

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 686/2018

PROMOSSA DA: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni.

CONTRO: DEBITORE ESECUTATO +1

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Francesco Lentano.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Esperto estimatore Dott. Patrick Vasta

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Via I Retta Ponente n. 83, 95032 Belpasso (CT)

Tel./Fax 095 2194388 - mobile 392 1285853

ASTE
GIUDIZIARIE.it

email: patrickvasta@gmail.com - PEC p.vasta@conafpec.it

Sommario

1) Mandato.....	3
2) Operazioni peritali.....	9
3) Risposta al mandato peritale.....	10
3.1) Quesito a - identifichi esattamente i beni pignorati.....	11
3.2) Quesito b - verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento.....	18
3.3) Quesito c - verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore.....	19
3.4) Quesito d - accerti l'esatta provenienza del/i bene/i.....	20
3.5) Quesito e - incompletezza della documentazione.....	21
3.6) Quesito f - accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	21
3.7) Quesito g - provveda alla identificazione catastale dell'immobile.....	23
3.8) Quesito h - destinazione urbanistica.....	25
3.9) Quesito i - conformità alle vigenti materie in materia urbanistico-edilizia.....	26
3.10) Quesito j - verifica domanda di sanatoria.....	27
3.11) Quesito k - accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi.....	29
3.12) Quesito l - elementi utili per le operazioni di vendita (descrizione dei beni).....	29
3.13) Quesito m - valore dei beni pignorati.....	39
3.14) Quesito n - piano di vendita.....	49
3.15) Quesito o - documentazione fotografica e planimetria catastale.....	51
3.16) Quesito p - valutazione quota di pertinenza del debitore esecutato.....	51
3.17) Quesito q - piano di vendita in lotti omogenei.....	52
Scheda riepilogativa degli immobili.....	52

1) Mandato

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 686/2018 promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni, da adesso in poi denominata BAPR, nei confronti di XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX, con Decreto del 14 luglio 2019, il Giudice dell' esecuzione Dott. Francesco Lentano ha nominato, quale esperto per la stima immobiliare dei beni pignorati, il sottoscritto Dott. Agronomo Patrick Vasta, con studio in Belpasso (CT), via I Retta Ponente n. 83, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della Provincia di Catania con timbro n° 1349, ed all'albo dei CTU e Periti del Tribunale di Catania.

Il giudice dell'esecuzione ha sottoposto all'esperto i seguenti quesiti:

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

b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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;

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;

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;

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

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

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

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

i) conformità alle vigenti materie in materia **urbanistico-edilizia** 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;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o

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

k) accerti se i **beni pignorati siano occupato dal debitore o da terzi** quindi 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 di esperto MOD.4/REV);

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

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

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

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

o) 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;

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

q) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari; A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. Dovrà tenere conto del concetto legale di “incomoda divisibilità”, quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque,

Pagina 8 di 56

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.

2) Operazioni peritali

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 02 agosto 2019 e hanno contemplato le seguenti attività:

- esame degli atti del procedimento;
- verifica ed individuazione degli immobili oggetto del pignoramento;
- verifica ed identificazione catastale dell'immobile con acquisizione di certificati catastali storici degli immobili e planimetrie catastali;
- Invio raccomandate inizio operazioni peritali;
- sopralluogo eseguito presso le unità immobiliari oggetto di pignoramento site nel Comune di Paternò (CT) in data 18 e 23 settembre 2019, e successivamente in data 28 luglio 2021 e 06 agosto 2021, con esecuzione di rilievo fotografico e rilievo planimetrico con misurazione dei locali per verificare la corrispondenza dello stato di fatto rispetto a quanto presente nella documentazione amministrativa;
- accertamento documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;

- diversi accessi presso i competenti uffici comunali al fine di ottenere tutta la documentazione necessaria per attestarne la regolarità edilizia ed urbanistica;
- acquisizione delle cartografie di riferimento a scala adeguata per l'inquadramento territoriale ed urbanistico;
- predisposizione, stesura, copia, collazione e deposito della presente relazione unitamente a tutti gli allegati della parte generale.

3) Risposta al mandato peritale

Le operazioni peritali inerenti le verifiche dello stato dei luoghi sono avvenute in data 18 e 23 settembre 2019 e successivamente in data 28 luglio 2021 e 06 agosto 2021. L'esperto ha convocato la parte creditrice a mezzo PEC, ed i debitori esecutati, con raccomandate A/R (Allegato 1).

In tali date, l'esperto ha proceduto all'ispezione degli immobili, oggetto di pignoramento, siti in Paternò, via Napoli n. 14, un fabbricato adibito a civile abitazione, con quattro elevazioni fuori terra, ed un fondo agricolo destinato ad agrumeto in contrada Gerbini.

L'esperto in sede di sopralluogo ha redatto un verbale che viene allegato alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio (Allegato 2).

Giorno 11 ottobre 2019 l'esperto si è recato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paternò per ritirare la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, precisamente:

- Certificato di destinazione urbanistica dell'immobile, (Allegato 3);

- Verifica documentazione regolarità urbanistica (Allegato 4).

Le operazioni peritali inerenti le verifiche dello stato dei luoghi sono proseguite in data 28 luglio 2021, alla presenza del custode giudiziario, in seguito alla morte dei due debitori.

L'esperto relazione in merito al mandato ricevuto.

3.1) Quesito a - identifichi esattamente i beni pignorati

oltre eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti.

Gli immobili, oggetto della presente procedura esecutiva, sono siti nel Comune di Paternò (CT):

- via Napoli n. 14, edificio su un unico corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra costituito da un locale garage al piano terra, quattro abitazioni in appartamento con balcone per ciascun piano e un lastrico solare al piano quarto, il tutto servito da una scala comune e privo di ascensore.
- Contrada Gerbini, terreno agricolo coltivato ad agrumeto.

Tali unità immobiliari verranno considerate come tre lotti, sia ai fini della stima che della vendita, e verranno così indicati:

LOTTO 1: un' abitazione di tipo civile con garage (piano terra);

Pagina 11 di 56

LOTTO 2: tre abitazioni di tipo civile e lastrico solare (piano primo, secondo, terzo e quarto);

LOTTO 3: terreno agricolo ad agrumeto.

Il **fabbricato** ha accesso principale da via Napoli n. 14 e si affaccia sulla via A. Musco, traversa con cui crea un angolo, e sulla via Salerno ad essa parallela.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni settanta ed è costituito da quattro elevazioni fuori terra e una copertura piana a terrazza (FOTO 1-2). Al piano terra dell'immobile si trova il garage, a cui si accede dal portone esterno su via Napoli, che è collegato tramite porta interna con l'androne di ingresso del palazzo.

Il **terreno**, costituito da un fondo agricolo destinato ad agrumeto, si trova nella Contrada Gerbini (FOTO 3-4-5).

Qui di seguito viene descritta la destinazione interna delle singole unità immobiliari.

