

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.59/2021 R.G.E.

Promossa da Trovato Giovanni

nei confronti di Tortorella Antonino Consolato



G.E. Dott.ssa Venera Fazio



I N D I C E

1.Premesse.....	2
2.Espletamento del Mandato - Risposta ai Quesiti.....	3
3. Elenco Allegati.....	71



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



1. PREMESSE

La sottoscritta Dott. Ing. Anna Ursida, con sede legale in Via Sassari 3B, Catania (CT) - con Decreto di Nomina del 24/04/2024, notificato a mezzo pec il 26/04/2024 – veniva nominata dall'Ill.mo G.E. Dott.ssa Venera Fazio C.T.U. nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.59/2021 R.G.Es., promossa da Trovato Giovanni nei confronti di Tortorella Antonino Consolato.

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 di Raccomandata A/R n.20014068190-4, l'inizio delle operazioni peritali in data 25/05/2024 ore 9:30 presso gli immobili componenti l'intero compendio pignorato, siti in Paternò (CT); la medesima comunicazione veniva inviata al custode nominato (Avv. Agatella Carbonaro) e al legale di parte precedente.

Alla data fissata, la scrivente si recava sui luoghi; ivi trovava presente, oltre l'avv. Carbonaro, il debitore _____ e la moglie _____ che mettevano regolarmente a disposizione del CTU gli immobili pignorati - fatta eccezione per due beni, il cui accesso veniva dichiarato temporaneamente indisponibile; i rilievi metrici e fotografici di rito si svolgevano regolarmente (cfr. Allegato 2), e il CTU si riservava di concludere le residue operazioni peritali al momento in cui i beni non periziati sarebbero stati disponibili. Il secondo sopralluogo veniva effettuato domenica 30/06/2024, dopo la comunicazione da parte debitrice dell'avvenuto intervento di sostituzione delle serrature; anche in questa occasione i rilievi metrici e fotografici di rito si svolgevano regolarmente, e la scrivente poteva finalizzare le operazioni di accesso.

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 Paternò – Settore Urbanistica → Richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica del 20/05/2024 prot. 18008 ed integrazione Diritti di Segreteria Aggiuntivi del 10/07/2024 prot.24014 → Invio dei Certificati di Destinazione Urbanistica da parte dell'UTC in data 02/08/2024 → Invio di Certificato di Destinazione Urbanistica Sostitutivo da parte dell'UTC in data 14/08/2024 (sostitutivo del certif. 232/2024 - ricevuto dalla scrivente il 02/08/2024 e carente di informazioni circa la particella 2012).

Comune di Paternò – Settore Urbanistica → Richiesta di Accesso agli Atti del 10/07/2024 prot. 24014 → Invio della documentazione da parte dell'UTC in data 31/07/2024.

Comune di Catania – Agenzia del Territorio → Visure Catastali, Planimetrie, Estratto di Mappa on-line

Tutto quanto premesso, la sottoscritta redigeva la presente relazione di consulenza tecnica.



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 Venera Fazio, 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 interessa 19 beni immobili (14 appezzamenti di terreno, 3 abitazioni civili, un garage ed un deposito) tutti ricadenti nel territorio comunale di Paternò.

Il compendio pignorato è complessivamente identificato come segue:

1. **Abitazione civile** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 8409, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 119,30 (cfr. Allegato 7.1)
2. **Abitazione civile** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 468,68 (cfr. Allegato 7.2)
3. **Garage** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 53 mq, Superficie catastale 58 mq, Rendita Catastale Euro 246,35 (cfr. Allegato 7.2)
4. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1303, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 4 are 26 centiare, Reddito Dominicale Euro 2,20, Reddito Agrario Euro 0,66 (cfr. Allegato 7.3)
5. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1304, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01 (cfr. Allegato 7.3)
6. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1305, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 83 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,43, Reddito Agrario Euro 0,13 (cfr. Allegato 7.3)
7. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1307, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 24 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,12, Reddito Agrario Euro 0,04 (cfr. Allegato 7.3)

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



8. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1308, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5 are 95 centiare, Reddito Dominicale Euro 3,07, Reddito Agrario Euro 0,92 (cfr. Allegato 7.3)
9. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1309, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,02 (cfr. Allegato 7.3)
10. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1310, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 49 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,08 (cfr. Allegato 7.3)
11. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2010, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 14 are 69 centiare, Reddito Dominicale Euro 14,04, Reddito Agrario Euro 8,35 (cfr. Allegato 7.3)
12. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2011, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 1 are 51 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,44, Reddito Agrario Euro 0,86 (cfr. Allegato 7.3)
13. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2012, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 64 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,33, Reddito Agrario Euro 0,10 (cfr. Allegato 7.3)
14. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2013, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,01 (cfr. Allegato 7.3)
15. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2014, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2 are 37 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 0,37 (cfr. Allegato 7.3)
16. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2015, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 92 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,48, Reddito Agrario Euro 0,14 (cfr. Allegato 7.3)
17. **Terreno** - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 92, Particella 102, Qualità Agrumeto, Classe 2, Superficie 48 are 20 centiare, Reddito Dominicale Euro 174,25, Reddito Agrario Euro 69,70 (cfr. Allegato 7.4)



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



- 18. Deposito** - identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 44 mq, Rendita Catastale Euro 71,89 (cfr. Allegato 7.5)
- 19. Abitazione civile** - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4506, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 102,26 (cfr. Allegato 7.6)

Nell'elaborato peritale, i beni sopra individuati sono stati raggruppati in unità negoziali, anche in ragione di una più congrua vendibilità degli stessi. In particolare sono state individuate le seguenti unità negoziali:

Unità Negoziale 1: Casa per civile abitazione, sita in Paternò, Vico San Giovanni nn. 18-19 - identificata al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 8409

Unità Negoziale 2: Casa per civile abitazione e garage, siti in Paternò, Via Santissimo Salvatore nn. 24, 26, 28 - identificati al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 6 (garage) e Subalterno 7 (abitazione civile).

Unità Negoziale 3: Terreni agricoli (con parziale suscettività edificatoria), siti nel territorio comunale di Paternò - in Contrada Scala Vecchia, a sud del centro abitato - identificati al N.C.T. al Foglio 76, Particelle 1303, 1304, 1305, 1307, 1308, 1309, 1310, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 (coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777)

Unità Negoziale 4: Terreno agricolo, sito nel territorio comunale di Paternò - in Contrada Lago, a sud-ovest del centro abitato - identificato al N.C.T. al Foglio 92, Particella 102 (coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867)

Unità Negoziale 5: Deposito (attualmente adibito a civile abitazione), sito in Paternò, Vico San Giovanni - identificato al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 5

Unità Negoziale 6: Casa per civile abitazione, sita in Paternò, Vico San Giovanni nn. 13, 16, - identificata al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4506.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**A.1 – Unità Negoziiale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)**

L'unità negoziale comprende un piccolo stabile, destinato a civile abitazione, su due livelli fuori terra. Più precisamente lo stabile si presenta totalmente fuori terra sul fronte con accesso principale da Vico San Giovanni n.18 (FO-L1-18), e parzialmente interrato rispetto alla quota stradale di Via SS. Salvatore, in corrispondenza della quale presenta un secondo accesso (FO-L1-3, FO-L1-4).

Il fabbricato, ascrivibile al *Tipo edilizio di Palazzetto (di derivazione terrana)*, ha la configurazione di una residenza indipendente, pur presentando l'accesso su Vico San Giovanni in comune con altre unità immobiliari. L'unico spazio esterno di pertinenza esclusiva è un piccolo balcone "a petto" con affaccio su Via SS. Salvatore (FO-L1-2).

Dal punto di vista catastale, il bene componente l'Unità Negoziiale risulta così censito:

Abitazione civile - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 8409, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 119,30 (cfr. Allegato 7.1).

L'intero fabbricato è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 8409, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.1), e satura totalmente il lotto di terreno sulla quale è avvenuta l'edificazione.

Dal punto di vista dei confini, lo stabile confina a nord con Via SS. Salvatore, a sud con Vico San Giovanni, ad ovest con il fabbricato che ospita i beni componenti sia l'Unità Negoziiale 2 (residenza e garage), sia l'Unità Negoziiale 4 (deposito, con accesso da Vico San Giovanni).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emersa generale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali. Si evidenzia solo una variata distribuzione interna (occlusione del varco tra i primo vano terrano ed il corpo scala) e l'installazione di una scala autoportante in ferro per l'accesso secondario da Via SS. Salvatore (cfr. Punti "I.1", "J.1", Allegato 7.1, Allegato 8.1).

A.2 – Unità Negoziiale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

L'unità negoziale, ricadente nel territorio comunale di Paternò, comprende un garage (al pian terreno) ed una residenza civile (ai piani primo e secondo, accessibile da un corpo scala con ingresso dal civico 24 di Via Santissimo Salvatore); entrambi i beni risultano inseriti nel medesimo fabbricato. Il garage presenta due saracinesche, rispettivamente ai civici 26 e 28 di Via SS. Salvatore.

Lo stabile che accoglie l'unità negoziale presenta altresì un lastrico solare al terzo livello f.t. (accessibile dal corpo scala citato, ma non praticabile in sicurezza), ed un piano sottostrada che ricomprende un ulteriore bene oggetto di pignoramento (non facente parte del lotto di vendita in esame), ovvero un deposito con accesso da Vico San Giovanni n.1 (cfr. descrizione Unità Negoziiale 5).

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Il fabbricato, nella configurazione attuale, è stato organizzato in modo da ospitare due appartamenti per civile abitazione (uno al piano primo, uno al secondo). Gli unici spazi esterni di pertinenza esclusiva sono alcuni piccoli balconi con affaccio su Via SS. Salvatore (FO-L2-4) e su Vico San Giovanni (FO-L2-11, FO-L2-59).

Dal punto di vista catastale, i beni componenti l'Unità Negoziale 2 risultano così censiti:

Abitazione civile - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 468,68 (cfr. *Allegato 7.2*)

Garage - identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 53 mq, Superficie catastale 58 mq, Rendita Catastale Euro 246,35 (cfr. *Allegato 7.2*)

L'intero fabbricato è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 4503, Ente Urbano, e satura quasi totalmente il lotto di terreno sulla quale è avvenuta l'edificazione (fatta eccezione per un cortiletto a servizio del piano sottostrada con accesso da vico San Giovanni). Dal punto di vista dei confini, lo stabile confina a nord con Via SS. Salvatore, a sud con Vico San Giovanni, ad ovest con altri fabbricati non pignorati, ad est con l'Unità Negoziale 1 (cfr. *Allegato 7.2*).

DIFFORMITÀ RISCOstrate

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato, i dati planimetrici catastali e quelli riportati nei documenti urbanistici ufficiali. Si evidenziano le seguenti difformità (cfr. *Allegati 6, 7.2, 8.2*):

- variata configurazione degli accessi ai diversi livelli in corrispondenza del corpo scala, finalizzato alla separazione dell'originario appartamento in due distinte unità immobiliari;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo (realizzazione di un vano letto supplementare, mediante riduzione dell'originaria cucina);
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo (realizzazione di un servizio igienico e di vano cucina in luogo di una camera da letto);
- realizzazione di locale in muratura (ripostiglio) e di veranda (living) in corrispondenza alla terrazza al piano secondo;
- assente rappresentazione di lastrico solare al terzo livello fuori terra, e di relative distributivo verticale di accesso (che consiste in una porzione di scala in ferro).

Si rimanda ai punti "I.2" e "J.2" per un'argomentazione più approfondita.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

**A.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777**

L'unità negoziale in esame si compone di un gruppo di tredici terreni agricoli, ubicati in un'area del territorio di Paternò a sud del centro abitato (FO-L3-1). Il gruppo di fondi si trova intercluso tra altri terreni, ed è raggiungibile solo transitando attraverso essi, con esercizio di servitù di passaggio. Precisamente, allo stato attuale, l'accesso ai terreni staggiti avviene dalla parte terminale di Via Biella, transitando attraverso altri fondi non pignorati e totalmente privi di recinzione (FO-L3-5, FO-L3-6) o, in alternativa, da Via Balatelle, con le medesime modalità (FO-L3-4). I fondi, in stato di abbandono e disuso, presentano andamento orografico prevalentemente in declivio, sia in direzione ovest, che sud.

Dal punto di vista catastale, l'Unità negoziale in esame è così identificata al N.C.T. del Comune di Paternò:

- Foglio 76, Particella 1303, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 4 are 26 centiare, Reddito Dominicale Euro 2,20, Reddito Agrario Euro 0,66
- Foglio 76, Particella 1304, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01
- Foglio 76, Particella 1305, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 83 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,43, Reddito Agrario Euro 0,13
- Foglio 76, Particella 1307, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 24 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,12, Reddito Agrario Euro 0,04
- Foglio 76, Particella 1308, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5 are 95 centiare, Reddito Dominicale Euro 3,07, Reddito Agrario Euro 0,92
- Foglio 76, Particella 1309, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,02
- Foglio 76, Particella 1310, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 49 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,08
- Foglio 76, Particella 2010, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 14 are 69 centiare, Reddito Dominicale Euro 14,04, Reddito Agrario Euro 8,35
- Foglio 76, Particella 2011, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 1 are 51 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,44, Reddito Agrario Euro 0,86
- Foglio 76, Particella 2012, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 64 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,33, Reddito Agrario Euro 0,10

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- Foglio 76, Particella 2013, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,01
- Foglio 76, Particella 2014, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2 are 37 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 0,37
- Foglio 76, Particella 2015, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 92 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,48, Reddito Agrario Euro 0,14

I tredici appezzamenti che compongono il presente lotto di vendita – privi di recinzioni e delimitazioni tra loro, ed anche rispetto ai terreni limitrofi non pignorati (*da FO-L3-7 ad FO-L3-35*) – compongono un poligono chiuso, di forma irregolare, al cui interno risultano inglobati tre fondi che non fanno parte dell'Unità Negoziabile, e precisamente i terreni individuati al Foglio 76, Mappali 1311, 2016, 2017 (*cf. Allegato 7.3*).



DIFFORMITÀ RISCOINTRATE

Non sono stati riscontrati abusi o difformità nel corso dell'accesso sui luoghi.

Il gruppo di fondi non presenta irregolarità del tipo urbanistico e catastale.

A.4 – Unità Negoziabile 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

L'unità negoziabile in esame si compone di un fondo agricolo, ubicato in un'area del territorio di Paternò a vocazione eminentemente rurale, situata a sud-ovest rispetto al centro abitato di Paternò (*FO-L4-1*).

Il terreno componente l'unità negoziabile è immediatamente raggiungibile dalla sede stradale (Strada Provinciale 102i - *FO-L4-4, FO-L4-5, FO-L4-30*). Il fondo, in stato di abbandono e disuso, ha forma regolare (*FO-L4-3*) e presenta andamento orografico prevalentemente pianeggiante.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Dal punto di vista catastale, l'Unità negoziale in esame è così identificata al N.C.T. del Comune di Paternò:

- Foglio 92, Particella 102, Qualità Agrumeto, Classe 2, Superficie 48 are 20 centiare, Reddito Dominicale Euro 174,25, Reddito Agrario Euro 69,70.

