

Tribunale di Catania

SEZIONE VI

Sezione esecuzioni immobiliari

PROCEDURA N.250/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

MARIA ANGELA CHISARI

PROCEDENTE:



CONTRO:

DEBITORE ESECUTATO

RELAZIONE TECNICA FASCICOLO A



ING. FABRIZIO ROSARIO PUGLISI

Via Amm.Caracciolo n°15 – 95030 - Mascalucia®

Tel. 3405674922

Email: ingpuglisifabrizio@gmail.com

Pec: fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

Tribunale di Catania

Sesta sezione civile

Sezione esecuzioni immobiliari

Relazione Tecnica

Fascicolo A

Oggetto:

Valutazione economica di:

- ❖ Lotti di terreno siti nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT)
- ❖ Locale deposito sito nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT)
- ❖ Garage sito nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT)
- ❖ Impianto industriale e terreno circostante, sito nel Comune di Mascali (CT)
- ❖ Appartamento, lastrico e garage siti nel Comune di Mascali (CT)
- ❖ Lotto di terreno sito nel Comune di Randazzo (CT)
- ❖ Lotto di terreno sito nel Comune di Giardini Naxos (ME)

Localizzazione

Castiglione di Sicilia (CT)
Mascali (CT)
Randazzo (CT)
Giardini Naxos(ME)

Procedura N.250/2023

██████████ contro
Debitore esecutato

G.E Dott.ssa Maria Angela Chisari

Sezione esecuzioni Immobiliari

C.T.U

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi
Via Amm.Caracciolo 15- 95030 Mascalucia
Tel. 3405674922
Email:ingpuglisifabrizio@gmail.com
PEC:fabriziorosario.puglisi@ingpec.eu

File:

250_2023_PT_A

Deposito:

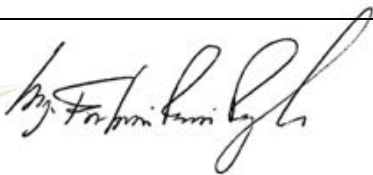
Cancelleria Sezione Esecuzioni Immobiliari

Data:

20 Marzo 2025

Timbro

Firma



Indice

Premessa	2
Operazioni peritali.....	4
Parte I – Identificazione e descrizione dei beni	5
1. Dati identificativi degli immobili	5
1.1 <i>Dati catastali</i>	<i>5</i>
2. Confini	6
3. Proprietà dei beni pignorati.....	8
3.1 <i>Correttezza dati Pignoramento</i>	<i>8</i>
3.2 <i>Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio.....</i>	<i>8</i>
4. Aspetti tecnico amministrativi	11
4.1 <i>Documentazione Immobile.....</i>	<i>11</i>
4.2 <i>Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli</i>	<i>12</i>
4.3 <i>Conformità dati catastali</i>	<i>13</i>
4.4 <i>Destinazione urbanistica</i>	<i>14</i>
4.5 <i>Regolarità urbanistica.....</i>	<i>21</i>
4.6 <i>Vincoli ed oneri</i>	<i>27</i>
4.7 <i>Disponibilità dei beni</i>	<i>27</i>
5. Descrizione immobile	28
5.1 <i>Descrizione sintetica degli immobili</i>	<i>28</i>
5.2 <i>Consistenza commerciale</i>	<i>47</i>
5.2.1 <i>Criteri di misurazione della consistenza.....</i>	<i>47</i>
5.2.2 <i>Consistenza superficie commerciale</i>	<i>48</i>
Parte II – Processo di valutazione degli immobili	50
6. Scopo della stima.....	51
7. Criterio e metodologia estimativa.....	51
8. Determinazione del giudizio di stima.....	52
8.1 <i>Procedimento sintetico comparativo</i>	<i>52</i>
8.1.1 <i>Lotto 1 – Ufficio, piazzale ed impianto industriale</i>	<i>52</i>
8.1.2 <i>Lotto 2 – Appartamento, lastrico solare e garage</i>	<i>56</i>
8.1.3 <i>Lotto 3 – Appartamento</i>	<i>57</i>
8.1.4 <i>Lotto 4-5-6-7-8 – Terreni siti in Castiglione di Sicilia</i>	<i>59</i>
8.1.5 <i>Lotto 9 – Deposito</i>	<i>60</i>
8.1.6 <i>Lotto 10 – Garage.....</i>	<i>61</i>
8.1.7 <i>Lotto 11 – Terreno sito in Randazzo</i>	<i>63</i>
8.1.8 <i>Lotto 12 – Terreno sito in Giardini Naxos</i>	<i>63</i>
9 Formulazione del giudizio di stima	64
10 Considerazioni e piano di vendita	65
11 Rilievo fotografico.....	73
12 Conclusioni.....	73

Premessa

In esito al decreto di nomina datato 25 Ottobre 2024, l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari, nominava consulente tecnico nel procedimento in oggetto lo scrivente Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania e dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, che il giorno 02 Novembre 2024, telematicamente, prestava giuramento di rito per il conferimento dell'incarico avente il seguente mandato:

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 relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

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

d. accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

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

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

i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili

ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota

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

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

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

o. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

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

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

Operazioni peritali

Lo scrivente, accettato l'incarico, dopo accurato esame dei fascicoli di parte e della documentazione ipo-catastale ritirata presso l'Agenzia del Territorio di Catania, ha concordato con il custode nominato, Avv. Carmelo Vasta, il piano di accessi sugli immobili in oggetto.

Nello specifico, è stato definito il primo sopralluogo al giorno 02 Dicembre 2024 presso gli immobili siti in Mascali (CT), comunicando alle parti costituite ed al debitore esecutato.

Il giorno stabilito, sui luoghi, non era presente il debitore esecutato; tuttavia, è stato possibile reperire il contatto tramite uno degli occupanti l'immobile sito in Via Stazione; lo stesso giorno, è stato possibile accedere agli immobili censiti al catasto fabbricati, foglio 36 part.570, ed al catasto terreni, foglio 36 part.1le 571-639-810; dopo aver preso i contatti con il debitore esecutato, è stato possibile concordare ulteriori date per effettuare gli accessi, ed in particolare:

- Giorno 11 Dicembre 2024, presso gli immobili siti in Castiglione di Sicilia (CT), censiti al foglio 51 part.384; foglio 28 part.238-289; foglio 72 part.138-139; foglio 84 part.77-78-243-244; foglio 42 part.129-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-633-634-635-636-668 ed al catasto fabbricati, su Via Zucconero, foglio 64 part.33 sub 8(parzialmente) e sub 11;
- Giorno 10 Gennaio 2025, presso gli immobili siti in Mascali (CT), C.da Auzanetto, censiti al foglio 37, part. 426 sub 34-38-52 e via Stazione, foglio 36 part.570;
- Giorno 28 gennaio 2025, presso l'immobile sito in Randazzo (CT), censito al catasto terreni foglio 54 part.1131, e successivamente presso gli immobili siti in Mascali (CT), Via Zucconero, foglio 64 part.33 sub 8(parzialmente) e sub 11; infine ci si è diretti verso Giardini Naxos (ME), per visionare il terreno censito al foglio 5 part.886.

Le operazioni peritali si sono svolte sotto la costante presenza degli intervenuti, come da verbale di accesso del custode nominato, a cui si rimanda per maggiori dettagli.

In tale occasione è stato eseguito:

- il riscontro visivo dello stato attuale;
- il rilievo planimetrico e le misurazioni di dettaglio;
- il rilievo fotografico dello stato attuale di fatto dei luoghi;
- l'osservazione dell'ambito urbano nel quale ricade l'immobile oggetto di stima;
- La raccolta della documentazione fornita dal debitore esecutato a mezzo mail.

Si riportavano inoltre appunti tecnici in separati fogli. Terminato il sopralluogo, veniva chiuso il verbale di sopralluogo (*allegato n.2*).

Parte I – Identificazione e descrizione dei beni

Quesito 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;

1. Dati identificativi degli immobili

1.1 Dati catastali

Dall'atto di pignoramento del 17/03/2023, trascritto presso la Conservatoria di Catania in data 20/04/2023 ai nn. 19093/14514 e successiva rettifica del 24/04/2023 ai nn.19547/14869 per gli immobili siti in provincia di Catania, ed in data 21/04/2023 ai nn. 11138/8733, per il terreno sito in Giardini Naxos (ME) a favore di "██████████", il creditore procedente chiede di sottoporre ad esecuzione i beni di seguito elencati, già identificati e suddivisi in lotti dal sottoscritto:

Lotto 1

- Fabbricato industriale e terreno di pertinenza, censiti al foglio 36 part.570 (fabbricato) e foglio 36 part.1le 571 (quota ½), 639 ed 810 (terreni), siti nel comune di Mascali (CT);

Lotto 2

- Appartamento, lastrico solare e garage, censiti al foglio 37 part.426 sub 34, 38 e 52, siti nel Comune di Mascali(CT)

Lotto 3

- Appartamento rurale censito al foglio 30 part.1577, sito nel comune di Castiglione di Sicilia (CT)

Lotto 4

- Terreno sito in Castiglione di Sicilia (CT), censito al foglio 51 part.384

Lotto 5

- Terreni siti in Castiglione di Sicilia (CT), censiti al foglio 28 part.238-289

Lotto 6

- Terreni siti in Castiglione di Sicilia (CT), censiti al foglio 72 part.138-139

Lotto 7

- Terreni siti in Castiglione di Sicilia (CT), censiti al foglio 84 part.77-78-243-244

Lotto 8

- Terreni siti in Castiglione di Sicilia (CT), censiti al foglio 42 part.129-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-633-634-635-636-668

Lotto 9

- Locale deposito sito in Castiglione di Sicilia (CT), zona Solicchiata, censito al foglio 64 part.33 sub 8

Lotto 10

- Garage sito in Castiglione di Sicilia (CT), zona Solicchiata, censito al foglio 64 part.33 sub 11

Lotto 11

- Terreno sito in Randazzo (CT), censito al foglio 54 part.1131 (quota di ½)

Lotto 12

- Terreno sito in Giardini Naxos (ME), censito al foglio 5 part.886

2. Confini

Il lotto 1, confina:

- a *nord* con part. 1389;
- ad *est* con part.384
- ad *ovest* con part.813,809, 179, 643;
- a *sud* con part.179, 384.

Il lotto 2, sub 34, confina:

- a *nord* con Corte pt;
- ad *est* con sub 35;
- ad *ovest* con sub 33;
- a *sud* con scala comune.

Il lotto 2, sub 38, confina:

- a *nord* con Corte pt;
- ad *est* con sub 39;
- ad *ovest* con sub 37;
- a *sud* con scala comune.

Il lotto 2, sub 52, confina:

- a *nord* con corsia di manovra;
- ad *est* con sub 51;
- ad *ovest* con corsia di manovra;
- a *sud* con terrapieno.

Il lotto 3, confina:

- a *nord* con part.11e 2276, 2277;
- ad *est* con part.1578;
- ad *ovest* con part.2324;
- a *sud* con part.1575.

Il lotto 4, confina:

- a *nord* con part. 164;
- ad *est* con part.385;
- ad *ovest* con part.383;
- a *sud* con Sp7i.

Il lotto 5, confina:

- a *nord* con part. 164;
- ad *est* con part.385;
- ad *ovest* con part.383;
- a *sud* con Sp7i.

Il lotto 6, confina:

- a *nord* con part. 104;
- ad *est* con part.141;
- ad *ovest* con part.137;
- a *sud* con part.2 (comune di linguaglossa).

Il lotto 7, confina:

- a *nord* con part. 75, 293,292, 222, 245;
- ad *est* con part.245, 79, 211;
- ad *ovest* con part.254, 101;
- a *sud* con part.103,104,107,108,109,110,112.

Il lotto 8, confina:

- a *nord* con part. 43 (ferrovia);
- ad *est* con part.132,365, 366, 367, 572, 581, 701,622, 428,427, 372, 500;
- ad *ovest* con part.554, 560, 559,558, 557, 669, 486,119, 487, 488, 81;
- a *sud* con via Rolarnei.

Il lotto 9, confina:

- a *nord* con terrapieno;
- ad *est* con vano scala comune e terrapieno;
- ad *ovest* corsia di manovra;
- a *sud* con corsia di manovra.

Il lotto 10, confina:

- a *nord* con altro sub;
- ad *est* con terrapieno;
- ad *ovest* corsia di manovra;
- a *sud* con altro sub.

Il lotto 11, confina:

- a *nord* con part.1086;
- ad *est* con part.2023;

- ad ovest con part.2068;
- a sud con part.708.

Il lotto 12, confina:

- a nord con part.884,885, ;
- ad est con part.1121, 884;
- ad ovest con part.601;
- a sud con part.601,1121.

3. Proprietà dei beni pignorati

3.1 Correttezza dati Pignoramento

Quesito b

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

I dati relativi agli immobili pignorati sono corretti.

3.2 Verifica quota proprietà e titolo di provenienza del ventennio

Quesito c

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

Quesito d

Accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

Come risulta dalle ispezioni ipotecarie (*allegato n.4*), dagli atti di compravendita reperiti (*allegato n.6*):

- La proprietà del **lotto 1**, è pervenuta per atto di compravendita del 05/08/2009 rogato da Notaio Sebastiano Micali, registrato il 13/08/2009 al n.3647 rep.20004, da poter di [REDACTED]

a quest'ultima, la proprietà era pervenuta per atto di compravendita ricevuto dal Notaio Filippo Patti di Riposto in data 17 settembre 1996, registrato a Giarre il 24 Settembre 1996 al n. 1767 e trascritto il 19 settembre 1996 ai nn. 29193/22603;

- La proprietà del **lotto 2**, è pervenuta per atto di compravendita del 04/04/2000 rogato da Notaio Giuseppe Reina rep 15225 registrato il 28/04/2000 al n.3898, da potere di [REDACTED];

a quest'ultima, la proprietà era pervenuta per atto di compravendita rogato da Notaio Filippo Patti di Riposto in data 9 febbraio 1994, trascritto il 12 febbraio 1994 ai nn. 4913/3800;

- La proprietà del **lotto 3**, è pervenuta per atto di compravendita del 03/04/2012 rogato da Notaio Vincenzo di Pasquale rep 146116 registrato il 30/04/2012 al n.236, da potere dei fratelli [REDACTED]; a quest'ultimi, l'immobile è pervenuto:

- al [REDACTED] in ragione di nove trentaseiesimi (9/36) indivisi con atto di donazione ricevuto in data 27 giugno 1981 dal Notaio Anna Maria Rita Miano da Castiglione di Sicilia, registrato a Giarre il 10 luglio 1981 al Numero 2016;

- ai Signori [REDACTED]

- in ragione di sei trentaseiesimi (6/36) indivisi ciascuno e tutti, unitamente in ragione di diciotto trentaseiesimi (18/36) indivisi dalla successione legittima in morte del padre, Signor [REDACTED]

[REDACTED], deceduto in Castiglione di Sicilia il [REDACTED] giusta denuncia di successione registrata a Giarre il 2 aprile 1990 al Numero 33, Volume 387, trascritta a Catania il 22 novembre 1995 ai NN.35955/26707, e successiva dichiarazione modificativa registrata a Giarre il 6 luglio 2009 al Numero 2, Volume 596;

- in ragione di tre trentaseiesimi (3/36) indivisi ciascuno e tutti unitamente in ragione di nove trentaseiesimi (9/36) indivisi dalla successione legittima in morte della madre, Signora [REDACTED]

[REDACTED] deceduta il 7 [REDACTED], giusta denuncia di successione registrata a Giarre il 27 luglio 2009 al Numero 8, Volume 596, trascritta a Catania il 7 dicembre 2009 ai NN.65267/42425.

- La proprietà dei lotti 4-5-6-7-11, è pervenuta per decreto di trasferimento del 13/07/2008 rep 20185 emesso dal Giudice Lucia de Bernardin, Tribunale di Catania
- La proprietà del **lotto 8**, è pervenuta per atto di compravendita del 22/07/2005 rogato da Notaio Sebastiano Micali rep 11131 registrato il 04/08/2005 al n.2474 da potere di [REDACTED]; a quest'ultimi, il lotto

è pervenuto alla signora [REDACTED] in ragione di due terzi (2/3) indivisi, ed al signor [REDACTED], in rappresentazione del padre premorto, in ragione di un terzo (1/3) indiviso, per successione legittima al signor [REDACTED] loro rispettivo marito e zio, [REDACTED] e deceduto il [REDACTED].

Dichiarazione di Successione n. 49, vol. 522, registrata a Giarre il 4 febbraio 2004). -----

Al de cuius il terreno in oggetto era pervenuto per successione al padre signor [REDACTED] deceduto il [REDACTED] regolata detta successione da testamento pubblico ricevuto dal Notaio Ferruccio Saglimbene di Linguaglossa in data 26 agosto 1966, depositato e pubblicato con verbale ricevuto dal predetto Notaio in data 29 agosto 1969, registrato a Giarre il 17 settembre 1969 al n. 300 e trascritto il 23 settembre 1969 ai nn. 31435/25860 (Denuncia di Successione n. 108, vol. 142, trascritta il 26 giugno 1970 ai nn. 18382/14580, nella quale per mero errore non venne richiamata l'esistenza del testamento). -----

- La proprietà dei **lotti 9-10**, è pervenuta per atto di compravendita del 06/12/2002 rogato da Notaio Giuseppe Reina rep 21183 registrato il 12/12/2002 al n.46776 da potere di [REDACTED] a quest'ultima, la proprietà è pervenuta per costruzione fatta su terreno pervenuto con atto ai rogiti del dr. Umberto Quartarone Bertino coadiutore del Notaio Filippo Patti da Riposto ni data 10/06/1990 reg.to al n.1206;
- La proprietà del **lotto 12**, è pervenuta per atto di compravendita del 08/11/2004 rogato da Notaio Grazia Maria Rita Terranova rep 30136 registrato il 11/11/2004 al n.5054 da potere di [REDACTED]; a quest'ultima, la proprietà è pervenuta da potere di [REDACTED] con atto di Compravendite del 19 Luglio 1990, registrato a Messina il 3 Agosto 1990 al n. 3290, trascritto il 6 Agosto 1990 ai nn.ri 21191/17643.