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA,

L'**appartamento a piano terra** ha il suo ingresso principale dal civico 14 di via Napoli sul lato est ed è accessibile anche dal balcone che si affaccia lungo il prospetto sud su via A. Musco e dalle aperture poste a ovest su via Salerno (FOTO 6-7-8-9-10-11-12-13-14).

Allo stato attuale l'unità non è utilizzata come abitazione, ma come deposito di materiali vari. L'unità in pianta è così suddivisa:

- Ingresso dall'androne scala;

- 2 VANI posti a ovest con aperture su via Salerno;
- 1 VANO e 1 CUCINA posti a sud con aperture su via A. Musco;
- 1 W.C. e 2 RIPOSTIGLI posti a nord;
- 1 ballatoio di pertinenza sul prospetto sud su via A. Musco.

Il **garage** è costituito da un unico vano con ingresso carrabile dal civico 14 di via Napoli. Sono presenti due porte interne di collegamento, una con l'androne del palazzo e una con il vano cucina dell'appartamento.

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3 e lastrico solare piano 4

L'**appartamento a piano primo** è accessibile dal civico 14 di via Napoli mediante la scala posta nell'androne di ingresso (FOTO 15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27).

Allo stato attuale l'unità è adibita ad abitazione ed in pianta è così suddivisa:

- Ingresso dal pianerottolo della scala e corridoio di accesso ai vani;
- 1 VANO posto a sud-ovest con balcone su via Salerno;
- 1 WC posto a nord-ovest con finestra su via Salerno e 1 RIPOSTIGLIO posto a nord;
- 1 VANO e 1 CUCINA posti a sud con aperture su via A. Musco;
- 1 VANO posto a sud-est con aperture ad angolo tra via A. Musco e via Napoli;
- 1 ballatoio di pertinenza a giro sui tre prospetti est, sud, ovest.

L'appartamento al piano secondo è accessibile dal civico 14 di via Napoli mediante la scala posta nell'androne di ingresso (FOTO 28-29-30-31-32-33-34-35-36).

Allo stato attuale l'unità è adibita ad abitazione ed in pianta è così suddivisa:

- Ingresso dal pianerottolo della scala e corridoio di accesso ai vani;
- 1 CUCINA posta a sud-ovest con balcone su via Salerno;
- 1 VANO posto a nord-ovest con finestra su via Salerno e 1 RIPOSTIGLIO posto a nord;
- 1 VANO posto a sud con aperture su via A. Musco;
- 1 VANO posto a sud-est con apertura su via A. Musco;
- 1 WC posto a nord-est con finestra su via Napoli e 1 VANO posto a nord;
- 1 ballatoio di pertinenza a giro sui tre prospetti est, sud, ovest, in parte chiuso a veranda lungo il prospetto sud di via A. Musco.

L'appartamento al piano terzo è accessibile dal civico 14 di via Napoli mediante la scala posta nell'androne di ingresso (FOTO 37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-49-50-51-52-53-54).

Allo stato attuale l'unità è adibita ad abitazione ed in pianta è così suddivisa:

- Ingresso dal pianerottolo della scala e corridoio di accesso ai vani;
- 1 CUCINA posta a nord-est con balcone su via Napoli;
- 3 VANI posti a sud con aperture su via A. Musco;
- 1 VANO posto a sud-ovest con balcone su via Salerno;

- 1 WC e 1 LAVANDERIA posti a nord-ovest con finestre su via Salerno;
- 1 ballatoio di pertinenza a giro sui tre prospetti est, sud, ovest.

Il **lastrico solare al piano quarto**, che costituisce la copertura piana dell'immobile, è accessibile mediante la scala posta nell'androne di ingresso che conduce a tutti i piani (FOTO 55-56).

Allo stato attuale l'unità è costituita da una terrazza che si affaccia sui tre lati liberi dell'immobile

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO

Il **terreno** è accessibile dalla Contrada Gerbini e attualmente è costituito da un fondo agricolo destinato ad agrumeto(FOTO 3-4).

CONFORMITA' LUOGHI.

Durante il sopralluogo sono state riscontrate alcune difformità dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali; esse sono indicate di seguito.

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA,

Difformità catastali si riscontrano al piano terra e in particolare:

- La porta interna del garage di collegamento con l'androne di ingresso del palazzo non è indicata in planimetria catastale;
- La porta interna che collega il lato ovest del garage con il vano cucina a piano terra non è indicata in planimetria catastale;

- Il ballatoio di pertinenza presente lungo il prospetto sud di via A. Musco non è riportato nella planimetria catastale.

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3 e lastrico solare piano 4:

L'unità abitativa posta al piano primo risulta conforme alla planimetria catastale.

L'unità abitativa posta al piano secondo risulta conforme alla planimetria catastale e non presenta quindi difformità rispetto allo stato dei luoghi.

Si rileva però la presenza di una veranda che chiude in parte il ballatoio lungo il prospetto sud di via A. Musco per una superficie di circa mq 3.

L'unità abitativa posta al piano terzo non presenta difformità rispetto alla planimetria catastale in atti, invece non è presente alcuna planimetria catastale relativa al lastrico solare al piano quarto.

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO:

Non presenta difformità.

DATI CATASTALI.

Gli immobili, oggetto di questo procedimento, sono i seguenti:

- un'unità per civile abitazione e un locale garage al piano terra;
- un'unità per civile abitazione al piano primo;
- un'unità per civile abitazione al piano secondo;
- un'unità per civile abitazione al piano terzo e un lastrico solare al piano quarto;

tutti facenti parte di un fabbricato sito a Paternò (CT) in via Napoli n.14.

Un terreno agricolo ad agrumeto sito a Paternò in contrada Gerbini.

Tali immobili risultano censiti al catasto del Comune di Paternò (CT) come segue:

LOTTO 1 – CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA

1. **Appartamento al piano terra:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 m², rendita € 352,48, via Salerno 4, piano terra;
2. **Garage al piano terra:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m², superficie catastale totale 14 m², rendita € 65,07, via Napoli 14, piano terra;

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3, LASTRICO SOLARE AL P. 4:

1. **Appartamento al piano 1:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84, via Napoli 12, piano primo.
2. **Appartamento al piano 2:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84, via Napoli 12, piano secondo.
3. **Appartamento al piano 3:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale

totale 93 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita € 604,25, via Napoli 14, piano terzo;

4. **Lastrico solare al piano 4:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 7, categoria lastrico solare, consistenza 100 m², via Napoli 14, piano quarto.

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO:

1. **Terreno:** N.C.T. Foglio 105, particella 376, qualità agrumeto, classe 2, superficie 91 are 45 ca, deduz. G1, RD € 430,74, RA € 132,24.

CONFINI.

Il **fabbricato** confina a nord con altra ditta, ad est con via Napoli, a sud con via A. Musco, ad ovest con via Salerno.

Il **terreno** confina a nord con particelle 394 e 729, ad est con particelle 373 e 706, a sud con particelle 438 e 825, ad ovest con particella 380.

