



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.496/2022 R.G.E.

Promossa da [REDACTED]

nei confronti di [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari



I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3.Elenco Allegati.....	62
Schede Riepilogative.....	64



1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Antonio Cecchi 38, Catania (CT) - con Decreto di Nomina del 12/05/2025, notificato a mezzo pec il 13/05/2025 – veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n. 496/2022 R.G.Es., promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED]

Successivamente al deposito del Verbale di Giuramento, al ritiro del fascicolo e alla ricognizione degli atti in esso contenuti, lo scrivente CTU fissava, a mezzo PEC, (*presso domicilio elettronico "andrea.testuzza@pec.ordineavvocaticatania.it"*) l'inizio delle operazioni peritali in data 03/07/2025 ore 15:00 presso il complesso di beni staggit, in Camporotondo Etneo (CT), Via Etna. Le medesime comunicazioni venivano inviate al legale di parte procedente e al custode giudiziario nominato. Su istanza della debitrice, il CTU ed il custode concedevano proroga del sopralluogo; veniva confermata come nuova data di accesso il 26/07/2025, ore 8:30.

Alla data e all'ora concordate, la scrivente trovava presente il custode nominato (avv. Marianna Bennati) e [REDACTED] in presenza del quale era possibile prendere visione di una parte dei beni pignorati (*ovvero quelli identificati al Foglio 1, Particella 1687, Subalterni 124-144 -146 -157; quelli al Foglio 1, Particella 1919, Subalterni 9, 17, 19, 20, 22; quelli al Foglio 1, Particella 1667, Subalterni 40 e 42 e quelli identificati al Foglio 1, Particelle 1988, 1989, 1990*).

La scrivente, in assenza di riscontro da parte [REDACTED] circa la possibilità di accedere ai restanti immobili (*ovvero gli appartamenti identificati al Foglio 1, Particella 1667, Subalterni 8 e 12*) – unitamente alle notifiche effettuate dall'avv. Bennati ai presunti occupanti dei restanti beni – inviava nuova PEC in data 19/08/2025, fissando nuova data di accesso per il 01/09/2025 ore 15:00, unitamente al custode nominato. Non si riscontrava la presenza né di un rappresentante dell'esecutata, né alcun soggetto permetteva accesso ai beni residui; veniva lasciato ulteriore avviso cartaceo informale con recapiti telefonici.

Successivamente, la scrivente veniva contattata telefonicamente dall'occupante del bene censito al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8, che si dichiarava disponibile a consentire l'accesso; veniva concordata la data del 13/09/2025, ore 9:00; il sopralluogo, in quella data e per l'immobile segnalato, andavano a buon fine. Non avendo ancora alcun riscontro per l'accesso all'ultimo appartamento, il CTU ed il custode concordavano di procedere con ausilio di forza pubblica. In data 29/09/2025 – previo invio da parte dell'avvocato Bennati di richiesta di assistenza alle forze dell'ordine (*cfr. Allegato 9.2*) – il CTU ed il custode si recavano presso l'ultimo bene da visionare (*ovvero*

l'appartamento identificato al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12); tuttavia, giacchè la richiesta veniva valutata dai Carabinieri di Camporotondo Etneo quella stessa mattina, si riscontrava la necessità di rifissare nuova data per migliore allineamento anche con il fabbro; si fissava ultima data di accesso per il 09/10/2025 ore 9:00, data in cui, finalmente, la scrivente riusciva ad eseguire i rilievi dell'ultimo appartamento da visionare (cfr. Allegato 2).

→N.B. Nel corso dei sopralluoghi descritti, non era consentito l'accesso ai beni identificati al Foglio 1, Particella 1687, Subalterni 123 (in proprietà a terzi non pignorati) e 164 (locale vasche non accessibile). Si rimanda alla trattazione per dettagli.

Il CTU eseguiva presso i sottoelencati uffici competenti le indagini necessarie per l'espletamento del mandato in ogni sua parte, consultando e/o richiedendo il sottoelencato materiale documentale:

Comune di Camporotondo Etneo → *Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 12267 del 19/08/2025; Rilascio del CDU in data 29/09/2025.*

Comune di Camporotondo Etneo → *Richiesta di Accesso agli Atti prot. 12266 del 19/08/2025 ; Rilascio atti in data 16/09/2025.*

Agenzia del Territorio → *Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di mappa on-line.*

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

2. ESPLETAMENTO DEL MANDATO – RISPOSTA AI QUESITI

In ottemperanza a quanto richiesto per l'espletamento dell'Incarico di Stima, conferito dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Maria Angela Chisari, **l'esperto risponde 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

La Procedura Esecutiva interessava in origine 19 beni immobili, tutti siti nel territorio comunale di Camporotondo Etneo, Via Etna.

N.B. → In luogo dell'originario compendio immobiliare, è stato stralciato dal pignoramento il bene identificato al foglio 1, particella 1687 subalterno 158.



A valle del citato stralcio, si elencano gli immobili attualmente interessati dalla procedura esecutiva:

1.Appartamento al Piano Terzo, Via Etnea n. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 42.

2.Appartamento al Piano Terra, Via Etnea n. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 40.

3.Appartamento al Piano Terzo, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 157.

4.Appartamento al Piano Secondo, Via Etnea n. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12.

5.Appartamento al Piano Primo, Via Etnea nn. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8.

6.Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 17.

7.Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 19.

8.Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 20.

9.Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 9.

10.Garage al Piano sottostrada, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 146.

11.Deposito al Piano Sottostrada, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 144.

12. Area Urbana (Sede Stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1988.

13. Area Urbana (Sede Stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1989.

14. Area Urbana (Sede Stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1990.





15. Area Urbana (Corsia Carrabile), Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22.

16. Area Urbana (Lastrico Solare), Piano Terra, Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 123.

17. Area Urbana (Lastrico Solare), Piano Terra, Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 124.

18. Deposito al Piano Sottostrada, Via Etnea n. 18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 164



Dei 18 beni sopra individuati, solo 11 possono effettivamente essere oggetto di vendita. Nell'elaborato peritale, i beni sopra individuati sono stati raggruppati in più unità negoziali. In particolare sono state individuate le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale 1

Appartamento al Piano Terzo, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 157.

Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 20.

Deposito al Piano Sottostrada, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 144.

Unità Negoziale 2

Appartamento al Piano Terra, Via Etnea n. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 40.

Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 19.

Unità Negoziale 3

Appartamento al Piano Terzo, Via Etnea n. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 42.

Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 17.



Unità Negoziale 4

Appartamento al Piano Primo, Via Etnea nn. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8.

Garage al Piano sottostrada, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 146.

Unità Negoziale 5

Appartamento al Piano Secondo, Via Etnea n. 12 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12.

Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 9.

Altre Unità Pignorate

PRIMO GRUPPO: NON POSSONO ESSERE OGGETTO DI VENDITA IN QUANTO STRADE PUBBLICHE

Area Urbana (SEDE STRADALE), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1988.

Area Urbana (SEDE STRADALE), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1989.

Area Urbana (SEDE STRADALE), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1990.

Descrizione Sintetica dei beni

Le tre aree urbane pignorate corrispondono ad una porzione della sede stradale di Via Etna, ad uso prevalentemente pubblico, con imbocco da Viale Papa Giovanni XXVIII o da Via Belpasso. Dette porzioni di sede viaria, a confine con le recinzioni del complesso edilizio, vengono utilizzate per lo più per il parcheggio (cfr. Allegato 14).

SECONDO GRUPPO: NON POSSONO ESSERE OGGETTO DI VENDITA IN QUANTO A SERVIZIO COLLETTIVO DEL CONDOMINIO (BENI COMUNI NON CENSIBILI)

Area Urbana, Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22 (corsia carrabile di distribuzione ai parcheggi a raso).

Area Urbana, Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 124 (lastrico solare calpestabile soprastante i garage).

Locale Vasche, Piano Sottostada, Via Etnea n. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 164 (locale tombato, da progetto destinato a locale vasche).

Descrizione Sintetica dei beni

La corsia carrabile di distribuzione ai parcheggi a raso - al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22 - è nei fatti uno spazio ad uso comune, insuscettibile di redditività, in quanto è un distributivo orizzontale ai parcheggi a raso e l'unico spazio attraverso cui accedere ai piani garage della palazzina identificata dall'Ente Urbano al Foglio 1, Particella 1687 (cfr. *Allegato 13*).

→ **N.B.** La corsia carrabile (ricompresa tra i beni pignorati in capo al debitore) è a tutti gli effetti un'area libera a servizio stretto del condominio, e dunque andrebbe correttamente censita catastalmente come "Bene Comune Non Censibile".

Il lastrico solare calpestabile soprastante i garage della palazzina identificata dall'Ente Urbano al Foglio 1, Particella 1687 – individuato al N.C.E.U. al Particella 1687, Subalterno 124 - è uno spazio aperto non edificabile, di utilizzo comune e insuscettibile di redditività; per questa ragione avrebbe dovuto essere correttamente censito in catasto come "Bene Comune Non Censibile". Al lastrico si accede attraversando la corte carrabile identificata al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22 (cfr. *Allegato 12*).

Il locale deposito identificato al N.C.E.U. al Particella 1687, Subalterno 164 – è uno locale privo di accesso, destinato in origine a riserva idrica e - in fase di edificazione - tombato e reso inaccessibile (cfr. *Allegato 15*).

TERZO GRUPPO: NON VENDIBILE IN QUANTO BENE NON IN CAPO AL DEBITORE

Area Urbana, Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 123 (**porzione di lastrico solare calpestabile soprastante i garage, in capo a terzi non pignorati, utilizzato con pertinenza esterna del Subalterno 79**).

Descrizione Sintetica del bene

La porzione di lastrico solare soprastante i garage della palazzina identificata dall'Ente Urbano al Foglio 1, Particella 1687 – individuato al N.C.E.U. al Particella 1687, Subalterno 123 - è uno spazio in capo a terzi non pignorati – come da Visure Catastali effettuate dalla scrivente e da Atto Pubblico di trasferimento della proprietà dalla debitrice a terze parti non interessate dalla procedura esecutiva (cfr. *Allegato 11.2*). Su detta porzione di lastrico solare risulta edificata una struttura precaria ad uso di altra unità immobiliare non pignorata (cfr. *Allegato 11.1*).

Si procede di seguito allo sviluppo integrale della Consulenza Tecnica d'Ufficio in relazione alle sole unità negoziali che possono essere oggetto di vendita, come sopra individuate.

A.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale è composta da un appartamento con pertinenze esterne, da un posto auto scoperto a raso e da un deposito, identificati al N.C.E.U. del comune di Camporotondo Etneo come segue (cfr. *Allegato 7.1*):

-Appartamento al Piano Terzo, Via Etnea nn. 16/18, Palazzina “B.1” – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 157. Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 52 metri quadrati (escluse aree scoperte 38 mq), Rendita Catastale Euro 54,74.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 20. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

-Deposito al Piano Sottotrada, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 144. Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale 8 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 10,85.

L'appartamento ed il deposito sono ricompresi in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra e due piani sottostrada (FO-L1-1, FO-L1-3), e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1687, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera (FO-L1-6, FO-L1-31) - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (*Allegato 7.1 e FO-L1-34*).

L'appartamento – raggiungibile dal vano scala condominiale, dotato di ascensore e con accesso dalla corte carrabile identificata dal mappale 1919 (*da FO-L1-4 a FO-L1-11*) - complessivamente si articola in un monolocale dotato di angolo cottura, un servizio igienico ed una terrazza pertinenziale (*da FO-L1-12 a FO-L1-29*). Tre dei quattro prospetti risultano liberi.

Il locale deposito è raggiungibile transitando dalla corsia carrabile (mappale 1919) con accesso dai civici 18-16 (*FO-L1-6, e da FO-L1-30 a FO-L1-34*). Il bene si trova in fondo all'area di distribuzione ai garage al piano sottostrada (*FO-L1-35, FO-L1-36*). Esso risulta privo di pareti divisorie e/o soluzioni di continuità rispetto alla citata corsia (*FO-L1-37*).

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (*foglio 1, particella 1919 subalterno 22*), con accesso carrabile dal civico 16 (*FO-L1-5*). Il bene si trova in fondo all'area cortilizia, ed è contrassegnato come stallo “n.20” (*FO-L1-33*).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti catastali e comunali ufficiali.

Le difformità riscontrate riguardano principalmente l'appartamento, e consistono in:

- ampliamento volumetrico nella regione del terrazzo (in luogo di una veranda è stato realizzato un locale in muratura, peraltro ampliato rispetto alla sagoma prevista per la veranda);
- modifica e/o realizzazione di varchi e finestre sui prospetti;
- variata destinazione d'uso di alcune porzioni, e diversa distribuzione interna.

Si riscontra altresì difformità nel locale deposito, e precisamente la mancata realizzazione di tramezzo divisorio rispetto l'adiacente corsia carrabile condominiale.

Si rimanda al punto “I.1” per un'argomentazione più approfondita.

A.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale è composta da un appartamento con pertinenze esterne e da un posto auto scoperto a raso, identificati al N.C.E.U. del comune di Camporotondo Etneo come segue (cfr. Allegato 7.2):

-Appartamento al Piano Terra, Via Etna nn. 12/10, Palazzina "C.1" – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 40. Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 155 metri quadrati (escluse aree scoperte 146 mq), Rendita Catastale Euro 449,32.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 19. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra e un piano sottostrada, e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687.

L'appartamento - con accesso dal civico 12 di Via Etna, attraverso area cortilizia esterna e vano scala dotato di ascensore (da FO-L2-4 a FO-L2-8) - complessivamente si articola in quattro vani, una cucina abitabile, un disimpegno, una lavanderia, un servizio igienico ed un balcone pertinenziale (da FO-L2-14 a FO-L2-17). Tre dei quattro prospetti sono in aderenza ad altre unità immobiliari; solo il prospetto ovest risulta libero.

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), con accesso carrabile dal civico 16 (da FO-L2-30 a FO-L2-32). Il bene si trova in fondo all'area cortilizia, ed è contrassegnato come stallo "n.19" (FO-L2-33).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emersa sostanziale difformità tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali catastali e comunali.

A.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale è composta da un appartamento con pertinenze esterne e da un posto auto scoperto a raso, identificati al N.C.E.U. del comune di Camporotondo Etneo come segue (cfr. Allegato 7.3):

-Appartamento al Piano Terzo, Via Etnea nn. 12/10, Palazzina “C.1” – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 42. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 102 metri quadrati (escluse aree scoperte 73 mq), Rendita Catastale Euro 278,89.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 17. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra e un piano sottostrada, e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687.