4. Aspetti tecnico amministrativi

4.1 Documentazione Immobile

Quesito e

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

In ottemperanza all'ex art. 567, 2° comma codice di procedura civile, il sottoscritto accedeva alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Catania per ottenere copia digitale degli atti contenuti nel fascicolo e valutare la completezza dei documenti. Ritenuto che ai sensi del sopra citato articolo di legge, la documentazione, era da ritenersi completa, si è proceduto all'istruzione della perizia.

4.2 Iscrizioni e Trascrizioni Pregiudizievoli

Quesito f

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

Sono state effettuate dal sottoscritto delle visure meccanizzate presso il Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio al fine di accertare l'esistenza di altre iscrizioni e trascrizioni oltre a quelle operate dal creditore procedente sulle unità immobiliari pignorate da cancellare con il decreto di trasferimento. Le risultanze delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili pignorati (*allegato n.4*), sono le seguenti:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 10/10/2012 - Registro Particolare 38414 Registro Generale 47690 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3631 del 25/05/2012 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in CASTIGLIONE DI SICILIA(CT), MASCALI(CT)
NB: Procedura esecutiva n.711/2012, estinta per rinuncia ex art 629
- ISCRIZIONE CONTRO del 18/02/2019 - Registro Particolare 708 Registro Generale 5867 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8895 del 21/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in CASTIGLIONE DI SICILIA(CT), MASCALI(CT), RANDAZZO(CT) – **intero compendio**
- ISCRIZIONE CONTRO del 27/05/2019 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 13486 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 8895 del 21/11/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)
- TRASCRIZIONE CONTRO del 15/02/2021 - Registro Particolare 4300 Registro Generale 5978 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 1023/2021 del 27/01/2021 DOMANDA GIUDIZIALE - ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI Immobili siti in MASCALI(CT) – **immobili di cui al lotto n.2**

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2023 - Registro Particolare 14514 Registro Generale 19093 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2704 del 17/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTEL DI IUDICA(CT), CASTIGLIONE DI SICILIA(CT), MASCALI(CT), RANDAZZO(CT) - intero compendio

Documenti successivi correlati:

Trascrizione n. 14869 del 24/04/2023

- TRASCRIZIONE CONTRO del 21/04/2023 - Registro Particolare 8733 Registro Generale 11138 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2704 del 17/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in GIARDINI-NAXOS(ME)

- Rettifica a TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2023 - Registro Particolare 14869 Registro Generale 19547 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2704 del 17/03/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in CASTIGLIONE DI SICILIA(CT), MASCALI(CT), RANDAZZO(CT) interocompendio

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14514 del 2023

4.3 Conformità dati catastali

Quesito g

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

Per quanto attiene l'accertamento dell'accatastamento, non solo si è provveduto alla verifica della regolarità catastale ma a conferma di ciò lo scrivente, reperita tutta la documentazione catastale esistente (planimetria e visure storiche sia precedenti che aggiornate, *allegato n.3*), ha verificato il

riscontro diretto con i luoghi e si evidenzia che i beni oggetto di esecuzione sono regolarmente accatastati; tuttavia si evidenziano diverse difformità e nello specifico:

Lotto 1:

- Si evidenziano delle strutture precarie posizionate nel piazzale di pertinenza del complesso industriale, ed un piccolo casotto in muratura nella zona Nord; si evidenzia inoltre che i confini catastali, lato Nord ed Est, non corrispondono con i confini reali in uso; diversa distribuzione degli spazi interni e diverso uso (abitazione) del fabbricato a piano terra;

Lotto 2:

- Si evidenzia la realizzazione di una struttura precaria, adibita a cucina, posta nel piano lastrico;

Lotto 7:

- Si evidenzia la presenza di un piccolo fabbricato rurale, non accessibile, non catastato;

Lotto 9:

- Si evidenzia il cambio d'uso del locale, con frazionamento in due unità abitative;

Lotto 11:

- Si evidenzia la presenza di un ampio fabbricato, adibito ad officina, oltre tettoie su piazzale esterno, il tutto non catastato;

Lotto 12:

- Si evidenzia la presenza di n.2 antenne e relativi locali tecnici, non catastati;

4.4 Destinazione urbanistica

Quesito h

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

Per ciò che riguarda gli immobili in oggetto, si riportano i relativi certificati richiesti presso i vari enti comunali:

Lotto 1:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI MASCALI

Città Metropolitana di Catania

AREA III - TECNICA

Via Roma n.41 tel. 095/7046302

protocollo@pec.comune.mascali.ct.it

Servizio 3 Pianificazione Urbanistica

VISTI GLI ATTI DI UFFICIO,
SI ATTESTA

Che l'immobile sito in questo Comune, in base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, individuato nel N.C.T. al foglio n. 36 ricade:

parcella 570-639-810-571 in zona "E" agricola ---//

Zona E (ZONA AGRICOLA)
con le seguenti prescrizioni urbanistiche:

- indice di cubatura 0.03 mc/mq
- distanza dal confine 6.00 mt.
- altezza massima assoluta 5.50 mt.
- rapporto di copertura 10 %

INOLTRE IL SOPRA CITATO IMMOBILE RICADE:

- ZONA VINCOLATA DALLA LEGGE 02-02-1974 N° 04 (Simico)

Si informa che con D.A. n° 031/GAB del 05-10-2018 è stato adottato il Piano Paesaggistico degli Ambienti Regionali 8-11-12-13-14-16 e 17, ricadenti nella Provincia di Catania, a cui si rinvia per le previsioni sull'area in questione.

Il presente certificato ha validità un anno dalla data di rilascio ed è rilasciato a richiesta dell'Ing. Puglisi Fabrizio Rosario per gli usi consentiti dalla Legge.

Al sensi dell'art.15, comma 1, lettera a, punto 02, della Legge 12 novembre 2011, n°183 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2012)", il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Mascali, li 24/02/2025

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Giuseppe Leonardi



Il Capo Area III
Dott. Ing. Massimiliano Leotta

Lotti 4-5-6-7-8



Certificato di Destinazione Urbanistica

Vista l'istanza presentata dall'Ing. Puglisi Fabrizio Rosario, assunta al protocollo Comunale in data 13/01/2025, al numero 423;
Visto il Regolamento Edilizio con annesso P. di F. adottato dal Comune con Delibera del Commissario ad Acta N° 61 del 30.10.1980 ed approvato con Decreto Assessorato T.A. n. 295/81 del 27.08.1981,
Vista la Delibera del Commissario ad Acta n.1/2017, con la quale è stato adottato il P.R.G., dalla cui adozione, entrano in vigore le misure di salvaguardia;
Vista la Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 12/05/2018 di "Presenza d'atto nota Assessorato Territorio ed Ambiente prot. n. 1707 del 30/01/2018 e provvedimenti consequenziali;
Vista la Sentenza del Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia sezione staccata di Catania (Sezione Seconda) n. 03658/2023 REG.PROV.COLL.N. 00733/2017 REG.RIC., pubblicato il 06/12/2023, che annulla la delibera commissariale Comunale n. 1 del 12/01/2017, con la quale veniva disposta la "adozione del Piano Regolatore Generale Comunale;
Visto l'art.30 del D.P.R. n. 380/2001;
Visto il versamento di euro 51,65 per diritti di segreteria del 13/01/2025;
Visto il versamento integrativo di € 34,00 per diritti di segreteria del 13/01/2025;
Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

che i terreni siti nel territorio del Comune di Castiglione di Sicilia distinti in catasto al **Foglio di mappa n.28 particelle nn. 238-289; Foglio di mappa n.42 particelle nn. 29-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-633-634-635-636-668; Foglio di mappa 51 particella 384; Foglio di mappa n.72 particelle nn. 138-139; Foglio di mappa n.84 particelle nn. 77-78-243-244**, nel Programma di Fabbricazione di questo Comune ricadono in zona di piano, così come sotto riportato:

- **FOGLIO 28 PARTICELLE nn. 238-289;**

Zone di piano

- E: VERDE AGRICOLO;

Vincoli:

- VI: VINCOLO IDROGEOLOGICO;

- VP: VINCOLO LEGGE GALASSO (n. 431 del 08/08/1985);

- **FOGLIO 51 PARTICELLA n.384;**

Zone di piano

- E: VERDE AGRICOLO

Vincoli

- VI: VINCOLO IDROGEOLOGICO

- **FOGLIO 72 PARTICELLE n.138-139;**

Zone di piano

- E: VERDE AGRICOLO

- **FOGLIO 84 PARTICELLA n.77;**

Zone di piano

COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA
Protocollo N.0003430/2025 del 26/02/2025



- E: VERDE AGRICOLO
Vincoli
- ED: PARCO ETNA ZONA D
- VI: VINCOLO IDROGEOLOGICO, in parte;
- **FOGLIO 84 PARTICELLA n.78-244;**

Zone di piano
- E: VERDE AGRICOLO

Vincoli
- ED: PARCO ETNA ZONA D
- VI: VINCOLO IDROGEOLOGICO

- **FOGLIO 84 PARTICELLA n.243**

Zone di piano
- E: VERDE AGRICOLO

Vincoli
- ED: PARCO ETNA ZONA D
- **FOGLIO 42 PARTICELLA n.129;**

Zone di piano
- E: VERDE AGRICOLO;
- **FOGLIO 42 PARTICELLE nn.619-620-621-634;**

Zone di piano
- BF: ZONA DI ESPANSIONE FRAZIONI, in parte;
- V1: VERDE PUBBLICO, in parte;

- **FOGLIO 42 PARTICELLE nn.622-623-624;**

Infrastrutture e opere
- SPC: STRADA COMUNALE, in parte;

Zone di piano
- BF: ZONA DI ESPANSIONE FRAZIONI, in parte;
- V1: VERDE PUBBLICO, in parte;

- **FOGLIO 42 PARTICELLE nn.625-626-628;**

Zone di piano
- BF: ZONA DI ESPANSIONE FRAZIONI
- **FOGLIO 42 PARTICELLA n.627;**

Zone di piano
- BF: ZONA DI ESPANSIONE FRAZIONI, in parte;
- E: VERDE AGRICOLO, in parte;

- **FOGLIO 42 PARTICELLA n.629;**

Zone di piano
- E: VERDE AGRICOLO, in parte;
- F2: ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, in parte;

- **FOGLIO 42 PARTICELLA n.630**

Zone di piano
- E: VERDE AGRICOLO, in parte;
- V1: VERDE PUBBLICO, in parte;

- **FOGLIO 42 PARTICELLA n.633;**

Zone di piano
- V1: VERDE PUBBLICO;
- **FOGLIO 42 PARTICELLA n.635;**

Infrastrutture e opere
- SPC: STRADA COMUNALE, in parte;

Zone di piano
- C: ZONA DI ESPANSIONE, in parte;
- P: PARCHEGGI, in parte;
- V1: VERDE PUBBLICO, in parte;

- **FOGLIO 42 PARTICELLA n.636**

Zone di piano
- V1: VERDE PUBBLICO

U
COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA
Protocollo N.0003430/2025 del 26/02/2025





- FOGLIO 42 PARTICELLA n.668

Zone di piano

- F2: ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE, in parte;
- V1: VERDE PUBBLICO, in parte;

Descrizione e Prescrizioni: VERDE AGRICOLO zona "E"

Articolo N.T.A. ART.12

Indice di Fabbricabilità Fondiaria mc/mq 0,03 mc/mq per abitazioni Rapporto di Copertura mq c./mq s.: non > 1/10 dell'area del lotto Altezza Massima Edificabile ml: 8,00 ml. Abit. e max 2 piani Distanza Minima da Edifici ml: non < ml.10,00 Distanza Minima da Strade ml: Vedi D.M.n.1404 del 1/4/68 e art.26 D.P.R. 16/12/92 n. 495 Note: Impianti Produttivi: sup. massima copribile 1/10 sup. del fondo; area parcheggio non < 1/10 dell'area interessata; distanze dagli insediamenti abitativi ed opere pubbliche previste dagli strumenti urbanistici non < 200 m.;

Descrizione: ZONA DI COMPLETAMENTO "B"

Articolo N.T.A.: ART. 9

Indice di fabbricabilità Fondiaria: non < 70% di zona, max 9,00 o 3,50 o 2,00mc/mq
Rapporto di Copertura 50% Rovettello, Solicchiata, Passopisciaro o mai>6/10
Altezza Massima Edificabile: ml.11,00 o ml. 12,50
Area a parcheggio: 1 mq per ogni 10 m di costruzione
Distanza Minima da Edifici: non < ml. 10,00
Distanza Minima dalle Strade: Su allin. con deroga. V. Norme
Distanza Minima da Confini: sul conf. o ml. 5,00 vedi norme
Note: Ammessa Demol., ricotr., soprelev.,ampliam. Su concessione.
Lottizzazione. Vedi norme;

PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE:

che i terreni siti nel territorio del Comune di Castiglione di Sicilia distinti in catasto al Foglio di mappa n.28 particelle nn. 238-289, ricadono in Zona con livello di tutela 1, paesaggio 4d; Foglio di mappa n.42 particelle nn. 29-619-620-621-622-623-624-625-626-627-628-629-630-633-634-635-636-668, ricadono in Zona con livello di tutela 1, paesaggio 5d; Foglio di mappa n.51 particella 384 ricade in Zona con livello di tutela 1, paesaggio 5d; Foglio di mappa n.72 particelle nn. 138-139 ricadono in Zona con livello di tutela 1, paesaggio 5d; Foglio di mappa n.84 particelle nn. 77-78-243-244, ricadono in Zona con livello di tutela 2, paesaggio 4g, del Piano Paesaggistico Regionale Ambiti 8-11-12-13-14-18 adottato con D.A. n. 31 del 03/10/2018 e D.A. n. 62 del 12/06/2019, con le prescrizioni e vincoli imposti dall'art. 20 delle Norme Tecniche di Attuazione.

CARTA FORESTALE

- Il terreno al Foglio di mappa n.28 particelle nn. 238-289, ricadono nella fascia di rispetto ai sensi della L.R. 16/1996;
- Il terreno al Foglio di mappa n.72 particelle nn. 138-139, ricadono nella fascia di rispetto ai sensi della L.R. 16/1996;
- i terreni al Foglio di mappa n.42 particelle nn. 129-619-620-621-622-623-624-625-627-628-629-630-633-634-635-668, ricadono in area indicata "Bosco" ai sensi della L.R. 16/1996, inoltre ricadono in area indicata "Bosco" ai sensi del D.Lgs 227/01;
- i terreni al Foglio di mappa n.42 particelle nn. 626-636, ricadono nella fascia di rispetto ai sensi della L.R. 16/1996;

CATASTO INCENDI

I terreni al Foglio di mappa n.28 particelle 238 e 289, sono riportate nell'elenco delle aree percorse in parte da incendio nell'anno 2008; I terreni al Foglio di mappa n.24 particella 129 e 668, sono riportate nell'elenco delle aree percorse da incendio nell'anno 2022; I terreni al Foglio di mappa n.72 particelle 138-139, sono riportate nell'elenco delle aree percorse da incendio nell'anno 2016 apponendo i vincoli previsti ai sensi della legge n.353/2000.

3



Infine i terreni suindicati ricadono in area sottoposta a vincolo Paesaggistico della Soprintendenza di cui al Decreto leg.vo n.42/2004.

I terreni ricadenti all'interno del Comune di Castiglione di Sicilia sono classificati come TERRENI PARZIALMENTE MONTANI, così come definito dalla L. 25 luglio 1952, n. 991 e ss.mm.ii

che i terreni siti nel territorio del Comune di Castiglione di Sicilia ricadente all'interno dei Fogli di mappa n.51-72-84, rientrano nella ZONA AGRICOLA SVANTAGGIATA, in conformità della direttiva n. 75/268/CEE, così come recita il Decreto 24/12/2003, pubblicato nella GURS n. 6 del 06/02/2004;

Ai sensi dell'art. 9 del DPR 380/2001, sono decaduti i vincoli quinquennali sulle aree del PDF preordinate all'esproprio;

La presente certificazione viene rilasciata ai soli scopi di cui all'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 e la sua efficacia probatoria è limitata alle finalità della norma medesima.

