

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. CARMELO CICCIA
VIA G. PARINI N. 18 - PATERNO' (CT)

Oggetto

TRIBUNALE DI CATANIA - SESTA SEZIONE CIVILE

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 780/2017 R.G. Es. Imm.

Promossa da Banca Agricola Popolare di Tagusa So. Coop. per Azioni

G.E.: dott. Francesco Lentano

● **RELAZIONE PERITALE**

- 1 VERBALE DEI SOPRALLUOGHI;
- 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;
- 3 ORTOFOTO E PLANIMETRIE IMMOBILI;
- 4 PLANIMETRIE CATASTALI E VISURE STORICHE F. 51, PART. 2315, SUB 59,60,61,82,83,84, F. 51, PART.1426 SUB 8;
 - 4.1 ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE VIA DELLA LIBERTA', DEL 11/9/2003;
 - 4.2 ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE VIA DELLA LIBERTA', DEL 11/12/2008;
 - 4.3 ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE VIA DELLA LIBERTA', DEL 17/3/2017;
- 5 5.1 ATTO DI VINCOLO A PARCHEGGIO DEL 16/5/2002;
 - 5.2 C.E. IN VARIANTE N. 5/2003 DEL 23/1/2003;
 - 5.3 COMUNICAZIONE ULTIMAZIONE LAVORI DEL 11/12/2003;
 - 5.4 AGIBILITA' N. 22 DEL 31/3/2004, RELAZIONE TECNICA; PLANIMETRIA PIANO INTERRATO E TERRA;
 - 5.5 C.E. N. 55 DEL 18/8/1992, VOLTURA DEL 3/9/1982, AUTORIZZ. VARIANTE DEL 11/7/1983;
 - 5.6 ABITABILITA' N. 333 DEL 15/7/1985, E COPIA TRATTA DALLA PLANIMETRIA DI VARIANTE;
- 6 VISURE IPOTECARIE;
- 7 COPIA ATTO DEL 20/12/2006;

II TECNICO

dott. Ing. Carmelo Ciccio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA – SESTA SEZIONE CIVILE

Oggetto: Proc. Esecutiva Immobiliare n. 780/2017 R.G. Es. Imm.

Promossa da Banca Agricola Popolare di Ragusa Soc. Coop. per Azioni

G.E.: dott. Francesco Lentano

RELAZIONE PERITALE

INDICE:

<u>1. PREMESSE</u>	pag. 1
<u>2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 5
<u>3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI</u>	pag. 6
<u>4. VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE</u>	pag. 9
<u>5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENINZA DEI BENI</u>	pag. 10
<u>6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO</u>	pag. 11
<u>7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA</u>	pag. 13
<u>7. 1 REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE RISCONTRATE DIFFORMI AL PROGETTO</u>	pag. 15
<u>8. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI</u>	pag. 17
<u>9. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI</u>	pag. 18
<u>10. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE</u>	pag. 22
<u>11. CONCLUSIONI</u>	pag. 33

1. PREMESSE

Con Ordinanza del 19/2/2018, notificata via PEC in data 21/2/2018, il sottoscritto dott. Ing. Carmelo Ciccio con studio in Paternò via G. Parini n. 18, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. 1721, è stato nominato esperto in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe. Nel provvedimento di nomina il G.E. sottopone allo scrivente i seguenti quesiti: ...



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

b. verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), 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 relativo 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 di 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 allo dato 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 precedente;

f. accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi quindi le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) 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. 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 dello

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 di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovano o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 e 5 DPR 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 costo di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendano procedure amministrative e 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;

k. 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'ATTIVITA' 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza utile 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 conservazione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa 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 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. alleggi 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 acquisisco lo 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 dividende, in modo che le porzioni dell'altro dividende 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore 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.

Il G.E. ha concesso allo scrivente, per l'espletamento dell'incarico conferito, il termine di giorni 120 dal giuramento. In data 26/2/2018 in sottoscritto esperto ha prestato giuramento dinanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni. Con nota del 25/6/2018 lo scrivente ha richiesto una proroga di giorni quindici per il deposito della relazione peritale, autorizzata con provvedimento del 5/7/2018.

Le operazioni peritali si sono svolte in data 14/3/2018 e 21/3/2018 alla presenza del debitore esecutato, come risulta dal verbale dei sopralluoghi (allegato n. 1). Esaminati gli atti e i



documenti il sottoscritto esperto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, ed allega alla presente la documentazione fotografica (allegato n. 2), l'ortofoto e le planimetrie degli immobili oggetto di esecuzione (allegato n. 3), le visure e le planimetrie catastali (allegato n. 4), gli elaborati planimetrici catastale del 11/9/2003 (allegato n. 4.1), del 11/12/2008 (allegato n. 4.2), del 17/3/2017 (allegato n. 4.3), la documentazione relativa alla conformità urbanistica (allegato N. 5), le relative visure ipotecarie (allegato n. 6), l'atto di provenienza del fabbricato sito in via Libertà (allegato n. 7).

2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di Esecuzione, sono costituite da:

1. *"Unità immobiliari site in Paternò (CT), via Libertà , 92, facenti parte del complesso edilizio denominato "Magnolia", e precisamente:*
 - *Appartamento ubicato al piano terra, adibito ad ufficio, Palazzina "A", composto da tredici vani catastali. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 59, via della Libertà n. 92, piano T., cat. A/10, classe U, vani 13;*
 - *Locale deposito ubicato al piano cantinato, della superficie catastale di 184 mq. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 61, via della Libertà n. 92, piano S1, categ. C/2, classe 3, mq 170;*
 - *Appartamento ubicato al piano terra, adibito ad ufficio, Palazzina "B", composto da tredici vani catastali. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 60, via della Libertà n. 92, piano T., cat. A/10, classe U, vani 13;*
 - *Locale deposito ubicato al piano cantinato. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 82 (ex 62), via della Libertà n. 92, piano S1, categ. C/2, classe 5, mq 23;*



- Locale deposito ubicato al piano cantinato. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 83 (ex 62), via della Libertà n. 92, piano S1, categ. C/2, classe 5, mq 16;
 - Locale deposito ubicato al piano cantinato. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 84 (ex 62), via della Libertà n. 92, piano S1, categ. C/2, classe 5, mq 15;
2. *Unità immobiliare sita in Paternò (CT), Corso Italia N. 96, e precisamente:*
- *Appartamento ubicato al piano primo, scala "A", interno 2, composto da 5 vani ed accessori. Riportato nel N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 1426, sub 8, piano 1, Categ. A/2, classe 5, vani 7;"*

3. INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Dall'esame delle visure e planimetrie catastali (allegato n. 4), delle planimetrie dei luoghi (allegato n. 3) e dell'atto di provenienza (allegato n. 7), è possibile fornire i seguenti dati che individuano le unità immobiliari oggetto di esecuzione:

1) Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59.

