo 2" (vedi allegato n.8).

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

I beni pignorati non sono gravati da domande giudiziali e altre trascrizioni, se non di natura

Publicazione
ripubblicazione o ripro

asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, ne' da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Si precisa inoltre che le spese per la regolarizzazione urbanistica-edilizia dei subalterni 215, 216, 217, 218, 220, 221 e 212, 213, sono state decurtate dal valore di stima di ciascun immobile, per come illustrato al quesito s), restando a carico dell'acquirente l'onere di regolarizzare gli abusi riscontrati.

QUESITO n) – *(verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente)*

Le iscrizioni e le trascrizioni indicate in risposta al quesito f) saranno cancellate dalla procedura.

Le difficoltà catastali riscontrate sono da eliminare in corso di procedura per come esposto al quesito g); Si precisa che le spese per la regolarizzazione catastale sono state decurtate dal valore di stima di ciascun immobile.

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

Gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, ed il diritto sui beni del debitore è di proprietà.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

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

Nel caso in questione, non è stato possibile accertare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione degli immobili pignorati.

Non sono stati rilevati oneri relativi a spese condominiali insolute.

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

Al riguardo, nel corso dei sopralluoghi eseguiti congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Rebeca Clemente Ruiz, lo scrivente ha accertato lo stato occupativo delle unità immobiliari pignorate, che viene riportato nelle seguenti tabelle:

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	STATO OCCUPATIVO
1	GARAGE	S	8	210	47	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
2	GARAGE	S	8	210	48	Libero
3	GARAGE	S	8	210	49	Libero
4	GARAGE	S	8	210	50	Libero
5	GARAGE	S	8	210	51	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
6	GARAGE	S	8	210	52	Libero
7	GARAGE	S	8	210	53	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
8	GARAGE	S	8	210	55	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
9	CANTINA	S	8	210	57	Libero
10	CANTINA	S	8	210	58	Libero
11	CANTINA	S	8	210	59	Libero
12	CANTINA	S	8	210	60	Libero
13	CANTINA	S	8	210	61	Libero
14	CANTINA	S	8	210	62	Libero
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	Libero
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	Libero
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	Libero
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	Libero
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	Libero
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	Libero

Publicazio
 ripubblicazione o ripro

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	STATO OCCUPATIVO
22	GARAGE	S	8	210	74	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
23	GARAGE	S	8	210	75	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
24	GARAGE	S	8	210	76	Libero
25	GARAGE	S	8	210	77	Libero
26	GARAGE	S	8	210	78	Libero
27	GARAGE	S	8	210	79	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
28	GARAGE	S	8	210	80	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
29	GARAGE	S	8	210	81	Libero
30	GARAGE	S	8	210	82	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
31	CANTINA	S	8	210	83	Libero
32	CANTINA	S	8	210	84	Libero
33	CANTINA	S	8	210	85	Libero
34	CANTINA	S	8	210	86	Libero
35	CANTINA	S	8	210	87	Libero
36	CANTINA	S	8	210	88	Libero
37	CANTINA	S	8	210	89	Libero
38	APPARTAMENTO	T	8	210	85	Libero
39	APPARTAMENTO	1	8	210	87	Libero
40	APPARTAMENTO	1	8	210	68	Libero
41	APPARTAMENTO	1	8	210	69	Libero
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	Libero
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	Libero
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)



 Pubblicazione

 ripubblicazione o ripro

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	STATO OCCUPATIVO
45	GARAGE	S	8	210	208	Libero
46	GARAGE	S	8	210	209	Occupato senza titolo (in corso di accertamento da parte del Custode)
47	GARAGE	S	8	210	210	Libero
48	GARAGE	S	8	210	211	Libero
49	GARAGE	S	8	210	212	Occupato senza titolo
50	GARAGE	S	8	210	213	Occupato senza titolo
51	GARAGE	S	8	210	214	Occupato senza titolo
52	GARAGE (BAR)	S	8	210	215	Libero
53	GARAGE (BAR)	S	8	210	216	Libero
54	GARAGE (BAR)	S	8	210	217	Libero
55	GARAGE (BAR)	S	8	210	218	Libero
56	CANTINA (BAR)	S	8	210	220	Libero
57	CANTINA (BAR)	S	8	210	221	Libero
58	CANTINA	S	8	210	222	Libero
59	CANTINA	S	8	210	223	Libero
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	Libero
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	Libero
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	Libero
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	Libero
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	Libero
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	Occupato con titolo non opponibile alla procedura
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	Libero
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	Libero
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	Libero

69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	Libero
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	Libero
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	Libero

Si segnala che la ditta [REDACTED] con sede in Catania, P. IVA 05097670876, ha concesso in locazione alla Sig.ra [REDACTED], nata a Catania il 14/09/1981, [REDACTED] l'appartamento sito al piano primo della Palazzina F2, censito al N.C.E.U. del Comune di Motta S. Anastasia al foglio 8 particella 210 subalterno 198, giusto contratto di locazione, regolarmente registrato all'Agenzia delle Entrate in data 07/05/2018 al n.006029- serie 3T, avente durata di anni 4 con tacito rinnovo (vedi allegato n.11).

QUESITO 1) - *(elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti;*

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

Gli immobili pignorati, oggetto della presente stima, sostanzialmente sono costituiti da u.i.u. (appartamenti, garage e cantine) facenti parte del complesso edilizio denominato "Ninfeo 2" ricadente nel Comune di Motta S. Anastasia, più precisamente sito in C.da Tiriti, Strada Provinciale 13 n.51 (vedi aerofotogrammetria FO-1).

Il complesso ricade a circa 3 km dal Comune di appartenenza, in zona mancante di esercizi commerciali e servizi.

Le palazzine di detto complesso sono state realizzate alla fine degli anni 80', hanno struttura portante in c.a., solai del tipo misto in latero cemento, tamponamenti e tramezzature in laterizio e copertura a terrazzo.

Si fa presente che ad eccezione della palazzina D3 (vedi FO-7, FO-8, FO-9, FO-10, FO-11 e FO-12) che nel tempo è stata oggetto di lavori per il rifacimento delle facciate, le restanti palazzine D2 (vedi FO-2, FO-3, FO-4, FO-5 e FO-6) e F2 (vedi FO-13, FO-14, FO-15, FO-16, e FO-17) allo stato attuale versano in scarse condizioni per mancata manutenzione ordinaria e straordinaria.

La mancata manutenzione degli stabili ha comportato il deterioramento delle strutture, in particolare delle facciate, dei balconi e dei relativi sottoballatoi.

Al riguardo si evidenzia che gran parte degli immobili presentano ai soffitti e alle pareti danni da infiltrazioni idriche, che hanno provocato, nel caso dei solai, l'ossidazione delle armature inferiori dei travetti e il conseguente distacco di parti di intonaco, c.i.s. e laterizi, e nel caso delle pareti l'ammaloramento ed il distacco di intonaco e della tinteggiatura.

Per quanto sopra, si ritiene necessaria la messa in sicurezza di tutti i sottoballatoi e di tutti i soffitti dei vani degli appartamenti che presentano pericolo crollo e/o distacco di intonaco, fermo restando che qualsiasi tipo di intervento di risanamento/ristrutturazione degli immobili potrà essere eseguito solo successivamente alla realizzazione di tutti i lavori condominiali indispensabili e

Publicazione
ripubblicazione o ripro

necessari ad eliminare l'origine delle infiltrazioni idriche.