Si rilascia il presente certificato in esenzione di Bollo ai sensi dell'art. 82 del D.LGS. n. 117 del 03/07/2017;

U
COMUNE DI CASTIGLIONE DI SICILIA
Protocollo N. 0003430/2023 del 24/02/2023

Istruttore Amministrativo
(Agr./Tec. Vincenzo Ceraulo)



Il Responsabile del Settore IV
"L.P.P. - Urbanistica e S.U.E. - Servizi Ecologici e Ambiente"
Dott. Ing. Sebastiano COSTANZO




Città di Randazzo
Città Metropolitana di Catania

AREA III
Attività economiche - Servizi alla città - Transizione digitale - Urbanistica - Protezione Civile
Servizio 4 - Urbanistica

Prot. n. 548/25 del 11/02/2025

OGGETTO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL CAPO AREA

VISTA l'istanza n. 548 del 13/01/2025, presentata dall' Ing. Puglisi Fabrizio Rosario, nato a Catania (CT) il 12/12/1990, e residente in Mascalucia, in via dei Gelsomini n. 3 nella qualità di CTU;

VISTI gli atti d'ufficio;

VISTO il D. A. n. 850/87 con il quale è stato approvato il Piano Regolatore Generale, le Norme di Attuazione ed il Regolamento Edilizio del Comune di Randazzo;

VISTO il D. A. n. 63/01 di modifica del precedente;

VISTO il D. A. n. 645/DRU del 17/11/1997 con il quale è stata localizzata l'area per l'impianto di depurazione dell'impianto fognario del Comune di Randazzo;

VISTO il D. Dir. n. 724 del 16/09/2002 con il quale è stata approvata la variante allo Strumento Urbanistico Generale per la realizzazione dell'ampliamento e il completamento del Cimitero Comunale;

VISTO il D.P. 11/03/2003, con il quale è stato approvato l'Accordo di Programma relativo alle aree da destinare ad insediamenti produttivi, in variante allo strumento urbanistico;

VISTO il D. Dir. n. 476 del 02/05/2003 con il quale è stata approvata la variante allo Strumento Urbanistico Generale per la realizzazione di una Caserma dei Vigili del Fuoco in contrada "San Lorenzo";

VISTO il D. Dir. n. 1307 del 10/11/2003 con il quale è stata approvata la variante allo Strumento Urbanistico Generale per la realizzazione di una Elisuperficie in c.da "Bocca D'Orzo";

VISTO il D. Dir. n. 1076 del 25/11/2005 con il quale è stata approvata la Programmazione Urbanistica Commerciale;

VISTO il D. Dir. n. 612/DRU del 12/07/2007 con il quale è stata approvata la variante alla Tav. 06/bis del Piano Regolatore Generale in contrada Pignatuni - S.P. 89;

VISTO il Decreto della Commissione Straordinaria con i poteri del Sindaco n. 27 del 10/10/2024;

CERTIFICA

che, in base alla su citata normativa, la zona sotto descritta ha la seguente destinazione urbanistica:

Fg. N. 54/A Part. N. 1131 ;==

EDILIZIA "B 1"; coefficiente di fabbricabilità max. 5,00 mc/mq; rapporto di copertura max 5/10; altezza max. ml. 10,80 corrispondente a tre elevazioni fuori terra, distacco dai confini 1/2 dell'altezza, minimo ml. 5,00; distanza minima tra fabbricati ml. 10,00.

In dipendenza della validità decennale del Piano Regolatore Generale, fino alla approvazione del nuovo Strumento Urbanistico, troveranno applicazione le disposizioni di cui alla Circolare dell'Assessorato Territorio ed Ambiente n. 2/D.R.U. del 6/7/1994.

Si rilascia il presente certificato, in carta semplice, per gli usi ove non è richiesto il bollo.

%

Piazza XX Settembre - 95036 Randazzo (CT) tel. 0957990011 fax 095-7990045 - 095-921387 - Cod. Fisco. 00550290878 <http://www.comune.randazzo.ct.it> e-mail ufficio.urbanistica@comune.randazzo.ct.it - PEC: ufficiourbanistica@randazzopec.ctna.it - protocollo_generale@randazzopec.ctna.it

COMUNE DI RANDAZZO (CT) - Prot. n. 0002674 del 13-02-2025 in partenza

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lotto 12

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

COMUNE DI GIARDINI NAXOS
CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA
UFFICIO TECNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Codice Fiscale n. 00343940839

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prot. n. 4806

del 17.02.2025

OGGETTO: Certificato di destinazione urbanistica.

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'Ing. PUGLISI Fabrizio R.
Via Dei Gelsomini n. 3
Mascalucia (CT)

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Vista l'istanza della S.V. Prot. n. 1138 del 14/01/2025;
- Visto l'art.18 della Legge 28.2.85 n.47;
- Visto il P.R.G. approvato con D.A. n.152 del 18.4.85;

CERTIFICA

Che il terreno, in Catasto al foglio di mappa n. 5 part. n. 886, ricade nel P.R.G. approvato con D.A. 152/85, in zona "C2" (espansione urbana), con indice di densità edilizia fondiaria me/mq 2,00; lotto minimo 1.000; rapporto di copertura 1/4; n.3 piani fuori terra; altezza massima m.11,00; distanza tra fabbricati pari a H; fra pareti finestrate minima m 10,00; distanza dai confini m 1/2H minima 5,00; distanza dal ciglio stradale m 10,00; tipologia edilizia corpi isolati o in serie aperta; strumento di attuazione: piani particolareggiati o piani di lottizzazione estesi agli interi isolati; note e prescrizioni particolari: le zone a contorno ringrossato in grigio avranno destinazione preferenziale per edilizia economica e popolare;

Si precisa che i vincoli inerenti le zone destinate a servizi ed opere di urbanizzazione ai sensi della L.R. 38/73 di cui al D.A. 152/85 approvativo del P.R.G. pubblicato nella G.U.R.S. n.31 del 27.7.85, sono decaduti in data 27.7.95

Si precisa inoltre che sull'intero territorio comunale gravano le norme di salvaguardia relative alla notifica del D.A. n. 90 del 23/10/2019, pubblicato sul sito istituzionale online del Comune di Giardini Naxos il 15/11/2019, concernente l'adozione del Piano Paesaggistico dell'Ambito 9 ai sensi del D.lgs 42/04,

L'Istruttore Tecnico
Geom. Giuseppe Cacciola



Il Responsabile IV Settore Operativo
Arch. Sebastiano La Maestra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE® 4.5 Regolarità urbanistica

Quesito i

Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico- edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

Quesito j

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

Lotto 1

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, risulta che il complesso industriale sia stato edificato in assenza di concessione edilizia e che per esso siano state presentate due istanze di sanatoria, pratica 713 l.r. 724/94, riguardante il complesso industriale ed il piano terra del fabbricato, e pratica 293bis l.326/03, riguardante anche il piano primo del fabbricato. Per la prima sanatoria, si constata il deposito della perizia giurata ai sensi dell'art.28 L.16/2016; per la seconda sanatoria, si evidenzia come sia stata presentata espressa rinuncia con promessa di demolizione del piano primo del fabbricato; tuttavia, alla data del sopralluogo, il piano primo del fabbricato risultata ancora in essere e presente anche nella planimetria catastale.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, si denotano inoltre:

- delle strutture precarie posizionate nel piazzale di pertinenza del complesso industriale, ed un piccolo casotto in muratura nella zona Nord; si evidenzia inoltre che i confini catastali, lato Nord ed Est, non corrispondono con i confini reali in uso, come da figura 1, e come anche evidenziato da Ferrovie dello stato (allegato 5); diversa distribuzione degli spazi interni e diverso uso (abitazione) del fabbricato a piano terra;

Per la regolarizzazione delle opere sopra evidenziate, in difformità rispetto il titolo edilizio, è necessario:

- procedere alla demolizione del piano primo del fabbricato ad uso ufficio e del casotto in muratura, e ripristino dei luoghi, con costi stimati di circa € 2.000,00;

- depositare pratica urbanistica per la regolarizzazione delle strutture precarie, con costi stimati per circa € 3.000,00;
- Deposito pratica catastale per aggiornamento planimetria (docfa) e per riallineamento dei confini e mappa (Pregeo), non coincidenti con lo stato dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00.

Pertanto i costi totali di regolarizzazione urbanistico-catastale, ammontano a circa 7.000,00 €.

Si evidenzia inoltre che, analizzando l'aspetto produttivo del complesso industriale, lo stesso non possiede più le autorizzazioni necessarie per proseguire l'attività stessa, come da documentazione in allegato (allegato 5).



Immagine 1 – Analisi dei confini del lotto

Lotto 2

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, risulta che il complesso condominiale di cui fanno parte gli immobili, sia stato edificato in virtù di concessione edilizia n.11329 del 02/08/1990 pratica 3832/2; successivamente è stata presentata una SCIA prot 29127 del 07/12/2023 per la realizzazione ed adeguamento del sistema di smaltimento delle acque reflue del condominio.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali, catastali e lo stato dei luoghi, si evidenzia la realizzazione di una struttura precaria, adibita a cucina, posta nel piano lastrico; la stessa non risulta

suscettibile di regolarizzazione, pertanto è necessario lo smontaggio ed il ripristino dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00.



Immagine 2 – Vista sulla tettoia abusiva

Lotto 3

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dai documenti catastali storici, è emerso che il fabbricato in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967, pertanto privo di documentazione progettuale a corredo; lo stesso fabbricato, alla data del sopralluogo, versava in condizioni statiche globali critiche, pertanto non è stato possibile accedervi all'interno ma è stato possibile verificare che la sagoma catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Lotto 6

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dai documenti catastali storici, è emerso che sul terreno insiste un ex fabbricato rurale, ad oggi diruto; si specifica che non è stato possibile raggiungere fisicamente i luoghi per l'orografia e la vegetazione dei luoghi; si riporta pertanto l'ortofoto dei luoghi, con la quale è stato possibile identificare gli immobili in oggetto.



Lotto 7

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dai documenti catastali storici, è emerso che sul terreno insiste un vecchio fabbricato rurale, di circa 20 mq, non catastato; tuttavia, viste le rifiniture, lo stesso presenta le caratteristiche dei vecchi fabbricati rurali costruiti per le esigenze agricole, in epoca antecedente al 1967; sarà pertanto necessaria la catastazione, con costi per circa € 2.000,00.



Immagine 3 – Vista sul rudere

Lotto 9

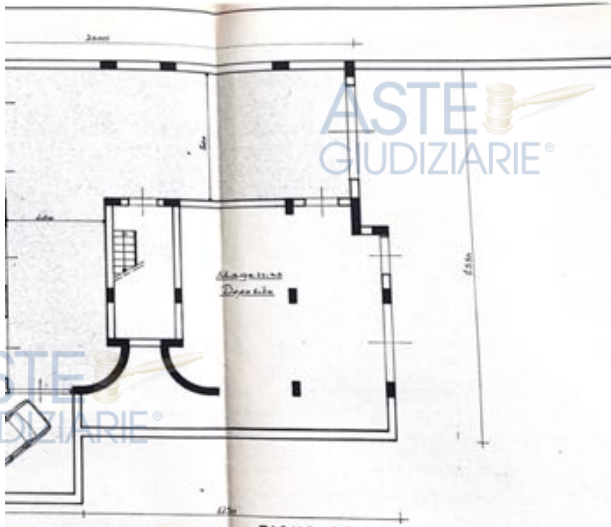
Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.1/94 del 08/01/1994, con successivo certificato di abitabilità rilasciato il 19/02/2003.

Analizzando lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto, si evidenzia:

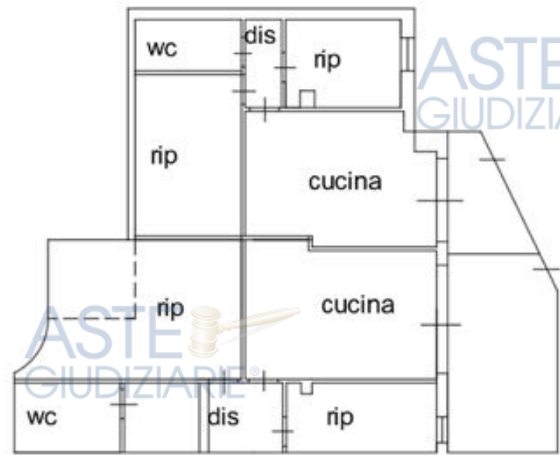
- cambio d'uso del locale, da originario deposito, con frazionamento in due unità abitative, ed ampliamento dell'area utile, a discapito della corsia di manovra condominiale nella zona sud per l'accesso ai locali garage adiacenti e della camera d'aria nella zona nord;

Il sottoscritto specifica che per quanto riguarda l'ampliamento, realizzato su area comune, sarà necessario il ripristino dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00; per quanto riguarda il cambio d'uso, si specifica che le unità costituite non possiedono i requisiti igienico sanitari per poter effettuare le

regolarizzazione in oggetto; sarà invece possibile effettuare il frazionamento dei locali in due depositi distinti, stimando costi di regolarizzazione pari a circa € 3.000,00 (scia tardiva per modifica prospetti). Pertanto, il totale dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastale, ammonta a circa € 5.000,00.



(a) – pianta da progetto



(b) – pianta attuale



(c) – prospetto da progetto



(d) – prospetto attuale



Lotto 10

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.1/94 del 08/01/1994, con successivo certificato di abitabilità rilasciato il 19/02/2003.

Analizzando lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto, si evidenzia che il garage è conforme ai titoli edilizi ed alla rappresentazione catastale.

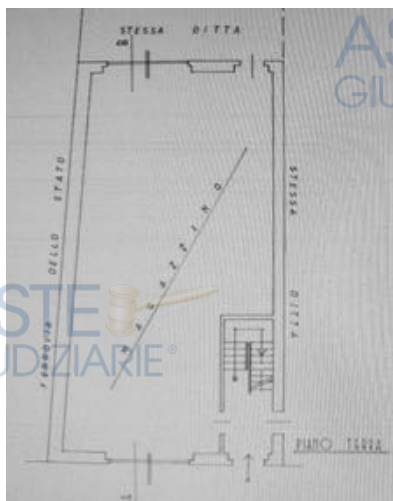
Lotto 11

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che sul terreno in oggetto, sono stati edificati un fabbricato adibito ad officina meccanica, con servizi, oltre ad una tettoia sul piazzale di pertinenza.

Si evidenzia che, sul lotto di terreno, esisteva un precedente fabbricato, autorizzato con licenza del 24/10/1966 prat.255/43, per un fabbricato di circa 140 mq adibito a magazzino; successivamente è stato demolito e realizzato il fabbricato odierno, per cui era stata presentata richiesta di permesso di costruire in sanatoria prot.20488 del 05/11/2018, successivamente archiviata il 02/04/2019.

Il sottoscritto evidenzia che il permesso di costruire richiesto nel 2018, non risultava comunque procedibile a causa del fatto che, il corpo di fabbrica, è stato realizzato anche su particella n.2023, intestata al Comune di Randazzo come relitto stradale.

Pertanto, ad oggi, si prevede la demolizione del fabbricato in oggetto, con possibilità di ripristinare il precedente progetto autorizzato nel 1966 o nuovo progetto, distanziandosi opportunamente dalla particella 2023, intestata ad altra ditta. Si prevedono costi di demolizione e ripristino dei luoghi (come terreno), per circa € 5.000,00.



(a) – progetto autorizzato



(b) – progetto realizzato da demolire

Lotto 12

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che sul terreno in oggetto, sono state realizzate n.2 antenne di telecomunicazione, con relativi locali tecnici, ad opera della ditta locatrice; tali impianti, non costituiscono opere edilizie stabili, ma rimovibili, pertanto non si ritiene necessario procedere con regolarizzazioni del caso.

4.6 Vincoli ed oneri

Dall'analisi degli atti di provenienza, gli immobili non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

4.7 Disponibilità dei beni

Quesito 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.

E' stato possibile accedere agli immobili, come da verbale di sopralluogo, tramite l'amministratore della società esecutata e/o suoi rappresentanti.

Nello specifico:

- Il lotto 1 è occupato da terzi in virtù di contratto di locazione del 02/01/2012, con scadenza 31/12/2002 con tacito rinnovo annuale e canone annuo pari a 4.200€; successivamente lo stesso contratto (registrato il 02/03/2021) è stato rimodulato, con scadenza 01/01/2024 e rinnovo per ulteriori 6 anni, in seguito a vendita dell'impianto di betonaggio, con importo annuale pattuito ad € 1.800,00; si evidenzia che è stato fornita al sottoscritto una fattura relativa alla vendita dell'impianto di calcestruzzo; tuttavia non sono stati reperiti atti notarili per il trasferimento, in quanto lo stesso complesso risulta identificato in maniera univoca con propria consistenza catastale e relativo titolo urbanistico.
- Il lotto 2 risulta occupato da terzi, e risulta in atto una domanda giudiziale per usucapione
- Il lotto 3 risulta disabitato, con immobile inagibile
- Il lotto 4 risulta non occupato (terreno intercluso)

- Il lotto 5 risulta, a detta del debitore, non occupato; non raggiungibile dal sottoscritto per orografia e vegetazione presente
- Il lotto 6 risulta, a detta del debitore, non occupato; non raggiungibile dal sottoscritto per orografia e vegetazione presente
- Il lotto 7 risulta non occupato;
- Il lotto 8 risulta non occupato;
- Il lotto 9 risulta occupato dalla società debitrice esecutata;
- Il lotto 10 risulta occupato dalla società debitrice esecutata;
- Il lotto 11 trattasi di bene indiviso, non occupato alla data del sopralluogo;
- Il lotto 12 risulta in parte occupato da terzi con contratto di locazione del 11/11/2021, con scadenza il 31/10/2030 e tacito rinnovo per 9 anni, canone annuo pari a € 1.000,00 +iva; successivamente è stato stipulato un contratto di sub locazione, con decorrenza 20/05/2023, registrato il 30/10/2023, con un ulteriore terzo, per una durata di anni 9 con tacito rinnovo in anni 6, canone annuo pari a € 10.000,00 + iva.