Locale a piano terra, con accesso da via della Libertà n. 90, facente parte del complesso residenziale denominato "Magnolia", oggi adibito a bottega per esposizione e vendita mobili, nell'insieme confinante a nord con spazio di pertinenza su via della Libertà, a sud con altra bottega della stessa ditta, comunicante con passaggio interno, ad est con corpo scala "A" e area condominiale, ad ovest con strada privata condominiale con accesso dal civ.

86. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 59, via della Libertà s.n., piano T., scala A, cat. A/10, classe U, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq 260, rendita € 2.081,32, in ditta alla società debitrice esecutata. **La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi, manca, per come si**



dirà più dettagliatamente nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, la corrispondenza tra la destinazione urbanistica autorizzata e la destinazione catastale delle planimetrie.

- 2) Locale deposito ubicato al piano cantinato, con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.

Locale deposito al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, della superficie di circa 187 mq, nell'insieme confinante a nord con terrapieno, a sud con spazio comune ai sub 61 e sub 84, con garage stessa ditta, con ascensore e corpo scala, ad est con corpo scale e terrapieno, ad ovest con terrapieno. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 61, via della Libertà s.n., piano S1, scala A, cat. C/2, classe 3, consistenza mq 170, superficie catastale totale mq 184, rendita € 359,97, in ditta alla società debitrice esecutata. La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

- 3) Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.

Locale a piano terra, con accesso da strada privata condominiale che si diparte dalla via della Libertà n. 86, facente parte del complesso residenziale denominato "Magnolia", oggi adibito a bottega per esposizione e vendita mobili, nell'insieme confinante a nord con bottega stessa ditta, comunicante con passaggio interno, a sud con uffici altra ditta, ad est con corpo scala "B" e area condominiale, ad ovest con strada privata condominiale con accesso dal civ. 86. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 60, via della Libertà s.n., piano T., scala B, cat. A/10, classe U, consistenza vani 13, superficie catastale totale mq 257, rendita € 2.081,32, in ditta alla società debitrice esecutata. La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi, manca, per come si dirà più dettagliatamente nel paragrafo relativo alla conformità urbanistica, la corrispondenza tra la destinazione urbanistica autorizzata e la destinazione



catastale delle planimetrie;

4) Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 82 (ex 62),

Garage con accesso da via della Libertà n. 86, della consistenza di circa 24 mq nell'insieme confinante a nord con altro garage stessa ditta individuato dal sub 83, a sud con garage altra ditta individuato dal sub 31, ad est con corsia condominiale, ad ovest con terrapieno. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 82, via Libertà s.n., piano S1, scala A, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 23, superficie catastale mq 26, rendita € 66,52, in ditta alla società debitrice esecutata. La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

5) Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 83 (ex 62),

Garage con accesso da via della Libertà n. 86, della consistenza di circa 16 mq nell'insieme confinante a nord con altro garage stessa ditta individuato dal sub 84, a sud con garage stessa ditta individuato dal sub 82, ad est con corsia condominiale, ad ovest con terrapieno. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 83, via Libertà s.n., piano S1, scala A, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 16, superficie catastale mq 17, rendita € 46,27, in ditta al debitore esecutato, in ditta alla società debitrice esecutata. La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

6) Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 84 (ex 62),

Garage con accesso da via della Libertà n. 86, della consistenza di circa 15 mq nell'insieme confinante a nord con deposito stessa ditta individuato dal sub 61, a sud con garage stessa ditta individuato dal sub 83, ad est con spazio comune al sub 61 e sub 64, ad ovest con

terrapieno. L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, part. 2315, sub 84, via Libertà s.n., piano S1, scala A, cat. C/2, classe 5, consistenza mq 15, superficie catastale mq 17, rendita € 43,38, in ditta alla società debitrice esecutata. La planimetria catastale coincide con lo stato dei luoghi.

7) Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U. foglio 51, part. 1426, sub 8.

Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi civ. 154, primo piano, confinante a nord con altra unità immobiliare a civile abitazione con accesso dal corpo scala "A", a sud con fabbricato altra ditta, ad est cortile in ritiro su via Fontana del Lupo, ad ovest con cortile comune ad altre unità immobiliari dei corpi scala "A" e "B". Riportata al N.C.E.U. del Comune di Paternò, Corso Italia n. 96, al foglio 51, part. 1426, sub 8, piano 1, Categ. A/2, classe 5, vani 7, superficie catastale mq 160, totale escluse aree scoperte mq 153, rendita € 704,96, in ditta alla società debitrice esecutata. Lo stato attuale dei luoghi è difforme dalla planimetria catastale. Sono state apportate delle modifiche interne con variazione della destinazione d'uso ed è stata realizzata una scala interna che collega il locale con la sottostante bottega per esposizione mobili di proprietà altra ditta.

4. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.

Per come si evince dalle visure catastali (allegato n. 4), dalla relazione notarile e dal titolo di proprietà allegati, le unità immobiliari:

1. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59.
2. Locale deposito ubicato al piano cantinato, con accesso dalla via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.
3. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.
4. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 82 (ex 62),

5. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 83 (ex 62),

6. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 84 (ex 62),

7. Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U.

foglio 51, part. 1426, sub 8.

figurano intestate:

- [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà 1/1.

5. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dal titolo di proprietà acquisito dallo scrivente (allegato n. 7) e dalla relazione notarile allegata si evince che le unità immobiliari sotto indicate sono pervenute:

1. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59.

2. Locale deposito ubicato al piano cantinato, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.

3. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.

4. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 82 (ex 62),

5. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 83 (ex 62),

6. Garage al piano cantinato con accesso da via Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 84 (ex 62),

Le unità sopra indicate sono pervenute alla società debitrice esecutata, per atto di compravendita del 20/12/2006 rep. N. 15221/3711 (allegato n. 7), in notaio Filippo Azzia, reg. a Catania il 11/1/2007 al N. 664, trascritto il 11/1/2007 ai NN. 2651/1858, da potere della

██████████ con sede in ██████████ Il terreno su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è pervenuto alla ██████████ in virtù dell'atto di vendita del 18/2/2002 rep. N. 5486, ai rogiti del notaio Azzia Filippo, trascritto il 23/2/2002 ai nn. 6780/5262, da potere di ██████████ cui era pervenuto in virtù dell'atto di divisione del 4/5/1995, rep. N. 179869/30437 in notaio Luigi Lojacono, trascritto il 24/5/1995 ai nn. 16916/12507, intercosso tra la stessa ed i sigg. ██████████ Ai sigg. ██████████ gli immobili erano pervenuti per successione in morte di ██████████ deceduto il 21/8/1992 den. N. 48, vol. 2877, devoluta per legge. Alla data del 28/7/2017, non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità in morte di ██████████

7. Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U. foglio 51, part. 1426, sub 8.