All'interno del terreno staggito è presente un fabbricato diruto in muratura (*FO-L4-7, FO-L4-28, FO-L4-29*) ed i resti di una saia (*FO-L4-11, FO-L4-12, FO-L4-13*); è altresì presente un fossato di raccolta delle acque (da *FO-L4-14 a FO-L4-20*).

Per quanto riguarda i confini, il fondo pignorato si trova lungo la strada provinciale, con la quale confina direttamente lungo il lato nord-ovest; lungo i restanti confini, si trova a contatto con altri terreni non pignorati ed in buona parte coltivati (e precisamente Foglio 92, Mappali 191, 101, 103); si riscontra la presenza di recinzione in rete metallica solo a contorno della limitrofa particella 101 (*FO-L4-25*), mentre con gli altri due fondi non esistono soluzioni di continuità che marchino i confini proprietari (*FO-L4-9, FO-L4-18, FO-L4-21*).

Il fondo, esteso circa 4820 metri quadrati, non presenta irregolarità del tipo urbanistico e catastale.

A.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

L'unità negoziale si compone di un'unità immobiliare – con destinazione d'uso deposito/locale di sgombero – oggi adibita a civile abitazione. L'accesso al bene avviene da Vico San Giovanni, 1 (*FO-L5-8*).

N.B. L'unità in esame - che si sviluppa su un livello fuori terra rispetto alla quota di Vico San Giovanni - si trova sotto l'impronta dello stabile che accoglie l'Unità Negoziale 2 (e, più precisamente, sotto parte dell'impronta del garage, in corrispondenza al piano interrato rispetto alla quota di Via SS. Salvatore – *cfr. FO-L5-6, FO-L5-7*).

Inoltre, **l'ambiente cucina è stato ricavato in corrispondenza di altra unità abitativa non oggetto di pignoramento**; attualmente, mediante il citato vano cucina, l'immobile presenta un ulteriore sfogo su un ronco di Vico San Giovanni (*da FO-L5-17 a FO-L5-20*), in adiacenza all'ingresso dell'Unità Negoziale 1.

Il bene pignorato, in origine destinato a locale di sgombero, è attualmente utilizzato come residenza monofamiliare. L'unico spazio esterno di pertinenza esclusiva è un piccolo cortile d'ingresso da Vico San Giovanni (*FO-L5-9*).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



L'unità negoziale, dal punto di vista catastale, è così individuata:

Deposito - identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 44 mq, Rendita Catastale Euro 71,89 (cfr. Allegato 7.5).

L'intero fabbricato è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 4503, Ente Urbano, e satura quasi totalmente il lotto di terreno sulla quale è avvenuta l'edificazione (fatta eccezione per un cortiletto a servizio del piano sottostrada con accesso da vico San Giovanni). Dal punto di vista dei confini, lo stabile confina a nord con Via SS. Salvatore, a sud con Vico San Giovanni, ad ovest con altri fabbricati non pignorati, ad est con l'Unità Negoziale 1 (cfr. Allegato 7.5).

DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali. Si evidenzia:

- variazione della destinazione d'uso, da locale destinato a locale di sgombero a residenza monofamiliare
- variazione della superficie totale impegnata dall'unità immobiliare: precisamente, la superficie è inferiore rispetto al progetto originario, e non è stata realizzata scala di collegamento verticale ai soprastanti livelli (cfr. Allegato 6).
- variata configurazione degli accessi, con aumento di cubatura e superficie calpestabile (mediante chiusura verticale ed orizzontale dell'originario cortile su Vico San Giovanni)
- **fusione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con altra unità immobiliare non pignorata (in particolare, cucina e soprastante sottotetto non fanno parte dell'unità pignorata).**

Si rimanda ai punti "7.5" e "J.5" per un'argomentazione più approfondita.

A.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

L'unità negoziale comprende un piccolo stabile, destinato a civile abitazione, su un livello fuori terra. L'accesso al bene avviene da Vico San Giovanni, 13 (FO-L6-9), ma l'immobile presenta anche un ulteriore sfogo su un ronco di Vico San Giovanni (FO-L6-20, FO-L6-21), in adiacenza all'ingresso delle Unità Negoziali 1 e 5.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Il fabbricato, ascrivibile al *Tipo edilizio di Casa Terrana*, ha la configurazione di una residenza indipendente, pur presentando l'accesso su Vico San Giovanni in comune con altre unità immobiliari. Non sono presenti spazi esterni di pertinenza esclusiva.

Dal punto di vista catastale, il bene componente l'Unità Negoziabile risulta così censito:

Abitazione civile - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4506, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 102,26 (*cf. Allegato 7.6*).

L'intero fabbricato è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 4506, Ente Urbano (*cf. Allegato 7.6*), e satura totalmente il lotto di terreno sulla quale è avvenuta l'edificazione.

Dal punto di vista dei confini, lo stabile confina a nord con altro immobile non pignorato (particella 4505), e a sud, est ed ovest con Vico San Giovanni.

DIFFORMITÀ RISCOstrate

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali catastali. Si evidenziano alcune difformità sia nella configurazione delle aperture sui prospetti sia nella distribuzione interna.

Si rimanda ai punti "I.6" e "J.6" per un'argomentazione più approfondita.

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

Il pignoramento ha colpito quote spettanti al debitore. Si rileva congruenza tra i contenuti dei dati riportati nell'atto di Pignoramento e nella relativa Nota di Trascrizione.

N.B. → Per quanto riguarda la correttezza dei contenuti, si rileva la seguente incoerenza.

Il terreno in contrada Lago - identificato al Foglio 92, Particella 102, Qualità Agrumeto - risulta in capo al debitore per una quota proprietaria pari ad 1/2 (la restante metà di nuda proprietà risulta in capo alla coniuge - *cf. Certificati Ipotecari in Atti e Visure Catastali*).

Di contro, nel pignoramento e nella relativa nota di trascrizione, risulta pignorata una quota pari a 1/1 della proprietà, non tenendo conto del diritto di nuda proprietà (pari ad 1/2) in capo a acquisito con Atto di Divisione cui al punto "D.4".



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

C.1 – Unità Negoziale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

La proprietà sul bene identificato al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 8409 (ex particella 4534)- per una quota pari ad 1/2 – risulta in capo al debitore

; la restante quota, pari ad 1/2, è in capo alla coniuge

In particolare, l'esecutato e la coniuge hanno acquisito la piena proprietà del bene componente l'unità negoziale, in comunione legale dei beni, con regolare atto di Compravendita (*cf. Punto "D.1"*).

C.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

La proprietà sui beni identificati al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterni 6 e 7, dai documenti catastali estratti (Visura Storica e Planimetria) risulta ancora oggi in capo a

(madre dell'esecutato, deceduta in data 16/05/2007) – per una quota pari a

1/1 della piena proprietà.

Dai certificati ipotecari in atti, si riscontra la piena proprietà in capo al debitore per effetto di:

- Verbale di Pubblicazione di Testamento del 06/11/2009, rep.n.9679, trascritto in data 02/12/2009 ai nn.64385/41813.

→ **N.B. Non si riscontra alcuna Accettazione Tacita di Eredità. Dal punto di vista catastale risulta assente la voltura del diritto di proprietà**

C.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

La proprietà, per una quota pari ad 1/1, di tutti i fondi componenti l'Unità Negoziale 3 - identificati al N.C.T. al Foglio 76, Particelle 1303, 1304, 1305, 1307, 1308, 1309, 1310, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 - risulta in capo al debitore

In particolare, l'esecutato acquisito la piena proprietà dei beni, con regolare atto di Compravendita (*cf. Punto "D.3"*).

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



C.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Per quanto riguarda la proprietà sul bene identificato al N.C.T. al Foglio 92, Particella 102, dai documenti catastali estratti si rileva una quota di 1/1 del diritto di Usufrutto ancora oggi in capo a (madre dell'esecutato, deceduta in data 16/05/2007), mentre la restante parte (nuda proprietà, per 1/2 ciascuno) risulta in capo al debitore

e alla

coniuge

Le

descritte quote erano state acquisite dai soggetti citati mediante Atto di Divisione (cfr. Punto "D.4").

Dai certificati ipotecari in atti, si riscontra che il passaggio del diritto di usufrutto da è automaticamente passato in capo al debitore per effetto di Verbale di Pubblicazione di Testamento del 06/11/2009, rep.n.9679, trascritto in data 02/12/2009 ai nn.64385/41813.

→ **N.B. Non si riscontra alcuna Accettazione Tacita di Eredità. Dal punto di vista catastale risulta assente la voltura del diritto di usufrutto da Bivona a Tortorella.**

C.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

La proprietà sul bene identificato al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 5, dai documenti catastali estratti (Visura Storica e Planimetria) risulta in capo a (madre dell'esecutato, deceduta in data 16/05/2007) – per una quota pari a 1/1 della piena proprietà.

Dai certificati ipotecari in atti, si riscontra la piena proprietà in capo al debitore per effetto di:

- Verbale di Pubblicazione di Testamento del 06/11/2009, rep.n.9679, trascritto in data 02/12/2009 ai nn.64385/41813.

→ **N.B. Non si riscontra alcuna Accettazione Tacita di Eredità. Dal punto di vista catastale risulta assente la voltura del diritto di proprietà**



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



C.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

La proprietà sul bene identificato al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4506 - per una quota pari ad 1/2 – risulta in capo al debitore

la restante quota, pari ad 1/2, è in capo alla coniuge



In particolare, l'esecutato e la coniuge hanno acquisito la piena proprietà del bene componente l'unità negoziale, in comunione legale dei beni, con regolare atto di Compravendita (cfr. Punto "D.6").



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;

D.1 – Unità Negoziale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I.)

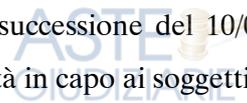
Dai certificati ipotecari in atti e dalle risultanze catastali, si rileva quanto segue.

In virtù dell'atto di Compravendita al rogito del Notaio Pappalardo Giuseppe in Paternò in data 29/07/2003 con repertorio n. 5991 - trascritto il 04/08/2003 ai nn.31757/23062 - il debitore e la coniuge hanno acquisito un diritto di proprietà (pari ad 1/2 ciascuno), sul bene componente l'unità negoziale, allora identificato al Catasto Urbano al Foglio 60 Particella 4534 (**oggi Foglio 60, Particella 8409**), da potere di

Storia al ventennio: a la proprietà dell'unità negoziale era pervenuta con Atto di Compravendita rep.n.63103/5576 al rogito del Notaio Giunta Adele del 14/10/2002, trascritto il 13/11/2002 ai nn. 42832/32034, da potere di

per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale dei beni.

Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni al ventennio, dalle risultanze catastali si rileva che a la nuda proprietà del bene (con usufrutto in capo ad) era pervenuto con Atto del 18/08/1988 al rogito del notaio Lojacono Luigi, rep.n. 158543 e che - con successivo ricongiungimento di usufrutto del 10/09/1989 (Voltura n. 3004.1/1990, Pratica n. 16547, seguente a denuncia di successione del 10/09/1989, registrata in data 11/09/1989 – si era consolidato il diritto pieno di proprietà in capo ai soggetti citati.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



D.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Dai certificati ipotecari in atti, si riscontra che la piena proprietà sui beni identificati al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterni 6 e 7 risulta in capo al debitore

da potere di

(madre dell'esecutato, deceduta in data 16/05/2007) – ai sensi di:

- Verbale di Pubblicazione di Testamento del 06/11/2009, rep.n.9679, trascritto in data 02/12/2009 ai nn.64385/41813.

→ **N.B. Non si riscontra alcuna Accettazione Tacita di Eredità. Dal punto di vista catastale risulta assente la voltura del diritto di proprietà**

Storia al ventennio: a la proprietà dei beni componenti l'unità negoziale (compresa quella del bene di cui all'Unità Negoziale 5) era pervenuta per sopraelevazione ed ampliamento (con regolari titoli edilizia – cfr. Punti I.2, I.4) del bene al pian terreno acquisito con Atto di Vendita del 05/11/1963 – al rogito del notaio Angelo Lojacono rep.117891/13420 – trascritto ai nn.40263/33906 del 09/11/1963, da potere di

D.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

Dai certificati ipotecari in atti e dalle risultanze catastali, si rileva quanto segue.

Con Atto di Compravendita del 27/11/1970 al rogito del Notaio Luigi Lojacono repertorio n. 6822 - registrato in data 07/12/1970 al n. 1573, trascritto al registro particolare al numero 30527 nello stesso anno – il debitore ha acquisito la piena proprietà dell'intera unità negoziale, da potere di

→ **N.B. in visura il precedente proprietario risulta “ ”, nella doppia nota di trascrizione in atti, risulta “ ”.**

D.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Dai certificati ipotecari in atti e dalle risultanze catastali, si rileva quanto segue.

Con Atto di Divisione del 16/07/1982 al rogito del Notaio Francesco Doria Repertorio n. 5782, registrato in data 05/08/1982 al n. 13670, Trascritto ai nn.29910/24250 in data 06/08/1982 i coniugi - per una quota pari ad 1/2 ciascuno – si sono

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

attribuiti ed assegnati la nuda proprietà del bene in esame, con usufrutto a vantaggio della madre del debitore,

Il passaggio del diritto di usufrutto è automaticamente passato in capo al debitore per effetto di Verbale di Pubblicazione di Testamento del 06/11/2009, rep.n.9679, trascritto in data 02/12/2009 ai nn.64385/41813.

→ **N.B. Non si riscontra alcuna Accettazione Tacita di Eredità. Dal punto di vista catastale risulta assente la voltura del diritto di usufrutto**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

D.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Dai certificati ipotecari in atti, si riscontra che la piena proprietà sui beni identificato al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterni 6 e 7 risulta in capo al

da potere di

(madre dell'esecutato, deceduta in data 16/05/2007) – ai sensi di:

- Verbale di Pubblicazione di Testamento del 06/11/2009, rep.n.9679, trascritto in data 02/12/2009 ai nn.64385/41813.

→ **N.B. Non si riscontra alcuna Accettazione Tacita di Eredità. Dal punto di vista catastale risulta assente la voltura del diritto di proprietà da Bivona a Tortorella.**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Storia al ventennio: a la proprietà dei beni componenti l'unità negoziale (compresa quella del bene di cui all'Unità Negoziale 2) era pervenuta per sopraelevazione ed ampliamento (con regolari titoli edilizi – cfr. Punti I.2, I.4) del bene al pian terreno, acquisito con Atto di Vendita del 05/11/1963 – al rogito del notaio Angelo Lojacono rep.117891/13420 – trascritto ai nn.40263/33906 del 09/11/1963, da potere di

D.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Dai certificati ipotecari in atti e dalle risultanze catastali, si rileva quanto segue.

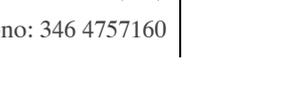
In virtù dell'atto di Compravendita al rogito del Notaio Magnano di San Lio Emanuele in Paternò in data 26/11/2008 con repertorio n.46291/12040 - trascritto il 02/12/2008 ai nn.70695/44735 - il debitore e la coniuge hanno acquisito il diritto di proprietà (pari ad 1/2 ciascuno) sul bene componente l'unità negoziale, allora identificato al Catasto Urbano al Foglio 60 Particella 4506, da potere di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

Storia al ventennio:

la proprietà dell'unità negoziale era pervenuta con Denuncia di Successione registrata il 17/09/2007 rep.n.29/433, trascritta il 23/10/2009 ai nn.56760/36248, da potere di

→ **N.B. Non si riscontra alcuna Accettazione Tacita di Eredità.**

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 parzialmente completa: precisamente, in ragione del numero di immobili, della presenza di numerosi passaggi proprietari, della mancata rispondenza nei documenti catastali (mancata voltura a seguito di successione testamentaria), della mancanza di accettazione tacita di eredità, sarebbe consigliabile approfondimento mediante Relazione Notarile ad integrazione e chiarimento delle Ispezioni Ipotecarie prodotte, nonché delle elaborazioni della scrivente.