5. Descrizione immobile

Quesito 1

Elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari all'or adeguamento;

5.1 Descrizione sintetica degli immobili

Inquadramento territoriale lotto 1

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica, del Comune di Mascali (CT), precisamente in Via Stazione. La zona è caratterizzata aree a verde e modesti fabbricati industriali o residenziali.

La zona risulta di facile accesso, con buona disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, ma facilmente raggiungibili.

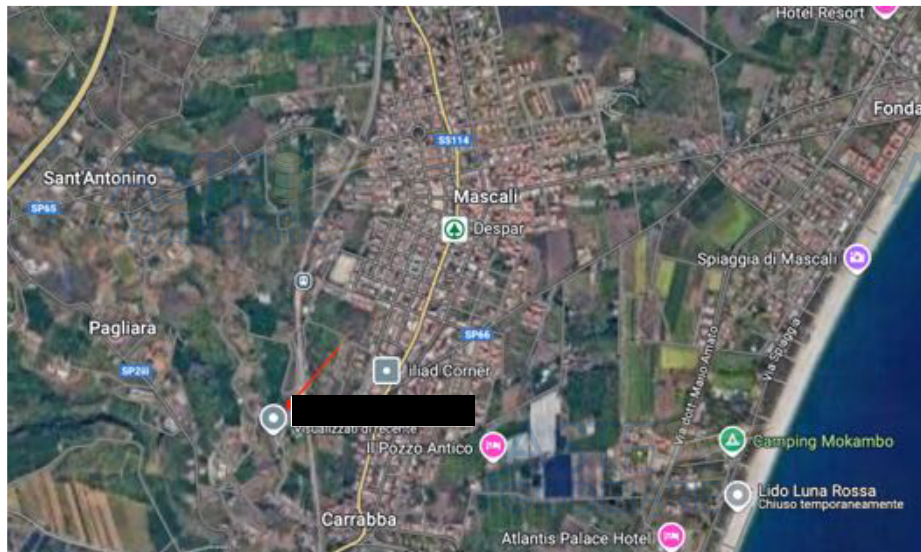


Figura 1 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è rappresentato da un complesso industriale per il confezionamento del calcestruzzo e relativi servizi.

Il lotto è costituito da:

- un fabbricato adibito ad abitazione della guardiania, costituito da una cucina di circa 14,00 mq con pavimentazione in gres e pareti color bianco, una stanza da letto di circa 10,20 mq, con pavimentazione in gres e pareti color bianco in pessimo stato di manutenzione per condensa su pareti e soffitto, ed un bagno di circa 3,30 mq, con servizi e piatto doccia; si specifica che tale ambiente, da

progetto risulterebbe come ufficio; il piano primo di tale fabbricato, abusivo e oggetto di smontaggio e ripristino, è attualmente adibito ad ufficio, chiuso con strutture precarie e termocopertura.

- un piazzale di circa 500,00 mq, in cui hanno sede anche i silos, nastri trasportatori ed i locali tecnici di manovra dell'impianto

- un piazzale, a quota superiore rispetto il precedente, con accesso da stradella comune che costeggia il lotto, con superficie di circa 2700,00 mq; si specifica che i confini di tale area, non coincidono con quelli catastali, e risultano superiori in eccesso di circa 1000 mq rispetto la superficie catastale; su tale area risulta posizionato il vascone di miscelazione ed una struttura precaria; l'area è adibita a deposito inerti e sosta veicoli.

- Struttura

La realizzazione delle strutture è avvenuta nei primi anni 90, pertanto **con criteri antisismici**.

Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati.

- Caratteristiche

Area utile dell'ufficio al piano terra, ad uso abitativo, è pari a circa 27,50 mq.

L'area totale del lotto invece, è pari a circa 2703,00 mq catastali, mentre i mq effettivi riscontrati in sito risultano essere circa 3.700,00 mq.

Gli infissi sono esterni sono in alluminio color bronzo; gli infissi interni sono in laminato color mogano.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente discreta.

Inquadramento territoriale lotto 2

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona centrale, del Comune di Mascali (CT), precisamente in Via Dottor Mario Amato, complesso condominiale denominato River Plate 7.

La zona è caratterizzata da aree residenziali diversificate ed aree a verde.

La zona risulta di facile accesso, con buona disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Ottima la posizione, a breve distanza da arterie principali e dal litorale di Mascali, con diverse aree attrezzate e spiagge libere nelle vicinanze. Buona la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici non sono a distanza pedonale, ma facilmente raggiungibili.

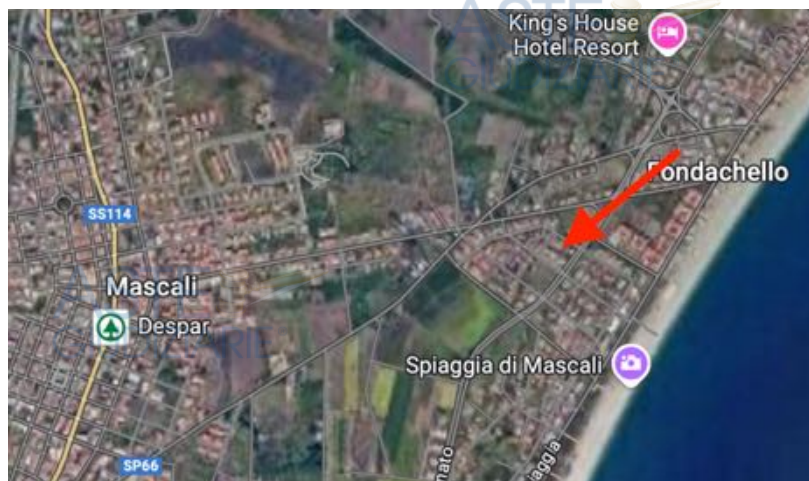


Figura 2 – Inquadramento territoriale immobili

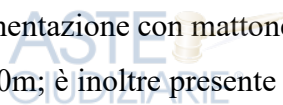


Descrizione degli immobili

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è rappresentato da un complesso condominiale a tre elevazioni fuori terra, oltre piano cantinato, denominato River Plate 7.

Il lotto è costituito da:

- un appartamento posto al piano primo, costituito da un vano di circa 14,00 mq con pavimentazione in gres e pareti color grigio chiaro, una stanza da letto di circa 8,80 mq, con pavimentazione in gres e pareti color grigio chiaro, un disimpegno di circa 1,00 mq, ed un bagno di circa 3,00 mq, con servizi e piatto doccia, pareti e pavimentazione con mattonelle color panna; l'area utile totale è pari a 26,80mq; l'altezza utile è pari a 2,70m; è inoltre presente un balcone, lato Nord, con superficie di circa 3,60 mq, con vista sull'Etna, ed un terrazzino d'ingresso, lato Sud, con superficie di circa 7,00 mq.



- un lastrico solare, al piano secondo, con superficie di circa 30,00 mq; si specifica che tale lastrico risulta in gran parte chiuso con struttura precaria e termocopertura, adibito a cucina;

- un garage di circa 21,30 mq, sito al piano seminterrato, dotato di infisso basculante, con pavimentazione in graniglia di marmo color beige e pareti rifinite con pittura color bianco; l'altezza utile è pari a circa 2,40 m.

- *Struttura*

La realizzazione delle strutture è avvenuta nei primi anni 90, pertanto **con criteri antisismici**.

Le tramezzature interne sono realizzate in mattoni forati.

- *Caratteristiche*

Gli infissi sono esterni sono in alluminio color panna; gli infissi interni sono in laminato color abete. La manutenzione dell'immobile, è complessivamente media.

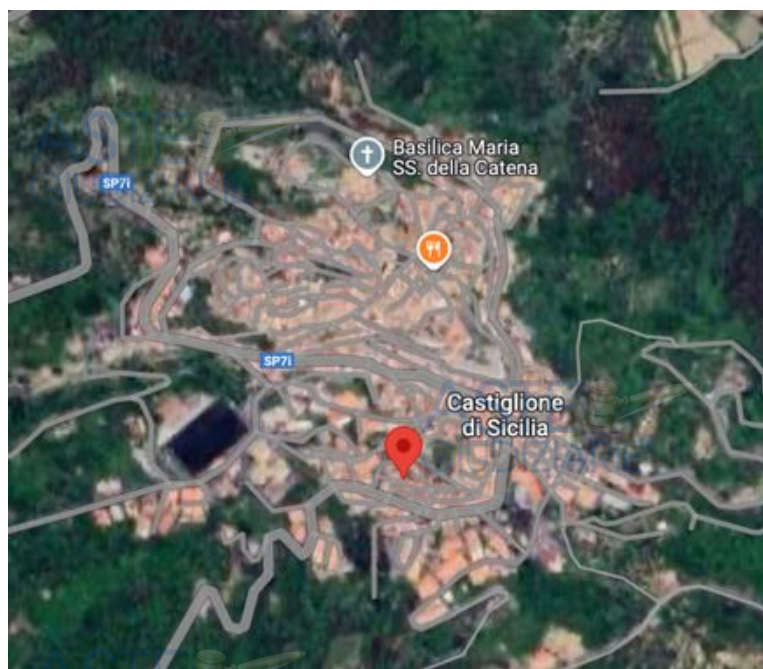
Inquadramento territoriale lotto 3

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona storica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), precisamente in Via Borgo n.46.

La zona è caratterizzata da immobili di vecchia edificazione di natura residenziale.

La zona risulta di difficile accesso, per lo più pedonale, con scarsa disponibilità di parcheggio libero nei pressi del fabbricato. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Media la presenza di verde.

Servizi ed uffici pubblici sono a distanza pedonale, come anche le attività commerciali.



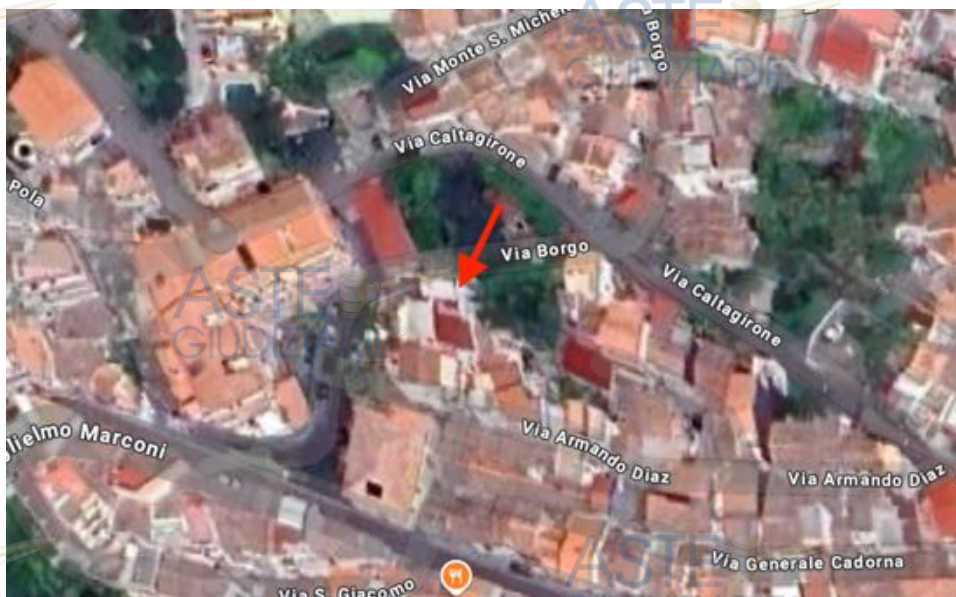


Figura 3 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

Il fabbricato in oggetto, è rappresentato da un fabbricato indipendente, di vecchia edificazione, costituito da piano terra e piano primo. Esternamente il fabbricato risulta al grezzo con muratura in pietrame a vista. L'immobile presenta condizioni statiche critiche, pertanto non è stato possibile entrare al suo interno, ma è stato possibile visionare dalla porta d'ingresso l'ambiente, che presenta rifiniture rustiche, in gran parte deteriorate, solaio del piano primo in parte crollato, e copertura in parte crollata.

L'area utile, da catastale, ammonta a circa 34,00 mq.

L'altezza utile, da catastale, è pari a circa 3,30 m per il piano terra e 2,80 m per il piano primo.

- Struttura

La realizzazione delle strutture è avvenuta negli anni 40, pertanto **con criteri non antisismici**.

Le tramezzature interne sono realizzate in muratura.

-Caratteristiche

Gli infissi sono esterni sono legno, in pessime condizioni.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente pessima.

Inquadramento territoriale lotto 4

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), con accesso da SP7i.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e modesti fabbricati residenziali.

La zona risulta di facile accesso, con scarsa disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

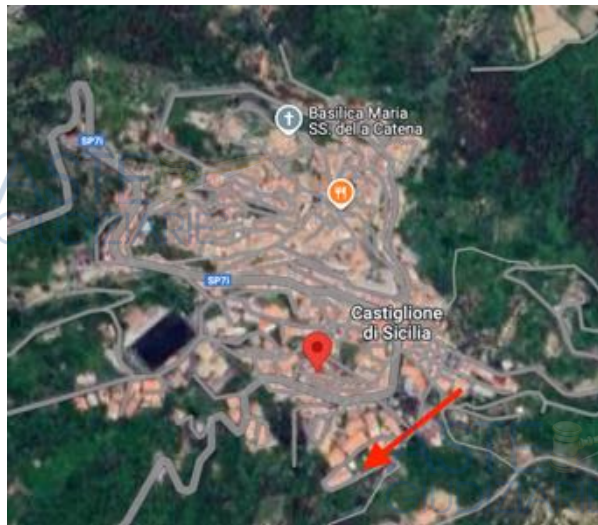


Figura 4 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un piccolo lotto di terreno, con accesso non indipendente, ma intercluso tra particelle di altra ditta.

Il terreno risulta in parte pianeggiante ed in parte scosceso, non coltivato.

L'area utile, da catastale, ammonta a circa 217,00 mq.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente media.

Inquadramento territoriale lotto

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), con accesso da SP7i.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e modesti fabbricati residenziali/rurali.

La zona risulta di facile accesso, con scarsa disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

Si specifica che non è stato possibile raggiungere fisicamente il lotto di terreno, a causa della vegetazione insistente.

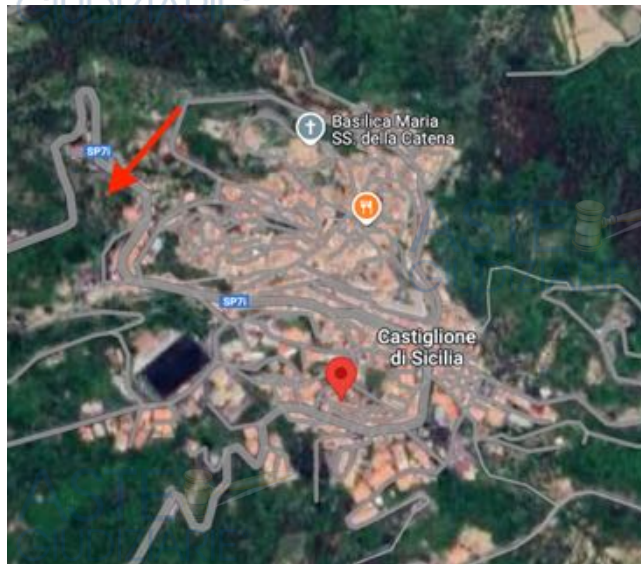


Figura 5 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un piccolo lotto di terreno, con accesso non indipendente, ma intercluso tra particelle di altra ditta, e per cui non si è potuto individuare la corretta via d'accesso.

Il terreno risulta scosceso, non coltivato, con vegetazione incolta.

L'area utile, da catastale, ammonta a circa 936,00 mq.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente scarsa.

Inquadramento territoriale lotto 6

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), con accesso presunto da via Territta Bianca, Linguaglossa.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e modesti fabbricati residenziali/rurali.

La zona risulta di facile accesso, con scarsa disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

Si specifica che non è stato possibile raggiungere fisicamente il lotto di terreno, a causa della vegetazione insistente e della difficoltà nell'individuare la via d'accesso.





Figura 6 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un piccolo lotto di terreno, con annesso fabbricato diruto all'interno, con accesso non indipendente, ma intercluso tra particelle di altra ditta, e per cui non si è potuto individuare la corretta via d'accesso.

Il terreno risulta scosceso, non coltivato, con vegetazione incolta.

L'area utile, da catastale, ammonta a circa 1.620,00 mq.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente scarsa.

Inquadramento territoriale lotto 7

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), con accesso da traversa su SS dell'Etna e delle Madonie.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e modesti fabbricati residenziali/rurali.