3.2) Quesito b - verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

I dati riportati nell'atto di pignoramento del 08/06/2018 disposto dal Creditore Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni nella
Pagina 18 di 56

nota di trascrizione del 29/06/2018, registro generale n. 25391, registro particolare n. 18951, **sono corretti**.

Il pignoramento ha colpito solo gli immobili oggetto di procedura esecutiva: il fabbricato sito nel Comune di Paternò (CT), via Napoli 14, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò al foglio 61, particella 1988, sub 2, 3, 4, 5, 6, 7 e il terreno sito in Paternò, Contrada Gerbini, censito al N.C.T. del comune di Paternò al foglio 105 particella 376, e le relative quote spettanti ai debitori eseguiti.

3.3) Quesito c - verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore

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

Il **fabbricato** pignorato, sito in Paternò via Napoli 14, cui fanno parte gli immobili oggetto di procedura, è pervenuto ai debitori eseguiti, xxx
XXXXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxxxx il xxxxxx ,Codice Fiscale xxxxxxxx e xxxx
XXXXXX XXXXXXXX, nata a Paternò il 23/10/1940, Codice Fiscale xxxxxxxx,
per ½ ciascuno della piena proprietà, è stato realizzato su terreno
pervenuto per atto di vendita in Notaio Lojacono del 25/07/1964,

Pagina 19 di 56

trascritto il 07/08/1964 ai nn. 29367/25008 da potere di XXXXXX XXXXXXXX
e XXXXXX XXXXXXXX.

Il **terreno** pignorato, sito in Paternò, è pervenuto ai debitori esegutati, sig.ri XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX, per $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà, giusto atto di vendita in Notaio Lojacono del 17/09/1979, trascritto il 09/10/1979 ai nn. 33255/27728 da potere di XXXXXX XXXXXXXX, nato a Paternò il xxxxxxxxxxxx.

I debitori esegutati, risultano entrambi deceduti.

XXXXXX XXXXXXXX in data xxxxxxxxxxxx e XXXXXX XXXXXXXX in data xxxxxxxxxxxx, erano in proprietà, per un mezzo ciascuno indiviso, dei beni immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva.

3.4) Quesito d - accerti l'esatta provenienza del/i bene/i

verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Qui di seguito viene trascritta l'esatta provenienza dei beni oggetto di procedura esecutiva e precisamente: ai debitori esegutati, per la rispettiva quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno indiviso, gli immobili oggetto del procedimento sono pervenuti:

- Il **fabbricato** è stato realizzato su terreno pervenuto per atto di vendita in Notaio Lojacono del 25/07/1964, trascritto il 07/08/1964

ai nn. 29367/25008 da potere di XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX
XXXXXXX.

- Il **terreno** giusto atto di vendita in Notaio Lojacono del 17/09/1979, trascritto il 09/10/1979 ai nn. 33255/27728 da potere di XXXXXX XXXXXXXX, nato a xxxxxxxx il xxxxxxxx.

3.5) Quesito e - incompletezza della documentazione

segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

Il fascicolo di causa è completo di tutte le informazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

Pertanto, non è necessaria nessuna integrazione della documentazione.

3.6) Quesito f -accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

Alla data del pignoramento immobiliare del 08/06/2018, trascritto il 29/06/2018, nn. 25391/18951, gli immobili oggetto di esecuzione sono gravati dalle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

- **TRASCRIZIONE** N.1136/895 del 11/01/2001 nascente da pignoramento n.671 del 06/12/2000- Ufficiale Giudiziario di Paternò.

A favore: Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia.

Contro: XXXXXX XXXXXXXX XXXXXX XXXXXXXX.

Gravante sugli immobili: foglio 61, particella 1988, sub 2, 3, 4 e foglio 105, particella 376.

- **TRASCRIZIONE** N.3250/2539 del 24/01/2003 nascente da pignoramento n.609 del 09/01/2003 – Ufficiale Giudiziario di Paternò.

A favore: Credito Emiliano spa con sede in Reggio Emilia.

Contro: XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX.

Gravante sugli immobili: foglio 61, particella 1988, sub 2, 3, 4 e foglio 105, particella 376.

- **ISCRIZIONE** N.23246/3245 del 27/06/2017 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo n.796 del Tribunale di Catania del 09/05/2017.

A favore: Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa.

Contro: XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX.

- **ISCRIZIONE** N.7626/1028 del 23/02/2018 ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo n.1487/2016 del 21/02/2018.

A favore: Riscossione Sicilia SPA con sede in Catania.

Contro: XXXXXX XXXXXXX.

- **TRASCRIZIONE** N.25391/18951 del 29/06/2018 nascente da pignoramento n.6315 del 08/06/2018 - Tribunale di Catania

A favore: Banca Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. Per Azioni con sede in Ragusa.

Contro: XXXXXX XXXXXXX e XXXXXX XXXXXXX.

3.7) Quesito g - provveda alla identificazione catastale dell'immobile

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

LOTTO 1 – CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA:

1. **Appartamento al piano terra:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 m², rendita € 352,48, via Salerno 4, piano terra;
2. **Garage al piano terra:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m², superficie catastale totale 14 m², rendita € 65,07, via Napoli 14, piano terra;

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3 e lastrico solare piano 4:

1. **Appartamento al piano 1:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84, via Napoli 12, piano primo
2. **Appartamento al piano 2:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84, via Napoli 12, piano secondo.
3. **Appartamento al piano 3:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 93 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita € 604,25, via Napoli 14, piano terzo;
4. **Lastrico solare al piano 4:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 7, categoria lastrico solare, consistenza 100 m², via Napoli 14, piano quarto.

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO:

1. **Terreno:** N.C.T. Foglio 105, particella 376, qualità agrumeto, classe 2, superficie 91 are 45 ca, deduz. G1, RD € 430,74, RA € 132,24.

I dati catastali riportati nell'atto di pignoramento risultano corretti.

A seguito dei sopralluoghi effettuati, le planimetrie catastali presentano alcune difformità che necessitano di aggiornamento.

Tali difformità riguardano l'appartamento e il garage a piano terra, in particolare:

- La porta interna del garage di collegamento con l'androne di ingresso del palazzo non è indicata in planimetria catastale;
- La porta interna che collega il lato ovest del garage con il vano cucina a piano terra non è indicata in planimetria catastale;
- Il ballatoio di pertinenza presente lungo il prospetto sud di via A. Musco non è riportato nella planimetria catastale.

Nell'appartamento a piano secondo si rileva la presenza di una veranda che chiude in parte il ballatoio lungo il prospetto sud di via A. Musco.

Inoltre non è presente agli atti la planimetria catastale relativa al lastrico solare al piano quarto (sub 7).

Si allegano visure catastali ed estratti di mappa relativi agli immobili pignorati (Allegato 5).