L'unità immobiliare è pervenuta alla società esecutata in virtù dell'atto di vendita del 24/6/2005 rep. N. 80922/16596 ai rogiti del notaio F. Doria, trascritto il 5/7/2005 ai NN. 45536/24903, da potere di ██████████ ai quali pervenne per atto di vendita in notaio L. Lojacono del 25/3/1975 reg. al n. 4595 e successivo atto di vendita con riserva di area del 11/8/1982 in notaio F. Doria, trascritto il 26/8/1982 ai NN. 32137/26258.

6. IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Dai documenti allegati alla presente e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente emerge (vedasi allegato n. 6) che le unità immobiliari sopra descritte sono oggetto di :

- **Iscrizione N. 29351/4117** del 25/7/2002 nascente da atto di mutuo condizionato in notaio Azzia Filippo, rep. N. 6435 del 23/7/2002, a favore ██████████ sede di ██████████, contro ██████████, per un mutuo di € 2.500.000,00, durata 20 anni, ipoteca di € 5.000.000,00 su : -Fabbricato in Paternò, via della Libertà, in catasto foglio 51, part. 143 di are



0,64; - Terreno in Paternò, via della Libertà, in catasto foglio 51, part. 2137 di are 21; - Terreno in Paternò, via della Libertà, in catasto foglio 51, part. 2141 di are 1,11;

- **Annotazione di frazionamento** del 9/10/2003 nn. 39569/4942 nascente da atto del 25/9/2003 rep. N. 8634 in notaio Azzia Filippo relativa ai seguenti immobili: **-Foglio 51, part. 2315 sub 59**, cui viene attribuita una quota capitale di € 150.000,00 ipoteca € 300.000,00; **-Foglio 51, part. 2315 sub 60**, cui viene attribuita una quota capitale di € 150.000,00 ipoteca € 300.000,00;
- **Annotazione di frazionamento** del 3/3/2008 nn. 11982/1934, nascente da atto del 25/9/2003 rep. N. 8634 in notaio Azzia Filippo relativa ai seguenti immobili: **-Foglio 51, part. 2315 sub 59**, cui viene attribuita una quota capitale di € 150.000,00 ipoteca € 300.000,00; **-Foglio 51, part. 2315 sub 60**, cui viene attribuita una quota capitale di € 150.000,00 ipoteca € 300.000,00;
- **Iscrizione N. 74956/19987** del 12/11/2007 nascente da atto di mutuo fondiario del 9/11/2007 rep. N. 44727/10977, in notaio Magnano di San Lio Emanuele a favore della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa a responsabilità limitata, sede di Ragusa contro la società debitrice per un mutuo di € 500.000,00, durata 15 anni, ipoteca € 750.000,00, su: **-1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 59; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 61; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 60; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 62; -Immobile Corso Italia n. 96, 1 piano, Foglio 51, part. 1426, sub 8;**
- **Iscrizione N. 10908/856** del 27/2/2012 nascente da decreto ingiuntivo del 12/12/2012 rep. N. 6723 del Tribunale di Firenze, a favore [REDACTED] sede [REDACTED] contro la società debitrice esecutata, per un capitale di € 11.133,83 ipoteca € 15.000,00 gravante sugli immobili in oggetto.
- **Iscrizione N. 39674/3504** del 6/8/2012 nascente da decreto ingiuntivo del 12/1/2012 rep. N. 17/2012 del Tribunale di Catania, Sez. di Paternò, a favore del Condominio [REDACTED] sede [REDACTED]



contro la società debitrice per sorte capitale di € 9.397,74, ipoteca € 18.000,00, su:

-1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 82; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 83; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 84; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 61; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 59; -1/1 proprietà Immobile via Libertà n. 92, Foglio 51, part. 2315, sub 60; -Immobile Corso Italia n. 96, 1 piano, Foglio 51, part. 1426, sub 8;

- Trascrizione N. 27348/20777 del 21/7/2017 nascente da pignoramento rep. N. 7018 del 14/6/2017 emesso da Tribunale di Catania , a favore a della Banca Agricola Popolare di Ragusa Società Cooperativa a responsabilità limitata, sede di Ragusa, contro la società debitrice.
- Assieme al decreto di trasferimento vanno cancellate le iscrizioni sopra indicate.

7. ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.

Dalla documentazione acquisita dallo scrivente (allegati n. 5), emerge quanto segue:

1. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59.
2. Locale deposito ubicato al piano cantinato, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.
3. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.
4. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 82 (ex 62).
5. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 83 (ex 62).
6. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 84 (ex 62).

Dai documenti allegati alla presente (atto di compravendita del 20/12/2006, allegato n. 7),

C.E. N. 5/2003 del 23/1/2003 (allegato n. 5.2), emerge che il complesso edilizio di cui fanno

parte le unità immobiliari in oggetto, è stato costruito a seguito di progetto approvato dalla C.E.C. in data 23/6/1999, e comunicazione inizio lavori per concessione assentita del 14/11/2000, prot. N. 28994, presentata dalla ditta [REDACTED]. In data 10/1/2001 è stato emesso il provvedimento n. 1 di annullamento della Concessione edilizia assentita. A seguito di ricorso al TAR Sicilia viene sospeso il provvedimento dirigenziale di annullamento. Con atto pubblico del 18/2/2002, reg. a Catania il 8/3/2002 al n. 1655/RC la ditta [REDACTED] trasferisce alla ditta [REDACTED] l'area oggetto di edificazione. In data 16/5/2002 è stipulato l'atto di vincolo a parcheggio, reg. a Catania il 22/5/2002 al n. 3573/RC (allegato 5.1). In data 23/1/2003 il C.U.O. Urbanistica, rilascia alla [REDACTED] la C.E. in variante N. 5/2003, pratica edilizia n. 267/2002 (allegato n. 5.2). I lavori sono stati ultimati in data 11/12/2003 (allegato n. 5.3). In data 31/3/2004 è rilasciata la agibilità/abitabilità n. 22 (allegato n. 5.4). **Esaminate le planimetrie e la relazione tecnica allegata alla agibilità/abitabilità, lo scrivente evidenzia quanto segue:**