La zona risulta di difficile accesso, con scarsa disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

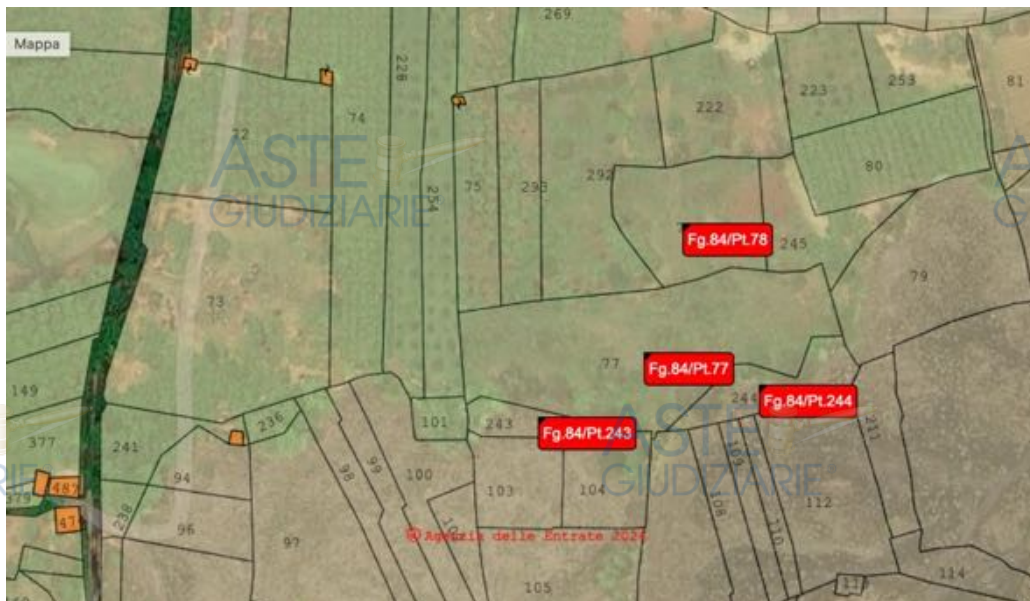


Figura 7 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un lotto di terreno agricolo, con annesso fabbricato rurale all'interno non catastato, con accesso non indipendente, ma intercluso tra particelle di altra ditta.

Il terreno risulta pianeggiante, non coltivato, con vegetazione incolta.

L'area utile, da catastale, ammonta a circa 8.250,00 mq.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente scarsa.



Inquadramento territoriale lotto 8

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona Solicchiata, con accesso da via Rolarni.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e diversi fabbricati residenziali.

La zona risulta di facile accesso, con buona disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

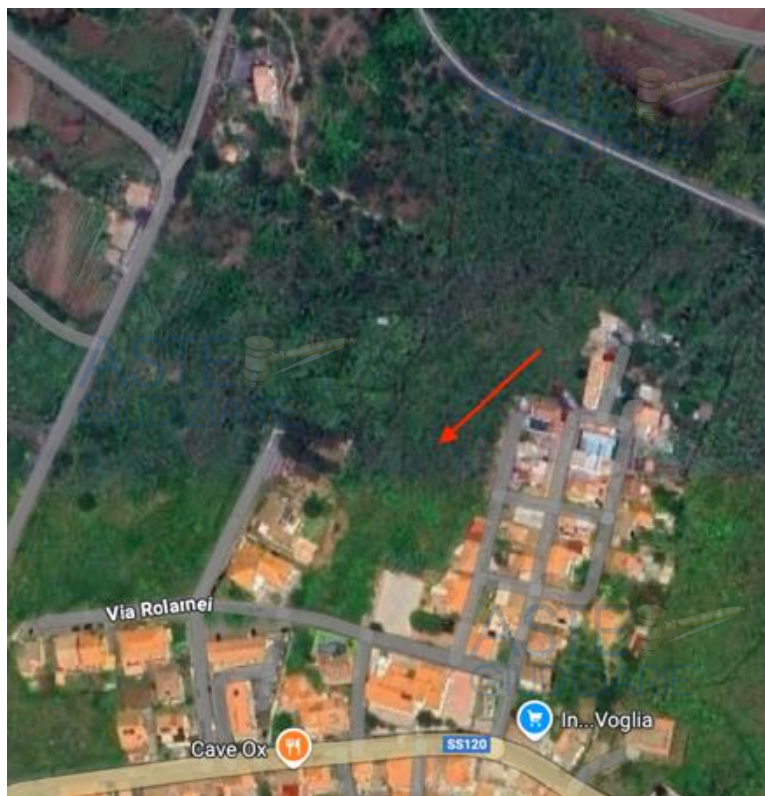
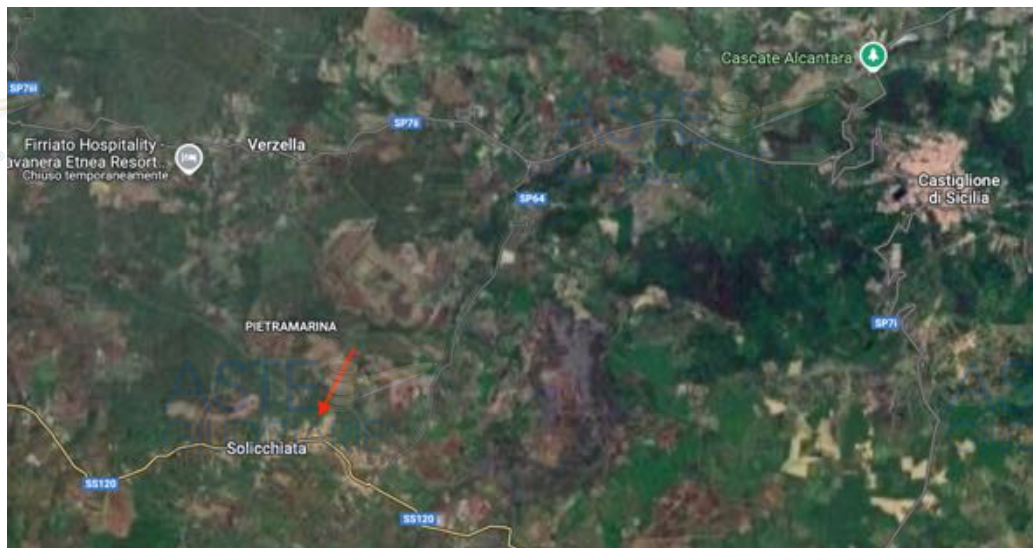


Figura 8 – Inquadramento territoriale immobili





Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un lotto di terreno agricolo, con accesso indipendente da pubblica via.

Il terreno risulta in parte pianeggiante, nella zona sud, e successivamente scosceso, nella zona Nord; non coltivato e con vegetazione incolta; i confini risultano ben delineati nella zona Sud e Nord.

L'area utile, da catastale, ammonta a circa 18.981,00 mq.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente media.



Inquadramento territoriale lotto 9

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona Solicchiata, con accesso da via Zucconero.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e diversi fabbricati residenziali.

La zona risulta di facile accesso, con buona disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.





Figura 9 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un deposito sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale. È presente un terrazzino di accesso esterno, con superficie di circa 21,00 mq.

L'immobile risulta frazionato in due unità abitative, irregolarmente, e nello specifico:

- La parte sinistra, presenta una cucina di circa 18,90 mq, pavimentazione color grigio chiaro, pareti rifinite con pittura color salmone; è inoltre presente un disimpegno di circa 8,20 mq, con pareti rifinite con pittura color rosa (presente in tale ambiente umido da risalita); un deposito di circa 7,50 mq, adibito a vano letto, con pareti rifinite con pittura color bianco e azzurro (presente in tale ambiente umido da risalita); un

- bagno di circa 5,50 mq con servizi e piatto doccia e con pareti rifinite con mattonelle color beige (privo di finestra e con altezza utile pari a 1,90 m); un ulteriore ripostiglio di circa 20 mq, adibito a vano letto, con pareti rifinite con pittura color bianco e giallo ed altezza variabile da 3,30 m ad 1,60 m; superficie utile pari a 60,10 mq;
- La parte destra, presenta una cucina di circa 17,7 mq, pavimentazione color grigio chiaro, pareti rifinite con pittura color verde acqua; è inoltre presente un disimpegno di circa 2,40 mq, con pareti rifinite con pittura color beige (presente in tale ambiente umido da risalita); un deposito di circa 12,80 mq, con pareti rifinite con pittura color bianco (presente in tale ambiente umido da risalita); un bagno di circa 4,00 mq con servizi e piatto doccia e con pareti rifinite con mattonelle color bianco e pittura color verde (privo di finestra); un ulteriore ripostiglio di circa 7,30 mq, con pareti rifinite con pittura color bianco; l'altezza utile è pari a 3,30 m; l'area utile totale, è pari a 44,20 mq; tuttavia, parte di essa (17 mq netti) risulta in ampliamento rispetto il progetto autorizzato, pertanto da ripristinare.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente scarsa, con risalita umida presente ed ambienti non salubri.

Inquadramento territoriale lotto 10

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona Solicchiata, con accesso da via Zucconero.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e diversi fabbricati residenziali.

La zona risulta di facile accesso, con buona disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.



Figura 10 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un garage sito al piano seminterrato di un fabbricato condominiale.

L'immobile presenta ambiente unico di circa 15,40 mq, con altezza utile pari a 3,30 m; la pavimentazione è costituita da cemento, le pareti sono rifinite con tonachina color bianco. L'infisso per l'accesso è costituito da saracinesca manuale in lamiera.

Medie le condizioni di manutenzione.

Inquadramento territoriale lotto 11

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Randazzo (CT), con accesso da Via Vittorio Veneto.n.20-22-24.

La zona è caratterizzata da diversi fabbricati residenziali e modeste aree a verde.

La zona risulta di facile accesso, con scarsa disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Media la posizione, a breve distanza da arterie principali. Media la presenza di verde.

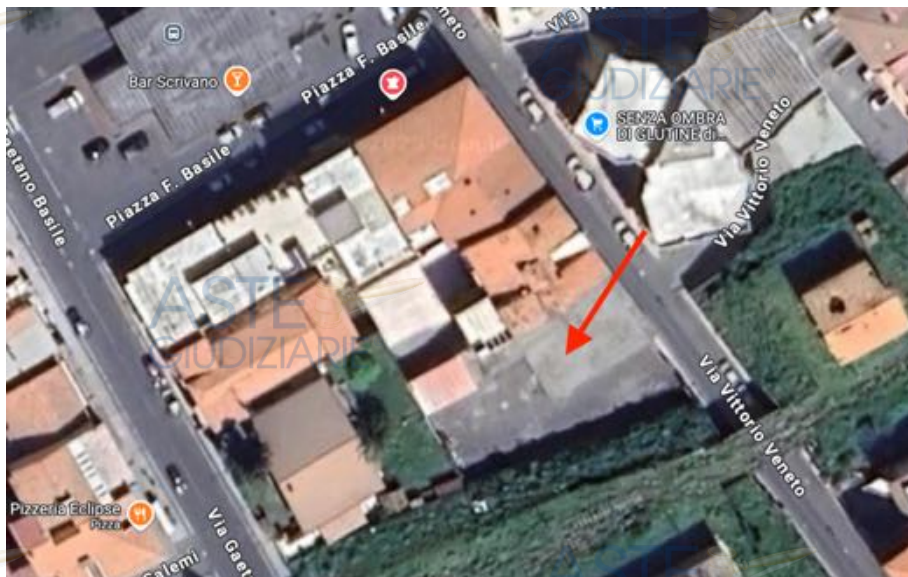
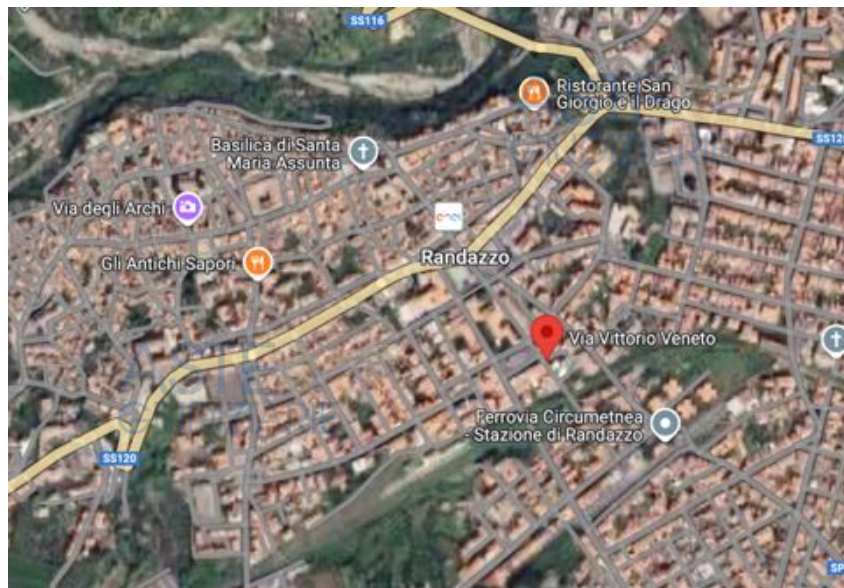


Figura 11 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un lotto di terreno, con all'interno un ampio fabbricato, adibito ad officina, oltre tettoia sul piazzale esterno. Si specifica che la costruzione risulta abusiva e si prevede la demolizione ed il ripristino dei luoghi.

È possibile accedere all'immobile da due accessi su saracinesca in lamiera, e da cancello carrabile che immette sul piazzale; quest'ultimo risulta asfaltato e presenta superficie di circa 570 mq. Esternamente, è presente una tettoia in ferro, con superficie di circa 34,00 mq, ed altezza variabile da 3,00m a 3,50 m.

Il fabbricato presenta ampio ambiente principale di circa 157,00 mq, con altezza utile pari a 3,70 m; la pavimentazione è costituita da pavimentazione industriale, le pareti sono rifinite con tonachina color bianco; sono inoltre presenti:

- Un deposito di circa 22 mq, con pavimentazione industriale, pareti rifinite con pittura color giallo e altezza pari a circa 2,80 m;
- Un bagno di circa 5,90 mq, con pavimentazione industriale, pareti rifinite con pittura color bianco e altezza pari a circa 4,20 m; privo di finestre ed in pessimo stato di manutenzione;
- Un disimpegno di circa 6,30 mq, con pavimentazione industriale, pareti rifinite con pittura color bianco e altezza pari a circa 4,20 m, in pessimo stato di manutenzione;
- Un deposito di circa 28,50 mq, con pavimentazione industriale, pareti rifinite con pittura color grigio e altezza pari a circa 4,20 m, in pessimo stato di manutenzione.

L'area utile totale, seppur abusiva, ammonta a circa 219,70 mq.

- Struttura

La realizzazione delle strutture è avvenuta successivamente agli anni 70, presumibilmente **con criteri non antisismici**.

Le tramezzature interne sono realizzate in forati.

-Caratteristiche

Gli infissi sono esterni sono legno/ferro, in pessime condizioni.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente pessima.

Inquadramento territoriale lotto 12

Il bene oggetto di pignoramento, risulta ubicato nella zona periferica del Comune di Giardini Naxos (ME), con accesso da Strada Comunale Cuba.

La zona è caratterizzata da presenza di aree a verde e modesti fabbricati residenziali.

La zona risulta di facile accesso, con scarsa disponibilità di parcheggio libero nei pressi dell'immobile. Buona la posizione, a breve distanza da arterie principali. Buona la presenza di verde.

