

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
**DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO**  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel. - Fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

**TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**  
**SEZIONE SESTA**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Esec.n° 977/2010**  
**(ud. 11/06/2012)**

**G. E.:**  
**Dott.ssa Rosalia Montineri**

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**Causa:**

**MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. c** 

- Relazione tecnica
- Documentazione fotografica
- Certificati
- Parcella
- Allegati

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 

Catania 08/06/2012

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it 



Il C.T.U.

Dott. Arch. Concetta Lazzaro

1

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel. - Fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA  
ESECUCIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esec.n° 977/2010  
(ud. 11/06/2012)

G. E.:  
Dott.ssa Rosalia Montineri

Causa:  
MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. c/ [REDACTED]

Causa di Pignoramento

Promossa da:

MPS Gestione Crediti Banca s.p.a., con sede in Siena, Piazza Salimbeni n°3, in persona del Dott. Giorgio Boccadifuoco, nella qualità di responsabile dell'Ufficio Periferico di Catania e come tale legale rappresentante.

Contro:

[REDACTED]

Avvocati di parte procedente:

Studio Legale Avvocato Vincenzo Tragno, via Francesca Corso n°12, Catania.

Intervenuti:

Unicredit s.p.a. con sede a Roma, via A. Specchi n°16, e per essa Unicredit Credit Management Bank s.p.a. con sede in Verona, Piazzetta Monte n°1, in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliato in Catania via Luigi Rizzo n°29 presso lo Studio Legale dell'Avvocato Nino Giannitto.

Catania 08/06/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.  
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esec.n° 977/2010  
(ud. 11/06/2012)

G. E.:

Dott.ssa Rosalia Montineri

Causa:

MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. c/

RELAZIONE TECNICA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**1. Conferimento incarico di stima**

L'anno 2012, il giorno 30 del mese di Gennaio alle ore 11,00 presso il Tribunale di Catania Sesta Sez. Civile, davanti al Giudice Dott.ssa R. Montineri, a seguito di decreto di nomina del 08/09/2011 emesso nella Proc. n°977/2010 R. G. Es. Imm. promossa da MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. c/ Sorge Maria Vania e Lo Giudice Mariano compariva il sottoscritto C.T.U. Dott. Arch. Concetta Lazzaro, il quale accettava l'incarico prestando giuramento come riportato nel verbale di conferimento dell'incarico.

**Con lo stesso provvedimento il Magistrato richiede alla sottoscritta di :**

- a- identificare 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 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;

- c- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;
- d- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e- accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g- indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i- accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
- j- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);
- k- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;
- l- 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;

**m-** alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

**n-** 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

**o-** accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.131 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

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

## 2. Operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. al fine di espletare il mandato affidatole dal G. E. Dott.ssa R. Montineri si è recato sui luoghi, in via Regia Corte a Piedimonte Etneo (CT), alle ore 10,00 del 16 Febbraio 2012, previo avviso telegrafico alle parti. Erano presenti gli esecutati, i Signori [REDACTED] [REDACTED] che hanno permesso al C.T.U. di svolgere le dovute operazioni peritali riguardanti i beni di seguito descritti:

**"A"** – terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al NCT del suddetto Comune foglio 14, part. 145, classe 1 vigneto, di 80 are, pari a mq 8.000,00

**"B"** – terreno con fabbricati rurali, corte comune e immobili siti in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censiti così come segue:

-**"B1"** al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 30, ente urbano, di 04 are e 50 centiare, pari a mq 450,00

-**"B2"** al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.6, corte comune alle particelle 23, 24 e 59 (ex part.25 ora soppressa), di 13are, pari a mq 1.300,00

- “B3” al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo  
B3.1: foglio 14, part.1, cl.1 vigneto, di 3 ha 89 are e 5 centiare  
B3.2: foglio 14, part.26, cl.2 vigneto, di 6 are e 9 centiare  
B3.3: foglio 14, part.31, porz. AA cl.2 agrumeto, di 1 are e 8 centiare  
porz. AB cl.2 vigneto, di 9 are e 22 centiare  
B3.4: foglio 14, part.35, cl.2 seminativo, di 2 ha 38 are e 45 centiare  
B3.5: foglio 14, part.41, cl.2 seminativo, di 54 are e 70 centiare  
B3.6: foglio 14, part.151(ex141), cl.2 seminativo, di 3 ha 30 are e 80 centiare  
B3.7: foglio 14, part.4, fabbricato rurale, di 87 centiare  
B3.8: foglio 14, part.60, fabbricato rurale, di 1 are e 64 centiare  
**(così come da vecchia documentazione catastale risultata erronea)**  
B3.9: foglio14, part.24, fabbricato rurale, di 5 are e 10 centiare  
**(così come da vecchia catastazione)**

- “B4” al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo  
foglio 14, part. 8, sub.3, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, vani catastali 7, (ex  
part.8 sub.2 ed ex part.25 sub.8)  
**(così come da vecchia catastazione)**

- “B5” al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo  
foglio 14, part. 8, sub.4, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività  
agricole)

- “B6” al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo  
foglio 14, part. 23, sub.3, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività  
agricole), (ex part. 23 sub.1 ed ex part. 23 sub.2)

- “B7” al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo  
foglio 14, part. 23, sub.4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2, vani catastali 9  
(ex part. 23 sub.1 ed ex part. 23 sub.2)

- “B8” al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo  
foglio 14, part. 59, sub.2, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività  
agricole)

Dal sopralluogo sono emerse incongruenze tra lo stato dei luoghi e la documentazione catastale, inoltre i beni oggetto di espropria includono anche fabbricati rurali di cui si necessita il rilievo planimetrico. Per tutte queste ragioni sono stati necessari ulteriori sopralluoghi il 27 aprile e il 04 maggio 2012, al fine di portare a compimento il mandato conferitomi.

In queste occasioni era presente la Sig.ra [REDACTED] che ha permesso al sottoscritto di effettuare i dovuti rilievi planimetrici.

3. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato:

a- identificare 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;

I beni oggetto di espropria riguardano:

"A" – terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al NCT del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.145, classe 1 vigneto, di 80 are, pari a mq **8.000,00**.

Trattasi di terreno utilizzato a parcheggio per mq 2.000,00, mentre la parte restante è coltivato a uliveto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

"B1" – ente urbano sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.30, di 04 are e 50 centiare, pari a mq **450,00**.

Trattasi di terreno utilizzato a giardinetto come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

"B2" – corte comune alle particelle 23, 24 e 59 (ex part.25 ora soppressa) sita in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 6, di 13 are, pari a mq **1.300,00**.

Trattasi di area libera di pertinenza delle particelle 23, 24 e 59 (ex part. 25 ora soppressa) come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

"B3" – terreno e fabbricati rurali siti in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censiti al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo così come segue:

B3.1: fg.14, part.1, cl.1 vigneto, di 3 ha 89 are e 5 centiare	pari a mq	38.905,00
B3.2: fg.14, part.26, cl.2 vigneto, di 6 are e 9 centiare	pari a mq	609,00
B3.3: fg.14, part.31, porz. AA cl.2 agrumeto, di 1 are e 8 centiare	pari a mq	108,00
porz. AB cl.2 vigneto, di 9 are e 22 centiare	pari a mq	922,00
B3.4: fg.14, part.35, cl.2 seminativo, di 2 ha 38 are e 45 centiare	pari a mq	23.845,00
B3.5: fg.14, part.41, cl.2 seminativo, di 54 are e 70 centiare	pari a mq	5.470,00
B3.6: fg.14, part.151(ex141), cl.2 seminativo, di 3 ha 30 are e 80 centiare	pari a mq	33.080,00
B3.7: fg.14, part.4, fabbricato rurale, di 87 centiare	pari a mq	87,00
B3.8: fg.14, part.60, fabbricato rurale, di 70 centiare	pari a mq	70,00

Totale mq 103.096,00

Trattasi di terreni e fabbricati rurali per un totale di mq **103.096,00**, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il terreno è coltivato a vigneto ed una piccola parte ad uliveto. I tre fabbricati rurali che ricadono all'interno del terreno (identificati nella presente consulenza tecnica con le lettere B3.7, B3.8 e B3.9) sono tutti adibiti a depositi.

Di questi, quello identificato con **B3.9** è stato oggetto di nuova catastazione in sede di C.T.U. poiché risulta a servizio dell'agriturismo, mentre gli altri due sono fatiscenti e pericolanti e dunque non producono alcun tipo di rendita.