3.8) Quesito h - destinazione urbanistica

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

Per gli immobili (LOTTO 1, LOTTO 2) censiti al N.C.E.U. del Comune di Paternò **foglio 61, particella 1988**, non è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica.

Per il terreno (LOTTO 3) censito al N.C.T. del Comune di Paternò **folio 105, particella 376**, è stato richiesto il certificato di destinazione urbanistica, da cui, in sintesi, si evince che:

- la particella ricade all'interno della zona ZE1 (zona agricolo-produttiva art. 17 N.T.A.), zona con le prescrizioni urbanistiche di cui alle N.T.A.

Per maggiori dettagli sulle prescrizioni, si allega il certificato di destinazione urbanistica rilasciato il 25/12/2019 dal Comune di Paternò (Allegato 3). Si precisa che, ad oggi, non essendo intercorse modifiche al P.R.G., le aree in oggetto non hanno subito alcuna variazione in termini di zonizzazione.

3.9) Quesito i - conformità alle vigenti materie in materia urbanistico-edilizia

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;

Per la costruzione degli immobili, oggetto della presente esecuzione immobiliare, si indicano di seguito i provvedimenti rilasciati:

Pagina 26 di 56

1) Nulla osta per esecuzione lavori edili, rilasciato dal Sindaco, datato 22 gennaio 1974 (Allegato 4).

Tale titolo edilizio è relativo al progetto degli immobili siti al piano terra e al piano primo del fabbricato, oggi censiti al foglio 61, part. 1988, **sub. 2, 3, 4** del comune di Paternò (**LOTTO 1 e LOTTO 2**).

Tra le difformità riscontrate, si fa presente quanto segue:

- nel progetto del piano terra non è indicato il ballatoio di pertinenza rilevato lungo il prospetto sud di via A. Musco;
- nel progetto del piano primo, a differenza di quanto riportato, si possono notare alcune modifiche delle tramezzature interne della zona corridoio e ripostiglio; inoltre sul prospetto di via Napoli, il balcone indicato in progetto è stato sostituito con una finestra e la finestra in corrispondenza della scala non è stata realizzata.

Per gli immobili siti al piano secondo e al piano terzo dell'edificio, catastalmente censiti al foglio 61, part. 1988, **sub 5, 6, 7** del comune di Paternò (**LOTTO 2**), non è presente alcun titolo edilizio relativo alla loro realizzazione.

3.10) Quesito j - verifica domanda di sanatoria

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

uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

Per gli immobili oggetto della presente esecuzione, non risultano in corso procedure di sanatoria per gli abusi edilizi rilevati.

Si fa presente che, per le difformità rilevate negli immobili siti al piano terra è possibile in qualunque momento sanare tali variazioni e i costi della loro regolarizzazione, compresi oneri e spese tecniche, si stimano in circa 2.000,00 €.

Il piano primo è in regola sul piano urbanistico e catastale.

Per gli immobili siti al piano secondo e terzo, per i quali non è presente nessun titolo edilizio autorizzativo, a parere dello scrivente, non è possibile procedere ad alcuna sanatoria edilizia, per cui sarà necessario procedere con la loro demolizione, il cui costo complessivo di demolizione si stima in Euro 60.000. Tale importo sarà decurtato dal valore di stima determinato nella risposta al quesito m).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

Dott. Patrick Vasta

Agronomo

Via I Retta Ponente n.83 95032 Belpasso (CT)

email patrickvasta@gmail.com P.E.C. p.vasta@conafpec.it

3.11) Quesito k - accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi

quindi 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;

Alla data del sopralluogo, i beni pignorati sono occupati da alcuni dei familiari dei debitori, in particolare:

- LOTTO 1 l'appartamento e il garage al piano terra non risultano attualmente occupati, ma sono adibiti a locale deposito;
- LOTTO 2 l'appartamento al piano primo è occupato da s XXXXXX XXXXXXX dei debitori eseguiti; l'appartamento al piano secondo era occupato dai debitori, entrambi deceduti, ed attualmente occupato da XXXXXX XXXXXXX; l'appartamento al piano terzo è occupato dalla XXXXXX XXXXXXX - xxxxx di xxxxxxxxxxxxxxx dei debitori eseguiti, a tal proposito si precisa che durante le operazioni peritali, l'occupante ha fatto presente che si riserva di trasmettere istanza di autorizzazione a continuare ad abitare l'immobile;
- LOTTO 4 Terreno agricolo coltivato ad agrumeto è libero.

3.12) Quesito l - elementi utili per le operazioni di vendita (descrizione dei beni)

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 alle vigenti normative e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Gli immobili oggetto della presente procedura riguardano:

- **Fabbricato** a quattro elevazioni fuori terra, con locale garage al piano terra, una unità per civile abitazione per ogni piano ed un lastrico solare al piano quarto.
- **Terreno** agricolo coltivato ad agrumeto.

UBICAZIONE

Gli immobili sono siti nel Comune di Paternò (CT):

- Il **fabbricato** è sito in via Napoli n. 14 ed è costituito da quattro appartamenti, uno per ciascun piano, un garage a piano terra e un lastrico solare al piano quarto;
- Il **terreno** è sito in Contrada Gerbini ed è costituito da un fondo coltivato ad agrumeto.

ACCESSO

Il **fabbricato** ha accesso da via Napoli n. 14 e si affaccia anche sulla via A. Musco, traversa con cui crea un angolo, e sulla via Salerno ad essa parallela (FOTO 1-2-3).

Il **terreno** ha accesso dalla Contrada Gerbini(FOTO 4-5-6).

CONFINI

Il **fabbricato** confina a nord con altra ditta, ad est con via Napoli, a sud con via A. Musco, ad ovest con via Salerno.

Il **terreno** confina a nord con particelle 394 e 729, ad est con particelle 373 e 706, a sud con particelle 438 e 825, ad ovest con particella 380.

DATI CATASTALI

LOTTO 1 – CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA

1. **Appartamento al piano terra:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 m², rendita € 352,48, via Salerno 4, piano terra;
2. **Garage al piano terra:**N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m², superficie catastale totale 14 m², rendita € 65,07, via Napoli 14, piano terra;

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3 e lastrico solare piano 4:

1. **Appartamento al piano 1:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale

totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84,
via Napoli 12, piano primo

2. **Appartamento al piano 2:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 5,
categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale
totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84,
via Napoli 12, piano secondo.

3. **Appartamento al piano 3:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 6,
categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale
totale 93 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita € 604,25,
via Napoli 14, piano terzo;

4. **Lastrico solare al piano 4:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 7,
categoria lastrico solare, consistenza 100 m², via Napoli 14, piano
quarto.

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO:

1. **Terreno:** N.C.T. Foglio 105, particella 376, qualità agrumeto, classe
2, superficie 91 are 45 ca, deduz. G1, RD € 430,74, RA € 132,24.

PERTINENZE ED ACCESSORI

Il **fabbricato** ha come pertinenza i ballatoi posti a giro sui lati liberi
dell'immobile, relativi ai quattro appartamenti che lo compongono.