Altresì si aggiunge che parte degli appartamenti lasciati in stato di abbandono, nel corso degli anni sono stati vandalizzati ed in alcuni casi privati persino degli infissi interni, esterni, dei servizi igienici e dei radiatori, per come rilevato in sede di sopralluogo.

Le palazzine cui fanno parte gli immobili pignorati, simili tra loro per caratteristiche e rifiniture, mancano di ascensore.

Gli appartamenti hanno pavimenti in piastrelle di ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, ad eccezione dei vani w.c., dei vani lavanderia e dei vani cucina che presentano pareti in parte piastrellate con mattonelle di ceramica.

Gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio dotati di avvolgibili in pvc.

I balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica ed hanno parapetti in c.a..

Gli appartamenti sono dotati di impianto idrico, elettrico e di impianto di riscaldamento a radiatori.

In particolare, con riferimento agli impianti, si rileva che la maggior parte degli immobili pignorati necessita del loro rifacimento, per come esposto nella descrizione a seguire.

Al piano seminterrato delle palazzine si trovano le cantine ed i garage, i primi con accesso dal corridoio del vano scala condominiale, i secondi con accesso, sia dall'area di manovra condominiale, che dal corridoio del vano scala condominiale.

Detti immobili hanno piano di calpestio in battuto di cemento, pareti intonacate ed infissi esterni ed interni metallici.

Al riguardo si segnala che la maggior parte dei vani cantina sono privi delle porte d'accesso, in quanto divelte e/o mancanti.

Sia le cantine che i garage sono dotati di impianto elettrico che nella maggior parte dei casi è da rifare, e versano in scarso stato manutentivo.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL COMPLESSO "NINFO 2" SITO
IN MOTTA S. ANASTASIA, C.DA TIRITI', S.P.13 N.51**

PALAZZINA D2

1) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 42,00 mq) (L1-FO-1 e L1-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 47, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Sud con vano scala, ad Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

2) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L2-FO-1 e L2-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 48, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

3) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L3-FO-1 e L3-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 49, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

4) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 22,00 mq) (L4-FO-1 e L4-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio

8, Particella 210, sub. 50, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

5) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 22,00 mq) (L5-FO-1 e L5-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 51, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

6) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 22,00 mq) (L6-FO-1), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 52, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

7) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L7-FO-1 e L7-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 53, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con altra diversa proprietà, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

8) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 42,00 mq) (L8-FO-1 e L8-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

8, Particella 210, sub. 55, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Nord con vano scala, ad Est con vano scala e altra diversa proprietà, a Sud con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

9) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L9-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 57, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est con altra diversa proprietà, a Ovest con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

10) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L10-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 58, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con terrapieno.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

11) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 24,00 mq) (L11-FO-1 e L11-FO-2), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 59, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 24 mq, rendita € 91,72.

La cantina confina a Ovest, Nord e Sud con area condominiale.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.



ASTE GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

12) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 21,00 mq) (L12-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 60, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina a Sud con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

13) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L13-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 61, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Sud con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

14) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 21,00 mq) (L14-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 62, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

15) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 4 vani oltre accessori, dotato di giardino di proprietà esclusiva avente superficie pari a circa 180 mq.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L15-FO-1), vano 1 (L15-FO-2), vano 2 (L15-FO-3), w.c. (L15-FO-4), vano 3 (L15-FO-5), lavanderia (L15-FO-6), cucina (L15-FO-7), disimpegno (L15-FO-8) e giardino di proprietà esclusiva (L15-FO-9, L15-FO-10, L15-FO-11 e L15-FO-12).

ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o riproduzione

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in buone condizioni e l'impianto elettrico è da revisionare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 39, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile è confinante a Nord, Sud ed Ovest con area condominiale.

16) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L16-FO-1), vano 1 (L16-FO-2), vano 2 (L16-FO-3), w.c. (L16-FO-4), vano 3 (L16-FO-5), lavanderia (L16-FO-6), cucina (L16-FO-7), disimpegno (L16-FO-8).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 40, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Est ed Ovest su area condominiale.

17) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L17-FO-1), cucina (L17-FO-2), lavanderia (L17-FO-3), vano 1 (L17-FO-4), w.c. (L17-FO-5), vano 2 (L17-FO-6), vano 3 (L17-FO-7), disimpegno (L17-FO-8).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 41, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Sud, Est ed Ovest su area condominiale.

18) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L18-FO-1), vano 1 (L18-FO-2), vano 2 (L18-FO-3), w.c. (L18-FO-4), vano 3 (L18-FO-5), lavanderia (L18-FO-6), cucina (L18-FO-7), disimpegno (L18-FO-8).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 42, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Sud ed Ovest su area condominiale.

19) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L19-FO-1), vano 1 (L19-FO-2 e L19-FO-3), vano 2 (L19-FO-4), w.c. (L19-FO-5), vano 3 (L19-FO-6, L19-FO-7, L19-FO-8), lavanderia (L19-FO-9), cucina (L19-FO-10 e L19-FO-11), disimpegno (L19-FO-12).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in pessime condizioni, presenta radiatori in parte mancanti ed impianto elettrico da rifare; i solai di copertura ai vani 1, 3 e cucina presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 43, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Est ed Ovest su area condominiale.

20) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori.

ASTF
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

L'appartamento in atto è così composto: salone (L20-FO-1 e L20-FO-2), cucina (L20-FO-3 e L20-FO-4), lavanderia (L20-FO-5), vano 1 (L20-FO-6), w.c. (L20-FO-7), vano 2 (L20-FO-8 e L20-FO-9), vano 3 (L20-FO-10), disimpegno (L20-FO-11).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in pessime condizioni, presenta radiatori mancanti ed impianto elettrico da rifare; I solai di copertura ai vani 1, 2, 3, salone, cucina e disimpegno presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 44, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Sud, Est ed Ovest su area condominiale.

21) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L21-FO-1 e L21-FO-2), vano 1 (L21-FO-3 e L21-FO-4), vano 2 (L21-FO-5 e L21-FO-6), w.c. (L21-FO-7), vano 3 (L21-FO-8), lavanderia (L21-FO-9), cucina (L21-FO-10 e L21-FO-11), disimpegno (L21-FO-12).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in pessime condizioni, presenta porta d'ingresso mancante, infissi interni mancanti, radiatori mancanti, ed impianto elettrico da rifare; I solai di copertura ai vani 1, 2, salone, lavanderia, disimpegno e cucina presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 45, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Sud ed Ovest su area condominiale.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D3

22) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 42,00 mq) (L22-FO-1 e L22-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 74, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Sud con vano scala, ad Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

23) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L23-FO-1 e L23-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 75, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con altra diversa proprietà.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

24) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L24-FO-1 e L24-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 76, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord con altra diversa proprietà, a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

25) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 22,00 mq) (L25-FO-1 e L25-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 77, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 22 mq,

rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

26) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 22,00 mq) (L26-FO-1 e L26-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 78, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

27) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 22,00 mq) (L27-FO-1 e L27-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 79, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita € 84,08.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

28) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L28-FO-1 e L28-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 80, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

29) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L29-FO-1 e L29-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 81, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 20 mq,

rendita € 76,44.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

30) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 42,00 mq) (L30-FO-1 e L30-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 82, piano seminterrato, cat. C/6, classe 8, consistenza 42 mq, rendita € 136,65.

Il garage confina a Nord con vano scala, ad Est con vano scala e altra diversa proprietà, a Sud con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

31) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L31-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 83, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

32) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L32-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 84, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

33) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L33-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8,

Particella 210, sub. 85, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina a Nord con vano scala, ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

34) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 24,00 mq) (L34-FO-1 e L34-FO-2), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 86, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 24 mq, rendita € 91,72.