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

F1 – Unità Negoziale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Come si desume dalla Certificazione Ipotecaria in atti, sull' Unità Negoziale in esame insistono i seguenti gravami:

→ **Iscrizione nn.29147/2909 del 30/07/2014** - Ipoteca Giudiziale rep.52 del 12/04/2013 derivante da Sentenza di Condanna, a favore di _____,

contro _____ **SU 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 60, (EX) PARTICELLA 4534 (OGGI PARTICELLA 8409).**

→ **Trascrizione nn.3547/2593 del 29/01/2021** – Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili rep.105 del 12/01/2021, a favore di _____

contro _____



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**F.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)**

Come si desume dalla Certificazione Ipotecaria in atti, sull' Unità Negoziale in esame insistono i seguenti gravami:

→ **Iscrizione nn.29147/2909 del 30/07/2014** - Ipoteca Giudiziale rep.52 del 12/04/2013 derivante da Sentenza di Condanna, a favore di

contro

SU 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN PATERNO', IDENTIFICATI AL N.C.E.U. FOGLIO 60, PARTICELLA 4503, SUBALTERNI 6 E 7.

→ **Trascrizione nn.3547/2593 del 29/01/2021** – Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili rep.105 del 12/01/2021, a favore di

contro

SU 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN PATERNO', IDENTIFICATI AL N.C.E.U. FOGLIO 60, PARTICELLA 4503, SUBALTERNI 6 E 7.

F.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

Come si desume dalla Certificazione Ipotecaria in atti, sull' Unità Negoziale in esame insistono i seguenti gravami:

→ **Trascrizione nn.3547/2593 del 29/01/2021** – Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili rep.105 del 12/01/2021, a favore di

contro

SU 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI SITI IN PATERNO', IDENTIFICATI AL N.C.T. FOGLIO 76, PARTICELLE 1303, 1304, 1305, 1307, 1308, 1309, 1310, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015.

F.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Come si desume dalla Certificazione Ipotecaria in atti, sull' Unità Negoziale in esame insistono i seguenti gravami:

→ **Trascrizione nn.4198/3483 del 25/01/2012** – Preliminare di Compravendita a rogito del notaio Giunta Adele rep.84423/13871 del 28/12/2011, a favore di

SULLA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.T. FOGLIO 92, PARTICELLA 102.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



→ **Iscrizione nn.29147/2909 del 30/07/2014** - Ipoteca Giudiziale rep.52 del 12/04/2013 derivante da Sentenza di Condanna, a favore di

SU 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.T. FOGLIO 92, PARTICELLA 102.

→ **Trascrizione nn.3547/2593 del 29/01/2021** – Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili rep.105 del 12/01/2021, a favore di

SU 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.T. FOGLIO 92, PARTICELLA 102.

F.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Come si desume dalla Certificazione Ipotecaria in atti, sull' Unità Negoziale in esame insistono i seguenti gravami:

→ **Iscrizione nn.29147/2909 del 30/07/2014** - Ipoteca Giudiziale rep.52 del 12/04/2013 derivante da Sentenza di Condanna, a favore di

SU 1/1 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 60, PARTICELLA 4503, SUBALTERNO 5.

→ **Trascrizione nn.3547/2593 del 29/01/2021** – Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili rep.105 del 12/01/2021, a favore di

SU 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 60, PARTICELLA 4503, SUBALTERNO 5.

F.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Come si desume dalla Certificazione Ipotecaria in atti, sull' Unità Negoziale in esame insistono i seguenti gravami:

→ **Iscrizione nn.70696/15790 del 02/12/2008** - Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, a rogito del notaio Magnano di San Lio Emanuele rep.46292/12041 del 26/11/2008 a favore del creditore ipotecario

contro

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



. SULLA PIENA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE

SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 60, PARTICELLA 4506.

→ Trascrizione nn. 58224/47218 del 26/11/2012 - Verbale di Pignoramento Immobili n. repertorio 5000 del 04/09/2012 a favore di



**SULLA PIENA PROPRIETA'
DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.E.U. FOGLIO 60,
PARTICELLA 4506.**

→ Iscrizione nn.29147/2909 del 30/07/2014 - Ipoteca Giudiziale rep.52 del 12/04/2013 derivante da Sentenza di Condanna, a favore di



**SU 1/2 DEL DIRITTO DI
PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL N.C.E.U.
FOGLIO 60, PARTICELLA 4506.**

→ Trascrizione nn.3547/2593 del 29/01/2021 – Atto Esecutivo Cautelare, Verbale di Pignoramento Immobili rep.105 del 12/01/2021, a favore di



**SU 1/2 DEL
DIRITTO DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE SITO IN PATERNO', IDENTIFICATO AL
N.C.E.U. FOGLIO 60, PARTICELLA 4506.**



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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Dal punto di vista catastale, il bene componente l'Unità Negoziale risulta così censito:

Abitazione civile - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 8409, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 119,30 (cfr. Allegato 7.1).

L'intero fabbricato è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 8409, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.1). Come argomentato al punto "A.1", sono state rilevate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale che, tuttavia, non hanno richiesto l'aggiornamento della stessa (cfr. Allegato 7.1, Allegato 8.1).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



G.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Dal punto di vista catastale, i due immobili componenti l'Unità Negoziale risultano così censiti:

Abitazione civile - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 468,68 (cfr. Allegato 7.2)

Garage - identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 53 mq, Superficie catastale 58 mq, Rendita Catastale Euro 246,35 (cfr. Allegato 7.2)

L'edificio che ospita l'unità negoziale è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 4503, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.2).

Come accennato al punto "A.2", in sede di accesso sui luoghi sono state riscontrate alcune difformità tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi; tuttavia, ai fini della vendita dei beni il CTU non ha ritenuto necessario effettuare alcuna modifica planimetrica catastale, limitandosi a segnare le irregolarità negli allegati grafici prodotti (cfr. Punti "A.2", "I.2" "J.2" ed Allegato 8.2).

G.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

Dal punto di vista catastale, i tredici appezzamenti di terreno componenti l'Unità Negoziale risultano così censiti:

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1303, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 4 are 26 centiare, Reddito Dominicale Euro 2,20, Reddito Agrario Euro 0,66 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1304, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1305, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 83 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,43, Reddito Agrario Euro 0,13 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1307, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 24 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,12, Reddito Agrario Euro 0,04 (cfr. Allegato 7.3)



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1308, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5 are 95 centiare, Reddito Dominicale Euro 3,07, Reddito Agrario Euro 0,92 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1309, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,02 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 1310, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 49 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,08 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2010, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 14 are 69 centiare, Reddito Dominicale Euro 14,04, Reddito Agrario Euro 8,35 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2011, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 1 are 51 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,44, Reddito Agrario Euro 0,86 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2012, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 64 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,33, Reddito Agrario Euro 0,10 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2013, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,01 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2014, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2 are 37 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 0,37 (cfr. Allegato 7.3)

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2015, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 92 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,48, Reddito Agrario Euro 0,14 (cfr. Allegato 7.3)

Come argomentato al punto "A.3", non sono stati riscontrati abusi.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



G.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Dal punto di vista catastale, il fondo agricolo componente l'Unità Negoziale risulta così censito:

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 92, Particella 102, Qualità Agrumeto, Classe 2, Superficie 48 are 20 centiare, Reddito Dominicale Euro 174,25, Reddito Agrario Euro 69,70 (cfr. Allegato 7.4)

Come argomentato al punto "A.4", non sono state riscontrate irregolarità urbanistiche.



G.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Dal punto di vista catastale, l'immobile componente l'Unità Negoziale risulta così censito:

Deposito - identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 44 mq, Rendita Catastale Euro 71,89 (cfr. Allegato 7.5)

Sebbene in sede di accesso sui luoghi siano state riscontrate alcune difformità tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi, ai fini della vendita dei beni il CTU non ha ritenuto necessario effettuare alcuna modifica planimetrica catastale, limitandosi a segnare le irregolarità negli allegati grafici prodotti (cfr. Punti "A.5", "I.5" "J.5" ed Allegato 8.5).



G.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Dal punto di vista catastale, l'immobile componente l'Unità Negoziale risulta così censito:

Abitazione civile - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4506, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 102,26 (cfr. Allegato 7.6)

Sebbene in sede di accesso sui luoghi siano state riscontrate alcune difformità tra le risultanze catastali e lo stato dei luoghi, ai fini della vendita dei beni il CTU non ha ritenuto necessario effettuare alcuna modifica planimetrica catastale, limitandosi a segnare le irregolarità negli allegati grafici prodotti (cfr. Punti "A.6", "I.6" "J.6" ed Allegato 8.6).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



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

H.1 – Unità Negoziale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica - trasmesso alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò in data 02/08/2024 (cfr. Allegato 5.1) – il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 60, Particella 8409 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, in Zona Territoriale Omogenea “**A – Centro Storico**”.

Altresì, il Certificato di Destinazione Urbanistica riferisce che l'edificio che insiste all'interno della particella menzionata è classificabile come “Edificio Consolidato”.

H.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica - trasmesso alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò in data 02/08/2024 (cfr. Allegato 5.2) – il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 60, Particella 8409 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, in Zona Territoriale Omogenea “**A – Centro Storico**”.

Altresì, il Certificato di Destinazione Urbanistica riferisce che l'edificio che insiste all'interno della particella menzionata è classificabile come “Edificio Consolidato”.

H.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

Come si evince dai due Certificati di Destinazione Urbanistica - trasmessi alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò in data 02/08/2024 (con successiva trasmissione di Certificato Sostitutivo, in data 14/08/2024, per carenti informazioni sulla particella 2012) - i terreni identificati al N.C.T. al Foglio 76, Particella 1303, 1304, 1305, 1307, 1308, 1309, 1310, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015 ricadono, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, all'interno del Piano Particolareggiato costituente Prescrizioni Esecutive del Piano Regolatore Generale denominato “**Zona Scala Vecchia – Palazzolo**”, **Zona di Espansione ZC1 – art.40 delle Norme Tecniche di Attuazione** (cfr. Allegati 5.3.1, 5.3.2).

In particolare:

- le particelle 1303, 1304, 1305, 1307, 1308, 1309, 1310 ricadono in area destinata a “**PU**” (**Parchi Pubblici Urbani e Territoriali, art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione**)



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- le particelle 2011, 2013, 2015 ricadono all'interno del comparto **“D1” (Tipologia per case a blocco) in area destinata ad Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**
- la particella 2010 in parte in area destinata a **“PU” (Parchi Pubblici Urbani e Territoriali, art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione)**, ed in parte all'interno del comparto **“D1” (Tipologia per case a blocco) in area destinata ad Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**
- le particelle 2012 e 2014 ricadono in maggior parte in area destinata a **“PU” (Parchi Pubblici Urbani e Territoriali, art.56 delle Norme Tecniche di Attuazione)**, ed in minor parte all'interno del comparto **“D1” (Tipologia per case a blocco) in area destinata ad Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**

Inoltre, il Certificato di Destinazione Urbanistica precisa che le particelle menzionate:

- ricadono all'interno dell'area di **“Riserva idrica”** (definite ai sensi del D.A. 1460/1983);
- ricadono all'interno di un'area di **“Interesse Archeologico”** (giusta comunicazione della Soprintendenza ai Beni Archeologici, con le risultanze di cui al verbale di Conferenza dei Servizi del 13/09/2013).

H.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica - trasmesso alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò in data 02/08/2024 (cfr. Allegato 5.4) – il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 92, Particella 102 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, in Zona Territoriale Omogenea **“ZE1 – Zona Agricolo-Produttiva” – art.17 delle Norme Tecniche di Attuazione** (cfr. Allegato 5.4).

Altresì, il Certificato di Destinazione Urbanistica precisa che il terreno è interessato dalla Fascia di Rispetto Stradale, definite dal D.L. n.285 del 30/04/1992 e successive variazioni (Nuovo Codice della Strada).

H.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica - trasmesso alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò in data 02/08/2024 (cfr. Allegato 5.5) – il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 60, Particella 8409 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, in Zona Territoriale Omogenea **“A – Centro Storico”**.

Altresì, il Certificato di Destinazione Urbanistica riferisce che l'edificio che insiste all'interno della particella menzionata è classificabile come **“Edificio Consolidato”**.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



H.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica - trasmesso alla scrivente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò in data 02/08/2024 (cfr. Allegato 5.6) – il terreno identificato al N.C.T. al Foglio 60, Particella 8409 ricade, secondo i vigenti strumenti di pianificazione, in Zona Territoriale Omogenea “A – Centro Storico”.

Altresì, il Certificato di Destinazione Urbanistica riferisce che l'edificio che insiste all'interno della particella menzionata è classificabile come “Edificio Consolidato”.



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

I.1 – Unità Negoziale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

L'Unità Negoziale 1 si compone di una casa per abitazione, in un fabbricato di vecchia costruzione. Nel corso della ricerca effettuata dall'U.T.C. di Paternò – a seguito della richiesta di Accesso agli Atti inoltrata dalla scrivente – non è stata reperita alcuna pratica relativa all'immobile in questione.

La planimetria catastale dell'appartamento in atti risale al 11/06/1952 (ovvero la realizzazione dello stesso è avvenuta certamente in data anteriore al 1967). Inoltre, dall'analisi delle strutture dell'edificio (murature in conci lapidei e malta di ghiara, e solai in lame e tavelloni), degli elementi architettonici di prospetto, nonché dalle tecniche costruttive e dai materiali utilizzati nel fabbricato, si può affermare che si tratta di un edificio di vecchia costruzione (primo trentennio del Novecento), ovvero in data antecedente al 1942 – periodo in cui non erano richiesti titoli edilizi per l'edificazione.

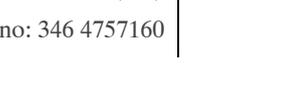
Dal sopralluogo è emersa generale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali. Si evidenzia tuttavia una variazione nella distribuzione interna: più precisamente, è stata realizzata un'occlusione del varco tra il primo vano terrano ed il corpo scala, e la porta di collegamento tra i due vani principali sembra spostata. Inoltre, si rileva evidenza l'installazione di una scala autoportante in ferro – finalizzata a creare un accesso secondario da Via SS. Salvatore (cfr. Allegato 8.1).

Per il perfezionamento delle citate difformità, si rimanda alle indicazioni al punto J.2.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Infine, seppur non obbligatorio secondo la normativa, considerato lo stato di conservazione generale dell'unità immobiliare indagata – con particolare riferimento alle condizioni strutturali ed impiantistiche – il CTU ritiene di dover suggerire all'eventuale acquirente l'importanza di verifiche strutturali ed opere di adeguamento degli impianti esistenti, al fine di garantire la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, valutate secondo quanto dispone la vigente normativa.