L'appartamento - con accesso pedonale dal civico 12 di Via Etna, attraverso area cortilizia esterna e vano scala dotato di ascensore (*da FO-L3-4 a FO-L3-8*) - complessivamente si articola in tre vani, di cui uno con angolo cottura, un disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico e due terrazze pertinenziali (*da FO-L3-9 a FO-L3-43*). Tre dei quattro prospetti sono liberi.

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (*foglio 1, particella 1919 subalterno 22*), con accesso carrabile dal civico 16 (*da FO-L3-44 a FO-L3-47*). Il bene si trova in fondo all'area cortilizia, ed è contrassegnato come stallo “n.17” (*FO-L3-33*).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti catastali e comunali ufficiali.

Le difformità riscontrate riguardano l'appartamento, e consistono in:

- ampliamento volumetrico, sia in corrispondenza della terrazza ovest che est (in luogo di verande risultano realizzati locali in muratura) e realizzazione di tettoie non dichiarate;
- modifica e/o realizzazione di varchi e finestre sui prospetti, e variata sagoma delle murature perimetrali; realizzazione di separazione muraria tra le porzioni terrazzate;
- variata destinazione d'uso di alcune porzioni, e diversa distribuzione interna.

Si rimanda al punto “I.3” per un'argomentazione più approfondita.

A.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale è composta da un appartamento con pertinenze esterne e da un garage, identificati al N.C.E.U. del comune di Camporotondo Etneo come segue (cfr. Allegato 7.4):

-Appartamento al Piano Primo, Via Etna nn. 12/10, Palazzina "C.1" – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 metri quadrati (escluse aree scoperte 111 mq), Rendita Catastale Euro 340,86.

-Garage al Piano S1, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 146. Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 23 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 65,90.

L'appartamento - con accesso dal civico 12 di Via Etna, attraverso area cortilizia esterna e vano scala dotato di ascensore (da FO-L4-4 a FO-L4-8) - complessivamente si articola tre vani, una cucina abitabile, un disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico e due balconi pertinenziali (da FO-L4-9 a FO-L4-29). Solo il prospetto ovest risulta totalmente libero.

Il garage è ubicato all'interno di un altro corpo di fabbrica, con separato accesso su Via Etna – ente urbano identificato al Foglio 1, Particella 1687 – all'interno del piano sottostada adibito a garage; l'ingresso carrabile avviene attraverso una corte ad uso comune (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), dal civico 16 di Via Etna (da FO-L4-30 a FO-L4-34) - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (cfr. Allegato 7.4 e FO-L4-34).

Il bene si trova appena alla sinistra dell'imbocco alla scivola dei garage (da FO-L4-34 a FO-L4-38), ed è dotato di saracinesca in lamierino (da FO-L4-37 a FO-L4-41).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emersa generale conformità tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali catastali e comunali.

Si rimanda al punto "I.4" per un'argomentazione più approfondita.

A.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale è composta da un appartamento con pertinenze esterne e da un posto auto scoperto a raso, identificati al N.C.E.U. del comune di Camporotondo Etneo come segue (cfr. Allegato 7.5):

-Appartamento al Piano Secondo Via Etnea nn. 12/10, Palazzina “C.1” – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 113 metri quadrati (escluse aree scoperte 104 mq), Rendita Catastale Euro 340,86.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 9. Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 15 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 32,54.

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra e un piano sottostrada, e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687.

L'appartamento - con accesso dal civico 12 di Via Etna, attraverso area cortilizia esterna e vano scala si articola in tre vani, una cucina abitabile, un disimpegno, un servizio igienico, una lavanderia, un ripostiglio ed un balcone a giro lungo i prospetti liberi dell'appartamento.

DIFFORMITÀ RISCOSE

Rispetto alle risultanze catastali: non è presente partizione tra disimpegno ed antibagno rappresentata in planimetria in atti.

Rispetto al progetto urbanistico: diversa sagoma del tramezzo tra lavanderia e camera da letto; diversa ubicazione della porta d'ingresso all'appartamento, con creazione di ripostiglio contiguo al salone.

B - VERIFICHI LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE, (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota

Come riportato nella Certificazione Notarile in atti – sostitutiva del Certificato Ipocatastale - il pignoramento ha colpito una quota pari a 1/1 della proprietà, in capo [REDACTED] [REDACTED] sull'intero compendio pignorato.

I dati riportati nell'Atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione sono tra loro congruenti e generalmente corretti.

→ N.B. Come già accennato, in luogo dell'originario compendio immobiliare, è stato stralciato dal pignoramento il bene identificato al foglio 1, particella 1687 subalterno 158.

Inoltre, nel corso degli accertamenti eseguiti, è stato verificato che l'area urbana identificata al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 123 (porzione di lastrico solare calpestabile soprastante i garage) non risulta in proprietà alla debitrice dal 2010 in quanto venduta a terzi soggetti non coinvolti nel pignorato – come si evince da Nota di Trascrizione

ed è utilizzato con pertinenza esterna del Subalterno 79.

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

Come riportato nella Certificazione Notarile in atti, la proprietà in capo a **ad esclusione del bene identificato al foglio 1, particella 1687 subalterno 158 e dell'area urbana identificata al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 123** - risulta verificata sul compendio oggetto di stima. In particolare, il diritto reale sui beni al soggetto richiamato, è pervenuto per edificazione su appezzamento di terreno (*complessivamente individuato dalle ex particelle 864-1695-1686-1687-1688 e dalle ex particelle 865-1667-1668-1809-1811*) ricevuto per Atto di Compravendita ed Appalto con riserva d'aree del

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;

La Certificazione Notarile relaziona che:

- **che furono oggetto di successiva edificazione**

[REDACTED] (e dalle quali discesero le attuali particelle 1687, 1988) erano pervenute per Atto di Donazione [REDACTED]

[REDACTED] le porzioni di terreno di sua proprietà di cui all'atto [REDACTED]

[REDACTED] e che furono oggetto di successiva edificazione da parte di [REDACTED] (dalle quali discesero le attuali particelle 1667, 1919, 1989 e 1990) erano pervenute per atto di donazione [REDACTED]

[REDACTED] per la nuda proprietà, e per l'usufrutto a seguito del decesso della precedente usufruttuaria, il tutto da potere di [REDACTED], che si riservava il diritto di usufrutto (ed alla quale era pervenuto per successione [REDACTED])

→ In riferimento al bene identificato al foglio 1, particella 1687 subalterno 158 (stralciato dal Pignoramento) la Certificazione Notarile relaziona che è stato venduto il [REDACTED]

→ In riferimento al bene identificato al foglio 1, particella 1687 subalterno 123 (ricompreso tra i beni oggetto di Pignoramento), gli accertamenti effettuati di concerto con il custode giudiziario hanno messo in luce che lo stesso è stato oggetto di Atto di Compravendita [REDACTED]

[REDACTED] la particella in esame, per errore, pur presente tra i beni oggetto del citato atto, non è stata oggetto di trascrizione. Da cui è discensa Nota di Trascrizione [REDACTED]

Il bene in questione, pertanto, non è più in capo alla debitrice.



E - SEGNALI TEMPESTIVAMENTE AL GIUDICE LA IMPOSSIBILITÀ DI PROCEDERE A UN COMPLETO ACCERTAMENTO indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

La documentazione in atti risulta sufficientemente completa.



F - ACCERTI SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento

Come si desume dalla certificazione notarile in atti, sui beni componenti il compendio pignorato insistono i seguenti gravami.



→ **Iscrizione di Ipoteca Volontaria** [redacted] nascente da concessione a garanzia di mutuo [redacted]

[redacted]

[redacted] **SU FABBRICATI IN CORSO DI COSTRUZIONE IN CAMPOROTONDO ETNEO, CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 1687 SUB.75 E SU TERRENO DI 1.355 MQ CENSITO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 1667.**

→ *N.B. La certificazione Notarile evidenzia che “si riscontrano annotamenti di restrizione risuzione somma e comunicazioni di cancellazioni parziali inerenti altri cespiti rispetto a quelli in premessa: omissis.*



[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

- Camporotondo Etneo, Foglio 1, Part.1687, sub.81

-Camporotondo Etneo, Foglio 1, Part.1667, sub.8

-Camporotondo Etneo, Foglio 1, Part.1667, sub.11

-Camporotondo Etneo, Foglio 1, Part.1667, sub.12

-Camporotondo Etneo, Foglio 1, Part.1667, sub.40”.



→ **Trascrizione** [redacted]

[redacted]



[REDACTED]
[REDACTED] SU IMMOBILI IN
CAMPOROTONDO ETNEO, CENSITI IN CATASTO AL FOGLIO 1 PARTICELLA 1667
SUB.8 E SUB11.

→ Iscrizione di Ipoteca Giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] SU IMMOBILE IN
CAMPOROTONDO ETNEO, CENSITO IN CATASTO AL FOGLIO 1 PARTICELLA
1667 SUB.42.

→ Iscrizione di Ipoteca Giudiziale [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] SU IMMOBILI IN
CAMPOROTONDO ETNEO, CENSITI IN CATASTO AL:

- FOGLIO 1 PARTICELLA 1667 SUB.42, SUB.40, SUB.12, SUB.8
- FOGLIO 1 PARTICELLA 1687 SUB.123, SUB.124, SUB.157, SUB.158, SUB.164,
SUB.144, SUB.146
- FOGLIO 1 PARTICELLA 1919, SUB.17, SUB.19, SUB.20, SUB.22, SUB.9
- FOGLIO 1 PARTICELLE 1988, 1989, 1990.

→ Trascrizione [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] SU IMMOBILI
IN CAMPOROTONDO ETNEO, CENSITI IN CATASTO AL:

- FOGLIO 1 PARTICELLA 1667 SUB.42, SUB.40, SUB.12, SUB.8
- FOGLIO 1 PARTICELLA 1687 SUB.123, SUB.124, SUB.157, SUB.158, SUB.164,
SUB.144, SUB.146
- FOGLIO 1 PARTICELLA 1919, SUB.17, SUB.19, SUB.20, SUB.22, SUB.9
- FOGLIO 1 PARTICELLE 1988, 1989, 1990.

G - PROVVEDA ALLA IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria, provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario

G.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Dal punto di vista catastale, i tre beni componenti l'unità negoziale risultano così censiti:

-Appartamento al Piano Terzo, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 157. Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 52 metri quadrati (escluse aree scoperte 38 mq), Rendita Catastale Euro 54,74.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etna nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 20. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

-Deposito al Piano Sottotrada, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 144. Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale 8 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 10,85.

L'appartamento ed il deposito sono ricompresi in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1687, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (*Allegato 7.1*).

Come descritto al punto **"A.1"**, le difformità riscontrate in occasione del sopralluogo riguardano ampliamento volumetrico (locale in muratura in luogo della veranda), modifica e/o realizzazione di varchi e finestre sui prospetti, variata destinazione d'uso di alcune porzioni, e diversa distribuzione interna. La scrivente non ha ritenuto necessario, in questa fase, apportare variazioni catastali. Le difformità riscontrate sono descritte puntualmente ai punti **"I.1"** e **"J.1"**, e graficamente riassunte nell'*Allegato 8.1*.

G.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Dal punto di vista catastale, i due beni componenti l'unità negoziale risultano così censiti:

-Appartamento al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 40. Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 155 metri quadrati (escluse aree scoperte 146 mq), Rendita Catastale Euro 449,32

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 19. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 (*Allegato 7.2*).

Come descritto al punto "A.2", non sono state riscontrate difformità in occasione del sopralluogo rispetto alla planimetria catastale.

G.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Dal punto di vista catastale, i due beni componenti l'unità negoziale risultano così censiti:

-Appartamento al Piano Terzo, Via Etnea nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 42. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 102 metri quadrati (escluse aree scoperte 73 mq), Rendita Catastale Euro 278,89.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 17. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 (*Allegato 7.3*).

Come descritto al punto "A.3", le difformità riscontrate in occasione del sopralluogo riguardano ampliamento volumetrico (locali in muratura in luogo di verande), modifica e/o realizzazione di varchi e finestre sui prospetti, variata destinazione d'uso di alcune porzioni, e diversa distribuzione interna. La scrivente non ha ritenuto necessario, in questa fase, apportare variazioni catastali. Le difformità riscontrate sono descritte puntualmente ai punti "I.3" e "J.3", e graficamente riassunte nell'*Allegato 8.3*.

G.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Dal punto di vista catastale, i due beni componenti l'unità negoziale risultano così censiti:

-Appartamento al Piano Primo, Via Etnea nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 metri quadrati (escluse aree scoperte 111 mq), Rendita Catastale Euro 340,86

-Garage al Piano S1, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 146. Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 23 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 65,90

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il garage, invece, insiste all'interno del piano garage dell'edificio identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1687 (*Allegato 7.4*).

Come descritto al punto "A.4", non sono state riscontrate importanti difformità in occasione del sopralluogo rispetto alla planimetria catastale.

G.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Dal punto di vista catastale, i due beni componenti l'unità negoziale risultano così censiti:

-Appartamento al Piano Secondo Via Etnea nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 113 metri quadrati (escluse aree scoperte 104 mq), Rendita Catastale Euro 340,86.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 9. Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 15 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 32,54.

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 (*Allegato 7.5*).

Come descritto al punto "A.5", è stata riscontrata una minima difformità in occasione del sopralluogo rispetto alla planimetria catastale; precisamente, non è presente partizione tra disimpegno ed antibagno rappresentata in planimetria in atti. Lo stesso antibagno, tuttavia, non rientra tra le previsioni del progetto urbanistico che – di contro – rappresenta una diversa sagoma del tramezzo tra lavanderia e camera da letto e una diversa ubicazione della porta d'ingresso all'appartamento, con creazione di ripostiglio contiguo al salone. A valle delle regolarizzazioni urbanistiche, andrà aggiornata la planimetria catastale, come meglio descritto al punto "J.5".