Pertanto il bene identificato con **B3.9** risulta adesso catastato al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo così come segue:

foglio 14, part.177, cat. C/2 (magazzini e locali deposito), classe 4 di **mq 360,00**.

Inoltre sempre in sede di C.T.U. sono stati eseguiti i rilievi planimetrici dei fabbricati rurali identificati con le lettere **B3.7** e **B3.8** e sono stati allegati alla presente consulenza tecnica come stato dei luoghi nell'ALL.1 e ALL.2.

E' stato riscontrato inoltre che la documentazione catastale del fabbricato rurale identificato come **B3.8** risulta errata in quanto la consistenza della part. 60 risultava di are 1 e centiare 64, mentre nella realtà la consistenza della suddetta è di complessivi **mq 70,00**, di cui mq 60,00 di costruzione e mq 10,00 di corte annessa. Al fine di risalire ai dati catastali esatti è stata effettuata una ricerca dell'atto di compravendita e di successione dei beni siti in Piedimonte Etneo via Regia Corte (**ALL.3**). Non avendo trovato dati esaustivi si è resa necessaria un'indagine della visura storica cartacea della partita 7122 che in copia si allega come **ALL.4**, da cui si evince che il fabbricato rurale (**B3.8**), al NCT di Piedimonte Etneo foglio 14 part.60 (ex part.25d) risulta di centiare 70, si deduce pertanto che la suddetta particella è stata oggetto di errore di trascrizione delle superfici catastali.

Alla luce di quanto detto, in sede di C.T.U., è stato presentato, all'Ufficio Catasto di Catania un foglio di osservazione con il quale si modifica la consistenza del suddetto bene, pertanto alla presente consulenza tecnica si allega:

- vecchia documentazione catastale (foglio 14 part.60) **ALL.5**
- nuova documentazione catastale (foglio 14 part.60) **ALL.6**

**"B4"** – immobile a piano terra sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.8, sub.3, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, vani catastali 7,5, così come da nuova catastazione effettuata in sede di C.T.U. essendo stata constatata una difformità della planimetria catastale esistente rispetto allo stato dei luoghi.

Trattasi di immobile fatiscente e in parte pericolante di **mq 140,00**. E' composto da 5 vani più cucina, corridoio, ripostiglio e servizi. Due vani vengono utilizzati come locali tecnici di servitù dell'agriturismo, gli altri vani momentaneamente non sono utilizzati poiché questa parte dell'immobile è quella che si trova maggiormente in pessime condizioni conservative, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Il suddetto immobile risulta confinante a nord, sud, est ed ovest con proprietà stessa ditta.

**"B5"** – immobile a piano primo interrato sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.8, sub.4, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Trattasi di immobile a piano primo interrato in buone condizioni conservative poiché è stato di recente ristrutturato.

E' composto da un unico ambiente di **mq 125,00** adibito a cantina.

Il suddetto immobile risulta confinante a nord, sud, est ed ovest con proprietà stessa ditta.

**"B6"** – immobile a piano terra sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.23, sub.3, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), (ex particella 23 sub.1 e sub.2)

Trattasi di immobile a piano terra in buone condizioni conservative poiché è stato di recente ristrutturato. L'immobile, di **mq 280,00** complessivi, è adibito ad agriturismo e, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata, internamente risulta così distribuito:

a sud – 5 vani più cucina

a nord – 3 vani più servizi

L'accesso principale avviene a sud da un portico, mentre a nord è presente una terrazza di pertinenza di mq 30,00.

Il suddetto immobile risulta confinante a nord, sud, est ed ovest con proprietà stessa ditta.

**"B7"** – immobile a piano primo sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 23, sub.4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2, vani catastali 9 (ex particella 23 sub.1 e sub.2)

Trattasi di immobile a piano primo ad uso abitativo di **mq 250,00** complessivi a cui si accede dal piano terra per mezzo di una scala interna situata sul lato sud. E' composto da 4 vani più cucina e bagni in discrete condizioni conservative, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata. Sono di pertinenza dell'appartamento una terrazza posta a nord di mq 70,00, una terrazza situata ad ovest di mq 20,00, ed un balcone orientato a sud e ad est di complessivi mq 70,00.

Il suddetto immobile risulta confinante a nord, sud, est ed ovest con proprietà stessa ditta.

**"B8"** – immobile a piano seminterrato, piano terra e piano primo sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 59, sub.2, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole).

Trattasi di immobile costituito da un piano seminterrato e due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza in buone condizioni conservative poiché è stato di recente ristrutturato. Il piano seminterrato è adibito a sala conferenza/convegni, mentre i due piani fuori terra sono adibiti ad alloggi per l'agriturismo.

L'immobile, di complessivi **mq 442,00**, internamente è così distribuito:

piano seminterrato – (mq 265,00) composto da un vano a tripla altezza

piano primo – (mq 63,00) composto da un vano più bagni e un vano per l'alloggio della scala che collega al piano primo

piano secondo – (mq 114,00) composto da sei vani più bagni.

terrazza di copertura – (mq 465,00) non accessibile direttamente dall'immobile poiché sprovvista di collegamento verticale interno.

Il suddetto immobile risulta confinante a nord, sud, est ed ovest con proprietà stessa ditta.

b- 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;

Dalla certificazione allegata si evince che:

- [REDACTED] sono coniugati e in regime di separazione dei beni.
- il bene, anteriormente indicato con la lettera "A", terreno sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al NCT del Comune di Piedimonte Etneo e precedentemente già descritto, risulta di piena proprietà in ragione di 1/1 dell'esecutata [REDACTED] a.
  - i beni, anteriormente indicati con le lettere "B", terreno con fabbricati rurali, corte comune ed immobili siti in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censiti al NCT e al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo e precedentemente già descritti, risultano di piena proprietà in ragione di 1/1 dell'esecutato [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] nata a [REDACTED] (sentenza n°23 vol.564 Uff. Reg. di Giarre trascrizione nn.6659/3848 del 03/02/2009).

c- accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento;

Dalle visure ipotecarie e catastali la Sig.ra [REDACTED] risulta:

- essere piena proprietaria, nella quota di 1/1, del terreno (identificato nella presente C.T.U. con la lettera "A"), sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al NCT del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 145, classe 1 vigneto, di 80 are, pari a mq 8.000,00. Tale particella ha origine per frazionamento del 26/07/2005 n.204126 dalla part. 137 (ex 40), suddetto terreno è così pervenuto all'esecutata: trascrizione nn.61458/32793 del 19/09/2005, nascente da atto di vendita del 08/09/2005, Notaio Giamporcaro Francesco a favore di [REDACTED] al dante causa [REDACTED] è pervenuto per atto di vendita del 30/09/2003, a rogito Notaio Giamporcaro Francesco, trascrizione nn.39666/28728 del 10/10/2003, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED]

Dalle visure ipotecarie il Sig. [REDACTED] risulta:

- essere pieno proprietario, nella quota di 1/1, del terreno con fabbricati rurali, corte comune e immobili (identificati nella presente C.T.U. con la lettera "B") e di seguito descritti:

- "B1" al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, part. 30, ente urbano, di 04 are e 50 centiare, pari a mq 450,00.

- "B2" al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, part. 6, corte comune alle part. lle 23, 24 e 59 (ex part.25 ora soppressa), di 13 are, pari a mq 1.300,00.

- "B3" al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

B3.1: fg.14, part.1, cl.1 vigneto, di 3 ha 89 are e 5 centiare pari a mq 38.905,00

B3.2: fg.14, part.26, cl.2 vigneto, di 6 are e 9 centiare pari a mq 609,00

B3.3: fg.14, part.31, porz. AA cl.2 agrumeto, di 1 are e 8 centiare pari a mq 108,00

porz. AB cl.2 vigneto, di 9 are e 22 centiare pari a mq 922,00

B3.4: fg.14, part.35, cl.2 seminativo, di 2 ha 38 are e 45 centiare pari a mq 23.845,00

B3.5: fg.14, part.41, cl.2 seminativo, di 54 are e 70 centiare pari a mq 5.470,00

B3.6: fg.14, part.151(ex141), cl.2 seminativo, di 3 ha 30 are e 80 centiare pari a mq 33.080,00

B3.7: fg.14, part.4, fabbricato rurale, di 87 centiare pari a mq 87,00

B3.8: fg.14, part.60, fabbricato rurale, di 70 centiare pari a mq 70,00

Totale mq 103.096,00

-B3.9 al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, part.177, cat. C/2 (magazzini e locali deposito), classe 4 di mq 360,00, così come da documentazione allegata: nuova catastazione.