1.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Dal materiale documentale inviato alla scrivente in data 31/07/2024 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (cfr. Allegato 6) si evince che l'edificio che ospita entrambe le unità negoziali è stato realizzato in presenza di regolari titoli edificatori – su richiesta della signora - e precisamente Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 25/10/1967.

La richiesta della ditta proponente riguardava la realizzazione di una casa per civile abitazione - composta da Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo – in Via SS. Salvatore e Vico San Giovanni.

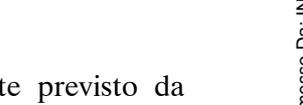
L'epoca di costruzione dello stabile si può inquadrare tra il 1968 e gli anni settanta.

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali. Si evidenziano le seguenti difformità (cfr. Allegati 6, 7.2, 8.2):

- variata configurazione degli accessi ai diversi livelli in corrispondenza del corpo scala, finalizzato alla separazione dell'originario appartamento in due distinte unità immobiliari;
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano primo (realizzazione di un vano letto supplementare, mediante riduzione dell'originaria cucina);
- diversa distribuzione degli spazi interni al piano secondo (realizzazione di un servizio igienico e di vano cucina in luogo di una camera da letto);
- realizzazione di locale in muratura (ripostiglio) e di veranda (living) in corrispondenza alla terrazza al piano secondo, con modifica di volume e prospetti esterni;
- assente rappresentazione di lastrico solare al terzo livello fuori terra, e di distributivo verticale di accesso.

Inoltre, la rampa di scala tra piano terra e piano cantinato originariamente previsto da progetto comunale approvato non è stata realizzata.

Si rimanda ai punti "J.2", "K.2", "L.2" per un'argomentazione più approfondita, divisa per tipologia di abuso.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



1.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

L'unità Negoziale 3 si compone di un gruppo di terreni liberi, privi di fabbricati.

I beni sono regolari sotto il profilo urbanistico e catastale.

1.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

L'unità Negoziale 4 si compone di un terreno libero, privo di fabbricati (ad eccezione della presenza di resti di un piccolo deposito agricolo di vecchia edificazione).

Il bene è regolare sotto il profilo urbanistico e catastale.

1.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Dal materiale documentale inviato alla scrivente in data 31/07/2024 dall'Ufficio Tecnico del Comune di Paternò (cfr. *Allegato 6*) si evince che l'edificio che ospita entrambe le unità negoziali è stato realizzato in presenza di regolari titoli edificatori – su richiesta della signora _____ - e precisamente Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 25/10/1967.

La richiesta della ditta proponente riguardava la realizzazione di una casa per civile abitazione - composta da Piano Scantinato, Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo – in Via SS. Salvatore e Vico San Giovanni.

L'epoca di costruzione dello stabile si può inquadrare tra il 1968 e gli anni settanta.

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali. Si evidenziano le seguenti difformità (cfr. *Allegati 6, 7.5, 8.5*):

- variazione della destinazione d'uso, da locale destinato a locale di sgombero a residenza monofamiliare
- variazione della superficie totale impegnata dall'unità immobiliare: precisamente, la superficie è inferiore rispetto al progetto originario, e non è stata realizzata scala di collegamento verticale ai soprastanti livelli (cfr. *Allegato 6*).
- variata configurazione degli accessi, con aumento di cubatura e superficie calpestabile (mediante chiusura verticale ed orizzontale dell'originario cortile su Vico San Giovanni)
- **fusione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con altra unità immobiliare non pignorata (in particolare, cucina e soprastante sottotetto non fanno parte dell'unità pignorata).**

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Si rimanda ai punti “J.5”, “K.5”, “L.5” per un’argomentazione più approfondita, divisa per tipologia di abuso.



1.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

L’Unità Negoziale 6 si compone di una casa per abitazione, in un fabbricato di vecchia costruzione. Nel corso della ricerca effettuata dall’U.T.C. di Paternò – a seguito della richiesta di Accesso agli Atti inoltrata dalla scrivente – non è stata reperita alcuna pratica relativa all’immobile in questione.

La planimetria catastale dell’appartamento in atti risale al 30/01/1946 (ovvero la realizzazione dello stesso è avvenuta certamente in data anteriore il 1967). Inoltre, dall’analisi delle strutture dell’edificio (murature in conci lapidei e malta di ghiara, volte a padiglione in canne e gesso, copertura lignea), degli elementi architettonici di prospetto, nonché dalle tecniche costruttive e dai materiali utilizzati nel fabbricato, si può affermare che si tratta di un edificio di vecchia costruzione (primo trentennio del Novecento), ovvero in data antecedente il 1942 – periodo in cui non erano richiesti titoli edilizi per l’edificazione.

Dal sopralluogo è emersa parziale coerenza tra quanto visionato e i dati planimetrici riportati nei documenti ufficiali. Si evidenziano alcune difformità sia nella configurazione delle aperture sui prospetti, sia nella distribuzione interna. Più precisamente, sono state realizzate/variate alcune aperture su prospetto esterno (realizzazione di finestrelle su Vico san Giovanni, con trasformazione della porta dell’originaria cucina in finestra - *cfr. FO-L6-7, FO-L6-22*); inoltre, in luogo dell’angolo cottura, risulta realizzato un servizio igienico (*cfr. FO-L6-15*). Infine, in corrispondenza ai civici 14 e 15 (uscite su vicolo da vano principale e stanzino) risulta presente una recinzione in mattoncini di tufo (*cfr. FO-L6-18, FO-L6-20*) che insiste su spazio comune, e andrà rimossa.

Si rimanda ai punti “J.6”, “K.6”, “L.6” per un’argomentazione più approfondita, divisa per tipologia di abuso.



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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Per quanto riferito al punto “I.1”, l’immobile risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico. Per regolarizzare delle lievi difformità riscontrate (diversa distribuzione interna, installazione di piccola scala autoportante, rappresentazione poco leggibile dei servizi igienici nella planimetria catastale originaria) sarà sufficiente presentare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata ed eseguire un aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA. Si rimanda al successivo punto “K.1” per i dettagli e la quantificazione economica. Non sono stati rilevati abusi non sanabili.

J.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Per quanto riferito al punto “I.2”, l’immobile individuato al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 7 presenta:

- irregolarità sanabili mediante S.C.I.A. (mancata realizzazione della rampa di scala originariamente prevista tra piano terra e piano cantinato, diversa configurazione degli spazi interni, frazionamento, realizzazione di struttura precaria su terrazza al piano secondo, ed area di sbarco su lastrico di copertura, con scaletta in ferro autoportante) ed aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA (cfr. punto K.2);
- abusi al piano secondo non sanabili dal punto di vista urbanistico (realizzazione di locale ripostiglio su terrazza al piano secondo), che non potranno essere regolarizzati nello stato di fatto in cui si trovano, se non mediante rimozione delle opere difformi (cfr. punto L.2);

Si rimanda ai punti “K.2” e “L.2” per le diverse modalità di regolarizzazione delle difformità.

J.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

I beni sono regolari sotto il profilo urbanistico e catastale.

J.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Il bene è regolare sotto il profilo urbanistico e catastale.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



J.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Per quanto riferito al punto “I.5”, l’immobile individuato al N.C.E.U. al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 5 presenta:

- irregolarità sanabili mediante S.C.I.A. (mancata realizzazione della rampa di scala originariamente prevista tra piano terra e piano cantinato, e realizzazione di minore superficie totale rispetto al progetto approvato) ed aggiornamento delle planimetrie catastali mediante pratica DOCFA (cfr. punto K.5);
- abusi al piano secondo non sanabili dal punto di vista urbanistico (variazione della destinazione d’uso, da locale destinato a locale di sgombero a residenza monofamiliare - in quanto non esistono requisiti igienico sanitari e di aerazione e illuminazione - aumento di cubatura e superficie calpestabile mediante chiusura verticale ed orizzontale dell’originario cortile su Vico San Giovanni, **fusione dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento con altra unità immobiliare non pignorata**), che non potranno essere regolarizzati nello stato di fatto in cui si trovano, se non mediante rimozione delle opere difformi (cfr. punto L.5).

Si rimanda ai punti “K.5” e “L.5” per le diverse modalità di regolarizzazione delle difformità.

J.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Si evidenziano alcune difformità sia nella configurazione delle aperture sui prospetti, sia nella distribuzione interna. Più precisamente, sono state realizzate/variate alcune aperture su prospetto esterno (realizzazione di finestrelle su Vico san Giovanni, con trasformazione della porta dell’originaria cucina in finestra - cfr. FO-L6-7, FO-L6-22); inoltre, in luogo dell’angolo cottura risulta realizzato un servizio igienico (cfr. FO-L6-15). Infine, in corrispondenza ai civici 14 e 15 (uscite su vicolo da vano principale e stanzino) risulta presente una recinzione in mattoncini di tufo (cfr. FO-L6-18, FO-L6-20) che insiste su spazio comune, e andrà rimossa.

Si rimanda ai punti “J.6”, “K.6”, “L.6” per un’argomentazione più approfondita, divisa per tipologia di abuso.



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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Per quanto riferito ai punti “I.1” e “J.1”, l’immobile risulta generalmente regolare dal punto di vista urbanistico; va tuttavia operato un perfezionamento della regolarità urbanistica del bene, come di seguito indicato.

PRESENTAZIONE DI CILA TARDIVA (ai sensi dell'art.3, D.Lgs. 222/2016 e dell'art.6bis D.P.R. 380/2001) PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA DI OPERE INTERNE.

Per regolarizzare la diversa distribuzione di alcuni spazi interni e l’inserimento di una scaletta autoportante - che consistono in opere di manutenzione straordinaria – andrà redatta una pratica CILA ed un aggiornamento della planimetria catastale mediante pratica DOCFA. Le succitate opere, 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. In occasione della Docfa di aggiornamento della planimetria catastale, andranno rappresentati in modo più chiaro i due piccolo locali WC, di scarsa visibilità nella planimetria di primo impianto.

Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate - comprese oneri e spese tecniche – si stimano circa 2.000,00 €. La stima di cui al punto “S.1” verrà pertanto decurtata di tale somma.

K.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Si propone di seguito la modalità da poter attuare per la regolarizzazione di abusi sanabili.

PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA (ai sensi del D.Lgs. 222/2016 e del D.P.R. 380/2001), E DI PRATICHE SCA E DOCFA, PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Le principali difformità riscontrate consistono in opere di manutenzione straordinaria - e precisamente diversa configurazione di alcuni paramenti murari, difformità di prospetto,

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



frazionamento in due unità immobiliari, realizzazione di struttura precaria su terrazza al piano secondo, ed area di sbarco su lastrico di copertura, con scaletta in ferro autoportante.

Le difformità descritte andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (spese tecniche: circa 1.500 euro), 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). All'interno del medesimo provvedimento rientrerebbero anche la diversa distribuzione di alcuni spazi interni, nonché l'asseverazione della veranda in corrispondenza al balcone terrazzato pertinenziale a sud-est - con deposito di Relazione ai sensi della L.R. 4/2003 e con la corresponsione di un contributo di euro 25 al metro quadrato secondo quanto disposto dall'art. 20 della citata legge (per circa 14,00 mq di struttura verandata, il contributo ammonterebbe ad euro 350).

A completamento delle pratiche descritte, dovrebbe seguire l'aggiornamento catastale, mediante pratica Docfa, per la restituzione planimetrica sia delle variazioni interne/ esterne che della veranda (si stimano 750 euro, tra oneri e spese tecniche). Dal punto di vista urbanistico, la regolarizzazione dei beni risulterà perfezionata mediante Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.). Il totale stimato per il perfezionamento della pratica – comprendente le spese tecniche necessarie per l'istruttoria della pratica, le certificazioni degli impianti, l'eventuale Attestato di Prestazione Energetica ed i diritti di segreteria - è stato forfettariamente stimato in complessivi 1.800,00 €, in riferimento alla SCA parziale relativa all'Appartamento.

Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità riscontrate e per la struttura precaria - comprese oneri e spese tecniche – sono stati quantificati **4.916,00 €**, che saranno decurtate alla stima di cui al punto "S.2".

K.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

Non sono stati riscontrati abusi.



K.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Non sono stati riscontrati abusi.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



K.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Per quanto riguarda le uniche irregolarità sanabili riscontrate nell'unità negoziale – ovvero la mancata realizzazione della rampa di scala originariamente prevista tra piano terra e piano cantinato, e realizzazione di minore superficie totale rispetto al progetto approvato – dovrà procedersi come di seguito descritto.

PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA (ai sensi del D.Lgs. 222/2016 e del D.P.R. 380/2001) E DI PRATICA DOCFA, PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Le difformità appena descritte andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (spese tecniche: circa 1.500 euro), 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).

A completamento, dovrebbe seguire l'aggiornamento catastale, mediante pratica Docfa, per la restituzione planimetrica della minore consistenza del locale deposito e l'assenza di scala di collegamento alle unità immobiliari soprastanti (si stimano 550 euro, tra oneri e spese tecniche).

Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità sanabili - comprese oneri e spese tecniche – sono stati quantificati **2.566,00 €**, che saranno decurtate alla stima di cui al punto "S.5".



K.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Per quanto riguarda le irregolarità sanabili riscontrate nell'unità negoziale – ovvero la diversa configurazione delle aperture sui prospetti, sia nella distribuzione interna – dovrà procedersi come di seguito descritto.

PRESENTAZIONE DI SCIA IN SANATORIA (ai sensi del D.Lgs. 222/2016 e del D.P.R. 380/2001) E DI PRATICA DOCFA, PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.

Le difformità descritte (realizzazione e/o variazione di aperture su prospetto esterno, variazioni nella distribuzione interna) andrebbero regolarizzate con una SCIA in sanatoria per interventi conformi alla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione (spese tecniche: circa 1.500 euro), 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).

A completamento, dovrebbe seguire l'aggiornamento catastale, mediante pratica Docfa, per la restituzione planimetrica dell'unità nella sua attualità (si stimano 550 euro, tra oneri e spese tecniche).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Complessivamente, per la regolarizzazione delle difformità sanabili - comprese oneri e spese tecniche – sono stati quantificati **2.566,00 €**, che saranno decurtate alla stima di cui al punto “S.6”.



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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Non sono stati riscontrati abusi non sanabili nell'unità negoziale in esame.

L.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Per quanto concerne gli abusi al piano secondo non sanabili dal punto di vista urbanistico – ovvero la realizzazione di locale ripostiglio su terrazza al piano secondo (con aumento di cubatura e della sagoma esterna dell'edificio) - si prevede la regolarizzazione mediante ripristino dello stato di progetto approvato nel titolo edificatorio rilasciato, ovvero la rimozione del volume irregolare. Per la demolizione, i ripristini ed il trasporto a rifiuto si stimano **3.000 €**, che saranno decurtati alla stima di cui al punto “S.2”.

L.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

Non sono stati riscontrati abusi.

L.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Non sono stati riscontrati abusi.

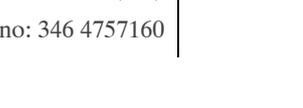
L.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Per quanto concerne gli abusi non sanabili dal punto di vista urbanistico – ovvero la variazione della destinazione d'uso da locale destinato a locale di sgombero a residenza monofamiliare, l'aumento di cubatura e superficie calpestabile mediante chiusura verticale ed orizzontale dell'originario cortile su Vico San Giovanni, e la fusione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento con altra unità immobiliare non pignorata - si prevede la regolarizzazione mediante il ripristino dello stato di progetto approvato nel titolo edificatorio rilasciato, ovvero la rimozione dei

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



volumi irregolari (servizio igienico su cortiletto e disimpegno), il ripristino della destinazione d'uso appropriata (deposito) e il ripristino della continuità muraria tra disimpegno e attuale cucina (per realizzare la separazione fisica con l'unità immobiliare contigua, in capo a terzi e non pignorata). Per la demolizione, i ripristini ed il trasporto a rifiuto si stimano **4.000 €, che saranno decurtati alla stima di cui al punto "S.5"**.