H - INDICHI, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n.14079/2025 del 25/09/2025, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Camporotondo Etneo (*cfr. Allegato 5*), i terreni sui quali insistono gli immobili staggit - ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale e l'annesso Regolamento Edilizio - approvato ai sensi dell'art.4 della L.R. 71/78 con con D.Dir. n.247 DRU del 16/03/2007 - ricadono nelle aree di seguito indicate ed elencate dall'U.T.C. di Camporotondo Etneo:

- **Foglio 1, Particella 1667:** il poligono "A-B-C-D-G-H-A" ricade in **Zona "B.1 – Consolidata e di Completamento"** (art.21.1: Sottozona B1 delle N.t.A.); il CDU altresì precisa che la particella risulta così censita all'interno del Piano Paesaggistico di Catania: *Paesaggio agrario, Paesaggio Locale 17 e Livello di Tutela 1 – art.142, lett. G (D. Lgs. 42/04)*.

- **Foglio 1, Particella 1919:** il poligono "H-G-L-T-H" ricade in **Zona "B.1 – Consolidata e di Completamento"** (art.21.1: Sottozona B1 delle N.t.A.); il CDU altresì precisa che la particella risulta così censita all'interno del Piano Paesaggistico di Catania: *Paesaggio agrario, Paesaggio Locale 17*.

- **Foglio 1, Particella 1687:** il poligono "T-L-T'-S-R-Q-A'-U-V-T" ricade in **Zona "B.1 – Consolidata e di Completamento"** (art.21.1: Sottozona B1 delle N.t.A.); la porzione di particella individuata dal poligono "S-R-Q-A'-B'-S" risulta situata in **"Strade di Progetto"** (art.30: classificazione e caratteristica delle strade veicolari pubbliche e degli spazi di sosta). Infine, il CDU altresì precisa che la particella risulta così censita all'interno del Piano Paesaggistico di Catania: *Paesaggio agrario, Paesaggio Locale 17*.

- **Foglio 1, Particella 1988:** per quanto riguarda il poligono "L-M-N-O-P-Q-R-S-B'-T'-L", la sua destinazione risulta definita come segue:

→ la porzione di terreno individuata dal poligono "L-M-T'-L" ricade in **Zona "B.1 – Consolidata e di Completamento"** (art.21.1: Sottozona B1 delle N.t.A.);

→ la porzione di terreno individuata dal poligono “M-N-O-P-Q-R-S-B’-T”-M” risulta situata in **“Strade di Progetto”** (art.30: classificazione e caratteristica delle strade veicolari pubbliche e degli spazi di sosta).

Il CDU altresì precisa che la particella risulta così censita all’interno del Piano Paesaggistico di Catania: *Paesaggio agrario, Paesaggio Locale 17*.

- **Foglio 1, Particella 1989:** il poligono “G-F-M-L-G” ricade in **Zona “B.1 – Consolidata e di Completamento”**, (art.21.1: Sottozona B1 delle N.t.A.); il CDU altresì precisa che la particella risulta così censita all’interno del Piano Paesaggistico di Catania: *Paesaggio agrario, Paesaggio Locale 17*.

- **Foglio 1, Particella 1990:** il poligono “D-E-F-G-D” ricade in **Zona “B.1 – Consolidata e di Completamento”**, (art.21.1: Sottozona B1 delle N.t.A.); il CDU altresì precisa che la particella risulta così censita all’interno del Piano Paesaggistico di Catania: *Paesaggio agrario, Paesaggio Locale 17*.

Si rimanda all’Allegato 5 per la consultazione dei contenuti completi del certificato.

I - ACCERTI PER I FABBRICATI LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI NORME IN MATERIA URBANISTICO - EDILIZIA indicando in quale epoca fu realizzato l’immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l’esperto verificherà l’eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità

Dal materiale documentale fornito alla scrivente dall’Ufficio Tecnico del Comune di Camporotondo Etneo in data 16/09/2025 (cfr. *Allegati da 6.1 a 6.5*) si evince che il complesso di edifici in cui è ricompreso il compendio pignorato è stato realizzato in presenza di regolari titoli edificatori, e precisamente:

- Concessione Edilizia [REDACTED]
[REDACTED] – per la realizzazione del “Progetto di costruzione di fabbricati per civile abitazione da edificare tra Viale Giovanni XXIII e Via Etna”.

- Prima Variante (a Concessione Edilizia [REDACTED] – su istanza di [REDACTED]
[REDACTED].

- Seconda Variante ([REDACTED] su istanza di [REDACTED]

- Terza Variante [REDACTED]

- Concessione per la “Regolarizzazione dell’avvenuto Recupero Abitativo e chiusura di verande presso gli ex locali tecnici” [REDACTED]

1.1 – Unità Negoziabile 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Il confronto tra i rilievi effettuati in loco, le planimetrie catastali in atti e le planimetrie rinvenute all’interno delle pratiche edilizie ha messo in luce le difformità di seguito descritte.

Appartamento al piano terzo

Le difformità riscontrate riguardano:

- un ampliamento volumetrico nella regione del terrazzo (in luogo di una veranda è stato realizzato un locale in muratura, peraltro ampliato rispetto alla sagoma prevista per la veranda). Inoltre, rispetto al progetto comunale di recupero abitativo dei locali in esame, si riscontra la presenza di un portico aperto ma coperto, assente nella rappresentazione grafica allegata alla pratica edile n.13/2014 (cfr. FO-L1-19, FO-L1-23 FO-L1-24, Allegato 6.5, Allegato 7.1);
- sul prospetto ovest, risulta variata la posizione della porta-finestra di uscita in terrazza, e si rileva la presenza di nuova finestra su paramento murario sostitutivo del corpo verandato (cfr. FO-L1-29, Allegato 6.5, Allegato 7.1); inoltre, sul prospetto est, è stata realizzata una porta finestra in luogo della finestra autorizzata (cfr. FO-L1-13, FO-L1-27, Allegato 6.5, Allegato 7.1);
- risulta variata la destinazione d’uso di alcune porzioni: le partizioni del servizio igienico originario non sono state realizzate – a favore di un angolo cottura più ampio - e l’attuale servizio occupa lo spazio autorizzato a veranda (cfr. FO-L1-13, FO-L1-15, Allegato 6.5, Allegato 7.1);
- diversa distribuzione interna: le partizioni del servizio igienico originario non sono state realizzate e, conseguentemente, la zona destinate all’angolo cottura è stata ampliata.
- Si riscontra altresì la mancata realizzazione di un secondo corpo verandato previsto su prospetto ovest, accando al locale ascensore (cfr. FO-L1-19, Allegato 6.5, Allegato 7.1).

Gli interventi descritti sono stati realizzati in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche e, dunque, rappresentano abusi edilizi, in parte regolarizzabili (per quanto riguarda la distribuzione interna variata e, con buone probabilità, le aperture di prospetto), in parte non sanabili (per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento volumetrico nella regione della veranda). Si rimanda ai punti J.1 e L.1 per un'argomentazione completa dei passaggi da effettuare per la regolarizzazione dell'immobile.

Deposito al piano sottostrada

Nel locale deposito si riscontra la mancata realizzazione di tramezzo divisorio rispetto l'adiacente corsia carrabile condominiale (cfr. FO-L1-37, *Allegato 6.3*, *Allegato 7.1*).

L'irregolarità è sanabile mediante realizzazione di partizione mancante.

I.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale è conforme ai contenuti dei documenti ufficiali catastali e comunali (cfr. *Allegato 6.4*, *Allegato 7.2*).

I.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Le difformità riscontrate riguardano solo l'appartamento al terzo piano, e precisamente:

- ampliamento volumetrico, sia in corrispondenza della terrazza ovest che est (in luogo di verande risultano realizzati locali in muratura) e realizzazione di tettoie non dichiarate;
- modifica e/o realizzazione di varchi e finestre sui prospetti, e variata sagoma delle murature perimetrali, con particolare riferimento a quelle di delimitazione dal corpo scala comune;
- variata destinazione d'uso di alcune porzioni, e diversa distribuzione interna.

Gli interventi descritti sono stati realizzati in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche e, dunque, rappresentano abusi edilizi - in parte regolarizzabili (per quanto riguarda la distribuzione interna variata, le aperture di prospetto e la variata sagoma delle murature perimetrali), in parte non sanabili (per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento volumetrico nella regione delle verande). Si rimanda ai punti J.3 e L.3 per un'argomentazione completa dei passaggi da effettuare per la regolarizzazione dell'immobile.

I.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'intera unità negoziale è conforme ai contenuti dei documenti ufficiali catastali e comunali (cfr. Allegato 6.4, Allegato 7.4).

I.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

In occasione del sopralluogo - avvenuto in data 09/10/2025 - si riscontrano lievi difformità facilmente regolarizzabili – sia rispetto alla planimetria catastale che a quella comunale - come di seguito esposto:

Rispetto alle risultanze catastali: non è presente partizione tra disimpegno ed antibagno rappresentata in planimetria in atti (cfr. Allegato 7.5).

Rispetto al progetto urbanistico: diversa sagoma del tramezzo tra lavanderia e camera da letto; diversa ubicazione della porta d'ingresso all'appartamento, con creazione di ripostiglio contiguo al salone (cfr. Allegato 6.4).

Gli interventi descritti sono stati realizzati in contrasto con le autorizzazioni urbanistiche e, dunque, rappresentano abusi edilizi, tuttavia regolarizzabili. Si rimanda al punto J.5 per le modalità di regolarizzazione.

J – IN CASO DI IMMOBILI ABUSIVI, CONTROLLI LA POSSIBILITA' 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

J.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Come riferito al punto "I.1", sono state riscontrate difformità sia nell'appartamento (in parte sanabili, in parte no) che nel deposito al piano sottostrada.

Appartamento – abusi sanabili

Le difformità sanabili riguardano la distribuzione interna variata, le modifiche nelle aperture di prospetto, la mancata realizzazione di un secondo corpo verandato previsto su prospetto ovest, la presenza di portico aperto.

Per quanto riguarda questo primo gruppo di difformità, esse consistono in opere di manutenzione straordinaria, che andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi

conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4), e con deposito di verifiche strutturali presso l'Ufficio del Genio Civile (per quanto riguarda la maggiore estensione della porzione di solaio su portico, qualora realizzata in C.A.). Infine, sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa.

Dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Parziale.

Deposito – abusi sanabili

Le difformità sanabili riguardano la mancata realizzazione di tramezzo divisorio rispetto l'adiacente corsia carrabile condominiale. L'irregolarità è sanabile mediante realizzazione di partizione mancante.

Quanto ai **costi di regolarizzazione per la parte di irregolarità sanabili** che interessano l'intera **Unità Negoziale**, si riporta una quantificazione approssimativa delle spese tecniche, delle somme da pagare (a titolo di oblazione e conguaglio, spese amministrative, di segreteria e d'istruttoria, eventuali prove statiche e collaudo) - il cui calcolo è stato effettuato in via forfettaria e secondo le linee guida di solito seguite dai competenti uffici – ed ammonterebbero approssimativamente ad euro 5.000,00. A questo va aggiunto il costo per la realizzazione di partizione del locale deposito al piano sottostrada, che avrà un costo minimo stimato in euro 1.000.

Le spese complessive per la regolarizzazione degli abusi sanabili ammonterebbero approssimativamente ad euro 6.000,00 (e che andranno sommate a quelle quantificate per la rimozione degli abusi non sanabili, di cui al punto L.1).

J.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale non presenta abusi.

J.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Come riferito al punto "I.3", sono state riscontrate difformità nell'appartamento, solo in parte sanabili. Le difformità sanabili riguardano la distribuzione interna variata, le modifiche nelle aperture di prospetto, la variata sagoma delle murature perimetrali su corpo scala comune (con aumento di superficie interna) e la realizzazione di tettoie non dichiarate.

Per quanto riguarda questo primo gruppo di difformità, esse consistono in opere di manutenzione straordinaria, che andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione, con versamento minimo di euro 516,00, soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia (D.P.R. n. 380/2001, art.37, c.1 e c.4). Nel medesimo provvedimento andrebbero regolarizzate le tettoie, ai sensi dell'art.20 della L.R. 4/2003, con corresponsione di un importo di 50 euro/mq di struttura precaria in più rispetto a quella già versata per le verande autorizzate dal punto di vista urbanistico (*esubero di superficie coperta: circa 37, 50 metri quadrati; importo totale stimato: circa 1.875 euro di oblazione per L.R. 4/2003*). A valle della SCIA sarà necessario provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica Docfa. Infine, dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Parziale.

Quanto ai **costi di regolarizzazione per la parte di irregolarità sanabili** che interessano l'intera **Unità Negoziale**, si riporta una quantificazione approssimativa delle spese tecniche, delle somme da pagare (a titolo di oblazione e conguaglio, spese amministrative, di segreteria e d'istruttoria) - il cui calcolo è stato effettuato in via forfettaria e secondo le linee guida di solito seguite dai competenti uffici. Le spese complessive per la regolarizzazione degli abusi sanabili ammonterebbero approssimativamente ad euro 7.000,00 (e che andranno sommate a quelle quantificate per la rimozione degli abusi non sanabili, di cui al punto L.3).

J.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale non presenta abusi.

J.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Per quanto riferito al punto "I.5", l'appartamento risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico e catastale; va tuttavia operato un perfezionamento della regolarità urbanistica del bene per la presenza di variazioni lievi nella distribuzione interna e nella posizione della porta d'ingresso su corpo scala condominiale - rispetto alle risultanze dei titoli edificatori - e un successivo aggiornamento della planimetria catastale.

Le succitate opere (diversa sagoma tramezzi/nuovi tramezzi e spostamento della porta d'ingresso), prima della realizzazione, avrebbero dovuto essere denunciate mediante CILA (*come*

novellato dal D.P.R. N.380/2001 e dal successivo D.Lgs 222/2016 che ne costituisce ss.mm.ii.). Trattandosi di un intervento già ultimato, si può ricorrere al medesimo strumento normativo, ma applicando la penale di tardiva comunicazione, che comporta una sanzione amministrativa di euro 1.000,00. L'aggiudicatario, qualora volesse mantenere le opere descritte abusivamente realizzate, dovrebbe dunque regolarizzarle mediante presentazione di CILA tardiva e corresponsione della citata ammenda. Occorrerà altresì procedere ad un successivo aggiornamento catastale - mediante pratica Docfa (per eliminare il tramezzo tra antibagno e disimpegno). Infine, dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Parziale.