- "B4" al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, part.8, sub.3, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, vani catastali 7,5, mq 140,00, così come da documentazione allegata: nuova catastazione.

- "B5" al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, particella 8, sub.4, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), mq 125,00.

- "B6" al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, particella 23, sub.3, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), (ex particella 23 sub.1 ed ex particella 23 sub.2), mq 280,00.

- "B7" al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, particella 23, sub.4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2, vani catastali 9 (ex particella 23 sub.1 ed ex particella 23 sub.2), mq 250,00.

- "B8" al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo (CT)

foglio 14, particella 59, sub.2, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), mq 442,00.

All'esecutato [REDACTED] i suddetti beni identificati con la lettera "B", sono pervenuti per successione legittima in morte di [REDACTED]

[REDACTED] denuncia n°23 vol.564 Uff. Reg. Giarre. Trascrizione nn.6659/3848 del 03/02/2009.

Dall'analisi della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, i suddetti beni (A e B) oggetto di espropria, hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

-Iscrizione nn. 61459/21876 del 19/09/2005 nascente da atto di mutuo Not. Giamporcaro Francesco del 23/11/2007 a favore della MPS Banca per L'Impresa spa con sede a Firenze (domicilio c/o sede di Firenze Viale Mazzini n°46) contro [REDACTED]

-Iscrizione nn. 79477/21026 del 03/12/2007 nascente da atto di mutuo Not. Giamporcaro Francesco del 23/11/2007 a favore del Monte dei Paschi di Siena Capital Services Banca per Le Imprese spa con sede in Firenze (domicilio c/o sede di Firenze Viale Mazzini n°46) contro [REDACTED]

-Trascrizione nn. 55008/34492 del 14/10/2010 nascente da pignoramento del 03/09/2010 emesso dal Tribunale di Catania a favore di MPS Gestione Crediti Banca spa con sede in Siena (domicilio c/o Avv. Vincenzo Tragno in Catania) contro [REDACTED]

*d- precisi, se del caso, la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

Nel corso delle indagini effettuate per portare a compimento il mandato conferitomi sono state riscontrate diverse difformità tra lo stato dei luoghi e la documentazione prodotta a corredo dell'atto di pignoramento.

Nello specifico:

- si è resa necessaria una nuova catastazione per l'immobile **B3.9** (fg.14, part.177, cat. C/2, classe 4)
- si è resa necessaria una nuova catastazione per l'immobile **B4** (fg.14, part.8, sub.3, cat. A/4, classe 1, vani catastali 7,5)
- si sono resi necessari i rilievi planimetrici dei fabbricati rurali **B3.7** (fg.14, part.4) e **B3.8** (fg.14, part.60) ed inoltre per quest'ultimo fabbricato è stata effettuata una ricerca storica per eliminare l'errore di trascrizione della superficie catastale di cui era oggetto e pertanto, all'Ufficio Catasto di Catania, è stato presentato un foglio di osservazione con il quale si modifica la consistenza del suddetto bene.

*e- Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;*

“A” – il terreno oggetto di espropria, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, risulta regolarmente censito al NCT del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, particella 145, classe 1 vigneto, di 80 are, pari a mq 8.000,00

“B” – il terreno con fabbricati rurali, corte comune ed immobili oggetto di espropria, siti in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, risultano regolarmente censiti così come segue:

- **al NCT del Comune di Piedimonte Etneo:**

“B1” – ente urbano sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 30, di 04 are e 50 centiare, pari a mq 450,00.

“B2” – corte comune alle particelle 23, 24 e 59 (ex part.25 ora soppressa) sita in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censita al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 6, di 13 are, pari a mq 1.300,00.

“B3” – terreno e fabbricati rurali siti in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Terreni del Comune di Piedimonte Etneo così come segue:

B3.1: fg.14, part.1, cl.1 vigneto, di 3 ha 89 are e 5 centiare	pari a mq 38.905,00
B3.2: fg.14, part.26, cl.2 vigneto, di 6 are e 9 centiare	pari a mq 609,00
B3.3: fg.14, part.31, porz. AA cl.2 agrumeto, di 1 are e 8 centiare	pari a mq 108,00
porz. AB cl.2 vigneto, di 9 are e 22 centiare	pari a mq 922,00
B3.4: fg.14, part.35, cl.2 seminativo, di 2 ha 38 are e 45 centiare	pari a mq 23.845,00
B3.5: fg.14, part.41, cl.2 seminativo, di 54 are e 70 centiare	pari a mq 5.470,00
B3.6: fg.14, part.151(ex141), cl.2 seminativo, di 3 ha 30 are e 80 centiare	pari a mq 33.080,00
B3.7: fg.14, part.4, fabbricato rurale, di 87 centiare	pari a mq 87,00
B3.8: fg.14, part.60, fabbricato rurale, di 70 centiare	pari a mq 70,00
	<b>Totale mq 103.096,00</b>

- **al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo:**

“B3.9” palmento ora adibito a deposito sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.177, cat. C/2, classe 4 di mq 360,00, **così come da nuova catastazione** (documentazione allegata alla presente C.T.U.).

“B4” – immobile a piano terra sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.8, sub.3, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, vani catastali 7,5, mq 140,00, **così come da nuova catastazione** (documentazione allegata alla presente C.T.U.).

“B5” – immobile a piano primo interrato sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.8, sub.4, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), mq 125,00.

“B6” – immobile a piano terra sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part.23, sub.3, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), (ex particella 23 sub.1 e sub.2), mq 280,00.

“B7” – immobile a piano primo sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 23, sub.4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2, vani catastali 9 (ex particella 23 sub.1 e sub.2), mq 250,00.

“B8” – immobile a piano seminterrato, piano terra e piano primo sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo foglio 14, part. 59, sub.2, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), mq 442,00.

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

In base alla certificazione della nota di trascrizione dell'ispezione ipotecaria rilasciata dall'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, risulta:

- Atto giudiziario in data 03/09/2010 R.G. n°55008, ufficiale giudiziario sede di Catania, atto esecutivo n°726 verbale di pignoramento immobili. Così come risulta dai documenti allegati.

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

Dalle indagini esperite presso l'U.T.C. di Piedimonte Etneo (CT) risulta che i beni oggetto di espropria identificati nella presente consulenza tecnica come “A” e “B” e precedentemente descritti, ricadono in zona omogenea “E1” (zona destinata ad uso agricolo) in riferimento al vigente P.R.G. allegato.

Si specifica inoltre che:

le part.ile nn. 26 e 31 ricadono ove di fatto esiste una strada

le part.ile nn. 1, 4 e 35 sono sottoposte al vincolo di cui al D.lvo del 22/01/2004, n°2 art. 142 lett. C la part. n°145 ricade in zona di rispetto della F.C.E.

*h- accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*

I beni immobiliari oggetto di espropria di seguito elencati:

“B5” immobile a piano primo interrato al NCEU foglio 14, part.8, sub.4,

“B6” – immobile a piano terra al NCEU foglio 14, part.23, sub.3,

“B8” – immobile a piano seminterrato, piano terra e piano primo al NCEU foglio 14, part.59, sub.2,

sono utilizzati per le attività dell'azienda agrituristica denominata "Regia Corte" di proprietà degli eseguiti.

Le suddette unità immobiliari risultano essere provviste di:

- giusta Autorizzazione Edilizia, prot. n°7.421/1333 dell' 11/07/2005 e prot. n°12.014/2.643 del 06/12/2007
- giusta Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità parziale, pratiche n°07/029 e n°03/022 del 20/03/2008. L'Abitabilità/Agibilità è parziale poiché è esclusa la piscina e i locali servizi ad essa annessi in quanto non ancora realizzati
- giusta Autorizzazione di Attività Agrituristica, n°5 del 06/10/2008
- Nulla Osta n°364/2009 prot.n°12915 del 25/05/2009 (che annulla e sostituisce il precedente N.O. n°245 del 21/05/2003) per le seguenti attività agrituristiche: ospitalità in appositi locali aziendali per un totale di 18 posti letto; somministrazione sul posto di pasti; attività ricreative, culturali, divulgative, ecc; vendita diretta di prodotti agricoli e artigianali dell'azienda; fattoria/azienda didattica.