L.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Non sono stati riscontrati abusi non sanabili nell'unità negoziale in esame, ma la recinzione in mattoncini di tufo che insiste su spazio comune (*cfr. FO-L6-18, FO-L6-20*) dovrà essere rimossa. Per la demolizione, i ripristini ed il trasporto a rifiuto si stimano **500 €, che saranno decurtati alla stima di cui al punto "S.6"**.

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

Per l'intero compendio pignorato (Unità Negoziali da 1 a 6), nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri – compresi quelli di natura "condominiale" – che restano a carico dell'acquirente.

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

Per l'intero compendio pignorato (Unità Negoziali da 1 a 6), nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU non è stata riscontrata traccia di formalità, vincoli ed oneri – compresi quelli di natura "condominiale" – che dovranno essere cancellati o che saranno opponibili a valle della vendita.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



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

Per l'intero compendio pignorato (Unità Negoziali da 1 a 6), nel corso delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU non è stata trovata traccia di pesi quali censo, livello o uso civico.

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

Per l'intero compendio pignorato (Unità Negoziali da 1 a 6), nel corso delle ricerche effettuate la scrivente ha appurato che non esistono regolamenti condominiali, nè spese fisse o di manutenzione in condivisione con terzi soggetti.

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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

La residenza risulta in stato di disuso. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo dell'immobile.

Q.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

La residenza risulta variamente occupata dal nucleo familiare del debitore. In particolare, il piano primo è occupato dal debitore e dalla coniuge, il piano secondo da una delle figlie e prole (nipote minorenni). Il piano terra è utilizzato come locale di sgombero di famiglia. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo dell'immobile.

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Q.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777**

Tutti i fondi si presentano incolti e in stato di stato di disuso. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo dell'immobile.

Q.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Il terreno risulta in stato di disuso. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo dell'immobile.

Q.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

L'immobile è utilizzato come residenza da una delle figlie del debitore e prole (nipoti minorenni). Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo dell'immobile.

Q.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

L'immobile, è utilizzato come locale di sgombero da una delle figlie del debitore. Al momento del sopralluogo non è stato dichiarato alcun accordo formale e/o contrattuale in merito all'utilizzo dell'immobile.

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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)**INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Il contesto urbano in cui ricade il bene staggito è il centro abitato di Paternò (FO-L1-29, FO-L1-30). Urbanisticamente, il tessuto nel quale ricade l'immobile si configura come un agglomerato

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



residenziale (di edilizia minore) dalla forma irregolare, tipica dei nuclei storici, tra via SS Salvatore (a nord), Via Chiara (ad ovest), Via S. Filippo (ad est) e Via Vittorio Emanuele (a sud - FO-L1-31, FO-L1-32). A più grande scala, il tessuto minore all'interno del quale è ricompresa l'unità immobiliare staggiata, ricade in una tessera quadrangolare contornata da una rete viaria di più moderna concezione, ovvero Via Gian Battista Nicolosi, Via Vittorio Emanuele, Via Circumvallazione, Via E. Bellia. (FO-L1-30).

L'area in esame - scarsamente fruibile mediante mezzi a motore, in quanto circondata da una rete di strade strettissime, percorribili per lo più a piedi o con mezzi a due ruote - è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti di ampiezza fortemente ridotta, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici.

DESCRIZIONE GENERALE

L'unità negoziale in esame (**palazzetto per civile abitazione**) è identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 8409, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3,5 vani, Rendita Catastale Euro 119,30, e al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 8409, Ente Urbano (cfr. Allegato 7.1)

Il palazzetto (che satura totalmente il lotto di terreno su cui è stato edificato - cfr. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.1) confina a nord con Via SS. Salvatore, a sud con Vico San Giovanni, ad ovest con il fabbricato che ospita i beni componenti sia l'unità negoziale 2 (residenza e garage), sia il deposito, componente l'Unità Negoziale 4, con accesso da Vico San Giovanni. Al momento dell'accesso sui luoghi è stato riscontrato un cancello che chiude la parte del ronco di Vico San Giovanni da cui hanno accesso/sbocco le Unità Negoziali 1 e 6 (oltre che una unità immobiliare non pignorata, in capo a terzi, ed attualmente occupata dal debitore in assenza di titolo). Lo stabile pignorato presenta destinazione d'uso per civile abitazione, e si compone di due livelli fuori terra.

Più precisamente il fabbricato si presenta totalmente fuori terra sul fronte con accesso principale da Vico San Giovanni, 18 (**N.B. l'accesso è esclusivamente pedonale**), e parzialmente interrato rispetto alla quota stradale di Via SS. Salvatore, in corrispondenza della quale presenta un secondo accesso (FO-L1-3, FO-L1-4).

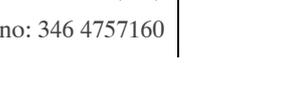
Il bene, ascrivibile al *Tipo edilizio di Palazzetto (di derivazione terrana)*, si configura per lo più come residenza indipendente, pur presentando su Vico San Giovanni un'area cortilizia di accesso in condivisione con altre unità immobiliari. L'unico spazio esterno di pertinenza esclusiva è un piccolo balcone con affaccio su Via SS. Salvatore (FO-L1-2).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Si tratta di un fabbricato di vecchia costruzione, edificato intorno al primo trentennio del Novecento. Le strutture portanti verticali e la scala sono realizzate in muratura lapidea; i solai intermedi sono in lame e tavelloni e la struttura della copertura è in legno in legno. Per creare un secondo accesso da Via SS. Salvatore, è stata posta in opera in tempi relativamente recenti una scala autoportante in ferro. Le condizioni generali dell'immobile sono mediocri (FO-L1-4, FO-L1-18).

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI

La residenza – originariamente adibita a civile abitazione, ed attualmente in totale stato di disuso ed abbandono – presenta la seguente composizione interna.

Dall'area cortilizia comune su Vico san Giovanni (FO-L1-16, FO-L1-17), si accede ad un vano di circa 14,00 metri quadrati (da FO-L1-12 a FO-L1-15), collegato ad un secondo locale di circa 9,00 metri quadrati - con accesso secondario da Via SS. Salvatore e a quota seminterrata rispetto ad essa (da FO-L1-5 a FO-L1-11); dal suddetto locale si raggiunge un piccolo servizio igienico sottoscala, di circa 1,80 metri quadrati (FO-L1-7). Sempre dall'area cortilizia su Vico san Giovanni si accede ad un corpo scala (da FO-L1-19 a FO-L1-22), che serve il piano primo del palazzetto, consistente in un vano unico di circa 18,00 metri quadrati (da FO-L1-23 a FO-L1-25) con piccolo balcone "a petto" (FO-L1-2), e servizio igienico (FO-L1-26, FO-L1-27). L'impianto elettrico è di tipo basico, come l'impianto idrico.

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 65,50 metri quadrati, coincidente con la superficie lorda impegnata dai livelli residenziali (il bene è privo di pertinenze ed accessori).

R.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il contesto urbano in cui ricadono i due beni pignorati è il centro abitato di Paternò (FO-L2-62). Urbanisticamente, il tessuto nel quale ricade lo stabile che accoglie la residenza ed il garage si configura come un agglomerato residenziale (di edilizia minore) dalla forma irregolare, tipica dei nuclei storici, tra via SS Salvatore (a nord), Via Chiara (ad ovest), Via S. Filippo (ad est) e Via Vittorio Emanuele (a sud – cfr. FO-L2-64, FO-L2-65). A più grande scala, il tessuto minore all'interno del quale è ricompresa l'unità immobiliare staggiata, ricade in una tessera quadrangolare contornata da

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



una rete viaria di più moderna concezione, ovvero Via Gian Battista Nicolosi, Via Vittorio Emanuele, Via Circumvallazione, Via E. Bellia (FO-L2-63).

L'area in esame - scarsamente fruibile mediante mezzi a motore, in quanto circondata da una rete di strade strettissime, percorribili per lo più a piedi o con mezzi a due ruote (FO-L2-60, FO-L2-61) - è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti di ampiezza fortemente ridotta, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici.



DESCRIZIONE GENERALE



L'unità negoziale in esame (**casa per civile abitazione e garage**) è così identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò:

Abitazione civile (piano primo e piano secondo) - identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Rendita Catastale Euro 468,68 (cfr. Allegato 7.2).

Garage (piano terra) - identificato al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 53 mq, Superficie catastale 58 mq, Rendita Catastale Euro 246,35 (cfr. Allegato 7.2).

Lo stabile che ospita i beni descritti è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 4503, Ente Urbano; esso satura quasi totalmente il lotto di terreno su cui è stato edificato - cfr. Estratto di Mappa Catastale in Allegato 7.2 - e confina a nord con Via SS. Salvatore, a sud con Vico San Giovanni, ad ovest con altri immobili non pignorati e ad est con il fabbricato componente l'unità negoziale 1.

Il fabbricato ricade all'interno del nucleo storico del territorio comunale di Paternò, e comprende - oltre al garage (al pian terreno) e alla residenza ai piani primo e secondo - un lastrico solare al terzo livello f.t., ed un piano sottostrada che accoglie un ulteriore bene oggetto di pignoramento (non facente parte del lotto di vendita in esame), ovvero un deposito con accesso da Vico San Giovanni n.1 (cfr. descrizione Unità Negoziale 5).

La distribuzione ai livelli residenziali del fabbricato avviene mediante corpo scala, con accesso dal civico 24 di Via SS. Salvatore.

Nello stato di fatto attuale, lo stabile è stato suddiviso in modo da ospitare due appartamenti per civile abitazione (uno al piano primo, uno al secondo). Gli unici spazi esterni di pertinenza esclusiva sono alcuni piccoli balconi con affaccio su Via SS. Salvatore (FO-L2-4) e su Vico San Giovanni (FO-L2-11, FO-L2-59). L'edificazione si è sviluppata tra fine anni sessanta e la prima parte

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

degli anni settanta, in presenza di regolare titolo abilitativo (cfr. *Allegato 6*). Le strutture portanti verticali ed orizzontali sono prevalentemente realizzate in calcestruzzo armato (nel piano garage si riscontra la presenza di muratura lapidea). Le condizioni generali del fabbricato sono mediocri: ad eccezione del piano garage, rifinito con intonaco grezzo (FO-L2-5), si riscontra la totale assenza di intonaco esterno (FO-L2-1, FO-L2-3, FO-L2-59).

Il vano scala, oltre al garage e ai due livelli residenziali descritti, serve un ulteriore livello fuori terra, che funge da copertura all'appartamento al secondo piano, e risulta calpestabile pur in assenza di condizioni minime di sicurezza (da FO-L2-52 a FO-L2-58). L'ultima rampa di scale è realizzata in ferro.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI

Descrizione del garage al piano terra

L'accesso al garage avviene sia attraverso due saracinesche su Via SS. Salvatore – pur rilevandosi estrema difficoltà ad eseguire manovre d'ingresso al bene, a causa della ridottissima dimensione della strada (FO-L2-5, FO-L2-61) – sia mediante una porta all'interno del vano scala (FO-L2-18).

Relativamente alla composizione interna, il locale garage è un ambiente unico, di circa 47,00 metri quadrati calpestabili (da FO-L2-6 a FO-L2-12), dotato di ulteriore apertura a sud, prospiciente Vico San Giovanni (da FO-L2-9 a FO-L2-11), e di accesso ad un piccolo locale WC finestrato, di circa 4 metri quadrati (da FO-L2-13 a FO-L2-15). L'immobile si presenta in condizione discreta, è dotato di finiture non tipiche della destinazione d'uso a garage (pavimenti in segato di marmo) e di impianto idrico ed elettrico di base.

Descrizione della residenza – piano primo

L'ingresso al fabbricato, ad uso esclusivo, avviene dal civico 24 di Via SS. Salvatore, mediante corpo scala privo di ascensore e di rivestimento dei gradini (da FO-L2-16 a FO-L2-19, FO-L2-36, FO-L2-52).

Relativamente alla composizione interna, come accennato, si riscontra la presenza di due unità immobiliari con funzionamento indipendente – in luogo dell'originaria configurazione che prevedeva un'unica residenza su due livelli.

Dal corpo scala si accede alla prima unità immobiliare al piano primo; un piccolo ingresso di circa 2,30 metri quadrati (FO-L2-20, FO-L2-22) serve due stanze, rispettivamente di 6 metri quadrati (FO-L2-21 – in origine un ripostiglio, oggi adibito a vano letto) e di 15 metri quadrati (da FO-L2-22 a FO-L2-24 – ricavato da una porzione dell'originaria cucina, oggi adibito a vano letto); dal medesimo

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ingresso si accede ad un salone-sala da pranzo di circa 15 metri quadrati (da FO-L2-25 a FO-L2-29), dotato di balcone su Via SS. Salvatore, esteso circa 5,35 mq (FO-L2-28). Il soggiorno dà accesso al locale cucina, di circa 6 metri quadrati (FO-L2-30, FO-L2-31), dotato di balconcino su Vico San Giovanni 1 metro quadrato (FO-L2-32); all'interno della cucina è presente un accesso al servizio igienico, di circa 3,20 mq e privo di disimpegno/antibagno (da FO-L2-33 a FO-L2-35).

Per quanto riguarda lo stato di conservazione interno generale, le condizioni sono generalmente buone. Risultano presenti pavimenti in scaglia di marmo, piastrelle di ceramica in corrispondenza della cucina e del servizio igienico, idropitture.

Descrizione della residenza – piano secondo

L'accesso alla seconda unità immobiliare, posta al piano secondo, avviene dal medesimo corpo scala, privo di ascensore e di rivestimento dei gradini (FO-L2-36, FO-L2-37). Relativamente alla composizione interna, un disimpegno di circa 2 metri quadrati (FO-L2-38) serve una stanza da letto matrimoniale di 15 metri quadrati (FO-L2-39), una veranda di circa 14 metri quadrati (da FO-L2-40 a FO-L2-43 – oggi adibita a living/sala da pranzo) – dotata di balcone su Via SS. Salvatore, esteso circa 5,35 mq (FO-L2-42); in luogo dell'originaria camera da letto - senza soluzioni di continuità tra l'area di ingresso e la veranda - sono stati ricavati un locale cucina di circa 9 metri quadrati (da FO-L2-46 a, FO-L2-48) dotato di balconcino su Vico San Giovanni (circa 1 metro quadrato - FO-L2-59), ed un servizio igienico di circa 4,40 metri quadrati, privo di antibagno (da FO-L2-49 a FO-L2-51).

Per quanto riguarda lo stato di conservazione interno generale, le condizioni sono generalmente discrete. Risultano presenti pavimenti in scaglietta di marmo, misti ad altre pavimentazioni in gres; si riscontrano piastrelle in corrispondenza della cucina e del servizio igienico, ed idropitture per le restanti pareti. Risultano assenti alcune porte interne. L'impianto elettrico è di tipo basico, come l'impianto idrico.