La cantina confina a Est con vano scala e proprietà stessa ditta, a Nord e Sud con terrapieno.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

35) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 21,00 mq) (L35-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 87, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.

La cantina confina a Sud con vano scala, ad Est con altra diversa proprietà, ad Ovest con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

36) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 20,00 mq) (L36-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 88, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 20 mq, rendita € 76,44.

La cantina confina ad Ovest con altra diversa proprietà, ad Est con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

**Publicazione
ripubblicazione o riproduzione**

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

37) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 21,00 mq) (L37-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 89, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 21 mq, rendita € 80,26.**

La cantina confina ad Est e Ovest con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

38) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 4 vani oltre accessori, dotato di giardino di proprietà esclusiva avente superficie pari a circa 40 mq.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L38-FO-1 e L38-FO-2), cucina (L38-FO-3), lavanderia (L38-FO-4), vano 1 (L38-FO-5), w.c. (L17-FO-6), vano 2 (L38-FO-7), vano 3 (L38-FO-8), disimpegno (L38-FO-9) e giardino di proprietà esclusiva (L38-FO-10).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni, presenta pavimenti rifatti, ma è mancante dei radiatori e l'impianto elettrico è da revisionare; Il giardino versa in stato di abbandono; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche alla base della parete tra il vano salone e il vano scala condominiale.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al **Foglio 8, Particella 210, sub. 65, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.**

L'immobile è confinante a Sud, Est e Ovest con area condominiale.

39) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L39-FO-1), vano 1 (L39-FO-2), vano 2 (L39-FO-3), w.c. (L39-FO-4), vano 3 (L39-FO-5 e L39-FO-6), lavanderia (L39-FO-7), cucina (L39-FO-8), disimpegno (L39-FO-9).

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni, presenta pavimenti rifatti, ma l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche alla base della parete del vano 3 lato Ovest.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 67, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Est ed Ovest su area condominiale.

40) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L40-FO-1), cucina (L40-FO-2), lavanderia (L40-FO-3), vano 1 (L40-FO-4), w.c. (L40-FO-5 e L40-FO-6), vano 2 (L40-FO-7), vano 3 (L40-FO-8), disimpegno (L40-FO-9).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche al soffitto del vano w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 68, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Sud, Est e Ovest su area condominiale.

41) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L41-FO-1 e L41-FO-2), vano 1 (L41-FO-3), vano 2 (L41-FO-4), w.c. (L41-FO-5 e L41-FO-6), vano 3 (L41-FO-7, L41-FO-8 e L41-FO-9), lavanderia (L41-FO-10 e L41-FO-11), cucina (L41-FO-12), disimpegno (L41-FO-13).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori in parte mancanti ed impianto

Publicazione
ripubblicazione o ripro

elettrico da rifare; i soffitti ed in parte le pareti dei vani 3, w.c. e lavanderia presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 69, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Sud e Ovest su area condominiale.

42) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L42-FO-1 e L42-FO-2), cucina (L42-FO-3, L42-FO-4 e L42-FO-5), w.c. (L42-FO-6), vano 1 (L42-FO-7 e L42-FO-8), lavanderia (L42-FO-9), vano 2 (L42-FO-10 e L42-FO-11), disimpegno (L42-FO-12 e L42-FO-13).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in discrete condizioni in quanto è stato ristrutturato, ma l'impianto elettrico è da revisionare ed i radiatori risultano mancanti; i solai di copertura dei vani salone, 1, 2, disimpegno e cucina presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 70, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Est e Ovest su area condominiale.

43) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L43-FO-1 e L43-FO-2), cucina (L43-FO-3), lavanderia (L43-FO-4), vano 1 (L43-FO-5 e L43-FO-6), w.c. (L43-FO-7), vano 2 (L43-FO-8), vano 3 (L43-FO-9 e L43-FO-10), disimpegno (L43-FO-11).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in pessime condizioni, presenta radiatori mancanti ed impianti idrico ed elettrico

Publicazione
ripubblicazione o ripro

rifare; i solai di copertura ai vani 1, 3 e cucina presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 71, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Sud, Est e Ovest su area condominiale.

44) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 4 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L44-FO-1, L44-FO-2, L44-FO-3 e L44-FO-4), vano 1 (L44-FO-5 e L44-FO-6), vano 2 (L4-FO-7), w.c. (L41-FO-8), vano 3 (L44-FO-9), lavanderia (L44-FO-10), cucina (L44-FO-11, L44-FO-12 e L44-FO-13), disimpegno (L44-FO-14 e L44-FO-15).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,95 m.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; i soffitti di copertura ed in parte le pareti dei vani salone, 1, cucina e disimpegno presentano danni da infiltrazioni idriche.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 72, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani catastali, rendita € 468,68.

L'immobile affaccia a Nord, Sud e Ovest su area condominiale.

PALAZZINA F2

45) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,80 m (s.u. circa 16,00 mq) (L45-FO-1 e L45-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 208, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 16 mq, rendita € 61,15.

Il garage confina a Nord con area condominiale, a Est e a Sud con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

46) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 19,00 mq) (L46-FO-1 e L46-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 209, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

Il garage confina a Nord e a Est con area condominiale, a Sud con proprietà stessa ditta.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

47) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L47-FO-1 e L47-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 210, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

48) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 26,00 mq) (L48-FO-1 e L48-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 211, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

49) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 26,00 mq) (L49-FO-1 e L49-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 212, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e la parete divisoria con il

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

subalterno 213 da ripristinare.

50) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 26,00 mq) (L50-FO-1 e L50-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 213, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 26 mq, rendita € 99,37.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e la parete divisoria con il subalterno 212 da ripristinare.

51) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L51-FO-1 e L51-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 214, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in discrete condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

52) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L52-FO-1 e L52-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 215, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq, rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare, e i servizi igienici da demolire.

53) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 25,00 mq) (L53-FO-1 e L53-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 216, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 25 mq,

rendita € 95,54.

Il garage confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare, e il balcone da bar da demolire.

54) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 18,00 mq) (L54-FO-1 e L54-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 217, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

Il garage confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud e a Est con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare

55) Garage sito al piano seminterrato costituito da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 14,00 mq) (L55-FO-1 e L55-FO-2), censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 218, piano seminterrato, cat. C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita € 53,50.

Il garage confina a Nord e a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare, il prospetto e le pareti divisorie da ripristinare; Si segnalano perdite idriche dai tubi di scarico degli appartamenti soprastanti.

56) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 18,00 mq) (L56-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 220, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord e a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con l'ampiano.

ASTE
GIUDIZIARIE
Pubblicazione
ripubblicazione o ripro

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e le pareti divisorie da ripristinare.

57) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 18,00 mq) (L57-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 221, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 18 mq, rendita € 68,79.

La cantina confina a Nord con vano scala, a Sud con proprietà stessa ditta, ad Ovest con terrapieno.

L'immobile è in pessime condizioni, l'impianto elettrico è da rifare e le pareti divisorie da ripristinare.

NOTA DEL CTU

Le u.i.u. identificate ai punti **52), 53), 54), 55), 56), e 57)** risultano in atto fuse in un unico locale adibito a bar (vedi foto da L52-53-54-55-56-57-FO-1 a L52-53-54-55-56-57-FO-19).

58) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 19,00 mq) (L58-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 222, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Nord con proprietà stessa ditta, a Sud con vano scala, ad Ovest con terrapieno.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

59) Cantina sita al piano seminterrato costituita da un unico vano con altezza pari a circa 2,65 m (s.u. circa 19,00 mq) (L59-FO-1), censita al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 223, piano seminterrato, cat. C/2, classe 9, consistenza 19 mq, rendita € 72,61.

La cantina confina a Sud con proprietà stessa ditta, a Est con vano scala, ad Ovest con

terrapieno.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare.

60) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L60-FO-1), corridoio (L60-FO-2), cucina (L60-FO-3 e L60-FO-4), lavanderia (L60-FO-5 e L60-FO-6), vano 1 (L60-FO-7), vano 2 (L60-FO-8 e L60-FO-9) e cucina (L60-FO-10 e L60-FO-11).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta pareti in parte non rifinite, infissi interni mancanti, radiatori mancanti ed impianto elettrico da rifare;

Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani cucina, lavanderia, 2, e w.c..

Si segnala inoltre che tutti gli infissi esterni sono stati sbarrati e chiusi internamente con pannelli metallici.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 193, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Nord con area condominiale.

61) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L61-FO-1, L61-FO-2 e L61-FO-3), corridoio (L61-FO-4), cucina (L61-FO-5 e L61-FO-6), lavanderia (L61-FO-7 e L61-FO-8), vano 1 (L61-FO-9), vano 2 (L61-FO-10) e w.c. (L61-FO-11 e L61-FO-12).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori mancanti ed impianto elettrico da rifare;

Si segnalano danni da infiltrazioni idriche alla base tramezzo divisorio salone/cucina, e ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani salone, cucina, lavanderia e w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 194, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

62) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L62-FO-1), corridoio (L62-FO-2), w.c. (L62-FO-3), vano 1 (L62-FO-4), vano 2 (L62-FO-5), lavanderia (L62-FO-6) e cucina (L62-FO-7).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in buone condizioni in quanto oggetto di ristrutturazione.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 195, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

63) Appartamento per civile abitazione sito al piano terra composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: ingresso (L63-FO-1), vano 1 (L63-FO-2), cucina (L63-FO-3), lavanderia (L63-FO-4 e L63-FO-5), vano 2 (L63-FO-6), vano 3 (L63-FO-7), w.c. (L63-FO-8 e L63-FO-9) e corridoio (L63-FO-10).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da rifare;

Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani lavanderia e w.c..

Si segnala inoltre che tutti gli infissi esterni sono stati sbarrati e chiusi internamente con pannelli metallici.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 196, piano T, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Sud con area condominiale.

64) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L64-FO-1), corridoio (L64-FO-2), w.c. (L64-FO-3), vano 1 (L64-FO-4), vano 2 (L64-FO-5), lavanderia (L64-FO-6 e L64-FO-7) e cucina (L64-FO-8 e L64-FO-9).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori ed infissi interni in parte mancanti e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani lavanderia e cucina.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 197, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

65) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre

Publicazione
ripubblicazione o ripro

accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L65-FO-1 e L65-FO-2), cucina (L65-FO-3), lavanderia (L65-FO-4), vano 1 (L65-FO-5), vano 2 (L65-FO-6), w.c. (L65-FO-7) e corridoio (L65-FO-8).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in discrete condizioni, presenta radiatori in parte mancanti e l'impianto elettrico è da rifare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 198, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

66) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L66-FO-1), corridoio (L66-FO-2), w.c. (L66-FO-3), vano 1 (L66-FO-4), vano 2 (L66-FO-5), lavanderia (L66-FO-6) e cucina (L66-FO-7).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in buone condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da rifare.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 199, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

67) Appartamento per civile abitazione sito al piano primo composto da 3 vani oltre accessori.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

L'appartamento in atto è così composto: salone (L67-FO-1 e L67-FO-2), cucina (L67-FO-3 e L67-FO-4), lavanderia (L67-FO-5 e L67-FO-6), vano 1 (L67-FO-7), vano 2 (L67-FO-8), w.c. (L67-FO-9) e corridoio (L67-FO-10).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani salone, cucina e lavanderia.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 200, piano primo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

68) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L68-FO-1), corridoio (L68-FO-2), w.c. (L68-FO-3), vano 1 (L68-FO-4 e L68-FO-5), vano 2 (L68-FO-6 e L68-FO-7), lavanderia (L68-FO-8 e L68-FO-9) e cucina (L68-FO-10 e L68-FO-11).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in mediocri condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti dei vani 1, 2, lavanderia e cucina.

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 201, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala, ad Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

69) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre

Publicazione
ripubblicazione o ripro

accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L69-FO-1 e L69-FO-2), cucina (L69-FO-3 e L69-FO-4), lavanderia (L69-FO-5 e L69-FO-6), vano 1 (L69-FO-7 e L69-FO-8), vano 2 (L69-FO-9 e L69-FO-10), w.c. (L69-FO-11) e corridoio (L69-FO-12 e L69-FO-13).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in pessime condizioni, presenta radiatori mancanti e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti di tutti i vani ad eccezione del w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 202, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Sud con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

70) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L70-FO-1, L70-FO-2 e L70-FO-3), corridoio (L70-FO-4 e L70-FO-5), w.c. (L70-FO-6), vano 1 (L70-FO-7 e L70-FO-8), vano 2 (L70-FO-9 e L70-FO-10), lavanderia (L70-FO-11 e L70-FO-12) e cucina (L70-FO-13 e L70-FO-14).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in pessime condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti di tutti i vani ad eccezione del w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 203, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala e proprietà stessa ditta, ad Ovest con proprietà stessa ditta, a Est affaccia su area condominiale.

Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

71) Appartamento per civile abitazione sito al piano secondo composto da 3 vani oltre accessori.

L'appartamento in atto è così composto: salone (L71-FO-1), cucina (L71-FO-2 e L71-FO-3), lavanderia (L71-FO-4 e L71-FO-5), vano 1 (L71-FO-6 e L71-FO-7), vano 2 (L71-FO-8 e L71-FO-9), w.c. (L71-FO-10) e corridoio (L71-FO-11 e L71-FO-12).

I vani hanno altezza interna pari a circa 2,90 m.

L'immobile è in pessime condizioni e l'impianto elettrico è da rifare; Si segnalano danni da infiltrazioni idriche ai soffitti ed in parte alle pareti di tutti i vani ad eccezione del w.c..

L'appartamento è censito al N.C.E.U. di Motta S. Anastasia al Foglio 8, Particella 210, sub. 204, piano secondo, cat. A/2, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita € 426,08.

L'immobile è confinante a Nord con vano scala, a Est con proprietà stessa ditta, a Ovest affaccia su area condominiale.

QUESITO 5) - (determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria)

Stima immobili

La valutazione immobiliare odierna è basata sugli standard di valutazione, intesi come procedimenti scientifici fondati su regole uniformi, dimostrabili e condivise (*best practice*).

Gli standard valutativi nazionali ed internazionali indicano questo metodo come *Market Comparison Approach (MCA)* o *Metodo di Confronto di Mercato*, che si basa sulla rilevazione del prezzo di compravendite recenti di immobili simili agli immobili da stimare.

Tuttavia, tenuto conto che in Italia, ed in particolare in Sicilia, non esistono banche dati che riportano prezzi di compravendita, superfici e stato di conservazione di immobili comparabili, si

**Publicazione
ripubblicazione o ripro**

scrivente si trova impossibilitato nell'applicazione del suddetto metodo, ed al fine di stimare gli immobili pignorati ha fatto ricorso ai metodi tradizionali di stima.