Il **terreno**(LOTTO 4) non presenta pertinenze di rilievo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Il **fabbricato** è costituito da una palazzina libera su tre lati e confinante a est con altra unità immobiliare ed è sito agli angoli tra la via Napoli a est, da cui ha accesso dal civico 14, la via A. Musco a sud e la via Salerno ad ovest.

L'edificio è stato realizzato negli anni settanta, con struttura in cemento armato, travi e pilastri portanti, solai in latero-cemento e tamponature esterne e tramezzature interne in laterizio.

Esso è costituito da quattro elevazioni fuori terra e una copertura piana a terrazza, con corpo scala interno che serve le unità poste ai piani.

Al piano terra si trova il garage e un appartamento; ai piani primo, secondo e terzo si trovano un appartamento per ciascun piano; al piano quarto si trova il lastrico solare che costituisce la copertura piana a terrazza.

Il **terreno** si trova in Contrada Gerbini ed è costituito da un fondo agricolo destinato ad agrumeto di superficie catastale totale pari a mq 9.145,00.

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA

Il lotto 1 è costituito da un appartamento e un garage a piano terra.

L'**appartamento a piano terra** ha il suo ingresso principale dal civico 14 di via Napoli sul lato est ed è accessibile anche dal balcone che si affaccia lungo il prospetto sud su via A. Musco e dalle aperture poste a ovest su via Salerno.

Allo stato attuale l'unità non è utilizzata come abitazione, ma come deposito di materiali vari e si trova in scarse condizioni di finitura.

L'unità in pianta è così suddivisa:

- Ingresso dall'androne scala;
- 2 VANI posti a ovest con aperture su via Salerno;
- 1 VANO e 1 CUCINA posti a sud con aperture su via A. Musco;
- 1 W.C. e 2 RIPOSTIGLI posti a nord;
- 1 ballatoio di pertinenza sul prospetto sud su via A. Musco.

La superficie totale dell'appartamento è pari a mq 75.

Il **garage** è costituito da un unico vano di mq 14 con ingresso carrabile dal civico 14 di via Napoli e due porte interne di collegamento rispettivamente con l'androne del palazzo e con il vano cucina dell'appartamento attiguo.

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3 e lastrico solare piano 4:

L'appartamento a piano primo è accessibile mediante la scala interna del palazzo e attualmente è adibito ad abitazione e si trova in discrete condizioni di finitura.

L'unità in pianta è così suddivisa:

- Ingresso dal pianerottolo della scala e corridoio di accesso ai vani;
- 1 VANO posto a sud-ovest con balcone su via Salerno;
- 1 WC posto a nord-ovest con finestra su via Salerno e 1 RIPOSTIGLIO posto a nord;
- 1 VANO e 1 CUCINA posti a sud con aperture su via A. Musco;

- 1 VANO posto a sud-est con balconi ad angolo tra via A. Musco e via Napoli;
- 1 ballatoio di pertinenza a giro sui tre prospetti est, sud, ovest.

La superficie totale dell'appartamento è pari a mq 99.

FINITURE INTERNE

Tutti gli ambienti dell'**appartamento a piano terra** presentano pavimentazioni in marmette di colore chiaro e finitura delle pareti in pessime condizioni; anche le porte interne, alcune delle quali staccate dai telai, risultano notevolmente deteriorate e in generale tutto l'appartamento si trova in stato di degrado.

Anche il **garage** si presenta nelle stesse pessime condizioni di finitura.

Nell'**appartamento a piano primo**, gli ambienti interni descritti si presentano invece in buone condizioni di finitura con pavimentazione in maiolica disegnata, pareti rifinite con pittura decorativa effetto stucco veneziano e carta da parati in alcuni vani. Le porte interne sono in legno tamburato color noce scuro e il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento a parete in maiolica chiara; la cucina presenta un campo della parete nella zona cottura rivestito in piccole piastrelle di colore chiaro.

FINITURE ESTERNE

Gli infissi esterni degli appartamenti sono realizzati con telai e avvolgibili in legno; il portone del garage e il portoncino di ingresso al fabbricato sono in ferro.

IMPIANTI

La dotazione impiantistica degli appartamenti consiste in impianto idrico, elettrico, telefonico e citofonico; la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico. Gli immobili sono sprovvisti di impianto di riscaldamento centralizzato.

L'appartamento a piano secondo. L'immobile si presenta in discrete condizioni di finitura e di conservazione; ad esso si accede mediante la scala interna del palazzo e attualmente è adibito ad abitazione.

L'unità in pianta è così suddivisa:

- Ingresso e corridoio di accesso ai vani;
- 1 CUCINA posta a sud-ovest con balcone su via Salerno;
- 1 VANO posto a nord-ovest con finestra su via Salerno e 1 RIPOSTIGLIO posto a nord;
- 1 VANO posto a sud con aperture su via A. Musco;
- 1 VANO posto a sud-est con apertura su via A. Musco;
- 1 WC posto a nord-est con finestra su via Napoli e 1 VANO posto a nord;
- 1 ballatoio di pertinenza a giro sui tre prospetti est, sud, ovest, in parte chiuso a veranda lungo il prospetto sud di via A. Musco.

La superficie totale dell'appartamento è pari a mq 99.

FINITURE INTERNE

Tutti gli ambienti interni descritti si presentano in buone condizioni di finitura con pavimentazione in ceramica di colore chiaro e pareti rifinite

con pittura. Le porte interne sono in legno tamburato color noce scuro e il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento a parete in maiolica chiara; le pareti della cucina, nella zona cottura, sono rivestite in piastrelle di colore chiaro.

FINITURE ESTERNE

Gli infissi esterni dell'appartamento sono realizzati con telai in alluminio e avvolgibili in pvc.

IMPIANTI

La dotazione impiantistica dell'appartamento consiste in impianto idrico, elettrico, telefonico e citofonico; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento centralizzato e la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico. In alcuni vani sono presenti split per il condizionamento degli ambienti.

L'appartamento a piano terzo, adibito ad abitazione, e da un lastrico solare a piano quarto.

L'appartamento a piano terzo è accessibile mediante la scala interna del palazzo e attualmente si trova in discrete condizioni di finitura.

L'unità in pianta è così suddivisa:

- Ingresso e corridoio di accesso ai vani;
- 1 CUCINA posta a nord-est con balcone su via Napoli;
- 3 VANI posti a sud con aperture su via A. Musco;
- 1 VANO posto a sud-ovest con balcone su via Salerno;
- 1 WC e 1 LAVANDERIA posti a nord-ovest con finestre su via Salerno;

- 1 ballatoio di pertinenza a giro sui tre prospetti est, sud, ovest.

La superficie totale dell'appartamento è pari a mq 99.

Il **lastrico solare** al piano quarto, che costituisce la copertura piana dell'immobile, è accessibile mediante la scala posta nell'androne di ingresso che conduce a tutti i piani.