Inoltre all'Azienda Agrituristica "Regia Corte" sono state attribuite n°3 spighe, da parte dell'Ispettorato Provinciale dell'Agricoltura di Catania, Unità Operativa n°139.

I beni immobili oggetto di espropria e identificati nella presente C.T.U. come "B3.9" palmento ora adibito a deposito al NCEU foglio 14, part.177, cat. C/2, classe 4 e "B4" immobile a piano terra al NCEU foglio 14, part.8, sub.3, poiché risultano essere stati costruiti in data antecedente al 1967, non necessitano di Autorizzazioni e Concessioni Edilizie.

*i- accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;*

I beni oggetto di espropria risultano in data odierna occupati dai debitori e dai suoi aventi diritto.

*j- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civili etc.);*

- il **terreno** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificato come "A") di mq 8.000,00, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.145, viene utilizzato a parcheggio per mq 2.000,00, mentre la parte restante viene coltivata ad uliveto, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

– l'**ente urbano** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificato come "**B1**") di mq 450,00, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.30, risulta essere un giardino con varie piantumazioni tra cui alberi di agrumi, come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

– la **corte** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificata come "**B2**") di mq 1.300,00, sita in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censita al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.6, riguarda un'area libera di pertinenza delle particelle 23, 24 e 59 (ex part.25 ora soppressa), come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

– il **terreno e i fabbricati rurali** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificati come "**B3**") di complessivi mq 103.071,00, siti in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censiti al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.lla 1/26/31/35/41/151/4/60, riguardano:

**terreno**

part.lla 1/26/31/35/41/151 di mq 102.939,00, trattasi di terreno per lo più coltivato a vigneto, tranne le particelle 26 e 31 sulle quali ricade una strada e la particella 151 che per una parte è coltivata anche ad uliveto. Al suo interno la particella 151 include un pino secolare ed una vasca coperta (serbatoio d'acqua), inoltre nell'area che una volta era coltivata a frutteto dovrebbe essere realizzata una piscina di mq 22,00 di cui i proprietari sono già in possesso del progetto approvato.

**fabbricati rurali**

particella 4 di mq 87,00 – trattasi di piano terra costituito da 3 vani collegati tra loro ed attualmente adibiti a deposito, più la vecchia cucina esterna che viene utilizzata come legnaia. Il tetto risulta in parte crollato ed è presente un pozzo esterno di pertinenza del fabbricato rurale. L'immobile essendo completamente fatiscente non apporta alcun tipo di rendita e pertanto non si è ritenuto necessario catastarlo al NCEU, anche se è stato comunque effettuato un rilievo planimetrico del fabbricato rurale che viene allegato alla presente C.T.U. nell'**ALL.1** come stato dei luoghi.

particella 60 di mq 70,00 – trattasi di piano terra composto da un unico vano utilizzato a deposito di mq 60,00 ed una corte di pertinenza di mq 10,00. Il tetto pericolante è in parte crollato, la muratura è in pietra e la pavimentazione è in lastre di pietra lavica. Anche in questo caso, essendo l'immobile fatiscente e non apportando nessun tipo di rendita, non si è ritenuto necessario catastarlo al NCEU, ma, come per l'altro fabbricato rurale (particella 4), è stato effettuato un rilievo planimetrico che viene allegato alla presente consulenza tecnica nell'**ALL.2** come stato dei luoghi. Inoltre, poiché la consistenza del suddetto fabbricato rurale risultava errata, sono state effettuate indagini approfondite al fine di risalire alla corretta definizione dei dati catastali, così come meglio specificato al **punto a lettera B3** della presente consulenza tecnica.

– l'**immobile a piano terra** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificata come "**B3.9**") di mq 360,00, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.177, cat. C/2 (magazzini e locali deposito), classe 4 (così come da nuova catastazione), riguarda un vecchio palmento attualmente utilizzato a deposito. Il tetto della parte anteriore del fabbricato è in laterocemento, mentre la parte posteriore è incannucciato. La pavimentazione è in battuto di cemento.

– l'**immobile a piano terra** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificata come "**B4**") di mq 140,00, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.8, sub.3, cat. A/4 (abitazioni di tipo popolare), classe 1, vani catastali 7,5 (così come da nuova catastazione), riguarda immobile fatiscente il cui accesso avviene a nord da un terreno di pertinenza. Trattasi di piano terra in un palazzetto antico così composto: 2 vani posizionati a nord-ovest utilizzati come locali tecnici di servitù dell'agriturismo, un vano scala di accesso al piano superiore completamente diruto e fatiscente, ed ulteriori 4 vani (tra loro comunicanti) più servizi ed un corridoio, che momentaneamente non vengono utilizzati poiché questa parte dell'immobile si trova in pessime condizioni conservative, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata.

– l'**immobile a piano primo interrato** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificato come "**B5**") di mq 125,00, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.8, sub.4, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), riguarda immobile a piano primo interrato in buone condizioni conservative poiché è stato di recente ristrutturato. Così come si evince dalla documentazione fotografica allegata, il locale è adibito a cantina ed è in comunicazione con il piano cantinato, adibito a sala conferenze, dell'immobile adiacente (al NCEU foglio 14, part.59, sub.2) anch'esso oggetto di espropria ed identificato nella presente consulenza tecnica con la lettera "B8".

– l'**immobile a piano terra** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificato come "**B6**") di complessivi mq 280,00, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.23, sub.3, cat.D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole) (ex particella 23 sub.1 e sub.2), riguarda immobile a piano terra adibito ad agriturismo in buone condizioni conservative poiché è stato di recente ristrutturato.

L'accesso principale avviene a sud da un portico ed internamente risulta così distribuito:

lato sud – è composto da un deposito ed un garage (indipendenti dalla zona pubblica dell'agriturismo), un ambiente entrata/ricezione, un salone, una sala da pranzo ed una cucina con il bagno per il personale. La ricezione, il salone e la sala da pranzo sono tra di loro comunicanti e la cucina è attigua alla sala pranzo dalla quale si accede ad una terrazza a piano di mq 30,00 situata a nord e ad una corte di pertinenza situata a sud, a cui si può accedere anche dalla cucina.

lato nord – è composto da 2 appartamenti per gli ospiti dell'agriturismo con i relativi servizi igienici, i bagni per gli utenti con accesso dal salone e i bagni per gli utenti con accesso dall'esterno del fabbricato sul lato nord-est.

Tutti gli ambienti sono provvisti di riscaldamento. Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni in alluminio. La pavimentazione del deposito e del garage è rimasta quella antica in lastre di pietra lavica, in tutti gli altri ambienti è stata sostituita con una nuova pavimentazione in cotto.

– l'**immobile a piano primo** oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificato come "**B7**") di complessivi mq 250,00, sita in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.23, sub.4, cat. A/2 (abitazioni di tipo civile), classe 2, vani

catastali 9 (ex particella 23 sub.1 e sub.2), riguarda appartamento a piano primo per uso abitativo a cui si accede dal piano terra tramite una scala posta a sud.

L'immobile si presenta in discrete condizioni conservative poiché è stato ristrutturato recentemente. Internamente, un lungo corridoio distributivo dà accesso ai vari ambienti: cucina, salotto collegato con la sala da pranzo, studio, due camere matrimoniali, due bagni ed una lavanderia.

Sono di pertinenza dell'appartamento una terrazza di mq 70,00 situata a nord a cui si accede dal corridoio e dalla lavanderia, una terrazza di mq 20,00 posta ad ovest ed accessibile dalla cucina, ed un balcone orientato a sud e ad est di complessivi mq 70,00.

Gli infissi interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio. La pavimentazione in tutta la casa è rimasta quella antica tranne in cucina dove è stata sostituita con una nuova pavimentazione in cotto. Il salotto è provvisto di camino e tutti gli ambienti sono dotati di riscaldamento e climatizzazione. Sono state verificate alcune piccole lesioni particolarmente nella cucina e nel corridoio e segni di umidità soprattutto nel salotto e nel corridoio.

– l'immobile a piano seminterrato, piano terra e piano primo oggetto di espropria (nella presente C.T.U. identificato come "**B8**") di complessivi mq 442,00, sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part. 59, sub.2, cat. D/10 (fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole), riguarda immobile costituito da un piano seminterrato e due elevazioni fuori terra con copertura a terrazza.