Trattandosi di u.i.u. è stato adottato il criterio sintetico comparativo, che consiste nella determinazione del valore di un bene mediante il confronto con altri beni aventi simili caratteristiche intrinseche, estrinseche e tecnologiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori medi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

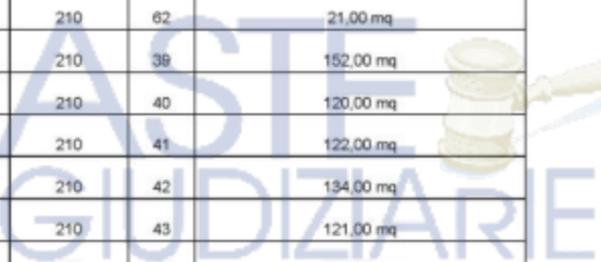
Tenuto conto delle condizioni generali di manutenzione e conservazione degli immobili pignorati, al fine di determinarne il più probabile valore di mercato, nel calcolo lo scrivente ha adottato il valore medio tra il valore acquisito da fonti dirette, il valore ricavato dalle vendite all'asta di immobili similari facenti parte dello stesso complesso edilizio ed il valore minimo desunto dalla banca dati dell'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, anno 2019, Comune di Motta S. Anastasia:

Valore unitario appartamento sito in Motta S. Anastasia = 550,00 €/mq
Valore unitario garage sito in Motta S. Anastasia = 350,00 €/mq
Valore unitario cantina sita in Motta S. Anastasia = 200,00 €/mq

E tenuto conto che gli immobili sopra descritti coprono le superfici commerciali, ricavate dall'applicazione di opportuni coefficienti di ragguglio (D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138), così come riportato nelle seguenti tabelle:

Publicazio
 ripubblicazione o ripro

PALAZZINA D2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE
1	GARAGE	S	8	210	47	42,00 mq
2	GARAGE	S	8	210	48	20,00 mq
3	GARAGE	S	8	210	49	20,00 mq
4	GARAGE	S	8	210	50	22,00 mq
5	GARAGE	S	8	210	51	22,00 mq
6	GARAGE	S	8	210	52	22,00 mq
7	GARAGE	S	8	210	53	20,00 mq
8	GARAGE	S	8	210	55	42,00 mq
9	CANTINA	S	8	210	57	20,00 mq
10	CANTINA	S	8	210	58	20,00 mq
11	CANTINA	S	8	210	59	24,00 mq
12	CANTINA	S	8	210	60	21,00 mq
13	CANTINA	S	8	210	61	20,00 mq
14	CANTINA	S	8	210	62	21,00 mq
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	152,00 mq
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	120,00 mq
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	122,00 mq
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	134,00 mq
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	121,00 mq
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	122,00 mq
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	135,00 mq



 Pubblicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE
22	GARAGE	S	8	210	74	42,00 mq
23	GARAGE	S	8	210	75	20,00 mq
24	GARAGE	S	8	210	76	20,00 mq
25	GARAGE	S	8	210	77	22,00 mq
26	GARAGE	S	8	210	78	22,00 mq
27	GARAGE	S	8	210	79	22,00 mq
28	GARAGE	S	8	210	80	20,00 mq
29	GARAGE	S	8	210	81	20,00 mq
30	GARAGE	S	8	210	82	42,00 mq
31	CANTINA	S	8	210	83	20,00 mq
32	CANTINA	S	8	210	84	20,00 mq
33	CANTINA	S	8	210	85	20,00 mq
34	CANTINA	S	8	210	86	24,00 mq
35	CANTINA	S	8	210	87	21,00 mq
36	CANTINA	S	8	210	88	20,00 mq
37	CANTINA	S	8	210	89	21,00 mq
38	APPARTAMENTO	T	8	210	85	124,00 mq
39	APPARTAMENTO	1	8	210	87	121,00 mq
40	APPARTAMENTO	1	8	210	88	121,00 mq
41	APPARTAMENTO	1	8	210	89	135,00 mq
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	120,00 mq
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	120,00 mq
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	134,00 mq

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SUPERFICIE COMMERCIALE
45	GARAGE	S	8	210	208	18,00 mq
46	GARAGE	S	8	210	209	19,00 mq
47	GARAGE	S	8	210	210	25,00 mq
48	GARAGE	S	8	210	211	26,00 mq
49	GARAGE	S	8	210	212	26,00 mq
50	GARAGE	S	8	210	213	26,00 mq
51	GARAGE	S	8	210	214	25,00 mq
52	GARAGE	S	8	210	215	25,00 mq
53	GARAGE	S	8	210	216	25,00 mq
54	GARAGE	S	8	210	217	18,00 mq
55	GARAGE	S	8	210	218	14,00 mq
56	CANTINA	S	8	210	220	18,00 mq
57	CANTINA	S	8	210	221	18,00 mq
58	CANTINA	S	8	210	222	19,00 mq
59	CANTINA	S	8	210	223	19,00 mq
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	112,00 mq
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	108,00 mq
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	108,00 mq
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	112,00 mq
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	108,00 mq
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	108,00 mq
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	108,00 mq
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	108,00 mq
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	108,00 mq
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	108,00 mq
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	108,00 mq
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	108,00 mq

Si ottengono i seguenti valori di mercato:

PALAZZINA D2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO
1	GARAGE	S	8	210	47	42,00 mq x 350,00 €/mq = 14.700,00 €
2	GARAGE	S	8	210	48	20,00 mq x 350,00 €/mq = 7.000,00 €
3	GARAGE	S	8	210	49	20,00 mq x 350,00 €/mq = 7.000,00 €
4	GARAGE	S	8	210	50	22,00 mq x 350,00 €/mq = 7.700,00 €
5	GARAGE	S	8	210	51	22,00 mq x 350,00 €/mq = 7.700,00 €
6	GARAGE	S	8	210	52	22,00 mq x 350,00 €/mq = 7.700,00 €
7	GARAGE	S	8	210	53	20,00 mq x 350,00 €/mq = 7.000,00 €
8	GARAGE	S	8	210	55	42,00 mq x 350,00 €/mq = 14.700,00 €
9	CANTINA	S	8	210	57	20,00 mq x 200,00 €/mq = 4.000,00 €
10	CANTINA	S	8	210	58	20,00 mq x 200,00 €/mq = 4.000,00 €
11	CANTINA	S	8	210	59	24,00 mq x 200,00 €/mq = 4.800,00 €
12	CANTINA	S	8	210	60	21,00 mq x 200,00 €/mq = 4.200,00 €
13	CANTINA	S	8	210	61	20,00 mq x 200,00 €/mq = 4.000,00 €
14	CANTINA	S	8	210	62	21,00 mq x 200,00 €/mq = 4.200,00 €
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	152,00 mq x 550,00 €/mq = 83.600,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	120,00 mq x 550,00 €/mq = 66.000,00 €
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	122,00 mq x 550,00 €/mq = 67.100,00 €
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	134,00 mq x 550,00 €/mq = 73.700,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	121,00 mq x 550,00 €/mq = 66.550,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	122,00 mq x 550,00 €/mq = 67.100,00 €
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	135,00 mq x 550,00 €/mq = 74.250,00 €