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 155,30 metri quadrati. Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dai piani residenziali (piano primo e secondo) – pari a 111,00 metri quadrati lordi - e di opportune decurtazioni percentuali agli accessori e alle superfici di ornamento. Si propone il calcolo dei metri quadri ragguagliati di accessori e pertinenze:

- Veranda di complessivi 14,00 mq → calcolati nella misura del 80%, per finiture analoghe a quelle dei vani principali → superficie ragguagliata: 11,20 mq commerciali.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



- Garage, di complessivi 58,00 mq → calcolati nella misura del 50% per box non collegati ai vani principali → superficie ragguagliata: 29,00 mq commerciali.
- superfici di ornamento (balconi di pertinenza esclusiva comunicanti con i vani principali) di complessivi 13,70 mq ($2 \times 5,35 + 3 \times 1,00$) → calcolati nella misura del 30%, fino a metri quadrati 25, con eccedenze calcolate al 10% → superficie ragguagliata: 4,10 mq commerciali.



R.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

CONTESTO URBANO



Il contesto territoriale in cui ricade il compendio pignorato è una porzione di territorio situata immediatamente a sud est rispetto al centro abitato di Paternò (FO-L3-1), a vocazione in parte residenziale, in parte produttiva e rurale. La porzione di territorio sulla quale ricadono i fondi componenti l'unità negoziale ha forma irregolare, ed è ricompresa tra Via Michelangelo Buonarroti, Via L. Balatelle, C.so Paolo VI, Via Biella (FO-L3-2). L'area - che, al di fuori delle viabilità principali a margine dell'area, non è dotata di urbanizzazioni primarie - è caratterizzata da gruppi sparsi di edifici residenziali in linea, e da edifici di minore consistenza e/o destinati al settore produttivo (FO-L3-3). L'area all'interno della quale ricadono i terreni è interessata da P.E.E.P., ed i fondi componenti l'unità negoziale sono in parte ricadenti in Zona ZC1 (Comparto D.1 – edifici “a blocchi”), in parte in Zona PU (Parchi Urbani). L'area presenta dunque una suscettività edificatoria.



DESCRIZIONE DEI FONDI



Il gruppo di fondi si trova intercluso tra altri terreni, ed è raggiungibile solo transitando attraverso essi, con esercizio di servitù di passaggio. In particolare l'accesso è stato effettuato dalla parte terminale di Via Biella (FO-L3-5), transitando attraverso altri terreni (FO-L3-6), totalmente privi di recinzione, così come quelli pignorati. Anche l'accesso all'area risulta libero da Via Balatelle (FO-L3-4).

I fondi, in stato di abbandono e disuso, risultano così identificati al N.C.T. del Comune di Paternò:

- Foglio 76, Particella 1303, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 4 are 26 centiare, Reddito Dominicale Euro 2,20, Reddito Agrario Euro 0,66
- Foglio 76, Particella 1304, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 1 centiara, Reddito Dominicale Euro 0,01, Reddito Agrario Euro 0,01



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



- Foglio 76, Particella 1305, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 83 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,43, Reddito Agrario Euro 0,13

- Foglio 76, Particella 1307, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 24 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,12, Reddito Agrario Euro 0,04

- Foglio 76, Particella 1308, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 5 are 95 centiare, Reddito Dominicale Euro 3,07, Reddito Agrario Euro 0,92

- Foglio 76, Particella 1309, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 13 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,07, Reddito Agrario Euro 0,02

- Foglio 76, Particella 1310, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 49 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,25, Reddito Agrario Euro 0,08

- Foglio 76, Particella 2010, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 14 are 69 centiare, Reddito Dominicale Euro 14,04, Reddito Agrario Euro 8,35

- Foglio 76, Particella 2011, Qualità Uliveto, Classe 1, Superficie 1 are 51 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,44, Reddito Agrario Euro 0,86

- Foglio 76, Particella 2012, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 64 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,33, Reddito Agrario Euro 0,10

- Foglio 76, Particella 2013, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 3 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,02, Reddito Agrario Euro 0,01

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2014, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 2 are 37 centiare, Reddito Dominicale Euro 1,22, Reddito Agrario Euro 0,37

Terreno - identificato al N.C.T. del Comune di Paternò al Foglio 76, Particella 2015, Qualità Seminativo, Classe 2, Superficie 92 centiare, Reddito Dominicale Euro 0,48, Reddito Agrario Euro 0,14

I tredici appezzamenti di terreno pignorati sono tra loro contigui e privi di delimitazioni (*da FO-L3-7 ad FO-L3-35*), e presentano andamento orografico prevalentemente in declivio, sia in direzione ovest, che sud.

N.B. → all'interno dell'insieme geometrico dei terreni pignorati rientrano tre fondi che non fanno parte dell'Unità Negoziale, e precisamente i terreni individuati al Foglio 76, Mappali 1311, 2016,

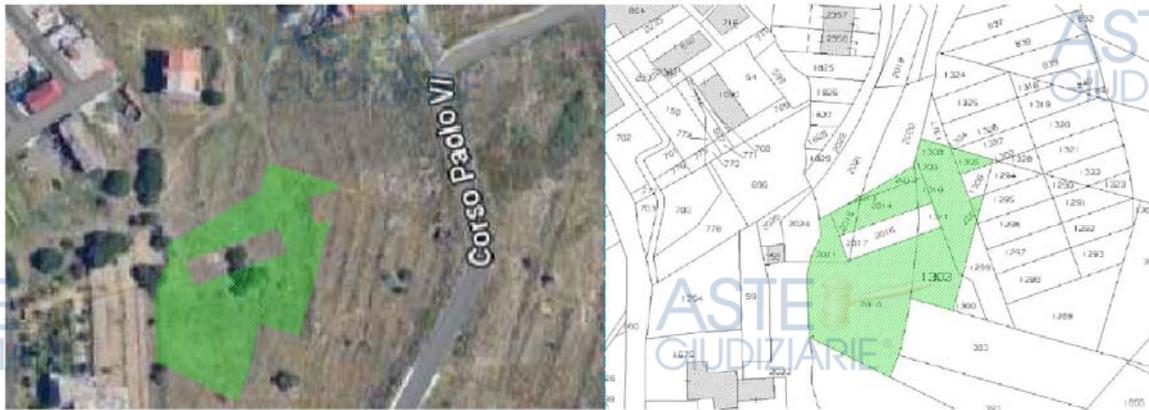
Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2017 (cfr. Allegati 7.3 e 8.3). Come argomentato al punto “A.3”, non sono stati riscontrati abusi o difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.



R.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

CONTESTO TERRITORIALE

Il contesto territoriale in cui ricade il fondo pignorato è una porzione di territorio a vocazione eminentemente rurale, situata a sud-ovest rispetto al centro abitato di Paternò (FO-L4-1).

Il terreno componente l'unità negoziale ha forma regolare - e precisamente rettangolare (FO-L4-3) – ed ha accesso diretto dalla Strada Provinciale 102i (FO-L4-4, FO-L4-5, FO-L4-30). L'area – ad eccezione della viabilità provinciale - non è dotata di urbanizzazioni primarie; è caratterizzata da pochissimi edifici, per lo più a servizio dei fondi, e solo puntualmente si riscontra la presenza di strade interponderali a servizio degli insediamenti rurali, rete idrica e rete per l'erogazione dell'energia elettrica.

DESCRIZIONE DEL FONDO

Il terreno componente l'unità negoziale, in stato di abbandono e disuso, risulta così identificato al N.C.T. del Comune di Paternò:

- Foglio 92, Particella 102, Qualità Agrumeto, Classe 2, Superficie 48 are 20 centiare, Reddito Dominicale Euro 174,25, Reddito Agrario Euro 69,70.

Il fondo pignorato si trova lungo la strada provinciale, con la quale confina direttamente lungo il lato nord-ovest; lungo i restanti confini, si trova a contatto con altri terreni non pignorati ed in buona parte coltivati (e precisamente Foglio 92, Mappali 191, 101, 103); si riscontra la presenza di recinzione in rete metallica solo a contorno della limitrofa particella 101 (FO-L4-25), mentre con gli altri due fondi non esistono soluzioni di continuità che marchino i confini proprietari (FO-L4-9, FO-L4-18, FO-

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



L4-21). All'interno del terreno staggito è presente un fabbricato diruto in muratura di tufo (FO-L4-7, FO-L4-28, FO-L4-29), probabilmente un tempo utilizzato per il ricovero di attrezzatura per la coltivazione agricola; altresì resta traccia di un'antica saia utilizzata per l'irrigazione, anch'essa diruta (FO-L4-11, FO-L4-12, FO-L4-13). Infine si rileva la presenza di un fossato di raccolta delle acque, che probabilmente completava il sistema un tempo utilizzato per l'irrigazione del campo (da FO-L4-14 a FO-L4-20).

Il fondo, esteso circa 4820 metri quadrati, non presenta irregolarità del tipo urbanistico e catastale.



R.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il contesto urbano in cui ricade il bene staggito è il centro abitato di Paternò (FO-L5-27, FO-L5-28). Urbanisticamente, il tessuto nel quale ricade l'immobile si configura come un agglomerato residenziale (di edilizia minore) dalla forma irregolare, tipica dei nuclei storici, tra via SS Salvatore (a nord), Via Chiara (ad ovest), Via S. Filippo (ad est) e Via Vittorio Emanuele (a sud) (FO-L5-29, FO-L5-30). A più grande scala, il tessuto minore all'interno del quale è ricompresa l'unità immobiliare staggita, ricade in una tessera quadrangolare contornata da una rete viaria di più moderna concezione, ovvero Via Gian Battista Nicolosi, Via Vittorio Emanuele, Via Circumvallazione, Via E. Bellia (FO-L5-28).

L'area in esame - scarsamente fruibile mediante mezzi a motore, in quanto circondata da una rete di strade strettissime, percorribili per lo più a piedi o con mezzi a due ruote (FO-L5-29) - è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti di ampiezza fortemente ridotta, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici.

DESCRIZIONE GENERALE

L'unità negoziale in esame (**locale di sgombero, attualmente adibito a civile abitazione**) è identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4503, Subalterno 5, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 29 mq, Superficie catastale 44 mq, Rendita Catastale Euro 71,89 (cfr. Allegato 7.5).

L'immobile si trova sotto l'impronta dello stabile che accoglie l'Unità Negoziale 2 (FO-L5-6, FO-L5-7). Lo stabile che ospita il bene descritto è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 4503, Ente Urbano, satura quasi totalmente il lotto di terreno su cui è stato edificato - cfr. Estratto di Mappa

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Catastale in Allegato 7.5 – e confina a nord con Via SS. Salvatore, a sud con Vico San Giovanni, ad ovest con altri immobili non pignorati e ad est con il fabbricato componente l'Unità Negoziale 1. Dal punto di vista dei confini, lo stabile confina a nord con Via SS. Salvatore, a sud con Vico San Giovanni, ad ovest con altri fabbricati non pignorati, ad est con l'Unità Negoziale 1 (*cf. Allegato 7.5*).

L'unità pignorata si presenta totalmente interrata rispetto alla quota stradale della retrostante Via SS. Salvatore, e fuori terra sul fronte con accesso da Vico San Giovanni n.1, attraverso un piccolo cortiletto ad uso esclusivo (*FO-L5-9*). **L'accesso è esclusivamente pedonale.**

N.B. L'ambiente cucina è stato ricavato in corrispondenza di un'altra unità abitativa non oggetto di pignoramento; attualmente, mediante il citato vano cucina, l'immobile presenta un ulteriore sfogo su un ronco di Vico San Giovanni (*da FO-L5-17 a FO-L5-20*), in adiacenza all'ingresso dell'Unità Negoziale 1.

Il bene pignorato, in origine destinato a locale di sgombero, è attualmente utilizzato come residenza monofamiliare. L'unico spazio esterno di pertinenza esclusiva è un piccolo cortile d'ingresso da Vico San Giovanni

L'edificazione si è sviluppata tra il 1967 e i primi anni settanta, in presenza di titolo edificatorio (*cf. Allegato 6*). Le strutture portanti verticali sono in muratura lapidea, il solaio intermedio in lame e tavelloni.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI

L'unità immobiliare in esame – originariamente adibita a locale di sgombero, oggi civile abitazione – presenta la seguente composizione interna.

Dall'area cortilizia comune su Vico san Giovanni (*da FO-L5-3 a FO-L5-6*), mediante un cortiletto ad uso esclusivo (*da FO-L5-7 a FO-L5-9*), si accede ad un disimpegno di circa 4,00 metri quadrati (*FO-L5-10, FO-L5-21*). Il disimpegno distribuisce due camere da letto completamente cieche – una di 15,30 metri quadrati (*da FO-L5-24 a FO-L5-26*) ed una di 12,80 metri quadrati (*da FO-L5-21 a FO-L5-23*) – ed un servizio igienico di circa di 4,00 metri quadrati (*FO-L5-11, FO-L5-12*). In fondo al disimpegno, in corrispondenza al confine proprietario ad est (*FO-L5-10*) è presente un varco tra l'unità negoziale in esame ed un'altra unità immobiliare (non oggetto di procedura esecutiva e non pignorata) che, allo stato attuale, viene utilizzata come “estensione” della residenza e, in particolare, come vano cucina (*da FO-L5-13 a FO-L5-19*). Più precisamente si tratta della Particella 4505, in capo ad altre ditte proprietarie, che complessivamente si compone di un palazzetto su due livelli fuori terra, con sfogo su uno dei ronchi di Vico San Giovanni (*FO-L5-16, FO-L5-19*).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

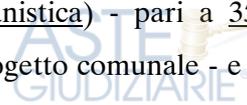
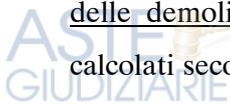
Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



L'immobile dotato di pavimenti di vario tipo e colorazione, di idropitture con tinte disperate, ed impianto idrico ed elettrico di base; le condizioni generali di conservazione sono discrete. L'impianto elettrico è di tipo basico, come l'impianto idrico.



La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 36,60 metri quadrati. Essa è stata calcolata in ragione della superficie lorda impegnata dai locali principali (a valle delle demolizioni da realizzare per la regolarità urbanistica) - pari a 35,00 metri quadrati lordi, calcolati secondo volume e superficie autorizzati dal progetto comunale - e di opportune decurtazioni percentuali alla superficie del cortile di complessivi 16,00 mq - calcolati nella misura del 10%, per locali non residenziali → superficie ragguagliata: 1,60 mq commerciali.



R.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il contesto urbano in cui ricade il bene staggito è il centro abitato di Paternò (FO-L6-25, FO-L6-26). Urbanisticamente, il tessuto nel quale ricade l'immobile si configura come un agglomerato residenziale (di edilizia minore) dalla forma irregolare, tipica dei nuclei storici, tra via SS Salvatore (a nord), Via Chiara (ad ovest), Via S. Filippo (ad est) e Via Vittorio Emanuele (a sud). (FO-L1-23, FO-L1-24). A più grande scala, il tessuto minore all'interno del quale è ricompresa l'unità immobiliare staggita, ricade in una tessera quadrangolare contornata da una rete viaria di più moderna concezione, ovvero Via Gian Battista Nicolosi, Via Vittorio Emanuele, Via Circumvallazione, Via E. Bellia. (FO-L6-25).