Allo stato attuale l'unità è costituita da una terrazza che si affaccia sui tre lati liberi dell'immobile ed ha una superficie totale pari a mq 100.

FINITURE INTERNE

Gli ambienti interni dell'appartamento si presentano in discrete condizioni di finitura, ad eccezione di alcuni vani in cui sono presenti ampie zone di umidità in corrispondenza dei soffitti e delle pareti, con distacchi di intonaci, segno della carente impermeabilizzazione della terrazza soprastante.

Gli ambienti presentano pavimentazione in ceramica, pareti rifinite con pittura decorati e carta da parati in alcuni vani. Le porte interne sono in legno tamburato color noce e il servizio igienico presenta pavimento e rivestimento a parete in maiolica chiara; le pareti della cucina, nella zona cottura, sono rivestite in piastrelle di colore chiaro.

FINITURE ESTERNE

Gli infissi esterni dell'appartamento sono realizzati con telai e persiane in alluminio di colore chiaro.

La terrazza piana di copertura dell'edificio ha una pavimentazione in piastrelle a disegno, con parapetti in muratura e ringhiere in ferro. Ad essa si accede tramite locale di arrivo della scala interna dell'edificio.

IMPIANTI

La dotazione impiantistica dell'appartamento consiste in impianto idrico, elettrico, telefonico e citofonico; l'immobile è sprovvisto di impianto di riscaldamento centralizzato e la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante boiler elettrico. In alcuni vani sono presenti split per il condizionamento degli ambienti.

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO:

Il **terreno** è accessibile dalla Contrada Gerbini e attualmente è costituito da un fondo agricolo destinato ad agrumeto.

VIZI ACCERTATI

Durante i sopralluoghi è stato riscontrato un notevole stato di degrado all'interno del garage e dell'appartamento a piano terra; inoltre in alcuni vani dell'appartamento al piano terzo sono state riscontrate diffuse macchie di umidità con distacchi di intonaci dovuti alla carente impermeabilizzazione della terrazza di copertura dell'edificio.

3.13) Quesito m - valore dei beni pignorati

determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato,

tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;

Il presente rapporto di valutazione, è redatto in conformità degli I.V.S. e si differenzia dalla perizia di stima, in quanto:

- 1- consente di dimostrare il valore ottenuto nel rapporto di valutazione;
- 2- si può controllare e verificare nel tempo;
- 3- è soggetto a standard ;
- 4- è svolto secondo un codice di condotta riconosciuto;
- 5- permette di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni;
- 6- assicura i presupposti di trasparenza economica e di perequazione fiscale;
- 7- tutela e garantisce la stabilità dell'industria bancaria, sia nelle operazioni di erogazione dei crediti che nelle emissioni/acquisizioni di titoli rivenienti da operazioni di cartolarizzazione e di obbligazioni bancarie garantite.

Verrà determinato il **valore di mercato**, definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

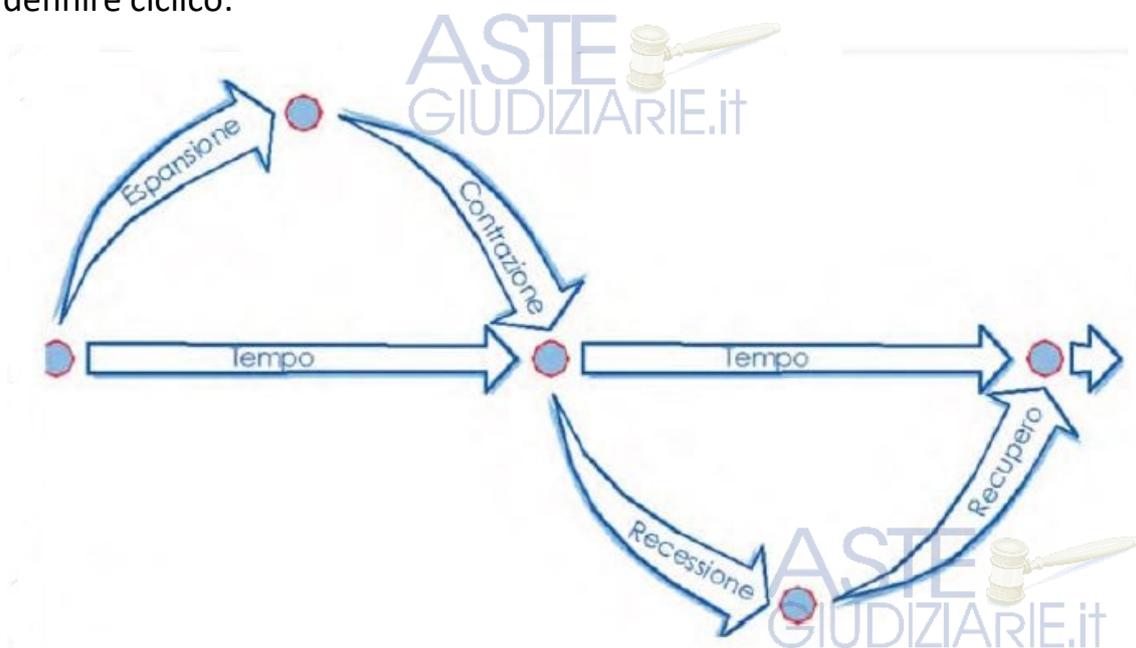
1) ANALISI DEL MERCATO

L'obiettivo dell'analisi di mercato è individuare l'andamento dell'offerta e della domanda attuale e futura di un dato tipo di immobile collocato in un determinato segmento di mercato. L'analisi così effettuata verifica l'immobile ed il suo contesto urbano, in relazione alla presenza di servizi di pubblica utilità, collegamenti viari e ferroviari, infrastrutture, qualità della vita ecc..

1.1) FASE DI MERCATO

Nel mercato immobiliare l'incontro fra domanda e offerta è originata da fenomeni casuali, ed esso determina il prezzo.

Il mercato immobiliare presenta un andamento nel tempo che si può definire ciclico:



Rappresentazione grafica dei cicli del mercato immobiliare

TAB.1	Fasi cicliche del Mercato			
Indice	Espansione	Contrazione	Recessione	Recupero
Variazione dei Prezzi	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Tempi di collocamento	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori
Richieste	Aumento	Diminuzione	Diminuzione	Aumento
Produzione dei beni	Minori	Maggiori	Maggiori	Minori

cerchiata l'attuale fase del mercato

1.2) FORMA DI MERCATO

La forma di mercato mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza (rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta (prevalentemente legato al grande numero) Tali fattori sono:

TAB 2	FORME DI MERCATO					
Caratteristica	Offerenti	Richiedenti	Natura del prodotto	Condizioni di entrata	Formazione del prezzo	Applicazione
Concorrenza perfetta	Molti	Molti	Omogeneo	Libera	Unica	Ipotetico
Concorrenza monopolistica	Molti	Molti	Differenziato	Libera	Discrezionale	Immobili Usati
Monopolio	Uno	Molti	Senza sostituti	Bloccata	Discriminato	Immobili particolari
Monopolio bilaterale	Uno	Uno	Unico	Bloccata	Indeterminato	Immobili venduti e acquistati da solo due figure