Il piano seminterrato di mq 265,00 è composto da un unico vano a tripla altezza utilizzato come sala conferenze/convegni. Sul lato ovest è collegato internamente tramite un arco in pietra con la particella 8 sub.4, locale adibito a cantina, anch'esso oggetto di espropria ed identificato nella presente consulenza tecnica con la lettera "**B5**".

Il piano terra di mq 63,00, è composto da un appartamento per gli ospiti dell'agriturismo con il relativo servizio igienico, i servizi igienici di pertinenza della sala conferenze/convegni del piano seminterrato, e il vano scala di accesso agli appartamenti dell'agriturismo al piano superiore.

Il piano primo di mq 114,00 è interamente riservato agli alloggi per gli ospiti dell'agriturismo, ed è così distribuito:

ala ovest – ospita due appartamenti composti da salottino, camera da letto e bagno

ala est – ospita due appartamenti composti da camera da letto e bagno.

La terrazza di copertura (lastrico solare) di mq 465,00 non è accessibile direttamente dall'immobile poiché non vi è alcun collegamento interno con il fabbricato stesso.

L'intera costruzione risulta in buone condizioni conservative poiché è stata ristrutturata di recente e solo nei locali a piano terra sono state rilevate tracce di umidità.

La pavimentazione interna è in cotto mentre quella del lastrico solare è in ceramica. Gli infissi interni sono in legno e quelli esterni in alluminio anodizzato rivestito in legno.

Le camere degli ospiti dell'agriturismo sono tutte climatizzate e dotate di tutti gli impianti tecnologici necessari, i bagni sono forniti di areazione forzata e per il trattamento dei liquami sono presenti *vasche Imhoff* ispezionabili.

**k- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento, del costo dell'eventuale sanatoria;**

Al fine della stima del terreno e degli immobili da espropriare, tenuto conto della consistenza dei beni in questione, il metodo più idoneo per ottenere valori realmente attinenti alle condizioni di mercato è quello sintetico - comparativo.

Per ottenere dati di mercato reali, è stata effettuata una indagine presso operatori del settore immobiliare urbano agenti nella zona in cui i beni sono ubicati.

Tenuto conto delle risultanze delle operazioni estimative e della consistenza dei beni, si precisa che:

**"A" - terreno** (al NCT del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.145)

- trattasi di terreno di mq 8.000,00, di cui mq 2.000,00 vengono utilizzati a parcheggio e la parte restante viene invece coltivata ad uliveto.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che il terreno pur ricadendo in zona "E1" (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), risulta anche zona di rispetto della F.C.E., per cui, dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato del terreno può essere considerato in €/mq 10,00

Pertanto il valore di mercato di detto terreno è il seguente:

**"A" = mq 8.000,00 x €/mq 10,00 = € 80.000,00**

**"B1" - ente urbano** (al NCT del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.30)

- trattasi di giardino di mq 450,00 con varie piantumazioni tra cui alberi di agrumi.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che il terreno ricade in zona "E1" (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato del terreno può essere considerato in €/mq 8,00

Pertanto il valore di mercato di detto terreno è il seguente:

**"B1" = mq 450,00 x €/mq 8,00 = € 3.600,00**

**"B2" - corte** (al NCT del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.6)

- trattasi di area libera di mq 1.300,00 di pertinenza delle particelle 23, 24 e 59-ex part.25.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che il terreno ricade in zona "E1" (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato del terreno può essere considerato in €/mq 8,00

Pertanto il valore di mercato di detto terreno è il seguente:

**"B2" = mq 1.300,00 x €/mq 8,00 = € 10.400,00**

**“B3” – terreno e fabbricati rurali** (al NCT del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part. lle 1/26/31/35/41/151/4/60)

- trattasi di terreno e fabbricati rurali per un totale complessivo **mq 103.071,00**
- il terreno, con riferimento alle particelle 1/26/31/35/41/151, è di mq 102.939,00 e risulta coltivato a vigneto, tranne la particella 151 che per una parte è coltivata anche ad uliveto
- nella particella 151 è presente anche un serbatoio d'acqua
- i proprietari sono in possesso di un progetto approvato per la realizzazione di una piscina di mq 22,00 nella particella 151,
- i fabbricati rurali, con riferimento alle particelle 4 e 60, sono fatiscenti e vengono utilizzati come depositi, nello specifico: la part. 4 è di mq 87,00 e la part. 60 è di mq 70,00.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che il terreno e i fabbricati rurali ricadono in zona “E1” (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), e che inoltre, nello specifico le part. lle nn. 26 e 31 ricadono ove di fatto esiste una strada e le part. lle nn. 1, 4 e 35 sono sottoposte al vincolo di cui al D.lvo del 22/01/2004, n°2 art. 142 lett. C, dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato può essere considerato così come segue:

**“B3.1” + “B3.7”** (terreno: fg. 14, part. 1 + fabbricato rurale: fg. 14, part. 4) = mq 38.905,00 + mq 87,00 = mq 38.992,00 x €/mq 12,00 = € 467.904,00

**“B3.2”** (terreno: fg. 14, part. 26) = mq 609,00 x €/mq 8,00 = € 4.872,00

**“B3.3”** (terreno: fg. 14, part. 31) = mq 1.030,00 x €/mq 8,00 = € 8.240,00

**“B3.4”** (terreno: fg. 14, part. 35) = mq 23.845,00 x €/mq 10,00 = € 238.450,00

**“B3.5”** (terreno: fg. 14, part. 41) = mq 5.470,00 x €/mq 10,00 = € 54.700,00

**“B3.6”** (terreno: fg. 14, part. 151) = mq 33.080,00 x €/mq 10,00 = € 330.800,00

**“B3.8”** (fabbricato rurale: fg. 14, part. 60) = mq 70,00 x €/mq 350,00 = € 24.500,00

Pertanto il complessivo valore di mercato dei terreni e dei fabbricati rurali sopraelencati ed indicati con **“B3”** è il seguente:

**“B3”** = (B3.1 + B3.7 + B3.2 + B3.3 + B3.4 + B3.5 + B3.6 + B3.8) = € 1.129.466,00

**“B3.9” – immobile a piano terra** (al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part. 177, cat. C/2, classe 4) come da nuova catastazione

- trattasi piano terra di **mq 360,00**

- originariamente era un palmento a servitù del vigneto, attualmente è utilizzato come deposito.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai vani utili, ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l'immobile ricade in zona “E1” (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato del terreno può essere considerato in €/mq 600,00

Pertanto il valore di mercato di detto immobile è il seguente:

**“B3.9”** = mq 360,00 x €/mq 600,00 = € 216.000,00

**“B4” – immobile a piano terra** (al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.8, sub.3, cat. A/4) come da nuova catastazione

- trattasi piano terra di mq **140,00** in palazzetto antico in cattivo stato conservativo
- consta in 5 vani più corridoio, cucina, servizi e ripostiglio
- i 2 vani posti a nord-ovest sono utilizzati come locali tecnici per l’agriturismo, mentre gli altri vani non vengono utilizzati
- i tetti sono voltati
- il piano superiore è completamente diruto e fatiscente

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai vani utili, ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l’immobile ricade in zona “E1” (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato del terreno può essere considerato in €/mq 400,00

Pertanto il valore di mercato di detto immobile è il seguente:

$$\text{“B4”} = \text{mq } 140,00 \times 400,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 56.000,00$$

**“B5” – immobile a piano primo interrato** (al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.8, sub.4, cat. D/10)

- trattasi di immobile a piano primo interrato di mq **125,00**
- si trova in buone condizioni conservative poiché è stato ristrutturato di recente
- il locale è adibito a cantina ed è in comunicazione con il piano cantinato, adibito a sala conferenze, dell’immobile adiacente (foglio 14, part.59, sub.2) anch’esso oggetto di espropria ed identificato nella presente consulenza tecnica con la lettera “B8”.