L'area in esame - scarsamente fruibile mediante mezzi a motore, in quanto circondata da una rete di strade strettissime, percorribili per lo più a piedi o con mezzi a due ruote (da FO-L6-1 a FO-L6-9) - è caratterizzata da edifici analoghi a quello in esame, ed è dotata delle seguenti urbanizzazioni primarie: strade a servizio degli insediamenti di ampiezza fortemente ridotta, rete idrica, rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici.

DESCRIZIONE GENERALE

L'unità negoziale in esame (**casa per civile abitazione**) è identificata al N.C.E.U. del Comune di Paternò al Foglio 60, Particella 4506, Categoria A/5, Classe 3, Consistenza 3 vani, Rendita Catastale Euro 102,26 (cfr. Allegato 7.6).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



L'intero fabbricato è identificato al N.C.T. al Foglio 60, Mappale 4506, Ente Urbano (*cf.* Allegato 7.6), e satura totalmente il lotto di terreno sulla quale è avvenuta l'edificazione.

Dal punto di vista dei confini, lo stabile confina a nord con altro immobile non pignorato (particella 4505), e a sud, est ed ovest con Vico San Giovanni.

Si tratta di un piccolo fabbricato, ascrivibile al *Tipo edilizio di Casa Terrana*, destinato a civile abitazione, su un livello fuori terra. **L'accesso è esclusivamente pedonale**, ed avviene da Vico San Giovanni, 13 (FO-L6-9); l'immobile presenta anche altre uscite su un ronco di Vico San Giovanni (FO-L6-20, FO-L6-21), in adiacenza all'ingresso dell'Unità Negoziale 1.

Il lotto di vendita in esame, dunque, ha la configurazione di una residenza indipendente, pur presentando l'accesso su Vico San Giovanni in comune con altre unità immobiliari. Non sono presenti spazi esterni di pertinenza esclusiva.

L'edificazione sembrerebbe essersi sviluppata entro il primo ventennio del Novecento, come si evince dallo studio dei materiali e delle tecniche costruttive. Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura lapidea, la struttura della copertura è in legno.

DESCRIZIONE QUALITATIVA E QUANTITATIVA DEI BENI

La residenza – originariamente adibita a civile abitazione, ed attualmente in stato abbandono ed utilizzata come deposito – presenta la seguente composizione interna.

Da un'apertura su Vico San Giovanni (FO-L6-9) si accede ad un vano di circa 30,60 metri quadrati (FO-L6-10), coperto da una volta a padiglione (FO-L6-11). Al vano principale sono annessi un servizio igienico (FO-L6-11, FO-L6-14, FO-L6-15) ed un secondo locale utilizzato come magazzino (FO-L6-12, FO-L6-13, FO-L6-16), per un totale di circa 8,50 metri quadrati; è altresì presente un ulteriore terzo locale, di circa 4,30 metri quadrati attualmente utilizzato per l'allevamento di volatili (FO-L6-19) con sbocco su un ronco di Vico San Giovanni (FO-L6-18, FO-L6-20). Al momento dell'accesso sui luoghi è stato riscontrato un cancello che chiude la parte del ronco di Vico San Giovanni da cui hanno accesso/sbocco le Unità Negoziali 1 e 6 (oltre che un'unità immobiliare non pignorata, in capo a terzi ed attualmente occupata dal debitore in assenza di regolare titolo – *cf.* FO-L6-5, FO-L6-6). L'impianto elettrico è di tipo básico, come l'impianto idrico. Le condizioni generali dell'immobile sono pessime (FO-L6-13, FO-L6-17, FO-L6-19).

La superficie commerciale complessiva dell'intera unità negoziale è pari a 60,00 metri quadrati, coincidente con la superficie lorda impegnata dall'immobile.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



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

Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Per la determinazione del valore 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 bene.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sull'immobile oggetto di pignoramento - 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.

Dagli accertamenti esperiti, e confrontando i parametri di costo forniti dalle agenzie con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi praticati nella zona in esame (Zona Centro Storico - Vie Vittorio Emanuele P., G.b. Nicolosi, P. Garibaldi, Strano, Circunvallazione, P.ze Umberto, S.Barbara, Indipendenza) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

Casa per civile abitazione.....580,00 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'unità negoziale seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso	0,80
- Caratteristiche Proprie	0,75
- Immobile in buono stato	0,70
- Luminosità, panoramicità	0,85
- Caratteristiche Tecnologiche	0,75
- Stato di Conservazione/vetustà	0,70

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,758

Totale Superficie Commerciale

65,50 mq

$$V_1 = 580 \text{ €/MQ} * 65,50 \text{ MQ} * 0,758 = \text{€ } 28.796,42$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile in esame - 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 immobili simili a quello in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **2,10 €/mq/mese**.

Prezzo annuo dei fitti: 2,10 €/mese/mq x 65,50 mq x 12 mesi = 1.650,60 €/anno

$$V_2 = 1.650,60 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 42.596,13$$

(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:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (28.796,42 + 42.596,13) / 2 = \text{€ } 35.696,27$$

Alla stima vanno detratti 2.000,00 euroquantificati per l'esecuzione di interventi di regolarizzazione (cfr. punto "J.1")

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 33.696,27$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160


 $V_{\text{FINALE LOTTO1}} = \text{€ } 28.641,83$
ed in c.t. € 28.600,00

(diconsi euro ventottomilaseicento/00)



S.2 – Unità Negoziale 2

Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

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

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sugli immobili oggetto di pignoramento - 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. Dagli accertamenti esperiti, e confrontando i parametri di costo forniti dalle agenzie con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi praticati nella zona in esame (*Zona Centro Storico - Vie Vittorio Emanuele P., G.b. Nicolosi, P. Garibaldi, Strano, Circunvallazione, P.ze Umberto, S.Barbara, Indipendenza*) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quelli in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

Casa per civile abitazione.....580,00 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'unità negoziale seguenti coefficienti di merito:

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



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: **0,850**

La superficie commerciale dell'unità negoziale è stata calcolata applicando un'opportuna decurtazione percentuale alle superfici delle pertinenze e delle superfici di ornamento (cfr. Pnt R.2).

Totale Superficie Commerciale

155,30 mq

$$V_1 = 580 \text{ €/MQ} * 155,30 \text{ MQ} * 0,850 = \text{€ } 76.562,90$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - 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 immobili simili a quelli in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **2,10 €/mq/mese** per appartamenti comprensivi di posto auto.

$$\text{Prezzo annuo dei fitti: } 2,10 \text{ €/mese/mq} \times 155,30 \text{ mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 3.913,56 \text{ €/anno}$$

$$V_2 = 3.913,56 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 100.995,10$$

(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:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (76.562,90 + 100.995,10) / 2 = \text{€ } 88.779,00$$



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Alla stima vanno detratti 7.916,00 euro stimati per interventi di regolarizzazione (di cui 4.916,00 € per abusi sanabili, e 3.000,00 € per abusi non sanabili - cfr. punti "K.2" e "L.2")



$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 80.863,00$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto



$V_{\text{FINALE LOTTO2}} = \text{€ } 68.733,55$

ed in c.t. € 68.700,00

(diconsi euro sessantottomilasettecento/00)



S.3 – Unità Negoziale 3

Terreni Agricoli (con parziale suscettività edificatoria) Paternò – Coord.geografiche: 37.555076, 14.908777



A-STIMA DELLE PORZIONI DI FONDI RICADENTI IN ZC1 (COMPARTO "D1" PEEP)
particelle 2011, 2013, 2015 e porzioni di particelle 2010, 2012, 2014

Per la determinazione del valore di stima dei fondi ricadenti in zona PEEP (Comparto D1) verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo (basato sul prezzo medio di mercato con cui recentemente sono stati compravenduti beni analoghi a quello in esame), il secondo analitico con determinazione del Valore di Trasformazione dell'Area.

In entrambi i casi, la scelta dei prezzi da applicare, dovrà tenersi conto delle caratteristiche e specificità del gruppo di terreni esaminato. Precisamente, pur trattandosi di fondi con parziale suscettività edificatoria (in parte edificabili, in area PEEP), va tenuto conto sia del fatto che al loro interno ricadono particelle non pignorate (1311, 2016, 2017), sia del fatto che, da sole, non costituiscono un comparto sufficiente all'attuazione delle Prescrizioni Esecutive (cioè in assenza delle particelle 2020, 2021, 2023, 2024, che non risultano pignorate, nè in capo al debitore).



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio in riferimento ai fondi edificabili – ha dedotto i prezzi alla base delle più recenti compravendite. Detti prezzi, per terreni con caratteristiche simili a quello in esame – ovvero con suscettività edificatoria in area PEEP – oscillano tra 35 euro/ mq e 130 euro/ mq; il prezzo medio applicabile al lotto in esame (considerate le caratteristiche geometriche, morfologiche, le peculiarità dell'area urbana in oggetto sopra descritte) è approssimabile ad 60 euro/ mq.

La porzione di terreni che ricadono effettivamente in zona ZC1 (comparto D1) – e con espressa suscettività edificatoria - è approssimabile a circa 700 metri quadrati, da cui:

$$V_{1ZC1} = 60,00 \text{ €/mq} * 700 \text{ mq} = \text{€ } 42.000,00$$

Stima mediante il Valore di Trasformazione

Il metodo di stima analitico mediante il Valore di Trasformazione viene utilizzato per pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'area edificabile, simulando di trovarsi nella medesima condizione di un potenziale compratore che voglia valutare la convenienza all'acquisto dell'area; in altre parole egli si trova a dover procedere alla determinazione del “valore di trasformazione” dell'area mediante l'applicazione della formula

$$V_a = V_m - (K + P)$$

dove :

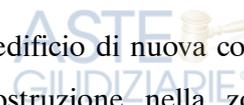
V_a = Valore di trasformazione dell'area edificabile;

V_m = Valore di mercato dell'edificio a realizzazione conclusa

K = Costo di costruzione dell'edificio

P = Profitto (*considerate l'andamento attuale del mercato immobiliare in riferimento all'area indagata, i tempi stimati per la vendita, i tassi di interesse applicati dalle banche allo stato attuale, il profitto nel caso esaminato è quantificabile al massimo all'10%*).

Per quanto riguarda il valore di mercato di un edificio di nuova costruzione - a realizzazione conclusa e secondo i valori correnti per nuova costruzione nella zona interessata - essa è approssimabile a 1.250,00 euro/mq,



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Per quanto riguarda il costo di costruzione delle “case a blocco” di edilizia economica e popolare, secondo i valori correnti per le aree geografiche del Sud Italia, essa è approssimabile a 1.000,00 euro/mq,



Secondo i contenuti delle Prescrizioni Esecutive del PEEP di Paternò (0,80 mc/mq per edifici “a blocco”), si può effettuare un calcolo teorico della cubatura imputabile alle porzioni in esame (che ricoprono complessivamente un’area di circa 700 mq), ricadenti in ZC1:

$$\text{Cubatura f.t. realizzabile} = 700 \text{ mq} * 0,80 \text{ mc/mq} = 560 \text{ mc}$$

$$\text{Superficie lorda della costruzione f.t. realizzabile} = 560 \text{ mc} : 3 \text{ ml} = 187 \text{ mq lordi}$$



$$K = 1.000,00 \text{ euro/mq} * 187 \text{ mq} = 187.000 \text{ euro}$$

$$P = 0,10 * 187.000 \text{ euro} = 18.700 \text{ euro}$$

$$V_m = 1.250 \text{ euro/mq} * 187 \text{ mq} = 233.750 \text{ euro}$$



Sostituendo i valori determinati alla formula

$$V_a = V_m - (K + P)$$



si ottiene:

$$V_a = 233.750 - (187.000 + 18.700)$$



$$V_{2 \text{ ZC1}} = \text{€ } 28.050,00$$

Il valore di mercato della porzione di terreni che ricadono in zona ZC1 (comparto D1) – e con espressa suscettività edificatoria - è:

$$V^*_{\text{mercato aree ZC1}} = (V_{1 \text{ ZC1}} + V_{2 \text{ ZC1}}) = \text{€ } 35.025,00$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l’assenza di garanzia per vizi del bene venduto



$$V_{\text{mercato aree ZC1}} = \text{€ } 29.771,25$$



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



B-STIMA DELLE PORZIONI DI FONDI RICADENTI IN PU (PARCO URBANO)
particelle 1303 1304, 1305, 1307, 1308, 1309, 1310 e porzioni di particelle 2010, 2012, 2014

Per quanto riguarda le porzioni di Unità Negoziale prive di suscettività edificatoria - ovvero ricadenti in tutto o in parte in Area "PU" del P.E.E.P. – estese, secondo i dati catastali ufficiali, circa 2507 metri quadrati (3207-700=2507 mq), esse verranno valutate alla stregua di terreni agricoli non edificabili. Per la determinazione del valore di stima dei fondi non edificabili verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo (basato sul prezzo medio di mercato con cui recentemente sono stati compravenduti beni analoghi a quello in esame), il secondo analitico, in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Catania (Regione Agraria N.6, colline litoranee di Paternò) entrambi in riferimento alla superficie dei fondi.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio in riferimento ai fondi agricoli – ha dedotto un prezzo medio alla base delle più recenti compravendite. Detto prezzo medio, per terreni con caratteristiche simili a quello in esame (senza fabbricati ed incolti) si aggira tra 5 e 12 euro/mq. La scrivente ha assunto un prezzo di 6,00 euro/mq in considerazione della morfologia irregolare, della servitù, nonché della presenza di altri fondi non pignorati all'interno dei terreni staggiati. La superficie dei terreni componenti l'unità negoziale esaminata, effettivamente ricadente fuori dalle aree edificabili, secondo le risultanze catastali è pari a 0,2507 Ha, ovvero 2.507,00 metri quadrati.

$$V_{1\text{ PU}} = 6,00 \text{ €/mq} * 2.507,00 \text{ mq} = \text{€ } 15.042,00$$

Stima Con Metodo Analitico

Questo metodo conduce alla stima dei terreni in "area PU" – in riferimento alla superficie ed alla specifica qualità degli stessi – mediante i valori agricoli medi della provincia di Catania desunti da tabulati pubblicati da Agenzia delle Entrate (Regione Agraria N.6, colline litoranee di Paternò).