Oligopolio	Pochi	Molti	Omogeneo e differenziato	Bloccata	Discriminato	Immobili nuovi in possesso a molti costruttori
------------	-------	-------	--------------------------	----------	--------------	--

1.3) ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

PARAMETRO	Definizione	Analisi del parametro del segmento di mercato
Localizzazione	La localizzazione indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria	Semi centrale
Destinazione	Indica l'uso per cui è adibita l'unità immobiliare	Abitativo
Tipologia immobiliare	Riguarda la classificazione degli immobili (terreno o fabbricato, nuovo o usato)	Fabbricato usato

Tipologia edilizia	E' riferito ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio, es: abitazione in villa o abitazione appartamento	Edificio con più di due piani
Dimensione	Indica la dimensione dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame che può essere piccola, medio-piccola, medio-media, medio-grande e grande	medio
Caratteri della domanda e dell'offerta	Descrivono i soggetti che operano sul mercato	da privato a privato
Forma di mercato	Definisce il grado di competizione, inteso come il grado di concorrenza tra domanda e offerta	Concorrenza monopolistica
Fase del mercato	E' riferita all'andamento ciclico del mercato	Fase di recessione

1.4) SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il contesto immobiliare preso in considerazione, i criteri di misurazione delle superfici degli immobili sono i seguenti:

S.E.L. - Superficie Esterna Lorda, si intende, l'area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e dei tramezzi, colonne, pilastri, vani scala e ascensori escludendo i balconi esterni con i lati aperti, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini ecc.;

S.I.L. - Superficie Interna Lorda, si intende l'area di un edificio misurata lungo la facciata interna dei muri perimetrali su ciascun piano, includendo la superficie dei muri interni e dei tramezzi, colonne, pilastri, vani scala, ascensori, escludendo lo spessore dei muri e le sporgenze esterne, i balconi

esterni con i lati aperti, passaggi coperti, sporgenze ornamentali, intercapedini ecc.;

S.I.N. - Superficie Interna Netta, si intende l'area di un edificio misurata lungo la facciata interna dei muri perimetrali su ciascun piano, includendo cucine, elementi incassati, armadi, o quanto simile che occupi spazio utilizzabile, le superfici occupate da griglie di ventilazione e riscaldamento, le aree occupate da zoccolature e condotti di ventilazione perimetrali, tramezzi smontabili escludendo spazi condominiali (atri, pianerottoli di entrata ecc.) servizi igienici, vani per gli addetti alla pulizia e simili, vani ascensori e scale, scale macchine, corridoio di circolazione, muri strutturali interni, tramezzi, colonne, pilastri ecc.;

La superficie commerciale è una misura fittizia, che comprende, le superfici principali, e le superfici secondarie in funzione degli indici mercantili:

$$SUP. Comm. = S1 + \sum \pi1 * S2$$

S1 = superficie principale

π = indice mercantile

S2 = superficie secondaria

Nel presente rapporto di valutazione, ai fini del calcolo della superficie commerciale si adotterà la S.E.L Superficie Esterna Lorda per la misurazione della superficie principale.

1.5) CRITERI DI STIMA

Il criterio di stima adottato, mira ad identificare il valore di mercato, la cui definizione secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, dalla nota 3.2.1. alla nota 3.2.9) è come segue:

“l'importo per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

Dott. Patrick Vasta

Agronomo

Via I Retta Ponente n.83 95032 Belpasso (CT)

email patrickvasta@gmail.com P.E.C. p.vasta@conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE LOTTO 1 CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA -

IMMOBILE DA STIMARE		LOTTO 1	
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare	
Comune	Paternò	Un appartamento per civile abitazione e locale garage	
Provincia	Catania		
Indirizzo	Via Napoli 14		
Piano		Atto di provenienza	
Terra		Il fabbricato su terreno pervenuto per atto di vendita in Notaio Lojacono del 25/07/1964, trascritto il 07/08/1964 ai nn. 29367/25008	
APPARTAMENTO PIANO TERRA			
Superficie principale	MQ	75	VALORE STIMATO 37,500.00 €
Servizi bagno	Q.TA'	1	
Stato di manutenzione (1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono)	LIV.	1	
Valore metro quadrato	Euro	500	
GARAGE PIANO TERRA			
Superficie principale	MQ	14	VALORE STIMATO 5,600.00 €
Stato di manutenzione (1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono)	LIV.	1	
Valore metro quadrato	Euro	400	
COSTO REGOLARIZZAZIONE LOTTO 1 DA SOTTRARE AL VALORE DI STIMA			
2,000.00 €			
TOTALE LOTTO 1			
41,100.00 €			
VALORE CON RIDUZIONE DEL 15% PER IMMOBILI PIGNORATI			
35,739.13 €			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

Dott. Patrick Vasta

Agronomo

Via I Retta Ponente n.83 95032 Belpasso (CT)

email patrickvasta@gmail.com P.E.C. p.vasta@conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**VALUTAZIONE LOTTO 2 CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3-lastrico
solare piano 4**

IMMOBILE DA STIMARE		LOTTO 2	
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare	
Comune	Paternò	3 appartamenti per civile abitazione e lastrico solare	
Provincia	Catania		
Indirizzo	Via Napoli 14		
Piano		Atto di provenienza	
Primo, Secondo, Terzo e lastrico solare al piano 4		Il fabbricato su terreno pervenuto per atto di vendita in Notaio Lojacono del 25/07/1964, trascritto il 07/08/1964 ai nn. 29367/25008	
APPARTAMENTO PIANO PRIMO			
Superficie principale	MQ	99	VALORE STIMATO 64,350.00 €
Servizi bagno	Q.TA'	1	
Stato di manutenzione (1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono)	LIV.	2	
Valore metro quadrato	Euro	650	
APPARTAMENTO PIANO SECONDO			
Superficie principale	MQ	99	VALORE STIMATO 64,350.00 €
Servizi bagno	Q.TA'	1	
Stato di manutenzione (1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono)	LIV.	2	
Valore metro quadrato	Euro	650	
APPARTAMENTO PIANO TERZO			
Superficie principale	MQ	93	VALORE STIMATO 46,500.00 €
Servizi bagno	Q.TA'	1	
Stato di manutenzione (1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono)	LIV.	1	
Valore metro quadrato	Euro	500	
LASTRICO SOLARE			
Superficie principale	MQ	100	VALORE STIMATO 15,000.00 €
Stato di manutenzione (1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono)	LIV.	1	
Valore metro quadrato	Euro	150	
COSTO DEMOLIZIONE UNITA' NON IN REGOLA DA SOTTRARE AL VALORE DI STIMA			
60,000.00 €			
TOTALE LOTTO 2			
130,200.00 €			
VALORE CON RIDUZIONE DEL 15% PER IMMOBILI PIGNORATI			
113,217.39 €			