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l’immobile ricade in zona “E1” (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato dell’immobile può essere considerato in €/mq 800,00

Pertanto il valore di mercato di detto immobile è il seguente:

$$\text{“B5”} = \text{mq } 125,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 100.000,00$$

**“B6” – immobile a piano terra** (al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.23, sub.3, cat. D/10 - ex particella 23 sub.1 e sub.2)

- trattasi di immobile a piano terra di mq **280,00**
- si trova in buone condizioni conservative poiché è stato ristrutturato di recente
- è adibito ad agriturismo ed include: locali per la ricezione, salone, pranzo, cucina, bagni, e due appartamenti per gli ospiti
- è corredato da altri due locali (uno adibito a garage e l’altro utilizzato come deposito) indipendenti dai locali dell’agriturismo
- è provvisto di una terrazza a livello esposta a nord e di una corte esposta a sud
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l'immobile ricade in zona "E1" (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato dell'immobile può essere considerato in €/mq 1.500,00

Pertanto il valore di mercato di detto immobile è il seguente:

**"B6" = mq 285,00 x €/mq 1.500,00 = € 427.500,00**

**"B7" – immobile a piano primo** (al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.23, sub.4, cat. A/2 - ex particella 23 sub.1 e sub.2)

- trattasi di appartamento a piano primo con ingresso dal piano terra, di complessivi mq 250,00
- si trova in discrete condizioni conservative
- consta in 5 vani più cucina e servizi
- è dotato di due terrazze, una a nord di mq 70,00 ed una ad ovest di mq 20,00
- è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l'immobile ricade in zona "E1" (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato dell'immobile può essere considerato in €/mq 1.500,00

Si assumono i seguenti valori:

appartamento: mq 250,00	mq 250,00
terrazza a nord: mq 70,00 x 10% = mq 7,00	mq 7,00
terrazza ad ovest: mq 20,00 x 10% = mq 2,00	mq 2,00
<b>Sommano</b>	<b>mq 259,00</b>

Pertanto il valore di mercato complessivo di detto immobile è il seguente:

**"B7" = mq 259,00 x €/mq 1.500,00 = € 388.500,00**

**"B8" – immobile a piano seminterrato, piano terra e piano primo** (al NCEU del Comune di Piedimonte Etneo al foglio 14, part.59, sub.2, cat. D/10)

- trattasi di immobile su tre livelli di complessivi mq 442,00
- la terrazza di copertura (lastrico solare) è di mq 465,00 e non è accessibile dall'immobile
- l'intero immobile risulta in buone condizioni conservative poiché è stato ristrutturato di recente ed è dotato di tutti gli impianti tecnologici necessari
- il piano seminterrato di mq 265,00 è composto da un unico vano a tripla altezza utilizzato come sala conferenze/convegni ed è collegato internamente con l'immobile adiacente (foglio 14, part.8 sub.4), locale adibito a cantina, anch'esso oggetto di espropria ed identificato nella presente consulenza tecnica con la lettera "B5"
- il piano terra di mq 63,00, è composto da un vano (alloggio ospiti dell'agriturismo) con relativo bagno e ripostiglio, un vano scala di collegamento con il piano primo, e i servizi igienici di pertinenza della sala conferenze/convegni del piano seminterrato

- il piano primo di mq 114,00, interamente riservato agli alloggi per gli ospiti dell'agriturismo, è composto da 6 vani più servizi

Il più probabile valore di mercato dovrà essere calcolato in funzione ai servizi disponibili e al contesto abitativo. Per la zona di che trattasi, considerato che l'immobile ricade in zona "E1" (zona destinata ad uso agricolo) del vigente P.R.G. del Comune di Piedimonte Etneo (CT), dopo una ricerca esperita presso gli operatori di mercato della zona, si è calcolato che il valore di mercato dell'immobile può essere considerato in €/mq 1.300,00

Si assumono i seguenti valori:

piano seminterrato + piano terra + piano primo: mq 442,00	mq 442,00
lastrico solare: mq 465,00 x 10% = mq 46,50	mq 46,50
<b>Sommano</b>	<b>mq 488,50</b>

Pertanto il complessivo valore di mercato di detto immobile è il seguente:

**"B8" = mq 488,50 x €/mq 1.300,00 = € 635.050,00**

**Pertanto il valore dei beni di proprietà degli esecutati è il seguente:**

Proprietà della Sig.ra [REDACTED]

**"A" = € 80.000,00 (terreno al NCT fg.14, part.145)**

Proprietà del Sig. [REDACTED]

**"B" = B1 + B2 + B3 + B3.9 + B4 + B5 + B6 + B7 + B8**

**"B1" = € 3.600,00 (ente urbano al NCT fg.14, part.30)**

**"B2" = € 10.400,00 (corte al NCT fg.14, part.6)**

**"B3" = € 1.129.466,00 (terreno e fabbricati rurali al NCT fg.14, part.lle1/26/31/35/41/151/4/60)**

**"B3.9" = € 216.000,00 (immobile a p. terra al NCEU fg.14, part.177, cat. C/2, classe 4)**

**"B4" = € 56.000,00 (immobile a p. terra al NCEU fg.14, part.8, sub.3)**

**"B5" = € 100.000,00 (immobile a p. primo interrato al NCEU fg.14, part.8, sub.4)**

**"B6" = € 427.500,00 (immobile a p. terra al NCEU fg.14, part.23, sub.3)**

**"B7" = € 388.500,00 (immobile a p. primo al NCEU fg.14, part.23, sub.4)**

**"B8" = € 635.050,00 (immobile a p. seminterrato, terra e primo al NCEU fg.14, part.59, sub.2)**

**Totale = € 2.966.516,00**

**Il valore complessivo dei beni oggetto di espropria risulta quindi:**

**"A" + "B" = € 80.000,00 + € 2.966.516,00 = € 3.046.516,00**

*I- 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;*

Si consiglia di procedere alla vendita dei beni oggetto di espropria in 12 (dodici) distinti lotti, come da valutazione al **punto k** della presente consulenza tecnica:

**- Lotto n°1:**

**Terreno** (al NCT foglio 14, part.145), identificato nella presente C.T.U. come "A"  
Valore di mercato = **€ 80.000,00**

**- Lotto n°2:**

**Ente Urbano** (al NCT foglio 14, part.30), **Immobile a piano primo interrato – adibito a cantina** (al NCEU foglio 14, part.8, sub.4) e **Immobile a piano cantinato, terra e primo - adibito a sala conferenze/convegni e agriturismo** (al NCEU foglio 14, part.59, sub.2), identificati nella presente C.T.U. come "B1", "B5" e "B8"

Valore di mercato = **€ 3.600,00 + € 100.000,00 + € 635.050,00 = € 738.650,00**

**- Lotto n°3:**

**Corte** (al NCT foglio 14, part.6) e **Immobile a piano terra - adibito ad agriturismo** (al NCEU foglio 14, part.23, sub.3), identificati nella presente C.T.U. come "B2" e "B6". La corte sarà soggetta a servitù di passaggio per l'accesso agli altri immobili pignorati.

Valore di mercato = **€ 10.400,00 + € 427.500,00 = € 437.900,00**

**- Lotto n°4:**

**Terreno** (al NCT foglio 14, part.1) e **Fabbricato Rurale** (al NCT fg.14, part.4), identificati nella presente C.T.U. come "B3.1" e "B3.7"

Valore di mercato = **€ 467.904,00**

**- Lotto n°5:**

**Terreni** (al NCT foglio 14, part.26 e 31), identificati nella presente C.T.U. come "B3.2" e "B3.3" (che di fatto ricadono ove di fatto esiste una strada).

Valore di mercato = **€ 4.872,00 + € 8.240,00 = € 13.112,00**

**- Lotto n°6:**

**Terreno** (al NCT foglio 14, part.35), identificato nella presente C.T.U. come "B3.4".

Valore di mercato di detto terreno è il seguente: **€ 238.450,00**

**- Lotto n°7:**

**Terreno** (al NCT foglio 14, part.41), identificato nella presente C.T.U. come "B3.5".

Valore di mercato = **€ 54.700,00**

- **Lotto n°8:**

**Terreno** (al NCT foglio 14, part.151), identificato nella presente C.T.U. come **“B3.6”**.

Valore di mercato = **€ 330.800,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Lotto n°9:**

**Fabbricato rurale** (al NCT foglio 14, part.60), identificato nella presente C.T.U. come **“B3.8”**.

Valore di mercato = **€ 24.500,00**

- **Lotto n°10:**

**Immobile a p. terra** (al NCEU foglio 14, part.177 come da nuova catastazione), identificato nella presente C.T.U. come **“B3.9”**.

Valore di mercato = **€ 216.000,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

- **Lotto n°11:**

**Immobile a p. terra** (al NCEU foglio 14, part.8, sub.3 come da nuova catastazione), identificato nella presente C.T.U. come **“B4”**.