- L'atto di vincolo a parcheggio stipulato in data 16/5/2002 (allegato n. 5.1) vincola a parcheggio tutta l'area del piano interrato, per una superficie di mq 1.734,47, compresa l'area del deposito in oggetto. Nella planimetria allegata alla agibilità/abitabilità detta area è indicata a deposito in discordanza con l'area del vincolo a parcheggio.
- Nella agibilità/abitabilità del 31/3/2004 è riportato il sub 62, che è stato oggetto di trasferimento, con atto del 20/12/2006, alla società debitrice esecutata, ed individua il deposito di mq 68. Nell'elaborato planimetrico trasmesso al Catasto in data 11/9/2003, prot. 318420, il sub 62 individua un deposito. Nella planimetria allegata alla agibilità/abitabilità sono segnati tre garage. Detti garage sono stati dichiarati nell'elaborato planimetrico e planimetrie trasmesse al catasto in data 11/12/2008 prot. CT 0571342.

- Le due unità immobiliari a piano terra individuate dai sub 59 e sub 60, sono dichiarate al Catasto con l'elaborato planimetrico trasmesso in data 11/9/2003, prot. N. 318420, con destinazione d'uso "ufficio". Nella planimetria allegata alla agibilità/abitabilità dette unità immobiliari hanno destinazione urbanistica "bottega".

7. Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U. foglio 51, part. 1426, sub 8.

Il complesso edilizio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è stato costruito a seguito di C.E. N. 55 del 18/8/1982 in ditta coniugi [REDACTED] (allegato n. 5.5). In data 3/9/1982 la pratica è stata volturata alla ditta [REDACTED] con amministratore Unico [REDACTED]. L'inizio lavori in data 11/1/1983. La Variante con Autorizzazione del 11/7/1985. L'abitabilità è stata rilasciata in data 15/7/1985 (allegato n. 5.6). Lo stato attuale dei luoghi è difforme dalla planimetria allegata alla variante approvata con Autorizzazione del 11/7/1985. Nelle planimetrie dell'allegato n. 3 alla presente sono riportate la planimetria dello stato attuale e la planimetria approvata con Autorizzazione del 11/7/1985. In particolare l'unità immobiliare è stata parzialmente demolita per ricavare una sala esposizione, è stata realizzata una scala interna in legno per collegare i locali alla sottostante bottega adibita ad esposizione e vendita di mobili, ed una parte dell'unità immobiliare è stata variata in uffici.

7. 1 REGOLARIZZAZIONE DELLE OPERE RISCONTRATE DIFFORMI AL PROGETTO.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione presentano delle modifiche che necessitano di regolarizzazione. Nel seguito si indicano le procedure da seguire ed il relativo costo.

- Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59 e
- Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.

Le due unità immobiliari a piano terra individuate dai sub 59 e sub 60, sono dichiarate al

Catasto con l'elaborato planimetrico trasmesso in data 11/9/2003, prot. N. 318420 (allegato n. 4.1), con destinazione d'uso "ufficio". Nella planimetria allegata alla agibilità/abitabilità dette unità immobiliari hanno destinazione urbanistica "bottega". Occorre procedere alla variazione Catastale delle due unità da uffici a botteghe. Il costo di tale variazione, comprese le relative spese è pari a circa € 2.200,00.

- Locale deposito ubicato al piano cantinato, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.
- Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 82 (ex 62),
- Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 83 (ex 62),
- Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 84 (ex 62),

L'atto di vincolo a parcheggio stipulato in data 16/5/2002 (allegato n. 5.1) vincola a parcheggio tutta l'area del piano interrato, per una superficie di mq 1.734,47, compresa l'area del deposito in oggetto. Nella planimetria allegata alla agibilità/abitabilità (allegato n. 5.4) detta area è indicata a deposito in discordanza con l'area del vincolo a parcheggio.

Nella agibilità/abitabilità del 31/3/2004 è riportato il sub 62, che è stato oggetto di trasferimento, con atto del 20/12/2006, alla società debitrice esecutata, ed individua il deposito di mq 68. Nell'elaborato planimetrico catastale trasmesso al Catasto in data 11/9/2003, prot. 318420 (allegato n. 4.1), il sub 62 individua un deposito. Nella planimetria allegata alla agibilità/abitabilità sono segnati tre garage. Detti garage sono stati dichiarati nell'elaborato planimetrico e planimetrie trasmesse al catasto in data 11/12/2008 prot. CT 0571342 (allegato n. 4.2). Per regolarizzare le unità a piano seminterrato occorre eseguire la variazione urbanistica e catastale da deposito a garage del sub 61, ed il frazionamento



urbanistico con variazione a garage delle tre unità individuate dai sub 82, 83 e 84. Il costo delle pratiche urbanistiche e catastali è pari a circa € 4.000,00.

7. Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U. foglio 51, part. 1426, sub 8.

L'unità immobiliare è stata accorpata alla sottostante unità con accesso dal civ. 152, è stata variata nella destinazione d'uso da civile abitazione a sala esposizione mobili ed uffici. Al fine di regolarizzare l'unità in oggetto occorre eseguire dei lavori per separare l'unità dalla bottega sottostante e richiede la regolarizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 16 del 10/8/2016. I lavori da eseguire per riportare i locali alla originaria particella, separata, ed i costi da effettuare sono:

- Smontaggio scala in legno, recupero delle parti in legno riutilizzabili, compreso il trasporto in altro luogo ed il conferimento in discarica del materiale di risulta: **€ 1.800,00**
- Ripristino del solaio di calpestio, eseguito in conglomerato e laterizi, ferri di ancoraggio,, carpenteria ripristino parti strutturali ed ogni onere: **€ 2.600,00**
- Rifacimento massetti, pavimenti, zoccolatura, intonaci del tipo civile, **€ 1.600,00**
- Separazione impianto idrico elettrico, ripristino completa funzionalità unità; **€ 1.600,00**

Le spese tecniche ed amministrative per presentare richiesta di sanatoria per la regolarizzazione della separazione e variazione di destinazione d'uso ad uffici, che è quella compatibile con l'attuale consistenza, sono:

- Spese tecniche ed amministrative **€ 4.400,00**

Totale spese per separare l'unità immobiliare **€ 12.000,00**

8. ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, individuate da:

1. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59.