Quanto ai costi di regolarizzazione per le irregolarità sanabili che interessano l'appartamento, si riporta una quantificazione approssimativa delle spese tecniche, delle somme da pagare (a titolo di oblazione e conguaglio, spese amministrative, di segreteria e d'istruttoria) - il cui calcolo è stato effettuato in via forfettaria e secondo le linee guida di solito seguite dai competenti uffici. Le spese complessive per la regolarizzazione degli abusi complessivamente riscontrati, tutti sanabili, ammonterebbero approssimativamente ad euro 3.500,00, che andranno detratti alla stima di cui al punto "S.5".

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^o comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 5^o comma 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.

K.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda al punto J.1, nel quale sono stati già argomentati i passaggi da effettuare per la regolarizzazione della parte di abusi sanabili riscontrati presso i beni componenti l'unità negoziale, ed i relativi costi (da sommare, poi, a quelli necessari alla rimozione di abusi non sanabili di cui al punto "L.1").

K.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale non presenta abusi.

K.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda al punto J.3, nel quale sono stati già argomentati i passaggi da effettuare per la regolarizzazione della parte di abusi sanabili riscontrati presso l'appartamento al piano attico, ed i relativi costi (da sommare, poi, a quelli necessari alla rimozione di abusi non sanabili di cui al punto "L.3").

K.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale non presenta abusi.

K.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda al punto J.5, nel quale sono stati già argomentati i passaggi da effettuare per la regolarizzazione delle irregolarità riscontrate, tutte sanabili riscontrati presso l'appartamento, ed i relativi costi da affrontare, che andranno detratti alla stima di cui al punto "S.5".

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 dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

L.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Come riferito al punto "I.1", sono state riscontrate difformità non sanabili nell'appartamento, e precisamente:

- l'ampliamento volumetrico nella regione del terrazzo (in luogo di una veranda è stato realizzato un locale in muratura, peraltro ampliato rispetto alla sagoma prevista per la veranda);
- la variata la destinazione d'uso della veranda, attualmente impegnata da un servizio igienico
- infine, almeno il paramento a nord, in corrispoendenza del portico, dovrà essere rimosso, al fine di non creare volumetria a livello urbanistico dello spazio aperto e coperto in questione (cfr. FO-LI-23).



Per queste opere si prevede la regolarizzazione mediante la demolizione delle stesse ed il ripristino delle originali previsioni contenute nei progetti approvati con Autorizzazione per Recupero Abitativo del sottotetto - pratica n.13/2014).

Quanto ai costi di demolizione e ripristini degli abusi non sanabili riscontrati, gli stessi sono stati forfettariamente quantificati in euro 8.000,00.

In sintesi, tra abusi sanabili e opere da demolire, gli oneri da affrontare complessivamente per la regolarizzazione dell'unità negoziale 1 ammonterebbero ad euro 14.000,00 €. La stima di cui al punto "S.1" verrà decurtata di tale somma.



L.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale non presenta abusi.

L.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Come riferito al punto "I.3", sono state riscontrate difformità non sanabili nell'appartamento, e precisamente:

- due ampliamenti volumetrici, sia in corrispondenza della terrazza ovest che est (in luogo di verande risultano realizzati locali in muratura);
- la variata la destinazione d'uso delle verande, attualmente impegnate rispettivamente ad est da un servizio igienico/lavanderia e ad ovest da un cucinino).

Per queste opere si prevede la regolarizzazione mediante la demolizione delle stesse ed il ripristino delle originali previsioni contenute nei progetti approvati con Autorizzazione per Recupero Abitativo del sottotetto - pratica n.13/2014).

Quanto ai costi di demolizione e ripristini degli abusi non sanabili riscontrati, gli stessi sono stati forfettariamente quantificati in euro 11.000,00.

In sintesi, tra abusi sanabili e opere da demolire, gli oneri da affrontare complessivamente per la regolarizzazione dell'unità negoziale 3 ammonterebbero ad euro 18.000,00 €. La stima di cui al punto "S.3" verrà decurtata di tale somma.



L.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale non presenta abusi.

L.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'unità negoziale non presenta abusi non sanabili.

M – VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTANO 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

M.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti l'unità negoziale – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi le spese insolute sono complessivamente quantificabili in euro 4.787,18.

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati nell'elaborato ricevuto dallo studio GISIM – cfr. Allegato 10 (n.b. → nello specchietto di sintesi ricevuto, i totali risultano errati; si ripropone elaborazione delle somme su excel creato dalla scrivente).

**Specchietto excel delle spese ordinarie e straordinarie insolute reattive ai seguenti immobili:
Appartamento P.III Scala B1 (Part.1687 Sub.157) e Posto Auto 20 (Part.1919 Sub.20)**

		Saldo D.I. precetto Super Lindo	Conguaglio 2022	Opere coperture garage delib.30/10/23	Tab.Mill. Geom. Vinciguerr a	Parcella Avv.Schiros Med.248/23	Conguaglio 2023	Conguaglio 2024	Quote preventivo 2025	Quota citofono Pal. C1	Terrazza C1 Beca Immob.Srl	Lavori urgenti Di Martino Asc.Pal C1	Accollo quote insolute Di Martino	Totale oneri insoluti
UNITA' NEGOZIALE 1	sub.157	104,8	647,44	1310,52	81,14	23,37	707,07	869,92	928	0	0	0	95,75	4768,01
	sub.20	0	1,49	9,2	0,55	0,17	1,59	2,17	4	0	0	0	0	19,17
	sub.144	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
													TOTALE	4787,18

M.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti l'unità negoziale – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute. Ad oggi le spese insolute sono complessivamente quantificabili in euro 3.676,55.

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati nell'elaborato ricevuto dallo studio GISIM – cfr. Allegato 10 (n.b. → *nello specchio di sintesi ricevuto, i totali risultano errati; si ripropone elaborazione delle somme su excel creato dalla scrivente*).

Specchietto excel delle spese ordinarie e straordinarie insolte relative ai seguenti immobili:

Appartamento P. Rialzato Scala C1 (Part.1667 Sub.40) e Posto Auto 19 (Part.1919 Sub.19)

		Saldo D.I. precetto Super Lindo	Conguaglio 2022	Opere coperture garage delib.30/10/23	Tab.Mill. Geom. Vinciguerr a	Parcella Avv.Schiro Med.248/23	Conguaglio 2023	Conguaglio 2024	Quote preventivo 2025	Quota citofono Pal. C1	Terrazza C1 Beca Immob.Srl	Lavori urgenti Asc.Pal C1	Accollo quote insolte Di Martino	Totale oneri insoluti
UNITA' NEGOZIALE 2	sub.40	308,29	170,03	755,76	46,78	36,54	321,74	268,62	248	255	1079,57	71,3	95,75	3657,38
	sub.19	0	1,49	9,2	0,55	0,17	1,59	2,17	4	0	0	0	0	19,17
TOTALE														3676,55

M.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti l'unità negoziale – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolte. Ad oggi le spese insolte sono complessivamente quantificabili in euro 12.745,04.

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati nell'elaborato ricevuto dallo studio GISIM – cfr. Allegato 10 (n.b. → *nello specchio di sintesi ricevuto, i totali risultano errati; si ripropone elaborazione delle somme su excel creato dalla scrivente*).

Specchietto excel delle spese ordinarie e straordinarie insolte relative ai seguenti immobili:

Appartamento P. III Scala C1 (Part.1667 Sub.42) e Posto Auto 17 (Part.1919 Sub.17)

		Saldo D.I. precetto Super Lindo	Conguaglio 2022	Opere coperture garage delib.30/10/23	Tab.Mill. Geom. Vinciguerr a	Parcella Avv.Schiro Med.248/23	Conguaglio 2023	Conguaglio 2024	Quote preventivo 2025	Quota citofono Pal. C1	Terrazza C1 Beca Immob.Srl	Lavori urgenti Asc.Pal C1	Accollo quote insolte Di Martino	Totale oneri insoluti
UNITA' NEGOZIALE 3	sub.42	191,63	303,78	2649,97	0	50,2	1074,42	865,82	1.672,00	255	5.317,15	250,15	95,75	12725,87
	sub.17	0	1,49	9,2	0,55	0,17	1,59	2,17	4	0	0	0	0	19,17
TOTALE														12745,04

M.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti l'unità

negoziale – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolte. Ad oggi le spese insolte sono complessivamente quantificabili in euro 4.296,38.

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati nell'elaborato ricevuto dallo studio GISIM – cfr. *Allegato 10 (n.b. → nello specchio di sintesi ricevuto, i totali risultano errati; si ripropone elaborazione delle somme su excel creato dalla scrivente).*

Specchietto excel delle spese ordinarie e straordinarie insolte relative ai seguenti immobili:

Appartamento P. III Scala C1 (Part.1667 Sub.8) e Garage palazzina B1 (Part.1687 Sub.146)

		Saldo D.I. precetto Super Lindo	Conguaglio 2022	Opere coperture garage delib.30/10/23	Tab.Mill. Geom. Vinciguerra	Parcella Avv.Schiro Med.248/23	Conguaglio 2023	Conguaglio 2024	Quote preventivo 2025	Quota citofono Pal. C1	Terrazza C1 Beca Immob.Srl	Lavori urgenti Asc.Pal C1	Accollo quote insolte Di Martino	Totale oneri insolati
UNITA' NEGOZIALE 4	sub.8	260,5	63,5	778,75	48,2	14,75	503,58	416,36	480	255	1112,59	73,48	95,75	4102,46
	sub.146	4,82	31,46	91,3	5,66	1,73	17,69	21,26	20	0	0	0	0	193,92
													TOTALE	4296,38

M.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU, e dal materiale fornito dall'attuale amministratore di condominio sono stati riscontrati oneri gravanti sui beni componenti l'unità negoziale – ovvero le spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolte. Ad oggi le spese insolte sono complessivamente quantificabili in euro 6.312,93.

Segue dettaglio degli insoluti complessivamente quantificati nell'elaborato ricevuto dallo studio GISIM – cfr. *Allegato 10 (n.b. → nello specchio di sintesi ricevuto, i totali risultano errati; si ripropone elaborazione delle somme su excel creato dalla scrivente).*

Specchietto excel delle spese ordinarie e straordinarie insolte relative ai seguenti immobili:

Appartamento P. II Scala C1 (Part.1667 Sub.12) e Posto Auto 9 (Part.1919 Sub.9)

		Saldo D.I. precetto Super Lindo	Conguaglio 2022	Opere coperture garage delib.30/10/23	Tab.Mill. Geom. Vinciguerra	Parcella Avv.Schiro Med.248/23	Conguaglio 2023	Conguaglio 2024	Quote preventivo 2025	Quota citofono Pal. C1	Terrazza C1 Beca Immob.Srl	Lavori urgenti Asc.Pal C1	Accollo quote insolte Di Martino	Totale oneri insolati
UNITA' NEGOZIALE 5	sub.12	462,15	60,95	1881,61	226,39	19,05	629,79	533,95	616	255	1437,36	94,93	95,75	6312,93
	sub.9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
													TOTALE	6312,93

N – VERIFICHI L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI o che comunque risulteranno opponibili dall'acquirente

In relazione alle cinque unità negoziali esaminate - dalle ricerche effettuate, dai documenti forniti dall'amministratore di condominio, così come nel corso del colloquio con la ditta proprietaria in sede di accesso sui luoghi - non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri che dovranno essere cancellati o che saranno opponibili a valle della vendita. Quanto alle unità immobiliari che non rientrano tra i lotti di vendita composti dalla scrivente, si rimarca l'uso prettamente condominiale e comune, sulla base delle caratteristiche intrinseche degli stessi, come di seguito riportato.

STRADE PUBBLICHE

Area Urbana (sede stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1988.

Area Urbana (sede stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1989.

Area Urbana (sede stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1990.

BENI A SERVIZIO COLLETTIVO DEL CONDOMINIO

Area Urbana, P. Terra (corsia carrabile di distribuzione ai parcheggi a raso), Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22.

Area Urbana, P. Terra (lastrico solare calpestabile soprastante i garage), Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 124.

Locale Vasche, Piano Sottostrada (locale tombato, da progetto destinato a locale vasche), Via Etnea n. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 164.

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

Le unità pignorate ricomprese dei Lotti di Vendita 1, 2, 3, 4 e 5 non risultano gravate da censo, livello o uso civico.

Quanto alle unità immobiliari pignorate che non sono adatte a rientre tra i beni posti in vendita, si rimarca l'uso prettamente condominiale e comune, sulla base delle caratteristiche intrinseche degli stessi, come di seguito riportato.

STRADE PUBBLICHE

Area Urbana (sede stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1988.

Area Urbana (sede stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1989.

Area Urbana (sede stradale), Via Etnea SNC – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1990.

BENI A SERVIZIO COLLETTIVO DEL CONDOMINIO

Area Urbana, P. Terra (corsia carrabile di distribuzione ai parcheggi a raso), Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22.

Area Urbana, P. Terra (lastrico solare calpestabile soprastante i garage), Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 124.

Locale Vasche, Piano Sottostrada (locale tombato, da progetto destinato a locale vasche), Via Etnea n. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 164.

P – ACCERTI L'IMPORTO DELLE SPESE FISSE 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

P.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda alla trattazione e allo specchio di sintesi di cui al punto “M.1”, in cui l'amministratore di condominio ha segnalato spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

P.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda alla trattazione e allo specchio di sintesi di cui al punto “M.2”, in cui l'amministratore di condominio ha segnalato spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

P.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda alla trattazione e allo specchio di sintesi di cui al punto “M.3”, in cui l'amministratore di condominio ha segnalato spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

P.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda alla trattazione e allo specchio di sintesi di cui al punto “M.4”, in cui l'amministratore di condominio ha segnalato spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

P.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Si rimanda alla trattazione e allo specchio di sintesi di cui al punto “M.5”, in cui l'amministratore di condominio ha segnalato spese condominiali (straordinarie ed ordinarie) insolute.

Q - ACCERTI SE I BENI PIGNORATI SIANO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (SI RIMANDA A TAL PROPOSITO ALLE RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ DELL'ESPERTO MOD. 4/REV)

Q.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento risulta disabitato. Il possesso della stesso risultava, al momento dell'accesso sui luoghi, in capo al debitore.

Per quanto riguarda il posto auto a raso – privo di recinzioni – al momento del sopralluogo risultava non occupato da vetture; non si esclude, tuttavia, l'uso da parte di terzi. Il rappresentante della ditta debitrice non ha dichiarato alcun contratto di affitto sul bene, né l'uso dello stesso da parte di terzi soggetti.