Publicazio
 ripubblicazione o ripro

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO
22	GARAGE	S	8	210	74	42,00 mq x 350,00 €/mq = 14.700,00 €
23	GARAGE	S	8	210	75	20,00 mq x 350,00 €/mq = 7.000,00 €
24	GARAGE	S	8	210	76	20,00 mq x 350,00 €/mq = 7.000,00 €
25	GARAGE	S	8	210	77	22,00 mq x 350,00 €/mq = 7.700,00 €
26	GARAGE	S	8	210	78	22,00 mq x 350,00 €/mq = 7.700,00 €
27	GARAGE	S	8	210	79	22,00 mq x 350,00 €/mq = 7.700,00 €
28	GARAGE	S	8	210	80	20,00 mq x 350,00 €/mq = 7.000,00 €
29	GARAGE	S	8	210	81	20,00 mq x 350,00 €/mq = 7.000,00 €
30	GARAGE	S	8	210	82	42,00 mq x 350,00 €/mq = 14.700,00 €
31	CANTINA	S	8	210	83	20,00 mq x 200,00 €/mq = 4.000,00 €
32	CANTINA	S	8	210	84	20,00 mq x 200,00 €/mq = 4.000,00 €
33	CANTINA	S	8	210	85	20,00 mq x 200,00 €/mq = 4.000,00 €
34	CANTINA	S	8	210	86	24,00 mq x 200,00 €/mq = 4.800,00 €
35	CANTINA	S	8	210	87	21,00 mq x 200,00 €/mq = 4.200,00 €
36	CANTINA	S	8	210	88	20,00 mq x 200,00 €/mq = 4.000,00 €
37	CANTINA	S	8	210	89	21,00 mq x 200,00 €/mq = 4.200,00 €
38	APPARTAMENTO	T	8	210	85	124,00 mq x 550,00 €/mq = 68.200,00 €
39	APPARTAMENTO	1	8	210	87	121,00 mq x 550,00 €/mq = 66.550,00 €
40	APPARTAMENTO	1	8	210	88	121,00 mq x 550,00 €/mq = 66.550,00 €
41	APPARTAMENTO	1	8	210	89	135,00 mq x 550,00 €/mq = 74.250,00 €
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	120,00 mq x 550,00 €/mq = 66.000,00 €
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	120,00 mq x 550,00 €/mq = 66.000,00 €
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	134,00 mq x 550,00 €/mq = 73.700,00 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO
45	GARAGE	S	8	210	208	18,00 mq x 350,00 €/mq = 5.600,00 €
46	GARAGE	S	8	210	209	19,00 mq x 350,00 €/mq = 6.650,00 €
47	GARAGE	S	8	210	210	25,00 mq x 350,00 €/mq = 8.750,00 €
48	GARAGE	S	8	210	211	28,00 mq x 350,00 €/mq = 9.100,00 €
49	GARAGE	S	8	210	212	28,00 mq x 350,00 €/mq = 9.100,00 €
50	GARAGE	S	8	210	213	28,00 mq x 350,00 €/mq = 9.100,00 €
51	GARAGE	S	8	210	214	25,00 mq x 350,00 €/mq = 8.750,00 €
52	GARAGE	S	8	210	215	25,00 mq x 350,00 €/mq = 8.750,00 €
53	GARAGE	S	8	210	216	25,00 mq x 350,00 €/mq = 8.750,00 €
54	GARAGE	S	8	210	217	18,00 mq x 350,00 €/mq = 6.300,00 €
55	GARAGE	S	8	210	218	14,00 mq x 350,00 €/mq = 4.900,00 €
56	CANTINA	S	8	210	220	18,00 mq x 200,00 €/mq = 3.600,00 €
57	CANTINA	S	8	210	221	18,00 mq x 200,00 €/mq = 3.600,00 €
58	CANTINA	S	8	210	222	19,00 mq x 200,00 €/mq = 3.800,00 €
59	CANTINA	S	8	210	223	19,00 mq x 200,00 €/mq = 3.800,00 €
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	112,00 mq x 550,00 €/mq = 61.600,00 €
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	112,00 mq x 550,00 €/mq = 61.600,00 €
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	108,00 mq x 550,00 €/mq = 59.400,00 €

VALORE TOTALE APPARTAMENTI = € 1.696.750,00

VALORE TOTALE GARAGE/CANTINE = € 308.950,00

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO STIMATO = € 2.005.700,00

Da ciascun valore ottenuto vanno detratte le rispettive spese per la loro regolarizzazione urbanistica/edilizia, catastale e impiantistica, nonché eventuali spese di risanamento, valutate dallo scrivente a vista e riportate nelle tabelle a seguire:

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, CATASTALE, IMPIANTISTICA E RISANAMENTO SOLAI /PARETI
1	GARAGE	S	8	210	47	500,00 €
2	GARAGE	S	8	210	48	500,00 €
3	GARAGE	S	8	210	49	500,00 €
4	GARAGE	S	8	210	50	500,00 €
5	GARAGE	S	8	210	51	500,00 €
6	GARAGE	S	8	210	52	500,00 €
7	GARAGE	S	8	210	53	500,00 €
8	GARAGE	S	8	210	55	500,00 €
9	CANTINA	S	8	210	57	500,00 €
10	CANTINA	S	8	210	58	500,00 €
11	CANTINA	S	8	210	59	500,00 €
12	CANTINA	S	8	210	60	500,00 €
13	CANTINA	S	8	210	61	500,00 €
14	CANTINA	S	8	210	62	500,00 €
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	1.000,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	2.500,00 €
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	2.000,00 €
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	2.500,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	15.500,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	15.500,00 €
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	15.500,00 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, CATASTALE, IMPIANTISTICA E RISANAMENTO SOLAI /PARETI
22	GARAGE	S	8	210	74	500,00 €
23	GARAGE	S	8	210	75	500,00 €
24	GARAGE	S	8	210	76	500,00 €
25	GARAGE	S	8	210	77	500,00 €
26	GARAGE	S	8	210	78	500,00 €
27	GARAGE	S	8	210	79	500,00 €
28	GARAGE	S	8	210	80	500,00 €
29	GARAGE	S	8	210	81	500,00 €
30	GARAGE	S	8	210	82	500,00 €
31	CANTINA	S	8	210	83	500,00 €
32	CANTINA	S	8	210	84	500,00 €
33	CANTINA	S	8	210	85	500,00 €
34	CANTINA	S	8	210	86	500,00 €
35	CANTINA	S	8	210	87	500,00 €
36	CANTINA	S	8	210	88	500,00 €
37	CANTINA	S	8	210	89	500,00 €
38	APPARTAMENTO	T	8	210	65	2.000,00 €
39	APPARTAMENTO	1	8	210	67	3.500,00 €
40	APPARTAMENTO	1	8	210	68	4.000,00 €
41	APPARTAMENTO	1	8	210	69	5.000,00 €
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	7.000,00 €
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	7.500,00 €
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	10.500,00 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	SPESE PER REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA, CATASTALE, IMPIANTISTICA E RISANAMENTO SOLAI /PARETI
45	GARAGE	S	8	210	208	500,00 €
46	GARAGE	S	8	210	209	500,00 €
47	GARAGE	S	8	210	210	500,00 €
48	GARAGE	S	8	210	211	500,00 €
49	GARAGE	S	8	210	212	1.500,00 €
50	GARAGE	S	8	210	213	1.500,00 €
51	GARAGE	S	8	210	214	500,00 €
52	GARAGE	S	8	210	215	4.000,00 €
53	GARAGE	S	8	210	216	3.000,00 €
54	GARAGE	S	8	210	217	3.000,00 €
55	GARAGE	S	8	210	218	3.000,00 €
56	CANTINA	S	8	210	220	2.000,00 €
57	CANTINA	S	8	210	221	2.000,00 €
58	CANTINA	S	8	210	222	500,00 €
59	CANTINA	S	8	210	223	500,00 €
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	6.000,00 €
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	4.000,00 €
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	0 €
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	4.000,00 €
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	5.000,00 €
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	2.000,00 €
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	2.000,00 €
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	5.000,00 €
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	9.000,00 €
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	14.000,00 €
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	12.000,00 €
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	10.000,00 €