VALUTAZIONE LOTTO 3 TERRENO AGRICOLO COLTIVATO AD AGRUMETO

IMMOBILE DA STIMARE		LOTTO 3	
Localizzazione		Descrizione dell'unità immobiliare	
Comune	Paternò	Terreno agricolo coltivato ad agrumeto	
Provincia	Catania		
Indirizzo		Atto di provenienza	
c.da Gerbini		Il terreno giusto atto di vendita in Notaio Lojacono del 17/09/1979, trascritto il 09/10/1979 ai nn.33255/27728	
TERRENO AGRICOLO C.DA GERBINI			
Superficie principale	MQ	9145	VALORE STIMATO 18,290.00 €
Stato di manutenzione (1 scarso; 2 sufficiente; 3 buono)	LIV.	1	
Valore metro quadrato	Euro	2	
TOTALE LOTTO 3			
18,290.00 €			
VALORE CON RIDUZIONE DEL 15% PER IMMOBILI PIGNORATI			
15,904.35 €			

CONCLUSIONI

Il valore totale degli immobili pignorati è pari ad Euro 164.860,87.

3.14) Quesito n - piano di vendita

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;

Considerato che il pignoramento colpisce per intero le quote dei debitori esecutati sui singoli immobili, si ritiene opportuno effettuare la vendita in tre lotti separati:

LOTTO 1 – CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA

1. **Appartamento al piano terra:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 3, categoria A/2, classe 5, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 75 m², rendita € 352,48, via Salerno 4, piano terra;
2. **Garage al piano terra:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 14 m², superficie catastale totale 14 m², rendita € 65,07, via Napoli 14, piano terra;

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3 e lastrico solare al piano 4:

1. **Appartamento al piano 1:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 4, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84, via Napoli 12, piano primo
2. **Appartamento al piano 2:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 5, categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 99 m², totale escluse aree scoperte 91 m², rendita € 402,84, via Napoli 12, piano secondo.
3. **Appartamento al piano 3:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 6, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale totale 93 m², totale escluse aree scoperte 85 m², rendita € 604,25, via Napoli 14, piano terzo;

4. **Lastrico solare al piano 4:** N.C.E.U. foglio 61, particella 1988, sub 7, categoria lastrico solare, consistenza 100 m², via Napoli 14, piano quarto.

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO:

1. **Terreno:** N.C.T. Foglio 105, particella 376, qualità agrumeto, classe 2, superficie 91 are 45 ca, deduz. G1, RD € 430,74, RA € 132,24.

3.15) Quesito o - documentazione fotografica e planimetria catastale

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;

E' stata allegata idonea documentazione fotografica esterna ed interna in formato digitale (Allegato 6). In allegato alla presente si riportano le planimetrie catastali (Allegato 5).

3.16) Quesito p - valutazione quota di pertinenza del debitore esecutato

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

Nel caso in oggetto si tratta di beni indivisi, pertanto la valutazione della quota di pertinenza di ogni singolo debitore esecutato è pari al 50% del valore stimato degli immobili in complessivi Euro164.860,87.

3.17) Quesito q - piano di vendita in lotti omogenei

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;

Per i beni pignorati in quota, non è possibile predisporre un progetto di divisione in natura per quanto scritto nella risposta al quesito **p**).

Scheda riepilogativa degli immobili.

LOTTI: 3	CATEGORIA:	VALORE DI STIMA COMPLESSIVO
Numero beni: 7	FABBRICATI	€ 164.860,87
	TERRENO	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

Dott. Patrick Vasta

Agronomo

Via I Retta Ponente n.83 95032 Belpasso (CT)

email patrickvasta@gmail.com P.E.C. p.vasta@conafpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 1 - CIVILE ABITAZIONE E GARAGE AL PIANO TERRA	
UBICAZIONE	Via Napoli 14, Paternò
PIANO	Terra
VANI	-
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Assente
DISPONIBILITA'	Garage e appartamento al piano terra: libero.
SUPERFICIE CATASTALE	Mq. 75+14
DATI CATASTALI	NCEU foglio 61, part.1988, sub 3; NCEU foglio 61, part. 1988, sub 2;
REGOLARITA' URBANISTICA-CATASTALE	Non conforme
VALORE DI MERCATO	€41.100,00
VALORE ASTA GIUDIZIARIA (riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi)	€ 35.739,13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

Dott. Patrick Vasta

Agronomo

Via I Retta Ponente n.83 95032 Belpasso (CT)

email patrickvasta@gmail.com P.E.C. p.vasta@conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO 2 – CIVILE ABITAZIONE AL PIANO 1-2-3 e lastrico solare piano 4	
UBICAZIONE	Via Napoli 14, Paternò
PIANO	Primo, Second, Terzo e Quarto
VANI	-
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	Assente
DISPONIBILITA'	Occupato
SUPERFICIE CATASTALE	Mq. 99+99+93+100
DATI CATASTALI	NCEU foglio 61, part. 1988, sub 4 NCEU foglio 61, part. 1988, sub 5 NCEU foglio 61, part. 1988, sub 6; NCEU foglio 61, part. 1988, sub 7
REGOLARITA' URBANISTICA-CATASTALE	Non conforme
VALORE DI MERCATO	€ 130.200,00
VALORE ASTA GIUDIZIARIA (riduzione del 15% per assenza digaranzia per vizi)	€ 113.217,39

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

LOTTO 3 – TERRENO AGRICOLO AD AGRUMETO	
UBICAZIONE	Contrada Gerbini, Paternò
DISPONIBILITA'	Libero
SUPERFICIE CATASTALE	91 are 45 ca
DATI CATASTALI	NCT foglio 105, part. 376
REGOLARITA' URBANISTICA-CATASTALE	Conforme
VALORE DI MERCATO	€ 18.290,00
VALORE ASTA GIUDIZIARIA (riduzione del 15% per assenza digaranzia per vizi)	€ 15.904,35

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

STUDIO DI CONSULENZA TECNICA-ESTIMATIVA

Dott. Patrick Vasta

Agronomo

Via I Retta Ponente n.83 95032 Belpasso (CT)

email patrickvasta@gmail.com P.E.C. p.vasta@conafpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Avendo portato a compimento l'incarico, si rassegna la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Documentazione peritale allegata

Costituiscono parte integrante e imprescindibile della presente relazione i seguenti documenti e/o elaborati:

ALLEGATI:

- 1) Comunicazioni avvio operazioni peritali;
- 2) Verbale operazioni peritali;
- 3) Copia CDU;
- 4) Concessione edilizia immobili eseguiti;
- 5) Verifica catastale (visure, planimetrie, mappa);
- 6) Foto sopralluogo Lotto 1, Lotto 2, Lotto 3.

Belpasso, 26 novembre 2021

L'esperto del Tribunale

Dott. Agronomo

Patrick Vasta