Infine, il deposito al piano sottostrada – privo di recinzioni/saracinesca che lo delimitino dalla corsia di manovra dei garage – al momento del sopralluogo risultava occupato da un motorino. Il rappresentante della ditta debitrice non ha dichiarato alcun contratto di affitto sul bene, né l'uso dello stesso da parte di terzi soggetti.

Q.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento è attualmente occupato da [REDACTED]

Per quanto riguarda il posto auto a raso – privo di recinzioni – al momento del sopralluogo risultava occupato da una vettura; non si esclude, pertanto, l'uso da parte di terzi. Il rappresentante della ditta debitrice non ha dichiarato alcun contratto di affitto sul bene, né l'uso dello stesso da parte di terzi soggetti.

Q.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento è attualmente occupato da [REDACTED]

Per quanto riguarda il posto auto a raso – privo di recinzioni – al momento del sopralluogo risultava occupato da una vettura; non si esclude, pertanto, l'uso da parte di terzi. Il rappresentante della ditta debitrice non ha dichiarato alcun contratto di affitto sul bene, né l'uso dello stesso da parte di terzi soggetti.

Q.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento è attualmente occupato da [REDACTED]

Il garage risulta in apparente disuso, attualmente utilizzato come sgombero. Il possesso dello stesso risultava, al momento dell'accesso sui luoghi, in capo al debitore.

Q.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento risulta attualmente disabitato. I rilievi presso lo stesso sono avvenuti mediante ausilio di forza pubblica il 09/10/2025, in quanto la precedente occupante [REDACTED] lo aveva abbandonato anni fa, trattenendo le chiavi dello stesso.

Per quanto riguarda il posto auto a raso – privo di recinzioni – al momento del sopralluogo risultava non occupato da vetture; non si esclude, tuttavia, l'uso da parte di terzi. Il rappresentante della ditta debitrice non ha dichiarato alcun contratto di affitto sul bene, né l'uso dello stesso da parte di terzi soggetti.

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 interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento

R.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento ed il deposito sono ricompresi in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra e due piani sottostrada (FO-L1-1, FO-L1-3), e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1687, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera (FO-L1-6, FO-L1-31) - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (*Allegato 7.1 e Allegato 8.1*).

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il contesto urbano in cui ricade l'Unità Negoziale in esame è una frangia a nord-ovest del comune di Camporotondo Etneo – confinante ad ovest con SP3iii (*Via Papa Giovanni XXIII*) ed aree libere sciarose, ad est con SP3iii (*Via Belpasso*), a sud con Via Etna e a nord a con terreni liberi incolti (*FO-L1-38, FO-L1-39*). L'area è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica e gas, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare – ivi incluse aree esterne - si è sviluppata tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti. Le strutture portanti degli edifici sono realizzate in cemento armato, con coperture in parte piana con terrazze calpestabili, in parte a spiovente in manto in tegole di laterizio.

Le superfici orizzontali carrabili (Particella 1919) presentano finitura in asfalto (*FO-L1-6, FO-L1-7 e da FO-L1-30 a FO-L1-34*), mentre la corsia carrabile dei garage è rivestita in mattonelle di cemento (*da FO-L1-35 a FO-L1-37*). L'edificio che ospita l'Unità Negoziale (Particella 1687) presenta tutti i prospetti rifiniti con intonaco civile, color giallo paglierino, ringhiere in ferro di colore grigio, infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di serrande bianche (*da FO-L1-35 a FO-L1-37*).

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELL'UNITÀ' NEGOZIALE

L'unità negoziale è così composta:

-Appartamento al Piano Terzo, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 157. Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie Catastale 52 metri quadrati (escluse aree scoperte 38 mq), Rendita Catastale Euro 54,74

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 20. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03

-Deposito al Piano Sottotrada, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 144. Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 7 mq, Superficie Catastale 8 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 10,85.

Appartamento

L'appartamento - con accesso con accesso dal vano scala dotato di ascensore (*da FO-L1-7 a FO-L1-11- Corpo di Fabbrica "B1"*) - complessivamente si articola in un monolocale dotato di angolo cottura (*da FO-L1-12 a FO-L1-18*), un servizio igienico (realizzato in uno spazio autorizzato urbanisticamente come veranda - *FO-L1-15, FO-L1-16*) ed una terrazza panoramica pertinenziale di

circa 90 metri quadrati, con porzione coperta che, senza soluzione, rigira diventando balcone (da FO-L1-19 a FO-L1-29). Tre dei quattro prospetti risultano liberi.

Le tinteggiature interne sono in idropittura di colore chiaro, in stato di degrado; tra monovano e servizio igienico non è presente porta interna (FO-L1-14). È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile (FO-L1-12). È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in terrazza; nel servizio sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento (FO-L1-13, FO-L1-16, FO-L1-38).

Deposito

Il locale deposito è raggiungibile transitando dalla corsia carrabile di distribuzione ai parcheggi a raso e al piano garage, con accesso dai civici 18-16 (da FO-L1-30 a FO-L1-34), e catastalmente identificata al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22 (Allegato 7.1 e Allegato 8.1). Il bene si trova in fondo alla corsia carrabile al piano sottostrada (FO-L1-35, FO-L1-36), e si presenta come un incavo privo di delimitazioni da essa (FO-L1-37). Le pareti sono in parte intonacate, in parte in cemento a vista. La pavimentazione è la medesima della corsia carrabile, in mattonelle grigie ed il locale risalta privo di illuminazione propria.

Posto Auto esterno a raso

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), con accesso carrabile dal civico 16 (FO-L1-4, FO-L1-5). Il bene si trova in fondo a sinistra dell'area cortilizia (da FO-L1-30 a FO-L1-32), è contrassegnato come stallo "n.20" e presenta finitura in asfalto (FO-L1-33).

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 59,65 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dagli ambienti residenziali (approvati urbanisticamente) – pari a 34 metri quadrati – e di opportune decurtazioni percentuali all'area della veranda e agli accessori non collegati ai vani principali, al box auto, alle superfici di ornamento. Segue il calcolo nel dettaglio.

- "Area Veranda" con finiture analoghe agli ambienti abitativi: *calcolati in ragione dell'80%* → $6 * 0,80 = 4,80$ metri quadrati commerciali.

- Terrazze di attici, di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali: *calcolata in ragione del 35% fino a 25 mq e al 10% per la superficie eccedente* → $[(35 * 0,25) + (65 * 0,10)] = 15,25$ metri quadrati commerciali.

- Posto auto scoperto: *calcolato in ragione del 20% della superficie* → $14 \cdot 0,20 = 2,80$ metri quadrati commerciali.

- Deposito (locale accessorio non comunicante con i vani principali): *calcolato in ragione del 35% della superficie effettiva*: $0,35 \cdot 8 = 2,80$ metri quadrati commerciali.

R.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada (da FO-L2-1, a FO-L2-5), e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera (da FO-L2-30 a FO-L2-32) - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (*Allegato 7.2 e Allegato 8.2*).

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il contesto urbano in cui ricade l'Unità Negoziale in esame è una frangia a nord-ovest del comune di Camporotondo Etneo – confinante ad ovest con SP3iii (*Via Papa Giovanni XXIII*) ed aree libere sciarose, ad est con SP3iii (*Via Belpasso*), a sud con Via Etna e a nord a con terreni liberi incolti (FO-L2-34, FO-L2-35). L'area è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica e gas, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare – ivi incluse aree esterne - si è sviluppata tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti. Le strutture portanti degli edifici sono realizzate in cemento armato, con coperture in parte piana con terrazze calpestabili, in parte a spiovente in manto in tegole di laterizio.

Le superfici orizzontali carrabili (delle particelle 1667 e 1919) presentano finitura in asfalto (FO-L2-5, FO-L2-32). L'edificio che ospita l'Unità Negoziale (Particella 1667) presenta tutti i prospetti rifiniti con intonaco civile, color giallo paglierino, ringhiere in ferro di colore grigio, infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di serrande bianche (FO-L2-2).

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELL'UNITÀ' NEGOZIALE

L'unità negoziale è così composta:

-Appartamento al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 40. Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6 vani, Superficie Catastale 155 metri quadrati (escluse aree scoperte 146 mq), Rendita Catastale Euro 449,32.



-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 19. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

Appartamento

L'appartamento - con accesso con accesso dal vano scala dotato di ascensore (da FO-L2-6 a FO-L2-8- *Corpo di Fabbrica "C1"*) - complessivamente si articola in quattro vani, una cucina abitabile, un disimpegno, una lavanderia, un servizio igienico ed un balcone pertinenziale (da FO-L2-9 a FO-L2-29). Le tinteggiature interne sono in idropittura di colore chiaro, generalmente in discreto stato conservativo, eccetto qualche segno di infiltrazione. Le porte interne sono in legno tamburato color noce (FO-L2-25). È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile e grate di sicurezza (FO-L2-18). È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in balcone; nei servizi sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento (FO-L2-23, FO-L2-27).

Posto Auto esterno a raso

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), con accesso carrabile dal civico 16 (FO-L2-31, FO-L2-32). Il bene si trova in fondo a sinistra dell'area cortilizia (da FO-L2-30 a FO-L2-32), è contrassegnato come stallone "n.19" e presenta finitura in asfalto (FO-L2-33).

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 156,30 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dagli ambienti residenziali – pari a 146 metri quadrati – e di opportune decurtazioni percentuali al box auto e alle superfici di ornamento. Segue il calcolo nel dettaglio.

- Balconi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali: *calcolati in ragione del 25% fino a 25 mq e al 10% per la superficie eccedente* $\rightarrow [(25 \cdot 0,25) + (12,5 \cdot 0,10)] = 7,50$ metri quadrati commerciali.

- Posto auto scoperto: *calcolato in ragione del 20% della superficie* $\rightarrow 14 \cdot 0,20 = 2,80$ metri quadrati commerciali.



R.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada (da FO-L3-1, a FO-L3-5), e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera (da FO-L3-44 a FO-L3-47) - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (*Allegato 7.3 e Allegato 8.3*).

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il contesto urbano in cui ricade l'Unità Negoziale in esame è una frangia a nord-ovest del comune di Camporotondo Etneo – confinante ad ovest con SP3iii (*Via Papa Giovanni XXIII*) ed aree libere sciarose, ad est con SP3iii (*Via Belpasso*), a sud con Via Etna e a nord a con terreni liberi incolti (FO-L3-48, FO-L3-49). L'area è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica e gas, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare – ivi incluse aree esterne - si è sviluppata tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti. Le strutture portanti degli edifici sono realizzate in cemento armato, con coperture in parte piana con terrazze calpestabili, in parte a spiovente in manto in tegole di laterizio.

Le superfici orizzontali carrabili (delle particelle 1667 e 1919) presentano finitura in asfalto (FO-L3-5, FO-L3-46). L'edificio che ospita l'Unità Negoziale (Particella 1667) presenta tutti i prospetti rifiniti con intonaco civile, color giallo paglierino, ringhiere in ferro di colore grigio, infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di serrande bianche (FO-L3-2).

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELL'UNITÀ' NEGOZIALE

L'unità negoziale è così composta:

-Appartamento al Piano Terzo, Via Etna nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 42. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 102 metri quadrati (escluse aree scoperte 73 mq), Rendita Catastale Euro 278,89.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 17. Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 14 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 26,03.

Appartamento

L'appartamento - con accesso con accesso dal vano scala dotato di ascensore (FO-L3-6, FO-L3-7- *Corpo di Fabbrica "C1"*) - si articola in tre vani, di cui uno con angolo cottura, un disimpegno, un

ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico e due terrazze pertinenziali (da FO-L3-8 a FO-L3-43). Tre dei quattro prospetti sono liberi.

Le tinteggiature interne sono in idropittura di colore chiaro, con segni di umidità da risalita. Le porte interne sono in legno tamburato color noce (FO-L3-15). È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile (FO-L3-26, FO-L3-38). È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nei vani principali che nelle terrazze; nel servizio sono presenti

Posto Auto esterno a raso

Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), con accesso carrabile dal civico 16 (FO-L3-45, FO-L3-46). Il bene si trova a sinistra dell'area cortilizia, è contrassegnato come stallo "n.17" e presenta finitura in asfalto (FO-L3-47).

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 106,39 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dagli ambienti residenziali – pari a 67 metri quadrati – e di opportune decurtazioni percentuali al posto auto e alle superfici di ornamento. Segue il calcolo nel dettaglio.

- "Aree Verande" con finiture analoghe agli ambienti abitativi: *calcolate in ragione dell'80%* → $10,80 * 0,80 = 8,64$ metri quadrati commerciali.

- Terrazze di attici, di pertinenza esclusiva e comunicanti con i vani principali: *calcolata in ragione del 35% fino a 25 mq e al 10% per la superficie eccedente* → $[(35 * 0,25) + (220 * 0,10)] = 30,75$ metri quadrati commerciali.

- Posto auto scoperto: *calcolato in ragione del 20% della superficie* → $14 * 0,20 = 2,80$ metri quadrati commerciali.

R.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada (FO-L4-1, FO-L4-2), e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il garage è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra e due piani sottostrada (da FO-L4-30 a

FO-L4-34), e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1687, Ente Urbano.

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il contesto urbano in cui ricade l'Unità Negoziale in esame è una frangia a nord-ovest del comune di Camporotondo Etneo – confinante ad ovest con SP3iii (*Via Papa Giovanni XXIII*) ed aree libere sciarose, ad est con SP3iii (*Via Belpasso*), a sud con Via Etna e a nord a con terreni liberi incolti (FO-L4-42, FO-L4-43). L'area è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica e gas, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare – ivi incluse aree esterne - si è sviluppata tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti. Le strutture portanti degli edifici sono realizzate in cemento armato, con coperture in parte piana con terrazze calpestabili, in parte a spiovente in manto in tegole di laterizio.

L'edificio che ospita l'Unità Negoziale (Particella 1667) presenta tutti i prospetti rifiniti con intonaco civile, color giallo paglierino, ringhiere in ferro di colore grigio, infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di serrande bianche (FO-L4-2).

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELL'UNITÀ' NEGOZIALE

L'unità negoziale è così composta:

-Appartamento al Piano Primo, Via Etna nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 119 metri quadrati (escluse aree scoperte 111 mq), Rendita Catastale Euro 340,86

-Garage al Piano S1, Via Etna nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 146. Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 22 mq, Superficie Catastale 23 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 65,90

Appartamento

L'appartamento - con accesso con accesso dal vano scala dotato di ascensore (da FO-L4-6 a FO-L4-8- *Corpo di Fabbrica "C1"*) - complessivamente si articola tre vani, una cucina abitabile, un disimpegno, un ripostiglio, una lavanderia, un servizio igienico e due balconi pertinenziali (da FO-L4-9 a FO-L4-29). Solo il prospetto ovest risulta totalmente libero.