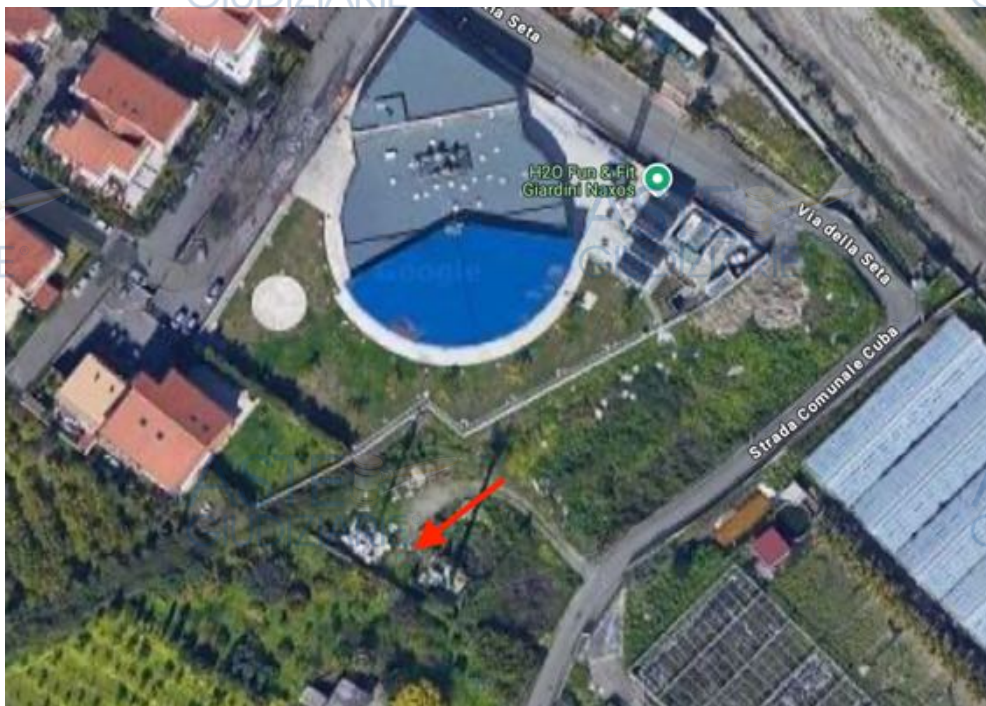
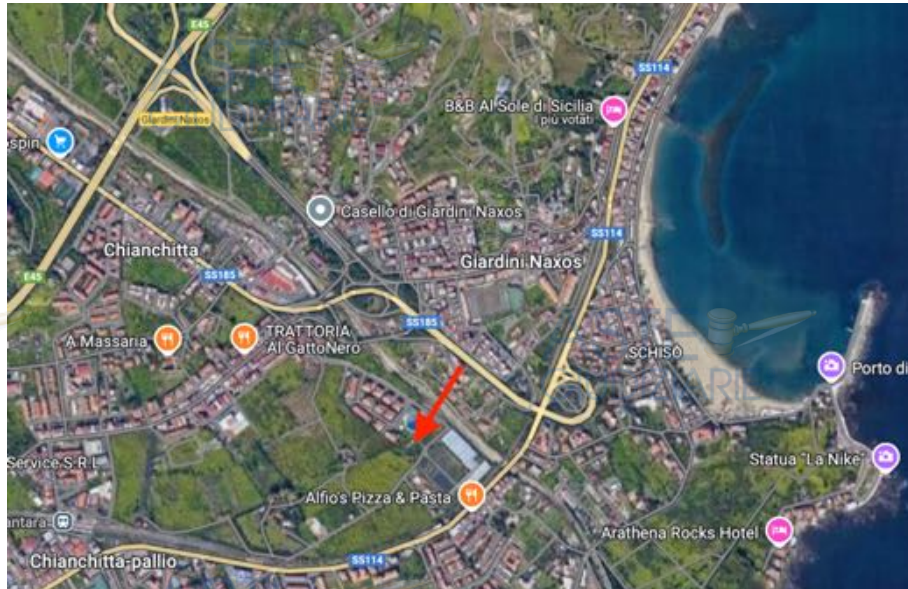


Figura 12 – Inquadramento territoriale immobili

Descrizione degli immobili

L'immobile in oggetto, è rappresentato da un lotto di terreno agricolo, con insistenti n.2 antenne delle telecomunicazioni, con accesso non indipendente, ma intercluso tra particelle di altra ditta.

Il terreno risulta pianeggiante, non coltivato, con vegetazione incolta.

L'area utile, da catastale, ammonta a circa 592,00 mq, ma parte di essa è occupata dalle antenne ed i relativi servizi.

La manutenzione dell'immobile, è complessivamente media.

5.2 Consistenza commerciale

5.2.1 Criteri di misurazione della consistenza

Per la determinazione della superficie lorda ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare e cioè il D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo", oltre alle norme UNI EN 10750 e successiva UNI EN 15773 ove applicabili; pertanto la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- Per intero la superficie lorda principale dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie dei balconi, terrazze e similari ed aree scoperte di pertinenza in misura del 30% per superfici minori di 25 mq; in misura del 10% l'eccedenza.
- La superficie della corte in misura del 10% per immobile diversi da residenziale.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

5.2.2 Consistenza superficie commerciale

Con riferimento ai criteri generali di misurazione della consistenza sopra specificati, si riportano le consistenze calcolate, in parte, attraverso le misurazioni dirette in loco.

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 1	Superficie lorda ufficio	35	1	35	scarse
	Piazzale	3200	0,1	320	scarse
	Totale	3235		355	
Totale Superficie Commerciale				355,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 2	Superficie lorda appartamento	35	1	35	Medie
	Garage	26	0,5	13	Medie
	Balcone e terrazza	43	0.3<25mq 0.1>25mq	9,3	medie
	Totale	78		57,3	
Totale Superficie Commerciale				57,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME m ²	COND.MANUTENTIV E
Lotto 3	Superficie interna lorda	53	1	53	scarse
	Balcone	1,2	0.3<25mq 0.1>25mq	0,36	scarse
	Totale	54,2		53,36	
Totale Superficie Commerciale				53,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 4	Superficie lorda totale	217	1	217	Medie
	Totale	217		217	
	Totale Superficie Commerciale			217	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 5	Superficie lorda totale	936	1	936	Medie
	Totale	936		936	
	Totale Superficie Commerciale			936	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 6	Superficie lorda totale	1620	1	1620	Medie
	Totale	1620		1620	
	Totale Superficie Commerciale			1620	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 7	Superficie lorda totale	8250	1	8250	Medie
	Totale	8250		8250	
	Totale Superficie Commerciale			8250	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 8	Superficie lorda totale	18981	1	18981	Medie
	Totale	18981		18981	
	Totale Superficie Commerciale			18981	
TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE

Lotto 9	Superficie lorda	118	1	118	Scarse
	Terrazza	22	0.3<25mq 0.1>25mq	6,6	Medie
	Totale	140		124,6	
Totale Superficie Commerciale				125,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 10	Superficie lorda totale	20	1	20	Medie
	Totale	20		20	
	Totale Superficie Commerciale			20	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 11	Superficie lotto	767	1	767	Medie
	Totale	767		767	
	Totale Superficie Commerciale			767,00	

TIPOLOGIA	DESTINAZIONE	SUP. m ²	COEFF.	SUP.COMME. m ²	COND.MANUTENTIVE
Lotto 12	Superficie lorda totale	592	1	592	Medie
	Totale	592		592	
	Totale Superficie Commerciale			592	

Parte II – Processo di valutazione degli immobili

Quesito 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;

6. Scopo della stima

Scopo della presente attività estimativa è individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sopra meglio descritto come dal quesito del verbale di conferimento incarico. La stima dell'immobile, viene effettuata a partire dalle seguenti ipotesi:

- Il bene oggetto di valutazione si presenta come un bene unitario sotto l'aspetto della funzionalità.
- Il valore del bene oggetto di stima assume che l'immobile sia scambiato nello stato in cui si trova al momento della stima.
- **La valutazione dell'immobile è da considerarsi a corpo**, trattandosi di rilievi e calcoli sommari che fanno esplicito riferimento alle dimensioni riportate nelle copie delle planimetrie catastali e dei disegni di progetto, solo in parte verificate in loco, la valutazione dei beni è comunque da intendersi a corpo e non a misura anche se ci si riferisce alla superficie commerciale e quindi eventuali variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

7. Criterio e metodologia estimativa

L'elaborazione della stima, ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo cioè al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare bisogna premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale dell'unità citata, cioè quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame l'aspetto economico è chiaramente individuato dal *"più probabile valore di mercato"* da determinarsi alla data attuale. La dottrina estimale indica per la determinazione di detto valore un procedimento avente per fondamento logico la comparazione, di tipo diretto o sintetico. Il procedimento diretto può trovare concreta attuazione secondo diversi procedimenti estimativi, fra i quali appare logico privilegiare per il caso in esame, quello del "confronto" con i prezzi unitari di beni analoghi od assimilabili.

Le analisi di mercato pertanto sono state indirizzate verso tutte quelle fonti informative capaci di fornire elementi utili alla formazione di tale scala, quali ad esempio dati storici riguardanti valutazioni o alienazioni effettuate in questa zona per immobili simili, offerte di vendita desunte da pubblicazioni specializzate (pubblicazioni internet), listini di mercato ecc. I dati economici ricavati

da questa diverse fonti sono stati poi opportunamente omogeneizzati, attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi su ciascun dato elementare, al fine di adeguarli alle caratteristiche generali dell'immobile oggetto della stima.

Il processo di ponderazione dei prezzi, viene eseguito mediante coefficienti il cui valore può essere:

- minore di uno nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori al bene di riferimento
- maggiore di uno nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori al bene di riferimento

l'effetto combinato di più coefficienti dà luogo al coefficiente di ponderazione sintetico (**Kglob**). Le caratteristiche che sono oggetto di ponderazione riguardano le caratteristiche posizionali estrinseche, che considerano la localizzazione dell'immobile, le caratteristiche posizionali intrinseche che considerano la panoramicità e vista di cui beneficia l'immobile.

Ed infine le caratteristiche intrinseche, che considerano la tipologia, lo stato manutentivo, le pertinenze ecc. I risultati di queste operazioni, sono stati infine confrontati e opportunamente mediati.

8. Determinazione del giudizio di stima

8.1 Procedimento sintetico comparativo

8.1.1 Lotto 1 – Ufficio, piazzale ed impianto industriale

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 2 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul "segmento di mercato", si ricava il valore unitario medio di 600,00 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$V_a =$ da 500 €/m² a 700 €/m²

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{600 + 500 + 700}{3} = 600,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} =$ valore medio ponderato

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

I parametri fondamentali, di natura intrinseca ed estrinseca, che contribuiscono a formare il concreto valore vengono di seguito elencati e riportati nella tabella successiva:

- *parametro zonale*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile da una serie di caratteristiche quali l'ubicazione, l'utenza, la posizione;
- *parametro costruttivo*, inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche strutturali, di finitura e dall'impiantistica;
- *parametro funzionale*, inteso nel senso della fruizione degli spazi interni ed esterni dell'immobile;
- *parametro urbanistico*, inteso nel senso del rispetto della normativa vigente;
- *parametro di trasformazione*, inteso nel senso di una potenzialità d'uso diversa;
- *parametro estetico – architettonico*, inteso nel senso di una qualificazione stilistica dell'immobile.

COEFFICIENTI CORRETTIVI IMMOBILE		
Comparazione di parametri zonali l'ubicazione zonale, la posizione del fabbricato, la panoramicità, l'aereazione, la luminosità, il soleggiamento, la funzionalità della rete viaria, le potenzialità dei servizi a varia connotazione di indispensabilità, di strutture tecnologiche esterne. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale e medio di riferimento, può essere definito con applicazione di un coefficiente incrementale pari a	$K_z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi Strutturale: non sono presenti fenomeni di espulsione di copriferro ; internamente all'immobile in esame sono presenti fenomeni di umidità. Kc1	$K_{c1} =$	0,95

Di finitura: le caratteristiche di finitura considerate nella media possono essere trasposte in un coefficiente K_{C2}. Impiantistico: la presenza di impianti elettrici e idrici da adeguare, possono essere trasposti in un coefficiente pari a K_{C3}.	$K_{C2}=$	0,95
	$K_{C3}=$	0,95
Comparazione di parametri funzionali In termini di razionale fruizione degli immobili, considerata la tipologia distributiva interna, le dimensioni dei vani e le dimensioni complessive, considerati gli spazi esterni, sembra equo considerare un coefficiente pari a K_f	$K_f=$	1
Comparazione di parametri di trasformazione Essendo l'immobile in questione tecnicamente non divisibile in più unità indipendenti, considerate le dimensioni, la sua conformazione planimetrica e la sua distribuzione interna, ritenuta razionale, fanno considerare buona la sua utilizzazione odierna ma modificabile. si applica pertanto un coefficiente pari a:	$K_T=$	1,05
Comparazione di parametri urbanistici Definito dalla tipologia zonale consentita dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune e dalle conseguenti proprietà edificatorie, sia in termini volumetrica che di servizi annessi. Considerati i vincoli della zona e la sua lontananza dal centro della città. Detto insieme di caratteristiche, in termini di comparazione a quelle connotanti un immobile ideale di riferimento medio, può essere definito con applicazione di un coefficiente pari a	$K_{URB}=$	1
Comparazione di parametri architettonici lo sviluppo architettonico dell'immobile caratterizzato da elementi costruttivi e formali discretamente proporzionate e rifinite, fa ritenere equo l'applicazione di un coefficiente pari a	$K_A=$	1
Comparazione del parametro giuridico Inteso come adeguamento alle leggi 46/90 e successive (impianti tecnici), L. 64, (costruzione in zone sismiche), rispondenza catastale dello stato di fatto, leggi 1150/42 e 10/78 (licenze e concessioni edilizie) L.R. 37/85 e L. 47/85, L. 494/96 e D.lgs. 626/94. Tenuto quindi conto che: - da regolarizzare si applicherà un coefficiente pari a:	$K_{GIUR}=$	0,9
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi Inteso come parametro di riferimento alla data di costruzione, allo stato di conservazione dello stesso, ai processi di carbonatazione delle armature ferrose (presenti), alle infiltrazioni di umidità (presenti). Tenendo conto dello stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile che non necessita opere di ripristino, tenuto conto della vetustà dell'immobile, delle condizioni esterne dell'immobile, sembra equo considerare un coefficiente pari a:	$K_{CM}=$	0,95

Comparazione del parametro tecnologico: Inteso nel senso di qualificazione conferita all'immobile dalle utenze tecnologiche, alcune delle quali all'avanguardia, altre nella media. Il parametro in esame appare quindi, definibile, comparativamente ad un immobile ideale medio di riferimento, con applicazione di un coefficiente:	K _{TC} =	1
Dal prodotto dei valori riferiti ai coefficienti su riportati scaturisce il coefficiente Kglob intrinseco dell'immobile che costituisce termine di comparazione globale delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di un immobile simile, dotato di qualità identificabili in termini di media statistica ed assunto quale riferimento ideale.	Kglob	
Kglob= K _Z *K _{c1} *K _{c2} *K _{c3} *K _r *K _i *K _{urb} *K _a *K _{giur} *K _{cm} *K _{tc}	Kglob=	0,770

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=0,770$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
600,00	462,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V = 462,00 \text{ €/m}^2 \times 355,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 164.000,00$$

A tale cifra, visto che l'identità catastale ed urbanistica dell'immobile, è costituita dall'impianto industriale nella sua interezza, si aggiunge, oltre al corpo uffici e al piazzale pertinenziale, anche la stima dell'impianto di betonaggio, costituito da:

n.3 silos, un vascone di mescolamento per inerti con relativa copertura, nastro trasportatore, tramoggia contenimento polveri e filtro, cabina di comando.

Nello specifico, si procede col valutare il bene confrontando con impianti simili in vendita, con analoga vetustà e consistenza.

Dall'analisi di mercato, in considerazione allo stato di manutenzione, alla consistenza ed alla funzionalità, si stima un valore massimo dell'impianto pari ad € 10.000,00.

Pertanto, il valore complessivo del lotto 1, sarà pari ad **€ 174.000,00**, di cui € 164.000,00 per il locale uffici e piazzale, ed € 10.000,00 per l'impianto di betonaggio.

In merito a quest'ultima valutazione, si specifica che il debitore esecutato ha fornito al sottoscritto copia di una fattura di vendita dell'impianto di betonaggio, a terzi; sebbene l'impianto di betonaggio abbia una sua identificazione catastale, oggetto di pignoramento, tale vendita, non trova riscontro in alcun atto notarile, pertanto il sottoscritto ritiene che debba essere inclusa nella vendita.

8.1.2 Lotto 2 – Appartamento, lastrico solare e garage

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato”, si ricava il valore unitario medio di 1000,00 €/mq.

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$V_a = \text{da } 600 \text{ €/m}^2 \text{ a } 900 \text{ €/m}^2$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{1000 + 600 + 900}{3} = 833,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m = \text{valore medio ricavato da indagini di mercato}$

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI LOTTO N.2

Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	1,05
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,00
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,00
Impiantistico:	$K_{C3} =$	1,00
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,00
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1,00
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,00
Comparazione del parametro giuridico regolare lastrico	$K_{GIUR} =$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,00
$K_{glob} = K_Z * K_{C1} * K_{C2} * K_{C3} * K_F * K_T * K_{urb} * K_A * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} =$ 0,948

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob} = 0,948$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
833,00	789,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V = 789,00 \text{ €/m}^2 \times 57,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 45.000,00$$

8.1.3 Lotto 3 – Appartamento indipendente

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 3 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato”, si ricava il valore unitario medio di 200,00 €/mq.

o Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$Va = \text{da } 250 \text{ €/m}^2 \text{ a } 370 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{200 + 250 + 370}{3} = 273,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} = \text{valore medio ponderato}$

$$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI LOTTO 3			
Comparazione di parametri zionali		$K_Z =$	1,00
Comparazione di parametri costruttivi			
Strutturale:	pericolante	$K_{C1} =$	0,95
Di finitura:		$K_{C2} =$	0,95
Impiantistico:		$K_{C3} =$	0,95
Comparazione di parametri funzionali		$K_F =$	1,00
Comparazione di parametri di trasformazione		$K_T =$	1,00
Comparazione di parametri urbanistici		$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici		$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico		$K_{GIUR} =$	1,00
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi		$K_{CM} =$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:		$K_{TC} =$	0,95
$K_{glob} = K_Z * K_{C1} * K_{C2} * K_{C3} * K_F * K_T * K_{URB} * K_A * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob} =$	0,774

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=0,774$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
273,00	211,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V = 211,00 \text{ €/m}^2 \times 57,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 11.100,00$$

8.1.4 Lotto 4-5-6-7-8 – Terreni siti in Castiglione di Sicilia

Analisi di mercato:

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dei beni con il metodo della stima sintetico comparativa, la quale ben si adatta alla tipologia di immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite di terreni similari avvenute in tempi recenti nella zona.