Valore di mercato = **€ 56.000,00**

- **Lotto n°12:**

**Immobile a p. primo con ingresso da p. terra** (al NCEU foglio 14, part.23, sub.4), identificato nella presente C.T.U. come **“B7”**.

Valore di mercato = **€ 388.500,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*m- allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate “indicazioni” ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati:*

Dai rilievi eseguiti in loco, al fine di constatare lo stato di fatto degli immobili e dei terreni oggetti di espropria, si descrive quanto segue con riferimento puntuale alla documentazione fotografica e alla documentazione catastale prodotta in allegato.

-“A” – **terreno (uliveto e parcheggio) – foglio 14, part.145:**

Foto n°1-2 – viste di insieme del terreno coltivato a uliveto di cui una parte è adibita a parcheggio

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

-“B1” – **ente urbano - foglio 14, part.30:**

Foto n° 1 – vista dall’alto dell’area utilizzata a giardinetto

Foto n°2-3 – viste del giardinetto

-“B2” – **corte comune alle part.1le 23/24/59 (ex part.25 ora soppressa) - foglio 14, part.6:**

Foto n°1-2 – viste dell’area comune alle particelle 23/24/59

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**-“B3” – terreno e fabbricati rurali**

**terreni:** “B3.1”+“B3.2”+“B3.3”+“B3.4”+“B3.5”+“B3.6”– foglio 14, part.lla 1/26/31/35/41/151

**fabbricati rurali:** “B3.7”+ “B3.8” - foglio 14, part.lla 4/60:

- Foto n° 1-12 – (vigneto e uliveto - part.lla1/35/41/151) viste di insieme dei terreni coltivati  
Foto n° 13 – (terreno - part. 26) vista della strada che ricade nella particella 26  
Foto n° 14 – (terreno - part. 31) vista della strada che ricade nella particella 31  
Foto n° 15 – (fabbricato rurale - part. 4) vista esterna del fabbricato adibito a deposito  
Foto n° 16 – (fabbricato rurale - part. 4) pozzo di pertinenza  
Foto n° 17 – (fabbricato rurale - part. 4) vista dell’interno  
Foto n° 18 – (fabbricato rurale - part. 4) particolare del tetto pericolante  
Foto n°19-20 – (fabbricato rurale - part. 60) viste esterne del fabbricato adibito a deposito  
Foto n°21-24 – (fabbricato rurale - part. 60) viste interne

**-“B3.9” – immobile a piano terra (adibito a deposito) – foglio 14, part.177:**

- Foto n°1-2 – viste esterne dell’immobile adibito a deposito  
Foto n°3-6 – viste interne

**-“B4” – immobile a piano terra (immobile fatiscente di cui 2 vani sono adibiti a locali tecnici a servitù dell’agriturismo) – foglio 14, part.8, sub.3:**

- Foto n° 1-4 – viste esterne dell’immobile  
Foto n° 5-12 – locali tecnici di servitù dell’agriturismo  
Foto n°13-15 – vano scala di accesso al piano primo  
Foto n°16-27 – parte restante dell’immobile composto da 4 vani, più servizi e corridoio

**-“B5” – immobile a piano cantinato (adibito a cantina) - foglio 14, part.8, sub.4:**

- Foto n° 1 – accesso al piano cantinato dalla part. 24 ( fabbricato rurale)  
Foto n° 2 – scala di collegamento  
Foto n°3-4 – viste della cantina connessa al piano cantinato della part.59 adibito a sala conferenze

**-“B6” – immobile a piano terra (adibito ad agriturismo) - foglio 14, part.23, sub.3:**

- Foto n° 1 – vista principale lato sud  
Foto n° 2 – vista posteriore lato nord  
Foto n° 3 – bagni con accesso esterno dal portico lato est  
Foto n° 4 – locale adibito a garage (entrata lato sud)  
Foto n° 5 – locale adibito a deposito (entrata lato sud)  
Foto n° 6 – agriturismo: entrata/ricezione  
Foto n° 7 - 8 – agriturismo: salone  
Foto n° 9-10 – agriturismo: sala da pranzo  
Foto n°11-12 – agriturismo: cucina  
Foto n° 13 – agriturismo: bagno personale/dispensa  
Foto n° 14 – agriturismo: entrata appartamento\_1  
Foto n° 15 – agriturismo: camera da letto appartamento\_1



- Foto n° 16 – agriturismo: salottino appartamento\_1
- Foto n° 17 – agriturismo: bagno appartamento\_1
- Foto n° 18 – agriturismo: entrata appartamento\_2
- Foto n° 19 – agriturismo: camera da letto appartamento\_2
- Foto n° 20 – agriturismo: bagno appartamento\_2
- Foto n° 21 – agriturismo: bagno clienti con entrata dal salone
- Foto n° 22 – corte esterna lato sud
- Foto n° 23-24 – terrazza lato nord

**-“B7” – immobile a piano primo (adibito ad abitazione) - foglio 14, part.23, sub.4:**

- Foto n° 1 – accesso privato dal piano terra
- Foto n° 2 – scala di collegamento piano terra e piano primo
- Foto n° 3 – accesso all’appartamento
- Foto n° 4 - 5 – cucina
- Foto n° 6 – corridoio
- Foto n° 7 - 9 – salotto
- Foto n° 10 – pranzo
- Foto n° 11 – studio
- Foto n° 12 – camera genitori
- Foto n° 13 – camera figlia
- Foto n° 14 – bagno\_1
- Foto n° 15 – bagno\_2
- Foto n° 16 – lavanderia
- Foto n° 17- 18 – ballatoio lato sud
- Foto n° 19 – terrazza lato ovest
- Foto n° 20 – vista esterna dalla terrazza lato ovest
- Foto n° 21 – terrazza lato nord



**-“B8” – immobile a piano cantinato, terra e primo (adibito a sala conferenze/convegni e agriturismo) - foglio 14, part.59, sub.2:**

- Foto n° 1 – vista esterna dell’immobile (lato sud)
- Foto n° 2 – vista esterna dell’accesso alla sala conferenze/convegni (lato est)
- Foto n° 3 – piano cantinato (sala conferenze/convegni): vista interna verso la particella 8 adibita a cantina e in collegamento con la particella 59 al piano cantinato
- Foto n° 4 – piano cantinato (sala conferenze/convegni): vista interna
- Foto n° 5 – piano cantinato (sala conferenze/convegni): vista dell’accesso ai bagni e all’entrata del piano terra
- Foto n° 6 – piano terra (sala conferenze/convegni): bagno disabili/donne
- Foto n° 7 - 8 – piano terra (sala conferenze/convegni): bagno uomini
- Foto n° 9 – piano terra (sala conferenze/convegni): accesso esterno ai bagni (lato sud)
- Foto n° 10 – piano terra (agriturismo): entrata appartamento per disabili
- Foto n° 11 – piano terra (agriturismo): camera da letto appartamento per disabili



- Foto n° 12 – piano terra (agriturismo): bagno appartamento per disabili  
Foto n° 13 – piano terra (agriturismo): entrata (lato sud) agli appartamenti del piano primo  
Foto n° 14 – piano terra (agriturismo): scala di accesso agli appartamenti del piano primo  
Foto n° 15 – piano primo (agriturismo): ala ovest – entrata appartamento\_1  
Foto n°16-17 – piano primo (agriturismo): ala ovest – salottino appartamento\_1  
Foto n°18-19 – piano primo (agriturismo): ala ovest – camera da letto appartamento\_1  
Foto n° 20 – piano primo (agriturismo): ala ovest – bagno appartamento\_1  
Foto n°21-22 – piano primo (agriturismo): ala ovest – salottino appartamento\_2  
Foto n° 23 – piano primo (agriturismo): ala ovest – camera da letto appartamento\_2  
Foto n° 24 – piano primo (agriturismo): ala ovest – bagno appartamento\_2  
Foto n° 25 – piano primo (agriturismo): ala est – entrata appartamento\_3  
Foto n° 26 – piano primo (agriturismo): ala est – camera da letto appartamento\_3  
Foto n° 27 – piano primo (agriturismo): ala est – bagno appartamento\_3  
Foto n°28-29 – piano primo (agriturismo): ala est – camera da letto appartamento\_4  
Foto n° 30 – piano primo (agriturismo): ala est – bagno appartamento\_4  
Foto n°31-34 – viste della terrazza di copertura non accessibile