2. Locale deposito ubicato al piano cantinato, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.
3. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.
4. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 82 (ex 62),
5. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 83 (ex 62),
6. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 84 (ex 62),
7. Unità Immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U. foglio 51, part. 1426, sub 8.

sono utilizzate dalla società debitrice per lo svolgimento della propria attività di vendita ed esposizione di mobili.

9. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

Le unità Immobiliari oggetto di esecuzione hanno le seguenti caratteristiche:

1. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59.

Il complesso denominato "Magnolia" di cui fanno parte le unità immobiliari in argomento ricade su un'arteria principale della periferia est del Comune di Paternò (Vedasi Ortofoto allegato n. 3). La zona è prevalentemente adibita ad attività commerciale ai piani terra ed a civile abitazione ai piani soprastanti. La struttura portante dell'intero complesso residenziale è in cemento armato dalla base alla sommità, con giunto tecnico a separare le varie strutture.

La bottega in oggetto è in ritiro rispetto all'allineamento stradale (foto n. 1, 2, 3, 4, 5, 6) ed ha accesso diretto dalla via Libertà e da strada privata che si diparte dalla via Libertà. La bottega ha dei balconi di affaccio sul giardino ad est di accesso alle unità immobiliari dei piani soprastanti (foto n. 6). Fa parte della bottega la superficie scoperta esterna di pertinenza di

circa mq 30, in ritiro su via della Libertà (foto n. 1, 2, 3, 4), delimitata da paletti in ferro. La bottega si compone di un ampio locale con due vetrare su via Libertà e n. 4 vetrare sulla corsia veicolare dal civ. 86, di accesso ai garage (foto n. 13, 27, 28, 29, 30). In posizione sud-est sono ricavati i servizi igienici completi di w.c. e lavandini (foto n. 7, 8, 9, 10, 11, 12). I pavimenti sono in clinker, le porte interne in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetri. Le pareti sono tinteggiate nella bottega in ceramica nei servizi igienici. I locali sono dotati di controsoffitto, impianto idrico, elettrico ed antifurto. La bottega ha una superficie utile interna di circa mq 204,00; i servizi igienici hanno una superficie utile interna di circa mq 20,49, i balconi hanno una superficie di circa mq 23,30; la superficie lorda è di circa mq 243,31. L'altezza del controsoffitto è di ml 3.00.

2. Locale deposito ubicato al piano cantinato, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.

Si accede al locale da corsia condominiale che si diparte dalla strada privata al civ. 86 su via della Libertà. Per raggiungere il locale bisogna percorrere tutta la strada privata e la corsia condominiale dei garage. Un tratto della corsia condominiale è parte comune con il garage individuato dal sub 84 (vedasi allegato n. 3). Si può accedere al locale anche da scala dall'androne del corpo "A" (foto n. 31, 32, 33). I locali sono interrati e ricevono luce ed aria da alcune finestre dell'intercapedine (foto n. 34, 35). Il locale ha uscita di sicurezza verso l'esterno (foto n. 35), ha pavimento in battuto di cemento liscio, pareti con intonaci del tipo civile (foto n. 34, 35, 36, 38). Il locale presenta tracce di umido in diversi tratti del pavimento. Il locale è dotato di impianto elettrico. Il locale ha una superficie utile interna di circa mq 187,00 ed una superficie lorda di circa mq 199,17. L'altezza utile interna è di circa ml 2.90.

3. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.

La bottega in oggetto è in ritiro rispetto all'allineamento stradale e si accede da strada privata che si diparte dal civ. 86 di via della Libertà (foto n. 4, 5). La bottega ha dei balconi di affaccio



sul giardino ad est di accesso alle unità immobiliari dei piani soprastanti (foto n. 6). La bottega si compone di un ampio locale con n. 4 vetrare sulla strada privata dal civ. 86, di accesso ai garage (foto n. 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26). In posizione sud-est sono ricavati i servizi igienici completi di w.c. ed un ripostiglio (foto n. 14, 15, 16). Il locale oggi è comunicante con la bottega limitrofa tramite un'apertura praticata in corrispondenza dei servizi igienici (foto n. 26). I pavimenti sono in clinker, le porte interne in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetri. Le pareti sono tinteggiate nella bottega in ceramica nei servizi igienici. I locali sono dotati di controsoffitto, impianto idrico, elettrico ed antifurto. La bottega ha una superficie utile interna di circa mq 204,00; i servizi igienici ed il ripostiglio hanno una superficie utile interna di circa mq 21,40, i balconi hanno una superficie di circa mq 22,92; la superficie lorda è di circa mq 243,31. L'altezza del controsoffitto è di ml 3.00.

4. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 82 (ex 62),

Il garage ha una superficie utile di circa mq 24,20. Si accede dalla corsia condominiale che si diparte dalla strada privata del civ. 86. Il garage è completo di saracinesca, con porzione superiore grigliata (foto n. 39, 40). La superficie lorda è di circa mq 27,81.

5. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 83 (ex 62),

Il garage ha una superficie utile di circa mq 16,10. Si accede dalla corsia condominiale. Il garage è completo di saracinesca, con porzione superiore grigliata (foto n. 39, 40). La superficie lorda è di circa mq 18,90.

6. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 84 (ex 62),

Il garage ha una superficie utile di circa mq 15,40. Si accede dalla corsia condominiale nel



tratto terminale (foto n. 39). Un tratto della corsia condominiale è parte comune con il locale individuato dal sub 61 (vedasi allegato n. 3). Il garage è completo di saracinesca, con porzione superiore grigliata. La superficie lorda è di circa mq 18,36.

7. Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U. foglio

51, part. 1426, sub 8.

L'unità immobiliare in oggetto fa parte di un complesso edilizio ubicato sulla strada principale di accesso alla città (Corso Italia) (foto n. 61) considerata l'arteria di cucitura tra il centro edificato e la zona residenziale di edilizia pubblica cosiddetta "città Giardino". Il complesso edilizio sorge in ritiro rispetto alla strada (foto n. 61) ed ha tutto il piano terra adibito ad attività commerciale. La zona è prevalentemente adibita su Corso Italia ad attività commerciale al piano terra ed a civile abitazione ai piani soprastanti. La struttura portante dell'intero complesso residenziale è in cemento armato dalla base alla sommità. Il locale ha accesso dal corpo scala "A" con accesso da Corso Italia n. 154 (foto n. 61), ed affaccio su via Fontana del Lupo (foto n. 62). Allo stato attuale si accede al locale anche e prevalentemente da scala in legno (foto n. 52, 53, 54, 58, 59, 60) collegata alla bottega del piano terra non oggetto del presente procedimento. Vi è un'ampia sala per esposizione mobili (foto n. 55, 56, 57, 58). Da corridoio (foto n. 43) si accede a dei locali adibiti ad uffici (foto n. 41, 42, 44, 45, 47 50) e al bagno (foto n. 46, 51). L'unità ad est ha ballatoi che si affacciano su via Fontana del Lupo (foto n. 48, 49, 62) e ad ovest ha altri ballatoi su cortile interno. I pavimenti sono in clinker, le porte interne in legno, gli infissi esterni in alluminio e vetri. Le pareti sono tinteggiate nel locale esposizione ed uffici in ceramica nel bagno. I locali sono dotati di impianto idrico, ed elettrico. L'unità immobiliare ha una superficie utile interna di circa mq 135,53, i balconi hanno una superficie di circa mq 25,80, la superficie lorda è di circa mq 147,38. L'altezza interna è di ml 2,90.



10. DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.

Si procederà alla stima delle unità immobiliari con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato. Al fine di determinare il valore delle botteghe e dell'unità immobiliare in Corso Italia si è proceduto alla stima col metodo di capitalizzazione del reddito e col metodo sintetico comparativo (confronto diretto) assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

Preliminarmente si è proceduto alla ricerca del canone di locazione, con riferimento ai valori di mercato desunti da indagini di mercato, ricerche presso operatori immobiliari di zona ed alle valutazioni indicate dall'Agenzia delle Entrate per zone simili, canone che detratto delle spese complessive da sostenere annualmente dà luogo al reddito netto capitalizzabile ad un saggio "S" determinato dal mercato locale per immobili simili.

Per il deposito ed i garage si procederà col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di immobili nelle medesime condizioni.

10.1. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 59.

10.1.1 Stima col metodo comparativo

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comun} \times V_{\$/mq} \times K_{metodo}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comun})

Seguendo le linee guida impartite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminato il caso in esame di bottega, si considera come superficie commerciale la somma della superficie dell'immobile, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con altre unità saranno computate



al 50%. La superficie dei balconi è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% della superficie. La superficie scoperta esterna di pertinenza è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10%. Facendo riferimento alla superficie lorda della bottega si ha:

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{lorda}} + 10\% \cdot 23,30 \cdot 10\% \cdot 30,00 = \text{mq } 243,31 + 2,33 + 3,00 = \text{mq } 248,64, \text{ ed}$$

in c.t. mq 249,00

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Bottega		100%
Stato locativo	Unità utilizzata	-10%
Livello di piano	Piano terra	0%
Stato di conservazione	Buono stato/ ristruttur.	5%
Luminosità	Luminoso	5%
Esposizione e vista	Esterna	5%
Edificio da 1 a 20 anni	Normale	0%
Posizione	Semi periferica	0%
Accesso	Dalla via pubblica	0%
Altezza	Bottega	0%

$$K = 105\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, esaminate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.000,00 \text{ €/mq}$

Il valore della bottega risulta pari a:

$$V_b = 249,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 261.450,00$$

10.1.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate, da indagine svolta dal sottoscritto sul territorio emerge un valore di locazione pari a circa 5,00 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 249,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo} : \text{mq } 249,00 \times \text{€ / mq} * \text{mese } 5,00 \times 12 = \text{€ } 14.940,00$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 14.940,00 \times 0,30 = \text{€ } 4.482,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 14.940,00 - \text{€ } 4.482,00 = \text{€ } 10.458,00$$

Saggio di capitalizzazione $S = 4,10 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 10.458,00 / 4,10 \% = \text{€ } 255.073,17$$

10.1.3 Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 261.450,00 + \text{€ } 255.073,17) / 2 = \text{€ } 258.261,58$$

10.1.4 Valore nelle attuali condizioni

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese necessarie per la rettifica catastale. Tali spese sono pari ad € 1.100,00 per bottega (vedasi paragrafo 7.1). Si ha:

$$V_{att} = \text{€ } 258.261,58 - \text{€ } 1.100,00 = \text{€ } 257.161,58$$

10.1.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita della bottega risulta:

$$V = \text{€ } 257.161,58 - \text{€ } 257.161,58 \times 0,15 = \text{€ } 218.587,34$$

ed in c.t. € 219.00,00

10.2 Locale deposito ubicato al piano cantinato, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.**10.2.1 Stima per confronto diretto**

Si procederà alla stima del deposito col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di aree nelle medesime condizioni. Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 500,00 \text{ €/mq}$, ed il valore del deposito risulta:

$$V = \text{mq } 199 * \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 99.500,00$$

10.2.2 Valore nelle attuali condizioni

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese necessarie per la rettifica catastale. Tali spese sono pari ad € 1.000,00 per ogni locale (vedasi paragrafo 7.1). Si ha:

$$V_{\text{att}} = \text{€ } 99.500,00 - \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 98.500,00$$

10.2.3 Valore di vendita.

Dalle informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita del deposito risulta:

$$V = \text{€ } 98.500,00 - \text{€ } 98.500,00 \times 0.15 = \text{€ } 83.725,00$$

ed in c.t. € 84.000,00

10.3 Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.**10.3.1 Stima col metodo comparativo**

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{\text{comun}} \times V_{\text{€/mq}} \times K_{\text{merito}}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comun})

Procedendo in maniera analoga al superiore paragrafo si considera come superficie



commerciale la somma della superficie dell'immobile, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con altre unità saranno computate al 50%. La superficie dei balconi è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% della superficie. Facendo riferimento alla superficie lorda della bottega si ha:

$$S_{\text{comun}} = S_{\text{lorda}} + 10\% \times 22,92 = \text{mq } 243,31 + 2,29 = \text{mq } 245,60, \text{ ed in c.t. mq } 246,00$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Bottega		100%
Stato locativo	Unità utilizzata	-10%
Livello di piano	Piano terra	0%
Stato di conservazione	Buono stato/ ristruttur.	5%
Luminosità	Mediamente Luminoso	0%
Esposizione e vista	Mista	0%
Edificio da 1 a 20 anni	Normale	0%
Posizione	Semi periferica	0%
Accesso	Da strada privata	0%
Altezza	Bottega	0%

$$K = 95\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, esaminate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 1.000,00 \text{ €/mq}$

Il valore della bottega risulta pari a:

$$V = 246,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} \times 95\% = \text{€ } 233.700,00$$

10.3.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate, da indagine svolta dal sottoscritto sul territorio emerge un valore di locazione pari a circa 4,80 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 246,00 mq, si ottiene:

Valore di locazione annuo : mq 246,00 x € / mq * mese 4,80 x 12 = € 14.169,60

Spese complessive annue pari al 30%

$S = € 14.169,60 \times 0.30 = € 4.250,88$

Reddito netto annuo:

$R_n = € 14.169,60 - € 4.250,88 = € 9.918,72$

Saggio di capitalizzazione $S = 4,3 \%$

Valore unità:

$V = € 9.918,72 / 4,30 \% = € 230.667,91$

10.3.3 Media dei risultati

$V_m = (€ 233.700,00 + € 230.667,91) / 2 = € 232.183,95$

10.3.4 Valore nelle attuali condizioni

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese necessarie per la rettifica catastale. Tali spese sono pari ad € 1.100,00 per bottega (vedasi paragrafo 7.1). Si ha:

$V_{att} = € 232.183,95 - € 1.100,00 = € 231.083,95$

10.3.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita della bottega risulta:

$V = € 231.083,95 - € 231.083,95 \times 0.15 = € 196.421,36$

ed in c.t. € 196.000,00

10.4 Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.**2315, sub 82 (ex 62),****10.4.1 Stima per confronto diretto**

Si procederà alla stima del garage col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di aree nelle medesime condizioni. Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 700,00 \text{ €/mq}$, ed il valore del garage risulta:

$$V_g = mq \ 27,81 * \text{€/mq} \ 700,00 = \text{€} \ 19.467,00$$

10.4.2 Valore nelle attuali condizioni

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese necessarie per la rettifica catastale. Tali spese sono pari ad € 1.000,00 (vedasi paragrafo 7.1). Si ha:

$$V_{\text{att}} = \text{€} \ 19.467,00 - \text{€} \ 1.000,00 = \text{€} \ 18.467,00$$

10.4.3 Valore di vendita.

Dalle Informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita del garage risulta:

$$V = \text{€} \ 18.467,00 - \text{€} \ 18.467,00 \times 0.15 = \text{€} \ 15.696,95$$

ed in c.t. € 15.700,00

10.5 Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.**2315, sub 83 (ex 62),****10.5.1 Stima per confronto diretto**

Si procederà alla stima del garage col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con



riferimento a valori di aree nelle medesime condizioni. Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{€/mq} = 700,00 \text{ €/mq}$, ed il valore del garage risulta:

$$V_g = mq \ 18,90 * \text{€/mq} \ 700,00 = \text{€} \ 13.230,00$$

10.5.2 Valore nelle attuali condizioni

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese necessarie per la rettifica catastale. Tali spese sono pari ad € 1.000,00 (vedasi paragrafo 7.1). Si ha:

$$V_{att} = \text{€} \ 13.230,00 - \text{€} \ 1.000,00 = \text{€} \ 12.230,00$$

10.5.3 Valore di vendita.

Dalle Informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita del garage risulta:

$$V = \text{€} \ 12.230,00 - \text{€} \ 12.230,00 \times 0,15 = \text{€} \ 10.395,00$$

ed in c.t. € 10.400,00

10.6 Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 84 (ex 62),

10.6.1 Stima per confronto diretto

Si procederà alla stima del garage col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), con riferimento a valori di aree nelle medesime condizioni. Con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{€/mq} = 700,00 \text{ €/mq}$, ed il valore del garage risulta:

$$V_g = mq_{18,36} * €/mq_{700,00} = € 12.852,00$$

10.6.2 Valore nelle attuali condizioni

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese necessarie per la rettifica catastale. Tali spese sono pari ad € 1.000,00 per garage (vedasi paragrafo 7.1). Si ha:

$$V_{att} = € 12.852,00 - € 1.000,00 = € 11.252,00$$

10.6.3 Valore di vendita.

Dalle informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita del garage risulta:

$$V = € 11.252,00 - € 11.252,00 \times 0.15 = € 10.074,20$$

ed in c.t. € 10.000,00

10.7 Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U.

foglio 51, part. 1426, sub 8.

Al fine di ottenere il migliore valore di vendita con le minime spese per la regolarizzazione o il ripristino dei luoghi, conviene valutare l'unità immobiliare nelle condizioni prevalenti attuali, cioè di ufficio e decurtare le spese per l'esecuzione dei lavori e le procedure amministrative per la separazione dell'unità immobiliare.

10.7.1 Stima col metodo comparativo

Si applicherà la formula:

$$V_m = S_{comm} \times V_{€/mq} \times K_{merito}$$

Determinazione della superficie commerciale (S_{comm})

Analogamente ai superiori paragrafi si considera come superficie commerciale la somma della superficie dell'immobile, comprensiva della quota occupata dai muri interni e delle tamponature esterne. Le tamponature in comunione con altre unità saranno computate al



50%. La superficie dei balconi è assimilabile a superficie omogeneizzata al 10% della superficie. Facendo riferimento alla superficie lorda della destinazione del locale ad ufficio si ha:

$$S_{\text{comm}} = S_{\text{lorda}} + 10\% * 25,80 = \text{mq } 147,38 + 2,58 = \text{mq } 149,96, \text{ ed in c.t. mq } 150,00$$

Determinazione del coefficiente di merito (K)

Bottega		100%
Stato locativo	Unità utilizzata	-10%
Livello di piano	Piano primo	-5%
Stato di conservazione	Buono stato/ ristruttur.	5%
Luminosità	Molto luminoso	10%
Esposizione e vista	Interna / Esterna	0%
Edificio da 20 a 40 anni	Ottimo	5%
Posizione	Semi periferica	0%
Accesso	Dalla via pubblica	0%
Altezza	ufficio	0%

$$K = 105\%$$

Determinazione del valore di mercato unitario ($V_{\text{€/mq}}$)

Facendo riferimento ad indagini di mercato presso operatori di zona, esaminate le quotazioni immobiliari rilasciate dall'Agenzia del Territorio, con riferimento alle condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), si ha un valore $V_{\text{€/mq}} = 900,00 \text{ €/mq}$

Il valore della bottega risulta pari a:

$$V_g = 150,00 \text{ mq} \times 900,00 \text{ €/mq} \times 105\% = \text{€ } 141.750,00$$

10.7.2 Stima per capitalizzazione del reddito

Dalla consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate, da indagine svolta dal sottoscritto sul

territorio emerge un valore di locazione pari a circa 3,80 €/mq* mese, riferito alla superficie commerciale dell'unità immobiliare. La superficie commerciale dell'appartamento è pari a circa 150,00 mq, si ottiene:

$$\text{Valore di locazione annuo} : \text{mq } 150,00 \times \text{€ / mq} * \text{mese } 3,80 \times 12 = \text{€ } 6.840,00$$