Tali informazioni sono state reperite sia tramite annunci immobiliari online, che presso agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario medio per terreni agricoli, pari a circa 2,80 €/mq, e per terreni edificabili pari a circa 20,00€/mq. Il sottoscritto ha pertanto valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed in particolare ha considerato fattori positivi e fattori negativi, assegnando un coefficiente correttivo, riassunti nella tabella seguente, in cui gli immobili sono organizzati in base ai lotti proposti dal sottoscritto e meglio descritti nei paragrafi precedenti :

Lotto Proposto	Fattori Positivi	Fattori Negativi	Valore stimato €/mq	Valore totale €
4	-	Lotto intercluso; inedificabile	2,55	550,00
5	-	Terreno scosceso difficilmente raggiungibile; inedificabile	2,55	2.400,00
6	-	Terreno scosceso difficilmente raggiungibile; inedificabile	2,55	4.100,00

7	Terreno pianeggiante con rudere	Confine non recintato; struttura da regolarizzare al suo interno; non edificabile	2,55	21.000,00
8	Terreno a ridosso del centro di Solicchiata, in parte edificabile	In parte destinato ad aree pubbliche; scosceso nella zona nord	10	189.800,00

8.1.5 Lotto 9 – Deposito

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 0 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato”;

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$V_a =$ da 200 €/m² a 500 €/m²

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{200 + 500}{2} = 350,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

$V_m =$ valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} =$ valore medio ponderato

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell’immobile.

E’ necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l’esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell’immobile

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI LOTTO 9	
Comparazione di parametri zionali	$K_Z = 1$

Comparazione di parametri costruttivi			
Strutturale:		$K_{C1}=$	1,0
Di finitura:		$K_{C2}=$	0,95
Impiantistico:	DA RIPRISTINARE	$K_{C3}=$	0,95
Comparazione di parametri funzionali		$K_F=$	1,0
Comparazione di parametri di trasformazione		$K_T=$	1
Comparazione di parametri urbanistici		$K_{URB}=$	1,00
Comparazione di parametri architettonici		$K_A=$	1,0
Comparazione del parametro giuridico da regolarizzare		$K_{GIUR}=$	0,95
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi		$K_{CM}=$	0,95
Comparazione del parametro tecnologico:		$K_{TC}=$	1,0
$K_{glob}= K_z * K_{c1} * K_{c2} * K_{c3} * K_f * K_t * K_{urb} * K_a * K_{giur} * K_{cm} * K_{tc}$		$K_{glob}=$	0,815

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob}=0,815$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
350,00	285,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V = 285,00 \text{ €/m}^2 \times 125,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 35.600,00$$

8.1.6 Lotto 10 – Garage

Analisi di mercato:

○ Offerte di Vendita

Si rilevano n° 0 inserzioni di compravendita significativa di immobili in vendita in zona prossima agli immobili, focalizzata sul “segmento di mercato”;

○ Agenzie immobiliari

Dalle indagini eseguite presso gli operatori immobiliari della zona, si è risaliti alla seguente quotazione immobiliare per la zona in esame:

$$V_a = \text{da } 350 \text{ €/m}^2 \text{ a } 500 \text{ €/m}^2$$

Dai valori sopra riportati si determina il valore medio di stima:

$$V_m = \frac{350 + 500}{2} = 425,00 \frac{\text{€}}{\text{m}^2}$$

Determinazione del valore unitario:

V_m = valore medio ricavato da indagini di mercato

$V_{mp} = V_m \times K_{glob} =$ valore medio ponderato

$V_{finale} = V_{mp} \times m^2$

con

K_{glob} = prodotto dei coefficienti correttivi in base alla specificità dell'immobile.

E' necessario ora valutare le condizioni intrinseche delle unità immobiliare, quali il grado di finitura, lo stato di manutenzione e conservazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, l'esposizione, la distribuzione interna, la dimensione nel contesto cittadino e la condizione dell'immobile

Parametri formativi del valore di mercato

COEFFICIENTI CORRETTIVI LOTTO 10		
Comparazione di parametri zionali	$K_Z =$	1
Comparazione di parametri costruttivi		
Strutturale:	$K_{C1} =$	1,0
Di finitura:	$K_{C2} =$	1,00
Impiantistico:	$K_{C3} =$	0,95
Comparazione di parametri funzionali	$K_F =$	1,00
Comparazione di parametri di trasformazione	$K_T =$	1
Comparazione di parametri urbanistici	$K_{URB} =$	1,00
Comparazione di parametri architettonici	$K_A =$	1,0
Comparazione del parametro giuridico	$K_{GIUR} =$	1,00
Comparazione di parametri conservativi e manutentivi	$K_{CM} =$	1,00
Comparazione del parametro tecnologico:	$K_{TC} =$	1,0
$K_{glob} = K_Z * K_{C1} * K_{C2} * K_{C3} * K_F * K_T * K_{URB} * K_A * K_{GIUR} * K_{CM} * K_{TC}$	$K_{glob} =$	0,950

L'analisi delle condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili, ha portato alla determinazione di un coefficiente incrementale $K_{glob} = 0,950$, per cui si ha:

Valore medio unitario €/m ²	Valore medio ponderato €/m ²
425,00	401,00

Per cui si ritiene che il più probabile valore di stima, arrotondato a cifra intera, per via sintetica degli immobili, sia pari a:

$$V = 404,00 \text{ €/m}^2 \times 20,00 \text{ m}^2 = \text{€ } 8.000,00$$

8.1.7 *Lotto 11 – Terreno sito in Randazzo*

Analisi di mercato:

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dei beni con il metodo della stima sintetico comparativa, la quale ben si adatta alla tipologia di immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite di terreni similari avvenute in tempi recenti nella zona.

Tali informazioni sono state reperite sia tramite annunci immobiliari online, che presso agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario medio per terreni edificabili a ridosso del centro, pari a circa 85,00€/mq. Il sottoscritto ha pertanto valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed in particolare ha considerato fattori positivi e fattori negativi, assegnando un coefficiente correttivo, riassunti nella tabella seguente:

Lotto Proposto	Fattori Positivi	Fattori Negativi	Valore stimato €/mq	Valore totale €
11	Edificabile; asfaltato	Fabbricato da demolire	70	53.700,00

8.1.8 *Lotto 12 – Terreno sito in Giardini Naxos*

Analisi di mercato:

Il sottoscritto ha proceduto alla stima dei beni con il metodo della stima sintetico comparativa, la quale ben si adatta alla tipologia di immobile oggetto di causa. A tal fine ha acquisito informazioni su compravendite di terreni similari avvenute in tempi recenti nella zona.

Tali informazioni sono state reperite sia tramite annunci immobiliari online, che presso agenzie immobiliari operanti sul territorio.

Da tali indagini si è riscontrato un prezzo unitario medio per terreni edificabili a ridosso del centro, pari a circa 12,00€/mq. Il sottoscritto ha pertanto valutato le caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima al fine di pervenire ad un valore corretto e congruo, ed in particolare ha considerato fattori positivi e fattori negativi, assegnando un coefficiente correttivo, riassunti nella tabella seguente:

Lotto Proposto	Fattori Positivi	Fattori Negativi	Valore stimato €/mq	Valore totale €
12	pianeggiante	Lotto intercluso; assenza confini; antenne telecomunicazioni all'interno con contratto d'affitto	10	5.900,00

9 Formulazione del giudizio di stima

Il valore del compendio in euro è riportato nella successiva tabella e, tenendo conto della riduzione del prezzo di mercato per “*assenza di garanzia per vizi*”, si effettua una riduzione nel valore determinato, in misura del **15%**. Pertanto il valore dei beni oggetto del procedimento, arrotondato a cifra intera, considerando anche la quota pignorata, sarà:

Quadro riassuntivo di stima

Lotto	Valore medio stimato	Sottrazione spese regolarizzazione	Riduzione per assenza di garanzia per vizi (-15%)	Valore finale
1	€ 174.010,00	€ 7.000,00	€ 25.052,00	€ 142.000,00
2	€ 44.973,00	€ 2.000,00	€ 6.446,00	€ 36.500,00
3	€ 11.183,00	€ 0,00	€ 1.677,00	€ 9.500,00
4	€ 553,35	€ 0,00	€ 83,00	€ 500,00
5	€ 2.386,80	€ 0,00	€ 358,00	€ 2.000,00
6	€ 4.131,00	€ 0,00	€ 620,00	€ 3.500,00
7	€ 21.037,50	€ 2.000,00	€ 2.856,00	€ 16.100,00
8	€ 189.810,00	€ 0,00	€ 28.472,00	€ 161.300,00
9	€ 35.625,00	€ 5.000,00	€ 4.594,00	€ 26.000,00
10	€ 8.080,00	€ 0,00	€ 1.212,00	€ 6.900,00
11	€ 53.690,00	€ 5.000,00	€ 7.304,00	€ 41.400,00
12	€ 5.920,00	€ 0,00	€ 888,00	€ 5.000,00

10 Considerazioni e piano di vendita

Quesito u

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

Quesito x

Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà

comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente

Quesito w

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

Nel caso in esame trattasi di beni in piena proprietà, esclusa una particella del lotto 1 (571), di cui si possiede la quota pari ad $\frac{1}{2}$, ed il lotto 11, di cui si possiede la quota pari ad $\frac{1}{2}$; in entrambi i casi, non si ritiene applicabile la comoda divisibilità.

Lotto 1:

Piena proprietà di un complesso industriale con impianto di betonaggio, e **quota di $\frac{1}{2}$** di una stradella comune (particella 571), ubicati nel Comune di Mascali (CT) Via Stazione sn; zona periferica. Medio il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il complesso è costituito da ufficio a piano terra, adibito ad abitazione, ed un ulteriore ufficio al piano primo, ma abusivo; è parte consistenza un ampio piazzale e l'impianto di betonaggio.

La superficie commerciale è pari a 355,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, risulta che il complesso industriale sia stato edificato in assenza di concessione edilizia e che per esso siano state presentate due istanze di sanatoria, pratica 713 l.r. 724/94, riguardante il complesso industriale ed il piano terra del fabbricato, e pratica 293bis 1.326/03, riguardante anche il piano primo del fabbricato. Per la prima sanatoria, si constata il deposito della perizia giurata ai sensi dell'art.28 L.16/2016; per la seconda sanatoria, si evidenzia come sia stata presentata espressa rinuncia con promessa di demolizione del piano primo del fabbricato; tuttavia, alla data del sopralluogo, il piano primo del fabbricato risultata ancora in essere e presente anche nella planimetria catastale.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, si denotano inoltre:

- delle strutture precarie posizionate nel piazzale di pertinenza del complesso industriale, ed un piccolo casotto in muratura nella zona Nord; si evidenzia inoltre che i confini catastali, lato Nord ed Est, non corrispondono con i confini reali in uso, come da figura 1, e come

anche evidenziato da Ferrovie dello stato (allegato 5); diversa distribuzione degli spazi interni e diverso uso (abitazione) del fabbricato a piano terra;

Per la regolarizzazione delle opere sopra evidenziate, in difformità rispetto il titolo edilizio, è necessario:

- procedere alla demolizione del piano primo del fabbricato ad uso ufficio e del casotto in muratura, e ripristino dei luoghi, con costi stimati di circa € 2.000,00;
- depositare pratica urbanistica per la regolarizzazione delle strutture precarie, con costi stimati per circa € 3.000,00;
- Deposito pratica catastale per aggiornamento planimetria (docfa) e per riallineamento dei confini e mappa (Pregeo), non coincidenti con lo stato dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00.

Pertanto i costi totali di regolarizzazione urbanistico-catastale, ammontano a circa 7.000,00 €.

Si evidenzia inoltre che, analizzando l'aspetto produttivo del complesso industriale, lo stesso non possiede più le autorizzazioni necessarie per proseguire l'attività stessa, come da documentazione in allegato (allegato 5).

Valore a base d'asta del lotto 1- Complesso industriale

$V_{finale} = € 142.000,00$ (diconsi euro centoquarantaduemila/00)

Lotto 2:

Piena proprietà di un appartamento, lastrico solare sovrastante e garage, ubicati nel Comune di Mascali (CT) Via Dottor Mario Amato, complesso River Plate 7; zona centrale. Ottimo il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il lotto è costituito da un piccolo appartamento al piano primo, con 2 vani, disimpegno e bagno, oltre lastrico al piano superiore, chiuso in gran parte con veranda ed adibito a vano cucina (abusivamente) oltre garage al piano seminterrato.

La superficie commerciale è pari a 57,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, risulta che il complesso condominiale di cui fanno parte gli immobili, sia stato edificato in virtù di concessione edilizia n.11329 del 02/08/1990 pratica 3832/2; successivamente è stata presentata una SCIA prot 29127 del 07/12/2023 per la realizzazione ed adeguamento del sistema di smaltimento delle acque reflue del condominio.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali, catastali e lo stato dei luoghi, si evidenzia la realizzazione di una struttura precaria, adibita a cucina, posta nel piano lastrico; la stessa non risulta suscettibile di regolarizzazione, pertanto è necessario lo smontaggio ed il ripristino dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00.

NB: risulta trascritta sul lotto una domanda giudiziale per usucapione

Valore a base d'asta del lotto 2– Appartamento, lastrico e garage

$V_{finale} = € 36.500,00$ (diconsi euro trantaseimilacinquecento/00)

Lotto 3:

Piena proprietà di un immobile indipendente, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT) Via Borgo n.46; zona storico-centrale. Buono il contesto ma scarso collegamento viario con le maggiori arterie stradali; difficile raggiungere i luoghi.

Il lotto è costituito da un immobile indipendente sito al piano terra e primo, in pessime condizioni di manutenzione statiche, non agibile.

La superficie commerciale è pari a 53,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dai documenti catastali storici, è emerso che il fabbricato in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967, pertanto privo di documentazione progettuale a corredo; lo stesso fabbricato, alla data del sopralluogo, versava in condizioni statiche globali critiche, pertanto non è stato possibile accedervi all'interno ma è stato possibile verificare che la sagoma catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Valore a base d'asta del lotto 3– Appartamento indipendente

$V_{finale} = € 9.500,00$ (diconsi euro novemilacinquecento/00)

Lotto 4:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Scarso il contesto e medio il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 217,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Valore a base d'asta del lotto 4– terreno agricolo

$V_{finale} = € 500,00$ (diconsi euro cinquecento/00)

NB: Considerato il basso valore del lotto e le criticità evidenziate, il sottoscritto non ritiene commercialmente appetibile tale lotto, per il quale non si ritiene profittevole procedere alla vendita; rimette tuttavia la decisione ultima al G.E., al delegato alla vendita ed al creditore procedente.

Lotto 5:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Scarso il contesto e medio il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta, difficilmente raggiungibile, anche pedonalmente.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 936,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Valore a base d'asta del lotto 5– terreno agricolo

$V_{finale} = € 2.000,00$ (diconsi euro duemila/00)

NB: Considerato il basso valore del lotto e le criticità evidenziate, il sottoscritto non ritiene commercialmente appetibile tale lotto, per il quale non si ritiene profittevole procedere alla vendita; rimette tuttavia la decisione ultima al G.E., al delegato alla vendita ed al creditore procedente.

Lotto 6:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Medio il contesto e scarso il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta, difficilmente raggiungibile, anche pedonalmente.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 1.620,00 m²; all'interno del lotto è presente un fabbricato rurale diruto.

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Valore a base d'asta del lotto 6– terreno agricolo

$V_{finale} = € 3.500,00$ (diconsi euro tremilacinquecento/00)

NB: Considerato il basso valore del lotto e le criticità evidenziate, il sottoscritto non ritiene commercialmente appetibile tale lotto, per il quale non si ritiene profittevole procedere alla vendita; rimette tuttavia la decisione ultima al G.E., al delegato alla vendita ed al creditore procedente.

Lotto 7:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Medio il contesto e medio il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 8.250,00 m².

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dai documenti catastali storici, è emerso che sul terreno insiste un vecchio fabbricato rurale, di circa 20 mq, non catastato; tuttavia, viste le rifiniture, lo stesso presenta le caratteristiche dei vecchi fabbricati rurali costruiti per le esigenze agricole, in epoca antecedente al 1967; sarà pertanto necessaria la catastazione, con costi per circa € 2.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 7– terreno agricolo

$V_{finale} = € 16.100,00$ (diconsi euro sedicimilacento/00)

Lotto 8:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona Solicchiata. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo, in parte edificabile con destinazione residenziale e per attività pubbliche, con superficie commerciale pari a 18.981,00 m².

Valore a base d'asta del lotto 8– terreno agricolo edificabile

$V_{finale} = \text{€ } 161.300,00$ (diconsi euro centosessantunomilatrecento/00)

Lotto 9:

Piena proprietà di un deposito, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT) Via Zucconero; zona a ridosso del centro della frazione Solicchiata. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il lotto è costituito da un deposito sito al piano seminterrato, in cattive condizioni di manutenzione, frazionato in due unità abitative.

La superficie commerciale è pari a 125,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.1/94 del 08/01/1994, con successivo certificato di abitabilità rilasciato il 19/02/2003.

Analizzando lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto, si evidenzia:

- cambio d'uso del locale, da originario deposito, con frazionamento in due unità abitative, ed ampliamento dell'area utile, a discapito della corsia di manovra condominiale nella zona sud per l'accesso ai locali garage adiacenti e della camera d'aria nella zona nord;

Il sottoscritto specifica che per quanto riguarda l'ampliamento, realizzato su area comune, sarà necessario il ripristino dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00; per quanto riguarda il cambio d'uso, si specifica che le unità costituite non possiedono i requisiti igienico sanitari per poter effettuare la regolarizzazione in oggetto; sarà invece possibile effettuare il frazionamento dei locali in due depositi distinti, stimando costi di regolarizzazione pari a circa € 3.000,00 (scia tardiva per modifica prospetti).