n- 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 se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "A" (terreno) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.145, di piena proprietà dell'esecutata Sig. r. [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutata è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "A" = € 80.000,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B1" (ente urbano) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.30, di piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "B1" = € 3.600,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B2" (corte comune alle part. lle 23, 24 e 59 – ex part.25) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.6, di piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:  
valore immobile "B2" = € 10.400,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B3" (**B3.1 + B3.2 + B3.3 + B3.4 + B3.5 + B3.6 + B3.7 + B3.8**) (terreni e fabbricati rurali) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part. lle 1/26/31/35/41/151/4/60, di piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore bene "B3" = (**B3.1 + B3.2 + B3.3 + B3.4 + B3.5 + B3.6 + B3.7 + B3.8**) = € 1.129.466,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B3.9" (immobile a piano terra adibito a deposito) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCT del suddetto Comune al foglio 14, part.24, di piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "B3.9" = € 216.000,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B4" (immobile a piano terra) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.8, sub.3, cat. A/4, di piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "B4" = € 56.000,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B5" (immobile a piano primo interrato) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.8, sub.4, cat. D/10, di piena proprietà dell'esecutato Sig. [REDACTED] nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "B5" = € 100.000,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B6" (immobile a piano terra) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.23, sub.3, cat. D/10 - ex particella 23 sub.1 e sub.2, di piena proprietà dell'esecutato Sig. ██████████ nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "B6" = € 427.500,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B7" (immobile a piano primo) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part.23, sub.4, cat. A/2 - ex particella 23 sub.1 e sub.2, di piena proprietà dell'esecutato Sig. ██████████ nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "B7" = € 388.500,00

Il bene risulta divisibile.

In riferimento al bene oggetto di espropria identificato nella presente C.T.U. con la lettera "B8" (immobile a piano seminterrato, piano terra e piano primo) sito in Piedimonte Etneo (CT) via Regia Corte, e censito al NCEU del suddetto Comune al foglio 14, part. 59, sub.2, cat. D/10, di piena proprietà dell'esecutato Sig. ██████████ nella quota di 1/1 in regime di separazione dei beni, risulta che il valore della quota pertinente all'esecutato è equivalente all'intero valore del bene, per cui:

valore immobile "B8" = € 635.050,00

Il bene risulta divisibile.

SINTESI DELLE QUOTE DI PERTINENZA:

-Sig.ra Sorge Maria Vania

"A" = € 80.000,00.....€ 80.000,00

-Sig. Lo Giudice Mariano

"B1" = € 3.600,00

"B2" = € 10.400,00

"B3" = € 1.129.466,00

"B3.9" = € 216.000,00

"B4" = € 56.000,00

"B5" = € 100.000,00

"B6" = € 427.500,00

"B7" = € 388.500,00

"B8" = € 635.050,00

Totale = € 2.966.516,00.....€ 2.966.516,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

*o- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.131 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;*

Gli immobili non sono soggetti al calcolo dell' I.V.A. perché di proprietà privata

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

E' stata verificata la corretta corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come si può evincere anche dalle ispezioni ipotecarie allegate.

**Allegati:**

- Documentazione urbanistica
- Documentazione agenzia del territorio
- Documentazione fotografica
- Verbali
- Parcella

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.  
Dott. Arch. Concetta Lazzaro

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esec.n° 977/2010  
(ud. 11/06/2012)

G. E.:

Dott.ssa Rosalia Montineri

Causa:

MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. c/

Avendo espletato il mandato conferitomi dalla S.V. Ill.ma di Consulente Tecnico d'Ufficio, rassegno la presente parcella riguardante le competenze tecniche e spese, competenze tecniche calcolate sul valore degli immobili, a norma dell'art.13 D.M. 30/05/2002.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Valore degli immobili € 3.046.516,00

TABELLA ONORARIO PER SCAGLIONI		Differenza	%	€
5.164,57		5.164,57	2,0685	€ 106,83
5.164,58	10.329,14	5.164,56	1,8790	€ 97,04
10.329,15	25.822,84	15.493,69	1,6895	€ 261,77
25.822,85	51.645,69	25.822,84	1,1211	€ 289,50
51.645,70	103.291,38	51.645,68	0,7579	€ 391,42
103.291,39	258.228,45	154.937,06	0,5684	€ 880,66
258.228,46	516.456,90	258.228,44	0,0947	€ 244,54
516.456,91	3.046.516,00	2.530.059,09	0,0474	€ 1.199,25

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Totale € 3.471,01

Ill.ma G.E. Dott.ssa R. Montineri

La sottoscritta Arch. Lazzaro Concetta domiciliata a Catania (CT) in Via G. La Ferlita n. 13, in qualità di C.T.U. nella causa di esecuzione immobiliare n. 977/2010, avendo eseguito prestazioni professionali,

**CHIEDE**

la liquidazione degli onorari a saldo, come per legge per le prestazioni professionali come appresso specificate.

**SPECIFICA**

**OGGETTO:** Variazioni catastali, ricerche storiche e Nuovo Accatastamento beni immobili siti in Piedimonte Etneo, Via Regia Corte, comprendente Tipo mappale di aggiornamento cartografico (PREGEO) e pratiche di nuova costituzione e di variazione catasto fabbricati (DOCFA)

**PRESTAZIONI E ONORARI**

**A) Consultazioni, Assistenza, Osservazioni e Variazioni Catastali (PREGEO E DOCFA)**

* Richiesta e ritiro all'Agenzia del Territorio di visure, mappe e planimetrie	compensi = €	100,00
* Visure storiche N.C.T. e Conservatoria Immobiliare, richiesta e ritiro copie atti	compensi = €	100,00
* Redazione e presentazione Foglio di Osservazione per correzione dati catastali p.lla n. 60 del Foglio 14	compensi = €	100,00
* Richiesta estratto di mappa digitale	compensi = €	100,00
* Rilievo Planimetrico per aggiornamento cartografico: Rilievo planimetrico di dettaglio per tutte le unità immobiliari	compensi = €	600,00
* Restituzione a tavolino del rilievo dei punti di dettaglio	compensi = €	200,00
* Riporto dei punti di dettaglio ed elaborazione libretto Pregeo	compensi = €	300,00
* Deposito del tipo mappale presso l'Agenzia del Territorio per l'approvazione e ritiro	compensi = €	200,00
* Restituzione a tavolino in scala 1:200 del rilievo planimetrico	compensi = €	500,00
* Redazione variazione catastale con procedura DOCFA	compensi = €	400,00
* Presentazione pratiche accatastamento (DOCFA) all'Agenzia del Territorio e ritiro	compensi = €	200,00
* Richiesta e ritiro visure, mappe e certificati aggiornati	compensi = €	200,00
	<b>compensi = €</b>	<b>3.000,00</b>

Catania 08/06/2012



IL TECNICO

Arch. Lazzaro Concetta

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876  
Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel. - Fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA  
SEZIONE SESTA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Esec.n° 977/2010  
(ud. 11/06/2012)

G. E.:

Dott.ssa Rosalia Montineri

Causa:

MPS Gestione Crediti Banca s.p.a. c/ [REDACTED]

Generalità dei debitori eseguiti:



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Catania 08/06/2012

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Il C.T.U.

Dott. Arch. Concetta Lazzaro

34

STUDIO DI ARCHITETTURA E URBANISTICA  
DOTT. ARCH. CONCETTA LAZZARO  
C.F. LZZCCT50R58C351H P. I.V.A. 01144710876

Via L. La Ferlita, 13 - 95123 - CATANIA Tel. - Fax. 095 7141886 - cell. 360285649  
E-Mail : lazzaroarch@gmail.com

o- accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'I.V.A. fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art.131 L.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Gli immobili non sono soggetti al calcolo dell' I.V.A. perché di proprietà privata

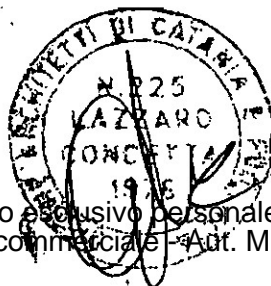
p- verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia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

E' stata verificata la corretta corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, come si può evincere anche dalle ispezioni ipotecarie allegate.

**Allegati:**

- Documentazione urbanistica
- Documentazione agenzia del territorio
- Documentazione fotografica
- Verbali
- Parcella

ASTE GIUDIZIARIE.it  
15 GIU. 2012



Il C.T.U.  
Dott. Arch. Concetta Lazzaro