Per cui i più probabili valori di mercato degli immobili pignorati (al netto delle spese) sono i

seguenti:

PALAZZINA D2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE
1	GARAGE	S	8	210	47	14.200,00 €
2	GARAGE	S	8	210	48	6.500,00 €
3	GARAGE	S	8	210	49	6.500,00 €
4	GARAGE	S	8	210	50	7.200,00 €
5	GARAGE	S	8	210	51	7.200,00 €
6	GARAGE	S	8	210	52	7.200,00 €
7	GARAGE	S	8	210	53	6.500,00 €
8	GARAGE	S	8	210	55	14.200,00 €
9	CANTINA	S	8	210	57	3.500,00 €
10	CANTINA	S	8	210	58	3.500,00 €
11	CANTINA	S	8	210	59	4.300,00 €
12	CANTINA	S	8	210	60	3.700,00 €
13	CANTINA	S	8	210	61	3.500,00 €
14	CANTINA	S	8	210	62	3.700,00 €
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	82.600,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	63.500,00 €
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	85.100,00 €
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	71.200,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	51.050,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	51.600,00 €
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	58.750,00 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE
22	GARAGE	S	8	210	74	14.200,00 €
23	GARAGE	S	8	210	75	6.500,00 €
24	GARAGE	S	8	210	76	6.500,00 €
25	GARAGE	S	8	210	77	7.200,00 €
26	GARAGE	S	8	210	78	7.200,00 €
27	GARAGE	S	8	210	79	7.200,00 €
28	GARAGE	S	8	210	80	6.500,00 €
29	GARAGE	S	8	210	81	6.500,00 €
30	GARAGE	S	8	210	82	14.200,00 €
31	CANTINA	S	8	210	83	3.500,00 €
32	CANTINA	S	8	210	84	3.500,00 €
33	CANTINA	S	8	210	85	3.500,00 €
34	CANTINA	S	8	210	86	4.300,00 €
35	CANTINA	S	8	210	87	3.700,00 €
36	CANTINA	S	8	210	88	3.500,00 €
37	CANTINA	S	8	210	89	3.700,00 €
38	APPARTAMENTO	T	8	210	65	66.200,00 €
39	APPARTAMENTO	1	8	210	67	63.050,00 €
40	APPARTAMENTO	1	8	210	68	62.550,00 €
41	APPARTAMENTO	1	8	210	69	69.250,00 €
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	59.000,00 €
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	58.500,00 €
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	63.200,00 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE SPESE
45	GARAGE	S	8	210	208	5.100,00 €
46	GARAGE	S	8	210	209	6.150,00 €
47	GARAGE	S	8	210	210	8.250,00 €
48	GARAGE	S	8	210	211	8.600,00 €
49	GARAGE	S	8	210	212	7.600,00 €
50	GARAGE	S	8	210	213	7.600,00 €
51	GARAGE	S	8	210	214	8.250,00 €
52	GARAGE	S	8	210	215	4.750,00 €
53	GARAGE	S	8	210	216	5.750,00 €
54	GARAGE	S	8	210	217	3.300,00 €
55	GARAGE	S	8	210	218	1.900,00 €
56	CANTINA	S	8	210	220	1.600,00 €
57	CANTINA	S	8	210	221	1.600,00 €
58	CANTINA	S	8	210	222	3.300,00 €
59	CANTINA	S	8	210	223	3.300,00 €
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	55.800,00 €
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	55.400,00 €
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	59.400,00 €
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	57.800,00 €
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	54.400,00 €
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	57.400,00 €
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	57.400,00 €
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	54.400,00 €
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	50.400,00 €
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	45.400,00 €
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	47.400,00 €
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	47.400,00 €

QUESITO t) – *(tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato)*

Tenuto conto dell'attuale crisi del mercato immobiliare, delle scarse condizioni manutentive generali delle palazzine, dei vizi riscontrati, e del fatto che gli immobili andranno venduti all'asta, lo scrivente ha ritenuto opportuno decrementare ulteriormente i valori ottenuti del 20%, ottenendo i più probabili valori a base d'asta, così come riportato nelle seguenti tabelle:

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
1	GARAGE	S	8	210	47	11.360,00 €
2	GARAGE	S	8	210	48	5.200,00 €
3	GARAGE	S	8	210	49	5.200,00 €
4	GARAGE	S	8	210	50	5.760,00 €
5	GARAGE	S	8	210	51	5.760,00 €
6	GARAGE	S	8	210	52	5.760,00 €
7	GARAGE	S	8	210	53	5.200,00 €
8	GARAGE	S	8	210	55	11.360,00 €
9	CANTINA	S	8	210	57	2.800,00 €
10	CANTINA	S	8	210	58	2.800,00 €
11	CANTINA	S	8	210	59	3.440,00 €
12	CANTINA	S	8	210	60	2.960,00 €
13	CANTINA	S	8	210	61	2.800,00 €
14	CANTINA	S	8	210	62	2.960,00 €
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	66.080,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	50.600,00 €
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	52.080,00 €
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	56.960,00 €
19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	40.640,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	41.280,00 €
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	47.000,00 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA D3						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
22	GARAGE	S	8	210	74	11.360,00 €
23	GARAGE	S	8	210	75	5.200,00 €
24	GARAGE	S	8	210	76	5.200,00 €
25	GARAGE	S	8	210	77	5.760,00 €
26	GARAGE	S	8	210	78	5.760,00 €
27	GARAGE	S	8	210	79	5.760,00 €
28	GARAGE	S	8	210	80	5.200,00 €
29	GARAGE	S	8	210	81	5.200,00 €
30	GARAGE	S	8	210	82	11.360,00 €
31	CANTINA	S	8	210	83	2.800,00 €
32	CANTINA	S	8	210	84	2.800,00 €
33	CANTINA	S	8	210	85	2.800,00 €
34	CANTINA	S	8	210	86	3.440,00 €
35	CANTINA	S	8	210	87	2.960,00 €
36	CANTINA	S	8	210	88	2.800,00 €
37	CANTINA	S	8	210	89	2.960,00 €
38	APPARTAMENTO	T	8	210	85	52.960,00 €
39	APPARTAMENTO	1	8	210	87	50.440,00 €
40	APPARTAMENTO	1	8	210	88	50.040,00 €
41	APPARTAMENTO	1	8	210	89	55.400,00 €
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	47.200,00 €
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	46.800,00 €
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	50.560,00 €