Pertanto, il totale dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastale, ammonta a circa € 5.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 9– Deposito

$V_{finale} = \text{€ } 26.000,00$ (diconsi euro ventiseimila/00)

Lotto 10:

Piena proprietà di un garsge, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT) Via Zucconero; zona a ridosso del centro della frazione Solicchiata. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il lotto è costituito da un garage sito al piano seminterrato, in medie condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a 20,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.1/94 del 08/01/1994, con successivo certificato di abitabilità rilasciato il 19/02/2003.

Analizzando lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto, si evidenzia che il garage è conforme ai titoli edilizi ed alla rappresentazione catastale.

Valore a base d'asta del lotto 10- Garage

$V_{finale} = € 6.900,00$ (diconsi euro seimilanovecento/00)

Lotto 11:

Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Randazzo (CT), Via Vittorio Emanuele. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno edificabile, in destinazione residenziale, con superficie commerciale pari a 767,00 m².

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che sul terreno in oggetto, sono stati edificati un fabbricato adibito ad officina meccanica, con servizi, oltre ad una tettoia sul piazzale di pertinenza.

Si evidenzia che, sul lotto di terreno, esisteva un precedente fabbricato, autorizzato con licenza del 24/10/1966 prat.255/43, per un fabbricato di circa 140 mq adibito a magazzino; successivamente è stato demolito e realizzato il fabbricato odierno, per cui era stata presentata richiesta di permesso di costruire in sanatoria prot.20488 del 05/11/2018, successivamente archiviata il 02/04/2019.

Il sottoscritto evidenzia che il permesso di costruire richiesto nel 2018, non risultava comunque procedibile a causa del fatto che, il corpo di fabbrica, è stato realizzato anche su particella n.2023, intestata al Comune di Randazzo come relitto stradale.

Pertanto, ad oggi, si prevede la demolizione del fabbricato in oggetto, con possibilità di ripristinare il precedente progetto autorizzato nel 1966 o nuovo progetto, distanziandosi opportunamente dalla particella 2023, intestata ad altra ditta. Si prevedono costi di demolizione e ripristino dei luoghi (come terreno), per circa € 5.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 11– terreno edificabile – quota di 1/2

V_{finale} = € 20.700,00 (diconsi euro ventimilasettecento/00)

Lotto 12:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Giardini Naxos (ME), Strada Comunale Cuba. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo, non edificabile, viste le dimensioni minime, con superficie commerciale pari a 592,00 m².

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che sul terreno in oggetto, sono state realizzate n.2 antenne di telecomunicazione, con relativi locali tecnici, ad opera della ditta locatrice; tali impianti, non costituiscono opere edilizie stabili, ma rimovibili, pertanto non si ritiene necessario procedere con regolarizzazioni del caso.

Valore a base d'asta del lotto 12– terreno agricolo

V_{finale} = € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00)

11 Rilievo fotografico

Quesito v

Allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Per quanto concerne la documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile pignorato, si riporta, su file RF allegato alla presente relazione, la documentazione fotografica in formato digitale, che riproduce lo stato di fatto attuale esterno ed interno dell'immobile pignorato (*allegato n.8*). Le planimetrie catastali, sono riportate invece nell'*allegato n.3*.

12 Conclusioni

Sulla base delle considerazioni sopra esposte e dei conteggi eseguiti, si esprime il parere che,

con riferimento alla data attuale, **il valore del compendio pignorato**, sia il seguente:

Lotto 1:

Piena proprietà di un complesso industriale con impianto di betonaggio, e **quota di ½** di una stradella comune (particella 571), ubicati nel Comune di Mascali (CT) Via Stazione sn; zona periferica. Medio il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il complesso è costituito da ufficio a piano terra, adibito ad abitazione, ed un ulteriore ufficio al piano primo, ma abusivo; è parte consistenza un ampio piazzale e l'impianto di betonaggio.

La superficie commerciale è pari a 355,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, risulta che il complesso industriale sia stato edificato in assenza di concessione edilizia e che per esso siano state presentate due istanze di sanatoria, pratica 713 l.r. 724/94, riguardante il complesso industriale ed il piano terra del fabbricato, e pratica 293bis l.326/03, riguardante anche il piano primo del fabbricato. Per la prima sanatoria, si constata il deposito della perizia giurata ai sensi dell'art.28 L.16/2016; per la seconda sanatoria, si evidenzia come sia stata presentata espressa rinuncia con promessa di demolizione del piano primo del fabbricato; tuttavia, alla data del sopralluogo, il piano primo del fabbricato risultata ancora in essere e presente anche nella planimetria catastale.

Come evidenziato nei paragrafi precedenti, si denotano inoltre:

- delle strutture precarie posizionate nel piazzale di pertinenza del complesso industriale, ed un piccolo casotto in muratura nella zona Nord; si evidenzia inoltre che i confini catastali, lato Nord ed Est, non corrispondono con i confini reali in uso, come da figura 1, e come anche evidenziato da Ferrovie dello stato (allegato 5); diversa distribuzione degli spazi interni e diverso uso (abitazione) del fabbricato a piano terra;

Per la regolarizzazione delle opere sopra evidenziate, in difformità rispetto il titolo edilizio, è necessario:

- procedere alla demolizione del piano primo del fabbricato ad uso ufficio e del casotto in muratura, e ripristino dei luoghi, con costi stimati di circa € 2.000,00;
- depositare pratica urbanistica per la regolarizzazione delle strutture precarie, con costi stimati per circa € 3.000,00;
- Deposito pratica catastale per aggiornamento planimetria (docfa) e per riallineamento dei confini e mappa (Pregeo), non coincidenti con lo stato dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00.

Pertanto i costi totali di regolarizzazione urbanistico-catastale, ammontano a circa 7.000,00 €.

Si evidenzia inoltre che, analizzando l'aspetto produttivo del complesso industriale, lo stesso non possiede più le autorizzazioni necessarie per proseguire l'attività stessa, come da documentazione in allegato (allegato 5).

Valore a base d'asta del lotto 1– Complesso industriale

$V_{finale} = € 142.000,00$ (diconsi euro centoquarantaduemila/00)

Lotto 2:

Piena proprietà di un appartamento, lastrico solare sovrastante e garage, ubicati nel Comune di Mascali (CT) Via Dottor Mario Amato, complesso River Plate 7; zona centrale. Ottimo il contesto e buon collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il lotto è costituito da un piccolo appartamento al piano primo, con 2 vani, disimpegno e bagno, oltre lastrico al piano superiore, chiuso in gran parte con veranda ed adibito a vano cucina (abusivamente) oltre garage al piano seminterrato.

La superficie commerciale è pari a 57,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dall'accesso agli atti effettuato dal sottoscritto, risulta che il complesso condominiale di cui fanno parte gli immobili, sia stato edificato in virtù di concessione edilizia n.11329 del 02/08/1990 pratica 3832/2; successivamente è stata presentata una SCIA prot 29127 del 07/12/2023 per la realizzazione ed adeguamento del sistema di smaltimento delle acque reflue del condominio.

Dal confronto tra gli elaborati progettuali, catastali e lo stato dei luoghi, si evidenzia la realizzazione di una struttura precaria, adibita a cucina, posta nel piano lastrico; la stessa non risulta suscettibile di regolarizzazione, pertanto è necessario lo smontaggio ed il ripristino dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00.

NB: risulta trascritta sul lotto una domanda giudiziale per usucapione

Valore a base d'asta del lotto 2– Appartamento, lastrico e garage

$V_{finale} = € 36.500,00$ (diconsi euro trantaseimilacinquecento/00)

Lotto 3:

Piena proprietà di un immobile indipendente, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT) Via Borgo n.46; zona storico-centrale. Buono il contesto ma scarso collegamento viario con le maggiori arterie stradali; difficile raggiungere i luoghi.

Il lotto è costituito da un immobile indipendente sito al piano terra e primo, in pessime condizioni di manutenzione statiche, non agibile.

La superficie commerciale è pari a 53,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dai documenti catastali storici, è emerso che il fabbricato in oggetto risulta edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967, pertanto privo di documentazione progettuale a corredo; lo stesso fabbricato, alla data del sopralluogo, versava in condizioni statiche globali critiche, pertanto non è stato possibile accedervi all'interno ma è stato possibile verificare che la sagoma catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Valore a base d'asta del lotto 3– Appartamento indipendente

$V_{finale} = € 9.500,00$ (diconsi euro novemilacinquecento/00)

Lotto 4:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Scarso il contesto e medio il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 217,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Valore a base d'asta del lotto 4– terreno agricolo

$V_{finale} = € 500,00$ (diconsi euro cinquecento/00)

NB: Considerato il basso valore del lotto e le criticità evidenziate, il sottoscritto non ritiene commercialmente appetibile tale lotto, per il quale non si ritiene profittevole procedere alla vendita; rimette tuttavia la decisione ultima al G.E., al delegato alla vendita ed al creditore procedente.

Lotto 5:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Scarso il contesto e medio il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta, difficilmente raggiungibile, anche pedonalmente.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 936,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Valore a base d'asta del lotto 5– terreno agricolo

$V_{finale} = € 2.000,00$ (diconsi euro duemila/00)

NB: Considerato il basso valore del lotto e le criticità evidenziate, il sottoscritto non ritiene commercialmente appetibile tale lotto, per il quale non si ritiene profittevole procedere alla vendita; rimette tuttavia la decisione ultima al G.E., al delegato alla vendita ed al creditore procedente.

Lotto 6:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Medio il contesto e scarso il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta, difficilmente raggiungibile, anche pedonalmente.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 1.620,00 m²; all'interno del lotto è presente un fabbricato rurale diruto.

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Valore a base d'asta del lotto 6– terreno agricolo

$V_{finale} = € 3.500,00$ (diconsi euro tremilacinquecento/00)

NB: Considerato il basso valore del lotto e le criticità evidenziate, il sottoscritto non ritiene commercialmente appetibile tale lotto, per il quale non si ritiene profittevole procedere alla vendita; rimette tuttavia la decisione ultima al G.E., al delegato alla vendita ed al creditore procedente.

Lotto 7:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona periferica. Medio il contesto e medio il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Trattasi di lotto intercluso da particelle di altra ditta.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo non edificabile, con superficie commerciale pari a 8.250,00 m².

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza e dai documenti catastali storici, è emerso che sul terreno insiste un vecchio fabbricato rurale, di circa 20 mq, non catastato; tuttavia, viste le rifiniture, lo stesso presenta le caratteristiche dei vecchi fabbricati rurali costruiti per le esigenze agricole, in epoca antecedente al 1967; sarà pertanto necessaria la catastazione, con costi per circa € 2.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 7– terreno agricolo

V_{finale} = € 16.100,00 (diconsi euro sedicimilacento/00)

Lotto 8:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT), zona Solicchiata. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo, in parte edificabile con destinazione residenziale e per attività pubbliche, con superficie commerciale pari a 18.981,00 m².

Valore a base d'asta del lotto 8– terreno agricolo edificabile

V_{finale} = € 161.300,00 (diconsi euro centosessantunomilatrecento/00)

Lotto 9:

Piena proprietà di un deposito, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT) Via Zucconero; zona a ridosso del centro della frazione Solicchiata. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il lotto è costituito da un deposito sito al piano seminterrato, in cattive condizioni di manutenzione, frazionato in due unità abitative.

La superficie commerciale è pari a 125,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stato edificato

in virtù di concessione edilizia n.1/94 del 08/01/1994, con successivo certificato di abitabilità rilasciato il 19/02/2003.

Analizzando lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto, si evidenzia:

- cambio d'uso del locale, da originario deposito, con frazionamento in due unità abitative, ed ampliamento dell'area utile, a discapito della corsia di manovra condominiale nella zona sud per l'accesso ai locali garage adiacenti e della camera d'aria nella zona nord;

Il sottoscritto specifica che per quanto riguarda l'ampliamento, realizzato su area comune, sarà necessario il ripristino dei luoghi, con costi per circa € 2.000,00; per quanto riguarda il cambio d'uso, si specifica che le unità costituite non possiedono i requisiti igienico sanitari per poter effettuare le regolarizzazione in oggetto; sarà invece possibile effettuare il frazionamento dei locali in due depositi distinti, stimando costi di regolarizzazione pari a circa € 3.000,00 (scia tardiva per modifica prospetti). Pertanto, il totale dei costi di regolarizzazione urbanistico-catastale, ammonta a circa € 5.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 9– Deposito

$V_{finale} = € 26.000,00$ (diconsi euro ventiseimila/00)

Lotto 10:

Piena proprietà di un garsge, ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia (CT) Via Zucconero; zona a ridosso del centro della frazione Solicchiata. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Il lotto è costituito da un garage sito al piano seminterrato, in medie condizioni di manutenzione.

La superficie commerciale è pari a 20,00 m².

L'immobile risulta regolarmente catastato.

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, è stato edificato in virtù di concessione edilizia n.1/94 del 08/01/1994, con successivo certificato di abitabilità rilasciato il 19/02/2003.

Analizzando lo stato dei luoghi e gli elaborati di progetto, si evidenzia che il garage è conforme ai titoli edilizi ed alla rappresentazione catastale.

Valore a base d'asta del lotto 10– Garage

$V_{finale} = € 6.900,00$ (diconsi euro seimilanovecento/00)

Lotto 11:

Proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Randazzo (CT), Via Vittorio Emanuele. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali. Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno edificabile, in destinazione residenziale, con superficie commerciale pari a 767,00 m².

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che sul terreno in oggetto, sono stati edificati un fabbricato adibito ad officina meccanica, con servizi, oltre ad una tettoia sul piazzale di pertinenza.

Si evidenzia che, sul lotto di terreno, esisteva un precedente fabbricato, autorizzato con licenza del 24/10/1966 prat.255/43, per un fabbricato di circa 140 mq adibito a magazzino; successivamente è stato demolito e realizzato il fabbricato odierno, per cui era stata presentata richiesta di permesso di costruire in sanatoria prot.20488 del 05/11/2018, successivamente archiviata il 02/04/2019.

Il sottoscritto evidenzia che il permesso di costruire richiesto nel 2018, non risultava comunque procedibile a causa del fatto che, il corpo di fabbrica, è stato realizzato anche su particella n.2023, intestata al Comune di Randazzo come relitto stradale. Pertanto, ad oggi, si prevede la demolizione del fabbricato in oggetto, con possibilità di ripristinare il precedente progetto autorizzato nel 1966 o nuovo progetto, distanziandosi opportunamente dalla particella 2023, intestata ad altra ditta. Si prevedono costi di demolizione e ripristino dei luoghi (come terreno), per circa € 5.000,00.

Valore a base d'asta del lotto 11– terreno edificabile – quota di 1/2

V_{finale} = € 20.700,00 (diconsi euro ventimilasettecento/00)

Lotto 12:

Piena proprietà di un lotto di terreno, ubicato nel Comune di Giardini Naxos (ME), Strada Comunale Cuba. Buono il contesto e buono il collegamento viario con le maggiori arterie stradali.

Come da certificato di destinazione urbanistica in allegato, trattasi di terreno agricolo, non edificabile, viste la dimensioni minime, con superficie commerciale pari a 592,00 m².

Dall'analisi dei dati riportati nei titoli di provenienza, dai documenti catastali storici e dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, è emerso che sul terreno in oggetto, sono state realizzate n.2 antenne di telecomunicazione, con relativi locali tecnici, ad opera della ditta locatrice; tali impianti, non costituiscono opere edilizie stabili, ma rimovibili, pertanto non si ritiene necessario procedere con regolarizzazioni del caso.

Valore a base d'asta del lotto 12– terreno agricolo

V_{finale} = € 5.000,00 (diconsi euro cinquemila/00)



Ritenendo di aver correttamente interpretato i quesiti richiesti, di avere espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato e di aver fornito al G.E. oltre alla stima, tutti i dati necessari alla vendita dell'immobile oggetto della presente perizia, lo scrivente C.T.U. Ing. Fabrizio Rosario Puglisi, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.ssa Maria Angela Chisari e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o ulteriori adempimenti in merito alla presente, ringraziando per la fiducia accordata.



Catania, 20 Marzo 2025.



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Fabrizio Rosario Puglisi





La presente Relazione Tecnica, per disposizione sul rispetto della privacy dei debitori esecutati è suddivisa in due distinti fascicoli contenenti le seguenti trattazioni:

Fascicolo A contenente:

- Relazione di consulenza tecnica

Fascicolo B contenente:

- Verbale di sopralluogo
- Comunicazione alle parti
- Dati dell'immobile

Si allegano inoltre separatamente ai fascicoli A e B

- Foglio contenente le generalità dei debitori esecutati
- Nota spese e competenze del CTU.

Sono allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

1. Comunicazione alle parti.
2. Verbale di sopralluogo.
3. Visure catastali, planimetrie catastali.
4. Relazione notarile e visure ipotecarie.
5. Documentazione reperita.
6. Titoli di provenienza e contratti di locazione.
7. Planimetrie degli immobili, stato di fatto.
8. Rilievo fotografico su file RF.
9. Attestazione di avvenuto invio della Relazione Tecnica alle parti.