Le tinteggiature interne sono in idropittura prevalentemente a tinte forti, con porzioni di intradosso di solaio interessate da umidità (FO-L4-24, FO-L4-27, FO-L4-29). Le porte interne sono in legno tamburato color noce (FO-L4-14). È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in

alluminio bianco, completi di avvolgibile (FO-L4-26). È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in balcone; nei servizi igienici sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento (FO-L4-23).

Garage

Il garage è ubicato all'interno di un altro corpo di fabbrica, con separato accesso su Via Etna – ente urbano identificato al Foglio 1, Particella 1687 – all'interno del piano sottostrada adibito a garage; l'ingresso carrabile avviene attraverso una corte ad uso comune (foglio 1, particella 1919 subalterno 22), dal civico 16 di Via Etna (da FO-L4-30 a FO-L4-34) - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (cfr. Allegato 7.4 e FO-L4-34).

Il bene si trova appena alla sinistra dell'imbocco alla scivola dei garage (da FO-L4-34 a FO-L4-38), ed è dotato di saracinesca in lamierino (da FO-L4-37 a FO-L4-41).

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 128,25 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dagli ambienti residenziali – pari a 111 metri quadrati – e di opportune decurtazioni al garage e alle superfici di ornamento. Segue il calcolo nel dettaglio.

- Balconi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali: *calcolati in ragione del 25% fino a 25 mq* → $25 * 0,25 = 6,25$ metri quadrati commerciali.

- Garage/box auto non collegato ai vani principali: *calcolato in ragione del 50% della superficie* → $22 * 0,50 = 11,00$ metri quadrati commerciali.

R.5– Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

L'appartamento è ricompreso in un corpo di fabbrica, classificabile come *Tipo Edilizio in Linea* - complessivamente articolato su quattro elevazioni fuori terra ed un piano sottostrada (da FO-L5-1, a FO-L5-5), e identificato al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1667, Ente Urbano. Il posto auto a raso, invece, insiste su un'area urbana libera (da FO-L5-44 a FO-L5-47) - identificata al N.C.T. del comune di Camporotondo Etneo al Foglio 1, Mappale 1919 - adiacente e confinante senza soluzioni di continuità con il mappale 1687 (Allegato 7.5 e Allegato 8.5).

INQUADRAMENTO URBANISTICO E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO EDILIZIO

Il contesto urbano in cui ricade l'Unità Negoziale in esame è una frangia a nord-ovest del comune di Camporotondo Etneo – confinante ad ovest con SP3iii (Via Papa Giovanni XXIII) ed aree

libere sciarose, ad est con SP3iii (*Via Belpasso*), a sud con Via Etna e a nord a con terreni liberi incolti (*FO-L5-48, FO-L5-49*). L'area è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti, rete idrica e gas, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici, pubblica illuminazione.

L'edificazione dell'intero complesso immobiliare – ivi incluse aree esterne - si è sviluppata tra il 1997 ed il 2014, in presenza di regolare titolo edificatorio e successive varianti. Le strutture portanti degli edifici sono realizzate in cemento armato, con coperture in parte piana con terrazze calpestabili, in parte a spiovente in manto in tegole di laterizio.

Le superfici orizzontali carrabili (delle particelle 1667 e 1919) presentano finitura in asfalto (*FO-L5-5, FO-L5-46*). L'edificio che ospita l'Unità Negoziale (Particella 1667) presenta tutti i prospetti rifiniti con intonaco civile, color giallo paglierino, ringhiere in ferro di colore grigio, infissi esterni in alluminio di colore bianco completi di serrande bianche (*FO-L5-2*).

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DELL'UNITÀ' NEGOZIALE

L'unità negoziale è così composta:

-Appartamento al Piano Secondo Via Etnea nn. 12/10 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12. Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 113 metri quadrati (escluse aree scoperte 104 mq), Rendita Catastale Euro 340,86.

-Posto Auto esterno al Piano Terra, Via Etnea nn. 16/18 – al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 9. Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 15 mq, Superficie Catastale 15 metri quadrati, Rendita Catastale Euro 32,54.

Appartamento

L'appartamento - con accesso con accesso dal vano scala dotato di ascensore (*da FO-L5-6 a FO-L5-9- Corpo di Fabbrica "C1"*) - complessivamente si articola in tre vani, una cucina abitabile, un disimpegno, un servizio igienico, una lavanderia, un ripostiglio ed un balcone a giro lungo i prospetti liberi dell'appartamento. Le tinteggiature interne sono in idropittura prevalentemente a tinte chiare, con porzioni di intradosso di solaio interessate da umidità (*FO-L5-29, FO-L5-34*). Le porte interne sono in legno tamburato color noce (*FO-L5-17*). È presente un portoncino blindato, e gli infissi esterni sono in alluminio bianco, completi di avvolgibile (*FO-L5-27*). È presente pavimentazione in gres di colore chiaro sia nel living che in balcone; nei servizi igienici sono presenti piastrelle a muro di ceramica in tinta con il pavimento (*FO-L5-20, FO-L5-36*).

Posto Auto esterno a raso



Il posto auto scoperto è ubicato sulla corte carrabile (*foglio 1, particella 1919 subalterno 22*), con accesso carrabile dal civico 16 (*FO-L5-44, FO-L5-45*). Il bene si trova immediatamente sulla sinistra dell'area cortilizia (*FO-L5-46, FO-L5-47*), è contrassegnato come stallo “n.9” e presenta finitura in asfalto (*FO-L1-47*).



La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 114,25 metri quadrati.

Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dagli ambienti residenziali – pari a 104 metri quadrati – e di opportune decurtazioni percentuali agli accessori non collegati ai vani principali, al posto auto, alle superfici di ornamento. Segue il calcolo nel dettaglio.

- Balcone di pertinenza esclusiva comunicante con i vani principali: *calcolati in ragione del 25% fino a 25 mq e al 10% per la superficie eccedente* → $[(25 \cdot 0,25) + (10 \cdot 0,10)] = 7,25$ metri quadrati commerciali.

- Posto auto scoperto: *calcolato in ragione del 20% della superficie* → $15 \cdot 0,20 = 3,00$ metri quadrati commerciali.



S - DETERMINI IL VALORE DI MERCATO DI CIASCUN IMMOBILE procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di 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 le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)

S.1 – Unità Negoziale 1

Appartamento, Deposito e Posto Auto in Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili componenti l'unità negoziale - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore di stima dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del compendio pignorato.



Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

La scrivente ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito, che tiene conto sia del valore dei beni dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) - il cui valore si aggira tra 630 e 920 euro/mq - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione – sia delle caratteristiche dello stesso in ordine alle qualità posizionali, ai fattori di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà. Tenuto conto delle condizioni specifiche dei beni, la scrivente ha ritenuto idoneo adottare un valore pari ad euro **900 euro/mq**.

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare all'unità negoziale in esame i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,95
- Immobile in buono stato	0,85
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	0,80

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,917

Totale Superficie Commerciale

59,65 mq

$$V_1 = 900 \text{ €/MQ} * 59,65 \text{ MQ} * 0,917 = \text{€ } 49.229,14$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per unità immobiliari e pertinenze/accessori simili a quelli in esame (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) si rileva che il cui valore si aggira tra 2,4 e 3,5 euro/mq/mese, e per gli stessi criteri descritti in precedenza, può essere attribuito un prezzo di **3,20 €/mq/mese**, in riferimento alla superficie commerciale.

Prezzo annuo dei fitti: 3,20 €/mese/mq x 59,65 mq x 12 mesi = **2.290,56 €/anno**

$$V_2 = 2.290,56 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,10 = \text{€ } 59.111,22$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (49.229,14 + 59.111,22) / 2 = \text{€ } 54.170,18$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile (cfr. Punti "J.1" e "L.1") che sono state sommariamente quantificate in € 14.000,00 (di cui 6.000 per abusi sanabili, 8.000 per abusi non sanabili), e le spese condominiali insolute, pari ad euro 4.787,18.

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 35.383,00$$

Il valore calcolato va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{FINALE LOTTO 1}} = \text{€ } 30.075,55$$

ed in c.t. € 30.000,00

(diconsi euro trentamila/00)

S.2 – Unità Negoziale 2***Appartamento e Posto Auto in Via Etna 12 -16-18, Camporotondo Etneo***

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili componenti l'unità negoziale - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore di stima dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del compendio pignorato.

Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

La scrivente ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito, che tiene conto sia del valore dei beni dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) - il cui valore si aggira tra 630 e 920 euro/mq - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione – sia delle caratteristiche dello stesso in ordine alle qualità posizionali, ai fattori di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà. Tenuto conto delle condizioni specifiche dei beni, la scrivente ha ritenuto idoneo adottare un valore pari ad euro **900 euro/mq**.

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare all'unità negoziale in esame i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,95
- Immobile in buono stato	0,95
- Luminosità	0,95
- Caratteristiche Tecnologiche	0,95
- Stato di Conservazione/vetustà	0,95

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,958**Totale Superficie Commerciale****156,30 mq**

$$V_1 = 900 \text{ €/MQ} * 156,30 \text{ MQ} * 0,958 = \text{€ } 134.761,86$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per unità immobiliari e pertinenze/accessori simili a quelli in esame (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) si rileva che il cui valore si aggira tra 2,4 e 3,5 euro/mq/mese, e per gli stessi criteri descritti in precedenza, può essere attribuito un prezzo di **3,20 €/mq/mese**, in riferimento alla superficie commerciale.

Prezzo annuo dei fitti: 3,20 €/mese/mq x 156,30 mq x 12 mesi = **6.001,92 €/anno**

$$V_2 = 6.001,92 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,10 = \text{€ } 154.888,26$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (134.761,86 + 154.888,26) / 2 = \text{€ } 144.825,06$$

A detto valore vanno detratte le spese condominiali insolute, pari ad euro 3.676,55.

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 141.148,51$$

Il valore calcolato va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

V_{FINALE LOTTO 2} = € 119.976,23**ed in c.t. € 120.000,00**

(diconsi euro centoventimila/00)

S.3 – Unità Negoziale 3***Appartamento e Posto Auto in Via Etna 12-16-18, Camporotondo Etneo***

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili componenti l'unità negoziale - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore di stima dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del compendio pignorato.

Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

La scrivente ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito, che tiene conto sia del valore dei beni dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) - il cui valore si aggira tra 630 e 920 euro/mq - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione - sia delle caratteristiche dello stesso in ordine alle qualità posizionali, ai fattori di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà. Tenuto conto delle condizioni specifiche dei beni, la scrivente ha ritenuto idoneo adottare un valore pari ad euro **900 euro/mq**.

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare all'unità negoziale in esame i seguenti coefficienti di merito:

- | | |
|--|------|
| - Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso | 1,00 |
| - Caratteristiche Proprie | 0,95 |

- Immobile in buono stato	0,90
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	0,85

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,933

Totale Superficie Commerciale

106,39 mq

$$V_1 = 900 \text{ €/MQ} * 106,39 \text{ MQ} * 0,933 = \text{€ } 89.335,68$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per unità immobiliari e pertinenze/accessori simili a quelli in esame (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) si rileva che il cui valore si aggira tra 2,4 e 3,5 euro/mq/mese, e per gli stessi criteri descritti in precedenza, può essere attribuito un prezzo di **3,20 €/mq/mese**, in riferimento alla superficie commerciale.

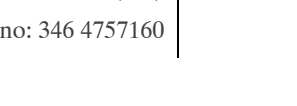
Prezzo annuo dei fitti: 3,20 €/mese/mq x 106,39 mq x 12 mesi = 4.085,38 €/anno

$$V_2 = 2.290,56 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,10 = \text{€ } 105.429,06$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (89.335,68 + 105.429,06) / 2 = \text{€ } 97.382,37$$



A detto valore vanno detratte le spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile (cfr. Punti "J.1" e "L.1") che sono state sommariamente quantificate in € 18.000,00 (di cui 7.000 per abusi sanabili, 11.000 per abusi non sanabili), e le spese condominiali insolute, pari ad euro 12.745,04.



$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 66.637,33$



Il valore calcolato va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.



$V_{\text{FINALE LOTTO 3}} = \text{€ } 56.641,73$



ed in c.t. € 56.000,00

(diconsi euro cinquantaseimila/00)



S.4 – Unità Negoziale 4



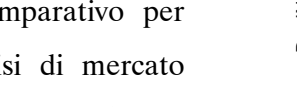
Appartamento e Garage in Via Etna 12 -16-18, Camporotondo Etneo

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili componenti l'unità negoziale - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore di stima dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del compendio pignorato.

Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

La scrivente ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito, che tiene conto sia del valore dei beni dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) - il cui valore si aggira tra 630 e 920 euro/mq - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione - sia delle caratteristiche dello stesso in ordine alle qualità posizionali, ai fattori



di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà. Tenuto conto delle condizioni specifiche dei beni, la scrivente ha ritenuto idoneo adottare un valore pari ad euro **900 euro/mq.**

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare all'unità negoziale in esame i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	0,95
- Immobile in buono stato	0,85
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,90
- Stato di Conservazione/vetustà	0,80

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,917

Totale Superficie Commerciale

128,25 mq

$$V_1 = 900 \text{ €/MQ} * 128,25 \text{ MQ} * 0,917 = \text{€ } 105.844,72$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

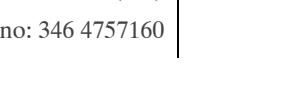
Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per unità immobiliari e pertinenze/accessori simili a quelli in esame (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi*) si rileva che il cui valore si aggira tra 2,4 e 3,5 euro/mq/mese, e per gli stessi criteri descritti in precedenza, può essere attribuito un prezzo di **3,20 €/mq/mese**, in riferimento alla superficie commerciale.

Prezzo annuo dei fitti: 3,20 €/mese/mq x 128,25 mq x 12 mesi = 4.924,80 €/anno

$$V_2 = 4.924,80 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,10 = \text{€ } 127.091,61$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)



Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (105.844,72 + 127.091,61) / 2 = \text{€ } 116.468,16$$

A detto valore vanno detratte le spese condominiali insolute, pari ad euro 4.296,38.