Sono stati desunti i seguenti valori agricoli medi:

Seminativo:	4.772,06	€/Ha
Uliveto:	8.893,38	€/Ha

[Risultano con "qualità Seminativo" le particelle 1303 (426 ca) 1304 (1 ca), 1305 (83 ca), 1307 (24 ca), 1308 (595 ca), 1309 (13 ca), 1310 (49 ca) e porzioni delle part. 2012 e 2014 (259 ca)]

$$V_{2,1\text{ PU}} = 4.772,06 \text{ €} * 0,1450 \text{ Ha} = \text{€ } 691,95$$

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



[Risulta con “qualità uliveto” una porzione di part. 2010 (1057 ca)]

$$V_{2,2 \text{ PU}} = 8.893,38 \text{ €} * 0,1057 \text{ Ha} = \text{€ } 940,03$$

Sommando le due aliquote ricavate per ciascun tipo di terreno si ottiene il secondo valore di stima delle aree non edificabili:

$$V_{2 \text{ PU}} = 691,95 + \text{€ } 940,03 = \text{€ } 1.631,98$$

Il valore di mercato della porzione di terreni che ricadono in zona PU è:

$$V_{\text{mercato PU}}^* = (V_{1 \text{ PU}} + V_{2 \text{ PU}}) / 2 = \text{€ } (\text{€ } 15.042,00 + 1.631,98) / 2 = \text{€ } 8.337,00$$

Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

$$V_{\text{mercato aree PU}} = \text{€ } 7.086,45$$

Il più probabile valore di mercato dell'Unità Negoziale in esame si ottiene pertanto effettuando una somma tra i due valori – già decurtati del 15% per vizi occulti - precedentemente ottenuti (rispettivamente per terreni in ZC1 e per terreni in Area PU):

$$V_{\text{mercato}} = (V_{\text{mercato aree ZC1}} + V_{\text{mercato aree PU}})$$

$$V_{\text{FINALE LOTTO 3}} = \text{€ } 38.108,20$$

in c.t. € 38.100,00

(diconsi euro trentottomilacent0/00)



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



S.4- Unità Negoziale 4

Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Per la determinazione del valore di stima del fondo a vocazione eminentemente agricola verranno applicati due metodi, il primo sintetico-comparativo (basato sul prezzo medio di mercato con cui recentemente sono stati compravenduti beni analoghi a quelli in esame), il secondo analitico, in riferimento ai valori agricoli medi della provincia di Catania (Regione Agraria N.6, colline litoranee di Paternò) entrambi in riferimento alla superficie del fondo.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo

La scrivente, dall'analisi di mercato del comprensorio in riferimento ai fondi agricoli – ha dedotto un prezzo medio alla base delle più recenti compravendite. Detto prezzo medio, per terreni con caratteristiche simili a quello in esame (senza fabbricati ed incolti) si aggira tra 2 e 10 euro/mq. La scrivente ha assunto un prezzo di 4,00 euro/mq, in ragione alle caratteristiche generali del fondo pignorato. La superficie effettivamente disponibile del terreno componente l'unità negoziale esaminata è pari a 0,482 Ha, ovvero 4.820 mq.

$$V_1 = 4,00 \text{ €/MQ} * 4.820,00 \text{ MQ} = \text{€ } 19.280,00$$

Stima Con Metodo Analitico

Questo metodo conduce alla stima dei terreni – in riferimento alla superficie ed alla specifica qualità degli stessi – mediante i valori agricoli medi della provincia di Catania desunti da tabulati pubblicati da Agenzia delle Entrate (Regione Agraria N.6, colline litoranee di Paternò).

Sono stati desunti i seguenti valori agricoli medi:

Agrumeto: 29.438,04 €/Ha

$$V_2 = 29.438,04 \text{ €} * 0,4820 \text{ Ha} = \text{€ } 14.189,13$$

$$V^*_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (19.280,00 + 14.189,13) / 2 = \text{€ } 16.734,56$$



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



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

V_{FINALE LOTTO 4} = € 16.734,56

in c.t. € 16.700,00

(diconsi euro sedicimilasettecento/00)



S.5 - Unità Negoziale 5

Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò

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

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sull'immobile componente 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.

Dagli accertamenti esperiti, la scrivente ha rilevato i prezzi praticati nella zona in esame (*Zona Centro Storico - Vie Vittorio Emanuele P., G.b. Nicolosi, P. Garibaldi, Strano, Circunvallazione, P.ze Umberto, S.Barbara, Indipendenza*) per la compravendita di depositi aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

Deposito.....370,00 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'unità negoziale seguenti coefficienti di merito:

- | | |
|--|------|
| - Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso | 0,75 |
| - Caratteristiche Proprie | 0,85 |
| - Immobile in buono stato | 0,85 |



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



- Luminosità, panoramicità	0,80
- Caratteristiche Tecnologiche	0,95
- Stato di Conservazione/vetustà	0,90
COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,850	

Totale Superficie Commerciale

36,60 mq



$$V_1 = 370 \text{ €/MQ} * 36,60 \text{ MQ} * 0,850 = \text{€ } 11.510,70$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima degli immobili in esame - 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 immobili simili a quello in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo medio di **1,70 €/mq/mese**.

Prezzo annuo dei fitti: 1,70 €/mese/mq x 36,60 mq x 12 mesi = **746,64 €/anno**

$$V_2 = 746,64 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 19.268,13$$

(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:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (11.510,70 + 19.268,13) / 2 = \text{€ } 15.389,41$$



Alla stima vanno detratti 6.566,00 euro stimati per interventi di regolarizzazione (di cui 2.566,00 € per abusi sanabili, e 4.000,00 € per abusi non sanabili - cfr. punti "K.5" e "L.5")

$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 8.823,41$$



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto

V_{FINALE LOTTO 5} = € 7.499,90

ed in c.t. € 7.500,00

(diconsi euro settemilacinquecento/00)



S.6- Unità Negoziale 6

Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò

Per la determinazione del valore 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 bene.

Stima Con Metodo Sintetico-Comparativo (PER COEFFICIENTI DI MERITO)

A seguito delle caratteristiche emerse in sede di accertamento sull'immobile oggetto di pignoramento - 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.

Dagli accertamenti esperiti, e confrontando i parametri di costo forniti dalle agenzie con i valori pubblicati dalle banche dati ufficiali, la scrivente ha rilevato i prezzi praticati nella zona in esame (Zona Centro Storico - Vie Vittorio Emanuele P., G.b. Nicolosi, P. Garibaldi, Strano, Circunvallazione, P.ze Umberto, S.Barbara, Indipendenza) per la compravendita di immobili aventi caratteristiche simili o assimilabili a quello in esame. In particolare, per beni in buono stato possono essere attribuiti i seguenti valori:

Casa per civile abitazione.....580,00 €/mq

Il C.T.U. ritiene di poter assegnare sia all'unità negoziale seguenti coefficienti di merito:

- Caratteristiche Posizionali – area urbana, accesso

0,75

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



- Caratteristiche Proprie	0,70
- Immobile in buono stato	0,70
- Luminosità, panoramicità	0,75
- Caratteristiche Tecnologiche	0,70
- Stato di Conservazione/vetustà	0,70

COEFFICIENTE DI MERITO MEDIO: 0,717



Totale Superficie Commerciale

60,00 mq

$$V_1 = 580 \text{ €/MQ} * 60,00 \text{ MQ} * 0,717 = \text{€ } 24.951,60$$

Stima Con Metodo Analitico (A CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO)

Questo metodo conduce alla stima dell'immobile in esame - 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 immobili simili a quello in esame può essere attribuito - in riferimento alla superficie commerciale - un prezzo di **2,10 €/mq/mese**.

Prezzo annuo dei fitti: 2,10 €/mese/mq x 60,00 mq x 12 mesi = 1.512,00 €/anno

$$V_2 = 1.512,00 \text{ €} * 0,80 * 100 / 3,10 = \text{€ } 39.019,35$$

(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:

$$V_{\text{mercato}} = (V_1 + V_2) / 2 = \text{€ } (24.951,60 + 39.019,35) / 2 = \text{€ } 31.985,48$$



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



Alla stima vanno detratti 3.066,00 euro stimati per interventi di regolarizzazione (di cui 2.566,00 € per abusi sanabili, e 500,00 € per abusi non sanabili - cfr. punti “K.6” e “L.6”)



$$V^*_{\text{mercato}} = \text{€ } 28.919,48$$


Detto valore va ulteriormente ridotto, che la scrivente ritiene ragionevole in misura del 15%, per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto



$$V_{\text{FINALE LOTTO1}} = \text{€ } 24.581,56$$

ed in c.t. € 24.500,00



(diconsi euro ventiquattromilacinquecento/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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

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 5.054,44.



T.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

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 12.129,45.



T.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

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 6.504,30.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



T.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

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 2.510,18.



T.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

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 1.323,51.



T.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

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 4.337,92.



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.

La scrivente ha ritenuto opportuno formare diversi lotti di vendita in ragione di una più semplice e veloce vendibilità degli stessi (oltre che della divisione tra i diversi beni già esistente).



U.1 – Unità Negoziale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

*** LOTTO 1 ***

U.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

*** LOTTO 2 ***



U.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

*** LOTTO 3 ***

U.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

*** LOTTO 4 ***



U.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

*** LOTTO 5 ***

U.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

*** LOTTO 6 ***



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



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 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

Per il rilievo fotografico dell’unità negoziale si rimanda all’Allegato 3.1 (Imm. da FO-L1-1 a FO-L1-32).

V.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

Per il rilievo fotografico dell’unità negoziale si rimanda all’Allegato 3.2 (Imm. da FO-L1-2 a FO-L2-65).

V.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

Per il rilievo fotografico dell’unità negoziale si rimanda all’Allegato 3.3 (Imm. da FO-L3-1 a FO-L3-35).

V.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

Per il rilievo fotografico dell’unità negoziale si rimanda all’Allegato 3.4 (Imm. da FO-L4-1 a FO-L4-30).

V.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

Per il rilievo fotografico dell’unità negoziale si rimanda all’Allegato 3.5 (Imm. da FO-L5-1 a FO-L5-30).

V.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

Per il rilievo fotografico dell’unità negoziale si rimanda all’Allegato 3.6 (Imm. da FO-L6-1 a FO-L6-26).

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;

W.1 – Unità Negoziale 1 – Casa per civile abitazione – Vico San Giovanni 18, Paternò (P.T. e P.I)

L’unità negoziale è composta da un’unità immobiliare (casa per abitazione civile), rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore (diritto di 1/2 della proprietà) è pari ad euro 14.300,00.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



W.2 – Unità Negoziale 2 – Casa per civile abitazione e garage - Via SS Salvatore 24-28, Paternò (P.T., I, II)

L'unità negoziale è composta da due unità immobiliari (casa per abitazione civile e garage), rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore (diritto di 1/1 della proprietà) è pari ad euro 68.700,00.



W.3 – Unità Negoziale 3 – Terreni Agricoli, Paternò - Coordinate geografiche: 37.555076, 14.908777

L'unità negoziale è composta da un gruppo di fondi, rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore (diritto di 1/1 della proprietà) è pari ad euro 38.100,00.



W.4 – Unità Negoziale 4 – Terreno Agricolo, Paternò - Coordinate geografiche: 37.523227, 14.827867

L'unità negoziale è composta da un'unica unità immobiliare (terreno agricolo), sulla quale il diritto reale del debitore è la nuda proprietà (per una quota pari ad $\frac{1}{2}$) e l'usufrutto (per una quota pari a $\frac{1}{1}$). Segue il calcolo del valore che può attribuirsi – rispetto ai diritti reali citati – a favore della procedura esecutiva. In particolare, considerato un usufrutto vitalizio e l'età del debitore (81 anni), il suo valore si calcola applicando un determinato coefficiente relativo all'età dell'usufruttuario; nel caso in esame (età compresa tra 79 e 82 anni) si hanno coefficienti pari al 25% di Usufrutto e 75% di Nuda Proprietà .

Calcolo Valore dell'Usufrutto (100/100): euro 16.700,00 x 0,25 = euro 4.175 ,00

La nuda proprietà, specularmente, vale euro 12.525,00. La metà della nuda proprietà (quota in capo al debitore), vale dunque 6.262,50 euro.

→ Valore dell'Usufrutto (1/1): euro 4.175,00

→ Valore della Nuda Proprietà (1/2): euro 6.262,50



W.5 – Unità Negoziale 5 – Deposito – Vico San Giovanni 1, Paternò (P.T.)

L'unità negoziale è composta da un'unica unità immobiliare (deposito), rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore (diritto di 1/1 della proprietà) è pari ad euro 7.500,00.



W.6 – Unità Negoziale 6 – Casa per civile abitazione - Vico San Giovanni 13, Paternò (P.T.)

L'unità negoziale è composta da un'unità immobiliare (casa per abitazione civile), rispetto al cui valore complessivo la parte in capo al debitore (diritto di 1/2 della proprietà) è pari ad euro 12.250,00.



Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

	Diritto Reale Vantato <i>(soggetto)</i>	Quota	Valore Lotto	Valore in quota a favore della procedura
Lotto 1 <i>Unità Negoziale 1</i>	PROPRIETA'	½ indiviso	28.600,00	14.300,00
Lotto 2 <i>Unità Negoziale 2</i>	PROPRIETA'	1/1	68.700,00	68.700,00
Lotto 3 <i>Unità Negoziale 4</i>	PROPRIETA'	1/1	38.100,00	38.100,00
Lotto 4 <i>Unità Negoziale 4</i>	NUDA PROPRIETA'	½ indiviso	16.700,00	6.262,50
	USUFRUTTO	1/1		4.175,00
Lotto 5 <i>Unità Negoziale 5</i>	PROPRIETA'	1/1	7.500,00	7.500,00
Lotto 6 <i>Unità Negoziale 6</i>	PROPRIETA'	½ indiviso	24.500,00	12.250,00

IL C.T.U.

Ing. Anna Ursida

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



4. 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

3.1 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 1

3.2 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 2

3.3 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 3

3.4 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 4

3.5 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 5

3.6 Rilievo Fotografico Unità Negoziale 5

ALLEGATO 4 - Richieste Ufficiali di Documenti Tecnici

ALLEGATO 5 - Certificati di Destinazione Urbanistica

5.1 CDU Unità Negoziale 1

5.2 CDU Unità Negoziale 2

5.3.1 CDU Unità Negoziale 3

5.3.2 CDU Unità Negoziale 3

5.4 CDU Unità Negoziale 4

5.5 CDU Unità Negoziale 5

5.6 CDU Unità Negoziale 6

ALLEGATO 6 - Documenti Tecnici e Pratiche Comunali

Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili del 25/10/1967

ALLEGATO 7- Documenti Tecnici Catastali Visionati e/o richiesti

7.1 Visure Catastali Storiche al NCEU, NCT e relativo Estratto di Mappa, Planimetrie - Lotto 1

7.2 Visure Catastali Storiche al NCEU, NCT e relativo Estratto di Mappa, Planimetrie - Lotto 2

7.3 Visure Catastali Storiche al NCEU, NCT e relativo Estratto di Mappa, Planimetrie - Lotto 3

7.4 Visure Catastali Storiche al NCEU, NCT e relativo Estratto di Mappa, Planimetrie - Lotto 4

7.5 Visure Catastali Storiche al NCEU, NCT e relativo Estratto di Mappa, Planimetrie - Lotto 5

7.6 Visure Catastali Storiche al NCEU, NCT e relativo Estratto di Mappa, Planimetrie - Lotto 6

Studio Tecnico Dott. Ing. Anna Ursida

Via Sassari 3B – 95127, Catania (CT)

Email: annaursida@yahoo.it; Pec: anna.ursida@ingpec.eu; Telefono: 346 4757160



ALLEGATO 8- Planimetrie delle Unità Negoziali

8.1 Planimetrie del Lotto 1

8.2 Planimetrie del Lotto 2

8.3 Planimetrie del Lotto 3

8.4 Planimetrie del Lotto 4

8.5 Planimetrie del Lotto 5

8.6 Planimetrie del Lotto 6

ALLEGATO 9 - Corrispondenza Ufficiale alle parti

ALLEGATO 10 – Certificato di Residenza debitore

ALLEGATO 11 – Documentazione urbanistica (PEEP)

ALLEGATO 12 – CDU superato per mancanza di informazioni e richiesta integrazione CDU aggiornato



IL C.T.U.
Ing. Anna Ursida