Spese complessive annue pari al 30%

$$S = \text{€ } 6.840,00 \times 0.30 = \text{€ } 2.052,00$$

Reddito netto annuo:

$$R_n = \text{€ } 6.840,00 - \text{€ } 2.052,00 = \text{€ } 4.788,00$$

Saggio di capitalizzazione $S = 3,70 \%$

Valore unità:

$$V_{m_2} = \text{€ } 4.788,00 / 3,70 \% = \text{€ } 129.405,40$$

10.7.3 Media dei risultati

$$V_m = (\text{€ } 141.750,00 + \text{€ } 129.405,40) / 2 = \text{€ } 135.577,70$$

10.7.4 Valore nelle attuali condizioni

Il valore nelle attuali condizioni si ottiene decurtando le spese necessarie per esecuzione e regolarizzazione della separazione dei locali dalla bottega sottostante. Tali spese sono pari ad **€ 12.000,00** (vedasi paragrafo 7.1). Si ha:

$$V_{att} = \text{€ } 135.577,70 - \text{€ } 12.000,00 = \text{€ } 123.577,70$$

10.7.5 Valore di vendita.

Dalle informazioni acquisite emerge che l'immobile non è assicurato contro i danni derivanti da garanzia per vizi occulti, pertanto il valore sopra determinato verrà ridotto del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il valore di vendita dell'unità immobiliare risulta:

$$V = \text{€ } 123.577,70 - \text{€ } 123.577,70 \times 0.15 = \text{€ } 105.041,04$$

ed in c.t. € 105.000,00

11. CONCLUSIONI.

Nei superiori punti lo scrivente ha proceduto all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nelle note seguenti vengono riepilogati i risultati degli accertamenti.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI:**

Per la identificazione dei beni pignorati si rimanda al superiore paragrafo 2.

INDICAZIONE DEI CONFINI E DATI CATASTALI E CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI.

Per la indicazione dei confini e dati catastali dei beni pignorati si rimanda al superiore paragrafo 3.

**VERIFICA DELLA PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.**

Per la verifica della proprietà dei beni pignorati si rimanda al superiore paragrafo 4.

ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Per la provenienza dei beni si rimanda al paragrafo 5.

IPOTECHE E PIGNORAMENTI RELATIVI ALLE UNITA' IN OGGETTO.

Per le iscrizioni e trascrizioni relative alle unità Immobiliari si rimanda al superiore paragrafo 6.

**ACCERTAMENTI RELATIVI ALLA CONFORMITA' URBANISTICA.**

Per gli accertamenti relativi alla conformità urbanistica si rimanda al superiore paragrafo 7.

ACCERTAMENTI SE I BENI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI.

Si rimanda al paragrafo 8.

DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI.

La descrizione dei beni pignorati è riportata al paragrafo 9.

**DETERMINAZIONE VALORE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE.**

Gli immobili oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori:

1. Bottega sita in Paternò, via della della Libertà n. 90, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub

59.



Il valore di vendita della bottega già decurtato del 15% per vizi occulti risulta:

$$V = € 257.161,58 - € 257.161,58 \times 0.15 = € 218.587,34$$

ed in c.t. € 219.000,00

2. Locale deposito ubicato al piano cantinato, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 61.

Il valore di vendita del deposito già decurtato del 15% per vizi occulti risulta:

$$V = € 98.500,00 - € 98.500,00 \times 0.15 = € 83.725,00$$

ed in c.t. € 84.000,00

3. Bottega sita in Paternò, via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part. 2315, sub 60.

Il valore di vendita della bottega già decurtato del 15% per vizi occulti risulta:

$$V = € 231.083,95 - € 231.083,95 \times 0.15 = € 196.421,36$$

ed in c.t. € 196.000,00

4. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 82 (ex 62),

Il valore di vendita del garage già decurtato del 15% per vizi occulti risulta:

$$V = € 18.467,00 - € 18.467,00 \times 0.15 = € 15.690,95$$

ed in c.t. € 15.700,00

5. Garage al piano cantinato con accesso da via della Libertà n. 86, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 83 (ex 62),

Il valore di vendita del garage già decurtato del 15% per vizi occulti risulta:

$$V = € 12.230,00 - € 12.230,00 \times 0.15 = € 10.395,00$$

ed in c.t. € 10.400,00

6. Garage al piano cantinato con accesso da via Libertà n. 92, al N.C.E.U. foglio 51, part.

2315, sub 84 (ex 62),

Il valore di vendita del garage già decurtato del 15% per vizi occulti risulta:

$$V = € 11.252,00 - € 11.252,00 \times 0.15 = € 10.074,20$$

ed in c.t. € 10.000,00

7. Unità immobiliare con accesso da Corso Italia oggi n. 154, corpo scala "A", al N.C.E.U.

foglio 51, part. 1426, sub 8.

Il valore di vendita del locale considerato ad ufficio già decurtato del 15% per vizi occulti

risulta:

$$V = € 123.577,70 - € 123.577,70 \times 0.15 = € 105.041,04$$

ed in c.t. € 105.000,00

Con la presente che si compone di n. 36 pagine dattiloscritte, lo scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito e rimane a disposizione del G.E. per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

- 1) Verbale dei sopralluoghi;
- 2) Documentazione fotografica;
- 3) Ortofoto e planimetrie immobili;
- 4) Planimetrie catastali e visure storiche foglio 51, part. 2315, sub 59, 60, 61, 82, 83, 84, foglio 51, part 1426, sub 8;

4.1 Elaborato planimetrico catastale via Libertà, del 11/9/2003;

4.2 Elaborato planimetrico catastale via Libertà, del 11/12/2008;

4.3 Elaborato planimetrico catastale via Libertà, del 17/3/2017;

- 5) 5.1 Atto di vincolo a parcheggio del 16/5/2002;

5.2 C. E. in variante N. 5/2003 del 23/1/2003;

5.3 Comunicazione ultimazione lavori del 11/12/2003;

5.4 Agibilità/Abitabilità N. 22 del 31/3/2004, Relazione tecnica, Planimetria piano interrato e terra;

5.5 C.E. N. 55 del 18/8/1982, voltura del 3/9/1982, Autorizz. Variante del 11/7/1983;

5.6 Agibilità/Abitabilità N. 333 del 15/7/1985, e copia tratta dalla planimetria di variante;

6) Visure Ipotecarie;

7) Copia atto del 20/12/2006;

Catania 9/7/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il tecnico

Dott. Ing. Carmelo Ciccia

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