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 112.171,78$$

Il valore calcolato va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{FINALE LOTTO 4}} = \text{€ } 95.346,01$$

ed in c.t. € 95.000,00

(diconsi euro novantacinquemila/00)

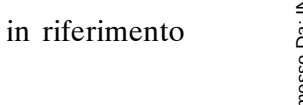
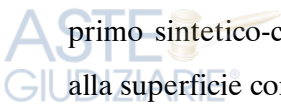


S.5 – Unità Negoziale 5

Appartamento e Posto Auto in Via Etna 12 -16-18, Camporotondo Etneo

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili componenti l'unità negoziale - ed in particolare delle qualità costruttive, della consistenza in superficie e volume, della ubicazione ed esposizione, del tipo e qualità delle finiture interne ed esterne, del tipo e qualità degli impianti tecnologici e del grado di manutenzione e conservazione - si può determinare, sulla base dei prezzi correnti di mercato della località, il più probabile valore che si avrebbe in libera contrattazione.

Per la determinazione del valore di stima dell'unità negoziale verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo per coefficienti di merito, il secondo analitico, entrambi in riferimento alla superficie commerciale del compendio pignorato.



Stima Con Metodo Comparativo (STIMA SU SUPERFICIE COMMERCIALE)

La scrivente ha ritenuto idoneo adottare il metodo di stima sintetico-comparativo per coefficienti di merito, che tiene conto sia del valore dei beni dedotto dall'analisi di mercato immobiliare del comprensorio (Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi) - il cui valore si aggira tra 630 e 920 euro/mq - attraverso una comparazione con beni simili che di recente sono stati oggetto di libera compravendita in una libera contrattazione – sia delle caratteristiche dello stesso in ordine alle qualità posizionali, ai fattori di panoramicità, orientamento, luminosità e grado di servizi, alla dotazione tecnologica, ai materiali impiegati e allo stato di conservazione e vetustà. Tenuto conto delle condizioni specifiche dei beni, la scrivente ha ritenuto idoneo adottare un valore pari ad euro **900 euro/mq**.

In seguito agli accertamenti esperiti, lo scrivente C.T.U. ritiene di poter assegnare all'unità negoziale in esame i seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	1,00
- Caratteristiche Proprie	1,00
- Immobile in buono stato	0,85
- Luminosità	1,00
- Caratteristiche Tecnologiche	0,95
- Stato di Conservazione/vetustà	0,90

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,950

Totale Superficie Commerciale

114,25 mq

$$V_1 = 900 \text{ €/MQ} * 114,25 \text{ MQ} * 0,950 = \text{€ } 97.683,75$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile - attraverso la capitalizzazione al tasso del 3,10% riferito alla zona interessata - della rendita annua presunta, con detrazione del 20% in ragione di spese straordinarie, imposte, tasse, assicurazioni ed amministrazione dei beni.

Dagli accertamenti effettuati è risultato che mediamente, per unità immobiliari e pertinenze/accessori simili a quelli in esame (*Abitazioni Civili in stato normale di conservazione in Zona*

centrale: Via Roma, Via A. Diaz, Via Zara, Via Garibaldi) si rileva che il cui valore si aggira tra 2,4 e 3,5 euro/mq/mese, e per gli stessi criteri descritti in precedenza, può essere attribuito un prezzo di **3,20 €/mq/mese**, in riferimento alla superficie commerciale.

Prezzo annuo dei fitti: 3,20 €/mese/mq x 114,25 mq x 12 mesi = **4.387,20 €/anno**

$$V_2 = 4.387,20 \text{ €/anno} * 0,80 * 100/3,10 = \text{€ } 113.218,06$$

(dove 0,80 = coefficiente di riduzione che tiene conto del 20% di spese)

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una media tra i due valori precedentemente ottenuti:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (97.683,75 + 113.218,06) / 2 = \text{€ } 105.450,90$$

A detto valore vanno detratte le spese necessarie ai fini della regolarizzazione dell'immobile (cfr. Punti "J.1" e "L.1") che sono state sommariamente quantificate in € 3.500,00, e le spese condominiali insolute, pari ad euro 6.312,93.

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 95.637,97$$

Il valore calcolato va ulteriormente ridotto in misura ragionevolmente identificata del 15% per per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

$$V_{\text{FINALE LOTTO 5}} = \text{€ } 81.292,27$$

ed in c.t. € 81.000,00
(diconsi euro ottantatunomila/00)

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

T.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata al 15% - è pari ad euro 5.307,45.



T.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata al 15% - è pari ad euro 21.172,28.

T.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata al 15% - è pari ad euro 9.995,60.

T.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata al 15% - è pari ad euro 16.825,77.

T.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

La riduzione del prezzo di mercato applicata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto – ragionevolmente stimata al 15% - è pari ad euro 14.345,69.

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.

U.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

*** LOTTO 1 ***

U.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

*** LOTTO 2 ***

T.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

*** LOTTO 3 ***

T.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

*** LOTTO 4 ***

T.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

*** LOTTO 5 ***





V - ALLEGHI 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;

V.1 – Unità Negoziale 1 – Via Etna 16-18, Camporotondo Etneo

Per il rilievo fotografico dell’immobile si rimanda all’Allegato 3.1 (*Imm. da FO-L1-1 a FO-L1-40*).

V.2 – Unità Negoziale 2 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Per il rilievo fotografico dell’immobile si rimanda all’Allegato 3.2 (*Imm. da FO-L2-1 a FO-L2-36*).

V.3 – Unità Negoziale 3 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Per il rilievo fotografico dell’immobile si rimanda all’Allegato 3.3 (*Imm. da FO-L3-1 a FO-L3-50*).

V.4 – Unità Negoziale 4 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Per il rilievo fotografico dell’immobile si rimanda all’Allegato 3.4 (*Imm. da FO-L4-1 a FO-L4-44*).

V.5 – Unità Negoziale 5 – Via Etna n.12 e nn.16-18, Camporotondo Etneo

Per il rilievo fotografico dell’immobile si rimanda all’Allegato 3.5 (*Imm. da FO-L5-1 a FO-L5-50*).

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;

Ciascun bene oggetto di procedura esecutiva è pignorato per una quota in capo alla debitrice pari a 1/1.





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 condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento 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.

Ciascun bene componente le Unità Negoziali composte è pignorato per una quota di diritto pari a 1/1.



IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida





3. ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO 1 - Ordinanza di Incarico

1.1- Conferimento d'incarico

1.2- Verbale di Giuramento

ALLEGATO 2 - Verbale di Accesso sui Luoghi

ALLEGATO 3 - Repertorio Fotografico

Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziale 1 - da FO.L1.1 a FO.L1.40

Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziale 2 - da FO.L2.1 a FO.L2.36

Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziale 3 - da FO.L3.1 a FO.L3.50

Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziale 4 - da FO.L4.1 a FO.L4.44

Rilievo Fotografico dell'Unità Negoziale 5 - da FO.L5.1 a FO.L5.50

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificato di Destinazione Urbanistica

ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici e Pratiche Comunali

6.1 Concessione Edilizia (Pratica n.19/1997) per la realizzazione del "Progetto di costruzione di fabbricati per civile abitazione da edificare tra Viale Giovanni XXIII e Via Etna".

6.2 Prima Variante (a Concessione Edilizia del 19/1997 - Pratica n.58/2005)

6.3 Seconda Variante (Pratica n.6/2006)

6.4 Terza Variante (Pratica n.3/2007)

6.5 Concessione per la "Regolarizzazione dell'avvenuto Recupero Abitativo e chiusura di verande presso gli ex locali tecnici" chiusura di verande presso gli ex locali tecnici

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali Visionati e/o richiesti

7.1 Unità Negoziale 1_Visure Catastali Storiche al NCEU e al NCT, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborati Planimetrici

7.2 Unità Negoziale 2_Visure Catastali Storiche al NCEU e al NCT, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborati Planimetrici

7.3 Unità Negoziale 3_Visure Catastali Storiche al NCEU e al NCT, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborati Planimetrici

7.4 Unità Negoziale 4_Visure Catastali Storiche al NCEU e al NCT, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborati Planimetrici

7.5 Unità Negoziale 5_Visure Catastali Storiche al NCEU e al NCT, Estratti di Mappa, Planimetrie Catastali ed Elaborati Planimetrici





ALLEGATO 8- Planimetrie del compendio

8.1 Planimetrie Unità Negoziale 1

8.2 Planimetrie Unità Negoziale 2

8.3 Planimetrie Unità Negoziale 3

8.4 Planimetrie Unità Negoziale 4

8.5 Planimetrie Unità Negoziale 5



ALLEGATO 9- Corrispondenza Ufficiale alle parti

9.1 Missive ufficiali

9.2 Richiesta Ausilio Forza Pubblica a cura del Custode Giudiziario



ALLEGATO 10- Documentazione ricevuta da amministratore Condominio

ALLEGATO 11

11.1 Report Area Urbana non vendibile (N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 123)

11.2 Unità Negoziale 2 - Atto di Compravendita Area urbana sub.123

ALLEGATO 12

Report Area Urbana non vendibile (N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 124)



ALLEGATO 13

Report Area Urbana non vendibile (N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 22)

ALLEGATO 14

Report Sedi Stradali non vendibili (N.C.E.U. al Foglio 1, Particelle 1988, 1989, 1990)



ALLEGATO 15

Report Locale vasche non vendibile (N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 164)

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida



SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE 1**VIA ETNA N.16-18, CAMPOROTONDO ETNEO (CT)**

ESTRATTO QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	- APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, VIA ETNEA NN. 16/18 - POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18 - DEPOSITO AL PIANO SOTTOSTRADA, VIA ETNEA NN. 16/18
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
C	DEBITORE ESECUTATO – PROPRIETARIO PER QUOTA 1/1
D	
E	-
F	N.2 Trascrizioni di Pignoramento Immobiliare; N.2 Iscrizioni di Ipoteca Giudiziale N.1 Iscrizione di Ipoteca Volontaria
G	- APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, VIA ETNEA NN. 16/18: al N.C.E.U. Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 157 - POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18: al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 20 - DEPOSITO AL PIANO SOTTOSTRADA, VIA ETNEA NN. 16/18: al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 144. RISCONTRATI ABUSI (SOLO IN PARTE SANABILI) NELL'APPARTAMENTO. RISCONTRATE LIEVI DIFFORMITA' (REGOLARIZZABILI) NEL LOCALE DEPOSITO.
H	LE PARTICELLE DI TERRENO RICADONO IN PARTE Z.T.O. "B.1 – CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO", IN PARTE IN Z.T.O. "STRADE DI PROGETTO" DEL P.R.G.
I-J-K-L	L'EDIFICAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE – IVI INCLUSE AREE ESTERNE - SI È SVILUPPATA TRA IL 1997 ED IL 2014, IN PRESENZA DI REGOLARE TITOLO EDIFICATORIO E SUCCESSIVE VARIANTI. RILEVATI ABUSI; STIMATI 14.000,00 EURO PER RIMOZIONE ABUSI (TRA SANABILI E NON SANABILI)
M-N-O-P	SPESE INSOLUTE COMPLESSIVAMENTE QUANTIFICABILI IN EURO 4.787,18
Q	APPARTAMENTO DISABITATO E POSSESSO IN CAPO AL DEBITORE. POSTO AUTO A RASO E DEPOSITO SALTUARIAMENTE UTILIZZATI DA TERZA IN ASSENZA DI TITOLO
R	- CONTESTO URBANO: IL CONTESTO URBANO IN CUI RICADONO I BENI STAGGITI È UNA FRANGIA A NORD-OVEST DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO – CONFINANTE AD OVEST CON SP3III (VIA PAPA GIOVANNI XXIII) ED AREE LIBERE SCIAROSE, AD EST CON SP3III (VIA BEMPASSO), A SUD CON VIA ETNA E A NORD A CON TERRENI LIBERI INCOLTI (FO-L1-38, FO-L1-39). L'AREA È CARATTERIZZATA DA EDIFICI ANALOGHI A QUELLO IN ESAME, ED È DOTATA DELLE SEGUENTI URBANIZZAZIONI PRIMARIE: STRADE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI, RETE IDRICA E GAS, RETE PER L'EROGAZIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USI DOMESTICI, PUBBLICA ILLUMINAZIONE. - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ NEGOZIALE: L'APPARTAMENTO – RAGGIUNGIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE - COMPLESSIVAMENTE SI ARTICOLA IN UN MONOCALE DOTATO DI ANGOLO COTTURA, UN SERVIZIO IGIENICO ED UNA TERRAZZA PERTINANZIALE. IL LOCALE DEPOSITO È RAGGIUNGIUNGIBILE TRANSITANDO DALLA CORSIA CARRABILE (MAPPAL 1919) CON ACCESSO DAI CIVICI 18-16, PRIVO DI PARETI DIVISORIE RISPETTO ALLA CITATA CORSIA. IL POSTO AUTO SCOPERTO È UBICATO SULLA CORTE CARRABILE (FOGLIO 1, PARTICELLA 1919 SUBALTERNO 22), CON ACCESSO CARRABILE DAL CIVICO 16. IL BENE SI TROVA IN FONDO ALL'AREA CORTILIZIA, ED È CONTRASSEGNA TO COME STALLO "N.20".
S	30.000,00 EURO
U - V	LOTTO 1 - ALLEGATO 3.1, IMMAGINI DA FO-L1-1 A FO-L1-40
W-X	CIASCUN BENE COMPONENTE L'UNITÀ NEGOZIALE È PIGNORATO PER UNA QUOTA DI DIRITTO PARI A 1/1

SCHEMA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE 2**VIA ETNA NN.12 -16-18, CAMPOROTONDO ETNEO (CT)**