Publicazione
 ripubblicazione o riproduzione

PALAZZINA F2						
N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
45	GARAGE	S	8	210	208	4.080,00 €
46	GARAGE	S	8	210	209	4.920,00 €
47	GARAGE	S	8	210	210	6.600,00 €
48	GARAGE	S	8	210	211	6.880,00 €
49	GARAGE	S	8	210	212	6.080,00 €
50	GARAGE	S	8	210	213	6.080,00 €
51	GARAGE	S	8	210	214	6.600,00 €
52	GARAGE	S	8	210	215	3.800,00 €
53	GARAGE	S	8	210	216	4.600,00 €
54	GARAGE	S	8	210	217	2.640,00 €
55	GARAGE	S	8	210	218	1.520,00 €
56	CANTINA	S	8	210	220	1.280,00 €
57	CANTINA	S	8	210	221	1.280,00 €
58	CANTINA	S	8	210	222	2.640,00 €
59	CANTINA	S	8	210	223	2.640,00 €
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	44.480,00 €
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	44.320,00 €
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	47.520,00 €
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	46.080,00 €
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	43.520,00 €
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	45.920,00 €
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	45.920,00 €
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	43.520,00 €
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	40.320,00 €
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	36.320,00 €
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	37.920,00 €
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	37.920,00 €

ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione
 ripubblicazione o ripro

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

Stante la natura e la tipologia dei beni immobili stimati, lo scrivente ritiene consigliabile procedere alla vendita di n.71 lotti separati, così come appresso descritti:

COMPLESSO EDILIZIO "NINFO 2" SITO IN MOTTA S. ANASTASIA, S.P. 13 n.51						
Lotto N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
1	GARAGE	S	8	210	47	11.360,00 €
2	GARAGE	S	8	210	48	5.200,00 €
3	GARAGE	S	8	210	49	5.200,00 €
4	GARAGE	S	8	210	50	5.760,00 €
5	GARAGE	S	8	210	51	5.760,00 €
6	GARAGE	S	8	210	52	5.760,00 €
7	GARAGE	S	8	210	53	5.200,00 €
8	GARAGE	S	8	210	55	11.360,00 €
9	CANTINA	S	8	210	57	2.800,00 €
10	CANTINA	S	8	210	58	2.800,00 €
11	CANTINA	S	8	210	59	3.440,00 €
12	CANTINA	S	8	210	60	2.960,00 €
13	CANTINA	S	8	210	61	2.800,00 €
14	CANTINA	S	8	210	62	2.960,00 €
15	APPARTAMENTO	T	8	210	39	66.060,00 €
16	APPARTAMENTO	1	8	210	40	50.800,00 €
17	APPARTAMENTO	1	8	210	41	2.000,00 €
18	APPARTAMENTO	1	8	210	42	56.960,00 €

19	APPARTAMENTO	2	8	210	43	40.840,00 €
20	APPARTAMENTO	2	8	210	44	41.280,00 €
21	APPARTAMENTO	2	8	210	45	47.000,00 €

Lotto N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
22	GARAGE	S	8	210	74	11.360,00 €
23	GARAGE	S	8	210	75	5.200,00 €
24	GARAGE	S	8	210	76	5.200,00 €
25	GARAGE	S	8	210	77	5.760,00 €
26	GARAGE	S	8	210	78	5.760,00 €
27	GARAGE	S	8	210	79	5.760,00 €
28	GARAGE	S	8	210	80	5.200,00 €
29	GARAGE	S	8	210	81	5.200,00 €
30	GARAGE	S	8	210	82	11.360,00 €
31	CANTINA	S	8	210	83	2.800,00 €
32	CANTINA	S	8	210	84	2.800,00 €
33	CANTINA	S	8	210	85	2.800,00 €
34	CANTINA	S	8	210	86	3.440,00 €
35	CANTINA	S	8	210	87	2.960,00 €
36	CANTINA	S	8	210	88	2.800,00 €
37	CANTINA	S	8	210	89	2.960,00 €
38	APPARTAMENTO	T	8	210	65	52.960,00 €
39	APPARTAMENTO	1	8	210	67	50.440,00 €
40	APPARTAMENTO	1	8	210	68	50.040,00 €
41	APPARTAMENTO	1	8	210	69	55.400,00 €
42	APPARTAMENTO	2	8	210	70	47.200,00 €
43	APPARTAMENTO	2	8	210	71	46.800,00 €
44	APPARTAMENTO	2	8	210	72	50.200,00 €

LOTTO N.	IMMOBILE	PIANO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	VALORE A BASE D'ASTA
45	GARAGE	S	8	210	208	4.080,00 €
46	GARAGE	S	8	210	209	4.920,00 €
47	GARAGE	S	8	210	210	6.600,00 €
48	GARAGE	S	8	210	211	6.880,00 €
49	GARAGE	S	8	210	212	6.080,00 €
50	GARAGE	S	8	210	213	6.080,00 €
51	GARAGE	S	8	210	214	6.600,00 €
52	GARAGE	S	8	210	215	3.800,00 €
53	GARAGE	S	8	210	216	4.600,00 €
54	GARAGE	S	8	210	217	2.640,00 €
55	GARAGE	S	8	210	218	1.520,00 €
56	CANTINA	S	8	210	220	1.280,00 €
57	CANTINA	S	8	210	221	1.280,00 €
58	CANTINA	S	8	210	222	2.640,00 €
59	CANTINA	S	8	210	223	2.640,00 €
60	APPARTAMENTO	T	8	210	193	44.480,00 €
61	APPARTAMENTO	T	8	210	194	44.320,00 €
62	APPARTAMENTO	T	8	210	195	47.520,00 €
63	APPARTAMENTO	T	8	210	196	46.080,00 €
64	APPARTAMENTO	1	8	210	197	43.520,00 €
65	APPARTAMENTO	1	8	210	198	45.920,00 €
66	APPARTAMENTO	1	8	210	199	45.920,00 €
67	APPARTAMENTO	1	8	210	200	43.520,00 €
68	APPARTAMENTO	2	8	210	201	40.320,00 €
69	APPARTAMENTO	2	8	210	202	36.320,00 €
70	APPARTAMENTO	2	8	210	203	37.920,00 €
71	APPARTAMENTO	2	8	210	204	37.920,00 €



ASTE GIUDIZIARIE

Publicazione o riproduzione

QUESITO v) - *(allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati)*

In occasione dei sopralluoghi effettuati è stata eseguita ampia documentazione fotografica dei luoghi di causa (vedi allegato n.10).

Analogamente sono state acquisite le planimetrie catastali dei beni oggetto dei pignoramenti (vedi allegato n.4).

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

Nel caso in questione i beni immobili oggetto di perizia sono stati pignorati per intero.

QUESITO x) - *(nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari;*

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo possano formarsi con i restanti beni o salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in caso

termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, più prossimo.

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

Nel caso in questione non ci si trova nelle condizioni di suddivisione di quote.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

CONCLUSIONI

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte e nei termini quanto richiesto nel mandato, il sottoscritto Ing. Filippo Bua, ringraziando il G.E. per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione di consulenza tecnica, rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento ed approfondimento necessario.

La presente relazione completa di allegati viene depositata telematicamente presso la Cancelleria competente unitamente all'istanza di liquidazione spese e competenze.

Catania, 15/06/2020

Il Consulente Tecnico

(Ing. Filippo Bua)

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione

ALLEGATI:

- 1) Avvisi alle parti;
- 2) Verbali di sopralluogo;
- 3) Visure storiche catastali;
- 4) Planimetrie catastali;
- 5) Visure ipotecarie degli immobili;
- 6) Elaborati planimetrici;
- 7) Estratto di mappa terreni;
- 8) Verbale di sequestro atti amministrativi;
- 9) Atti di compravendita;
- 10) Documentazione fotografica;
- 11) Contratto di locazione;
- 12) Ricevute fiscali;
- 13) Avvisi di ricevimento.

ASTE
GIUDIZIARIE



Publicazione
ripubblicazione o riproduzione