ESTRATTO QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 12 - POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
C	DEBITORE ESECUTATO – PROPRIETARIO PER QUOTA 1/1
D	
E	-
F	N.2 Trascrizioni di Pignoramento Immobiliare; N.2 Iscrizioni di Ipoteca Giudiziale N.1 Iscrizione di Ipoteca Volontaria
G	- APPARTAMENTO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA N. 12: al N.C.E.U. Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 40 - POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18: al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 19 RISCONTRATA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE
H	LE PARTICELLE DI TERRENO RICADONO IN PARTE Z.T.O. "B.1 – CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO", IN PARTE IN Z.T.O. "STRADE DI PROGETTO" DEL P.R.G.
I-J-K-L	L'EDIFICAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE – IVI INCLUSE AREE ESTERNE - SI È SVILUPPATA TRA IL 1997 ED IL 2014, IN PRESENZA DI REGOLARE TITOLO EDIFICATORIO E SUCCESSIVE VARIANTI. RISCONTRATA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE
M-N-O-P	SPESE INSOLUTE COMPLESSIVAMENTE QUANTIFICABILI IN EURO 3.676,55.
Q	APPARTAMENTO ATTUALMENTE OCCUPATO DA TERZI, SULLA BASE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 19/04/2025, REGOLARMENTE REGISTRATO (POST PIGNORAMENTO). POSTO AUTO A RASO SALTUARIAMENTE UTILIZZATO DA TERZI IN ASSENZA DI TITOLO
R	- CONTESTO URBANO: IL CONTESTO URBANO IN CUI RICADONO I BENI STAGGITI È UNA FRANGIA A NORD-OVEST DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO – CONFINANTE AD OVEST CON SP3III (VIA PAPA GIOVANNI XXIII) ED AREE LIBERE SCIAROSE, AD EST CON SP3III (VIA BELLASSO), A SUD CON VIA ETNA E A NORD A CON TERRENI LIBERI INCOLTI (FO-L1-38, FO-L1-39). L'AREA È CARATTERIZZATA DA EDIFICI ANALOGHI A QUELLO IN ESAME, ED È DOTATA DELLE SEGUENTI URBANIZZAZIONI PRIMARIE: STRADE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI, RETE IDRICA E GAS, RETE PER L'EROGAZIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USI DOMESTICI, PUBBLICA ILLUMINAZIONE. - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ NEGOZIALE: L'APPARTAMENTO – RAGGIUNGIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE - COMPLESSIVAMENTE SI ARTICOLA IN QUATTRO VANI, UNA CUCINA ABITABILE, UN DISIMPEGNO, UNA LAVANDERIA, UN SERVIZIO IGIENICO ED UN BALCONE PERTINENZIALE. IL POSTO AUTO SCOPERTO È UBICATO SULLA CORTE CARRABILE (FOGLIO 1, PARTICELLA 1919 SUBALTERNO 22), CON ACCESSO CARRABILE DAL CIVICO 16. IL BENE È CONTRASSEGNA TO COME STALLO "N.19".
S-T	120.000,00 EURO (riduzione per assenza vizi: 21.172,28)
U- V	LOTTO 2 - ALLEGATO 3.2, IMMAGINI DA FO-L2-1 A FO-L2-36
W-X	CIASCUN BENE COMPONENTE L'UNITÀ NEGOZIALE È PIGNORATO PER UNA QUOTA DI DIRITTO PARI A 1/1

SCHEMA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE 3**VIA ETNA NN.12 -16-18, CAMPOROTONDO ETNEO (CT)**

ESTRATTO QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	- APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, VIA ETNEA N. 12 - POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
C	DEBITORE ESECUTATO – PROPRIETARIO PER QUOTA 1/1
D	
E	-
F	N.2 Trascrizioni di Pignoramento Immobiliare; N.2 Iscrizioni di Ipoteca Giudiziale N.1 Iscrizione di Ipoteca Volontaria
G	APPARTAMENTO AL PIANO TERZO, VIA ETNEA N. 12: al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 42. POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18: al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 17. RISCONTRATI ABUSI (SOLO IN PARTE SANABILI) NELL'APPARTAMENTO.
H	LE PARTICELLE DI TERRENO RICADONO IN PARTE Z.T.O. "B.1 – CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO", IN PARTE IN Z.T.O. "STRADE DI PROGETTO" DEL P.R.G.
I-J-K-L	L'EDIFICAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE – IVI INCLUSE AREE ESTERNE - SI È SVILUPPATA TRA IL 1997 ED IL 2014, IN PRESENZA DI REGOLARE TITOLO EDIFICATORIO E SUCCESSIVE VARIANTI. RILEVATI ABUSI; STIMATI 18.000,00 EURO PER RIMOZIONE ABUSI (TRA SANABILI E NON SANABILI)
M-N-O-P	SPESE INSOLUTE COMPLESSIVAMENTE QUANTIFICABILI IN EURO 12.745,04
Q	APPARTAMENTO ATTUALMENTE OCCUPATO DA TERZI, SULLA BASE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DEL 25/05/2015 (ante pignoramento). POSTO AUTO A RASO SALTUARIAMENTE UTILIZZATO DA TERZI IN ASSENZA DI TITOLO
R	- CONTESTO URBANO: IL CONTESTO URBANO IN CUI RICADONO I BENI STAGGITI È UNA FRANGIA A NORD-OVEST DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO – CONFINANTE AD OVEST CON SP3III (VIA PAPA GIOVANNI XXIII) ED AREE LIBERE SCIAROSE, AD EST CON SP3III (VIA BELLAPASSO), A SUD CON VIA ETNA E A NORD A CON TERRENI LIBERI INCOLTI (FO-L1-38, FO-L1-39). L'AREA È CARATTERIZZATA DA EDIFICI ANALOGHI A QUELLO IN ESAME, ED È DOTATA DELLE SEGUENTI URBANIZZAZIONI PRIMARIE: STRADE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI, RETE IDRICA E GAS, RETE PER L'EROGAZIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USI DOMESTICI, PUBBLICA ILLUMINAZIONE. - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ NEGOZIALE: L'APPARTAMENTO – RAGGIUNGIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE - COMPLESSIVAMENTE SI ARTICOLA IN TRE VANI, DI CUI UNO CON ANGOLO COTTURA, UN DISIMPEGNO, UN RIPOSTIGLIO, UNA LAVANDERIA, UN SERVIZIO IGIENICO E DUE TERRAZZE PERTINENZIALI. IL POSTO AUTO SCOPERTO È UBICATO SULLA CORTE CARRABILE (FOGLIO 1, PARTICELLA 1919 SUBALTERNO 22), CON ACCESSO CARRABILE DAL CIVICO 16. IL BENE SI TROVA IN FONDO ALL'AREA CORTILIZIA, ED È CONTRASSEGNA TO COME STALLO "N.17".
S-T	56.000,00 EURO (riduzione per assenza vizi: 9.995,60)
U - V	LOTTO 3 - ALLEGATO 3.3, IMMAGINI DA FO-L3-1 A FO-L3-50
W-X	CIASCUN BENE COMPONENTE L'UNITÀ NEGOZIALE È PIGNORATO PER UNA QUOTA DI DIRITTO PARI A 1/1

SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE 4**VIA ETNA NN.12 -16-18, CAMPOROTONDO ETNEO (CT)**

ESTRATTO QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, VIA ETNEA N. 12 - GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA, VIA ETNEA NN. 16/18
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
C	DEBITORE ESECUTATO – PROPRIETARIO PER QUOTA 1/1
D	
E	-
F	N.2 Trascrizioni di Pignoramento Immobiliare; N.2 Iscrizioni di Ipoteca Giudiziale N.1 Iscrizione di Ipoteca Volontaria
G	- APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO, VIA ETNEA N. 12: al N.C.E.U. Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 8 - GARAGE AL PIANO SOTTOSTRADA, VIA ETNEA NN. 16/18: al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1687, Subalterno 146. RISCONTRATA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE
H	LE PARTICELLE DI TERRENO RICADONO IN PARTE Z.T.O. "B.1 – CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO", IN PARTE IN Z.T.O. "STRADE DI PROGETTO" DEL P.R.G.
I-J-K-L	L'EDIFICAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE – IVI INCLUSE AREE ESTERNE - SI È SVILUPPATA TRA IL 1997 ED IL 2014, IN PRESENZA DI REGOLARE TITOLO EDIFICATORIO E SUCCESSIVE VARIANTI. RISCONTRATA REGOLARITA' URBANISTICA E CATASTALE
M-N-O-P	SPESE INSOLUTE COMPLESSIVAMENTE QUANTIFICABILI IN EURO 4.296,38
Q	APPARTAMENTO ATTUALMENTE OCCUPATO DA TERZI, SULLA BASE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE del 09/07/2018 (ante pignoramento). GARAGE IN POSSESSO DEL DEBITORE
R	- CONTESTO URBANO: IL CONTESTO URBANO IN CUI RICADONO I BENI STAGGITI È UNA FRANGIA A NORD-OVEST DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO – CONFINANTE AD OVEST CON SP3III (VIA PAPA GIOVANNI XXIII) ED AREE LIBERE SCIAROSE, AD EST CON SP3III (VIA BELLAPASSO), A SUD CON VIA ETNA E A NORD A CON TERRENI LIBERI INCOLTI (FO-L1-38, FO-L1-39). L'AREA È CARATTERIZZATA DA EDIFICI ANALOGHI A QUELLO IN ESAME, ED È DOTATA DELLE SEGUENTI URBANIZZAZIONI PRIMARIE: STRADE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI, RETE IDRICA E GAS, RETE PER L'EROGAZIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USI DOMESTICI, PUBBLICA ILLUMINAZIONE. - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ NEGOZIALE: L'APPARTAMENTO – RAGGIUNGIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE - COMPLESSIVAMENTE SI ARTICOLA TRE VANI, UNA CUCINA ABITABILE, UN DISIMPEGNO, UN RIPOSTIGLIO, UNA LAVANDERIA, UN SERVIZIO IGIENICO E DUE BALCONI PERTINENZIALI. IL GARAGE È RAGGIUNGIUNGIBILE TRANSITANDO DALLA CORSIA CARRABILE (MAPPAL 1919) CON ACCESSO DAI CIVICI 18-16.
S-T	95.000,00 EURO (riduzione per assenza vizi: 16.825,77)
U - V	LOTTO 4 - ALLEGATO 3.4, IMMAGINI DA FO-L4-1 A FO-L4-44
W-X	CIASCUN BENE COMPONENTE L'UNITÀ NEGOZIALE È PIGNORATO PER UNA QUOTA DI DIRITTO PARI A 1/1

SCHEDA RIEPILOGATIVA UNITA' NEGOZIALE 5**VIA ETNA NN.12 -16-18, CAMPOROTONDO ETNEO (CT)**

ESTRATTO QUESITI	SINTESI RISPOSTE AL MANDATO
A	- APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, VIA ETNEA N. 12 - POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18
B	VERIFICATA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA RELATIVA NOTA DI TRASCRIZIONE.
C	DEBITORE ESECUTATO – PROPRIETARIO PER QUOTA 1/1
D	
E	-
F	N.2 Trascrizioni di Pignoramento Immobiliare; N.2 Iscrizioni di Ipoteca Giudiziale N.1 Iscrizione di Ipoteca Volontaria
G	- APPARTAMENTO AL PIANO SECONDO, VIA ETNEA N. 12: al N.C.E.U. Foglio 1, Particella 1667, Subalterno 12 - POSTO AUTO ESTERNO AL PIANO TERRA, VIA ETNEA NN. 16/18: al N.C.E.U. al Foglio 1, Particella 1919, Subalterno 9 RISCONTRATE NELL'APPARTAMENTO LIEVI DIFFORMITA' (REGOLARIZZABILI).
H	LE PARTICELLE DI TERRENO RICADONO IN PARTE Z.T.O. "B.1 – CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO", IN PARTE IN Z.T.O. "STRADE DI PROGETTO" DEL P.R.G.
I-J-K-L	L'EDIFICAZIONE DELL'INTERO COMPLESSO IMMOBILIARE – IVI INCLUSE AREE ESTERNE - SI È SVILUPPATA TRA IL 1997 ED IL 2014, IN PRESENZA DI REGOLARE TITOLO EDIFICATORIO E SUCCESSIVE VARIANTI. RILEVATI ABUSI; STIMATI 14.000,00 EURO PER RIMOZIONE ABUSI (TRA SANABILI E NON SANABILI)
M-N-O-P	SPESE INSOLUTE COMPLESSIVAMENTE QUANTIFICABILI IN EURO 4.787,18
Q	APPARTAMENTO DISABITATO, E' STATO NECESSARIO ACCESSO FORZOSO. POSTO AUTO A RASO E DEPOSITO SALTUARIAMENTE UTILIZZATI DA TERZA IN ASSENZA DI TITOLO
R	- CONTESTO URBANO: IL CONTESTO URBANO IN CUI RICADONO I BENI STAGGITI È UNA FRANGIA A NORD-OVEST DEL COMUNE DI CAMPOROTONDO ETNEO – CONFINANTE AD OVEST CON SP3III (VIA PAPA GIOVANNI XXIII) ED AREE LIBERE SCIAROSE, AD EST CON SP3III (VIA BELLAPASSO), A SUD CON VIA ETNA E A NORD A CON TERRENI LIBERI INCOLTI (FO-L1-38, FO-L1-39). L'AREA È CARATTERIZZATA DA EDIFICI ANALOGHI A QUELLO IN ESAME, ED È DOTATA DELLE SEGUENTI URBANIZZAZIONI PRIMARIE: STRADE A SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI, RETE IDRICA E GAS, RETE PER L'EROGAZIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA PER USI DOMESTICI, PUBBLICA ILLUMINAZIONE. - DESCRIZIONE DELL'UNITÀ NEGOZIALE: L'APPARTAMENTO – RAGGIUNGIBILE DAL VANO SCALA CONDOMINIALE - COMPLESSIVAMENTE SI ARTICOLA IN TRE VANI, UNA CUCINA ABITABILE, UN DISIMPEGNO, UN SERVIZIO IGIENICO, UNA LAVANDERIA, UN RIPOSTIGLIO ED UN BALCONE A GIRO LUNGO I PROSPETTI LIBERI DELL'APPARTAMENTO. IL POSTO AUTO SCOPERTO È UBICATO SULLA CORTE CARRABILE (FOGLIO 1, PARTICELLA 1919 SUBALTERNO 22), CON ACCESSO CARRABILE DAL CIVICO 16. IL BENE SI TROVA IN FONDO ALL'AREA CORTILIZIA, ED È CONTRASSEGNA TO COME STALLO "N.9".
S-T	81.000,00 EURO (riduzione per assenza vizi: 14.345,69)
U-V	LOTTO 5 - ALLEGATO 5.1, IMMAGINI DA FO-L5-1 A FO-L5-50
W-X	CIASCUN BENE COMPONENTE L'UNITÀ NEGOZIALE È PIGNORATO PER UNA QUOTA DI DIRITTO PARI A 1/1