

10/10/2002

Ruolo Gen.le esec. N.46/96+694/96+89/00

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE
PROMOSSA DAL CREDITO FONDIARIO E INDUSTRIALE S.P.A. CONTRO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARLETTA

1) PREMESSE. - L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Marietta, con ordinanza dell'11/02/2002 nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto Geometra Antonino Luca, Corso Italia 124 Catania, nella esecuzione promossa dal Credito Fondiario e Industriale S.p.A. assistito e difeso dall'Avv. Luisa Scavone, contro [redacted] assistita : [redacted] Viterio Cupri, affinché:

- identifichi esattamente i beni pignorati 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; verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore esecutato, specificando se in comproprietà o meno, accerti l'esatta provenienza, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, e precisando - se del caso - l'impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi le formalità (trascrizioni o iscrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;

- accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia; in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione) indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa; precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone praticato, la sua congruità e la scadenza dei relativi contratti;
- evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita in particolare, indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento, in condominio, negozio, terreno coltivabile o edificabile, bosco) e le località in cui si trovano; fornisci i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione);
- determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato tenendo conto delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e che in sede di vendita va effettuata un'offerta minima in aumento;
- 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 o dei lotti;
- alleggi idonea documentazione fotografica, esterna ed interna degli immobili pignorati ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

- accertò se il trasferimento dei beni sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo, in caso positivo, i dati occorrenti per la relativa applicazione ed, in particolare, se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/1949 e successive modifiche o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso.

Gli veniva concesso termine fino al 14 novembre 2001 per il deposito della relazione e la causa veniva rinviata a tale data.

Con lettere raccomandate in data 28 marzo 2002 indirizzate alle parti, il sottoscritto geometra invitava le stesse per il giorno 12 aprile 2002 alle ore 15.00 in occasione di un sopralluogo da effettuarsi negli immobili in Mont. S. Anastasia località Ninfe 2 di proprietà [REDACTED]

Nel giorno fissato nessuna delle parti interveniva, però è stato possibile [REDACTED] negli immobili tramite l'affidatario.

In tale occasione il sottoscritto geometra procedeva al rilevamento accurato dei beni, ultimandoli nella stessa giornata, merendendosi così in grado di rassegnare la presente relazione di consulenza tecnica.

2) ACCERTAMENTI.- Il compendio pignorato riguarda complesso edilizio sito in Mont. S. Anastasia, C.da Tiriù, denominato Ninfe 1, avente accesso sulla Strada Provinciale n. 13 Mont. S. Anastasia - Foglio 8, particella 210.

- ✓ 1) Appartamento sub 38 palazzina D2, box sub 54, cantina sub 56;
- 2) Appartamento sub 37 palazzina D2, box sub 55, cantina sub 57;
- 3) Appartamento sub 39 palazzina D2, box sub 52, cantina sub 58;
- 4) Appartamento sub 41 palazzina D2, box sub 51, cantina sub 59;
- 5) Appartamento sub 40 palazzina D2, box sub 50, cantina sub 56;

- infissi interni in l
- infissi esterni in a
- ferramenta di tra

dimensioni indicate nella planimetria di progetto. L'area di pertinenza dell'immobile è di mq. 1.200,00 (millesimato) e l'area di pertinenza dell'immobile è di mq. 1.200,00 (millesimato).

Fig. 8 part. 210 sub 57 T. Ctg. A2 cl. 3 vendi 5.1 R.C.T. L. 7.10.
per una superficie coperta di mq. 110 circa oltre a mq. 57 circa di terreno annesso destinato
a villetta.

2) Appartamento al piano terra dell'edificio D2 in Mon S. Anastasia località "Città D" 3.
8 part. 210 sub/38 int. 1 (All. "B").

ASTE
GIUDIZIARIE.it

bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione.

Fa parte dell'appartamento l'annesso tranto di terreno sistemato a villetta non delimitato ma che deve intendersi nelle dimensioni indicate nella planimetria catastale.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 38 P.T. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5,5 R.C. 907,500 per una superficie coperta di mq. 110 circa oltre a mq. 59 circa di terreno annesso destinato a villetta.

Confina a nord con androne, ad est, a sud e ad ovest con spazi condominiali.

3) Appartamento al piano terra dell'edificio D2 in Merla S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 39 int. 3 (All. "C").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso - salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione.

Fa parte dell'appartamento l'annesso tranto di terreno sistemato a villetta non delimitato ma che deve intendersi nelle dimensioni indicate nella planimetria catastale.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 39 P.T. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5,5 R.C. 907,500 per una superficie coperta di mq. 110 circa oltre a mq. 59 circa di terreno annesso destinato a villetta.

Confina a nord con androne, ad est, a sud e ad ovest con spazi condominiali.

4) Appartamento al primo piano dell'edificio D2 in Merla S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 40 int. 5 (All. "D").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso - salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 40 1° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5,5 R.C. 907,500 per una superficie coperta di mq. 110 circa.

Confina a sud con corpo scala, a nord ed a est con spazi condominiali e ad ovest con area soprastante la villetta del piano terra.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) Appartamento al primo piano dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2"
Fig. 8 part. 210 sub 41 int. 4 (All."E").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso - saloncino, tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fig. 8 part. 210 sub 41 1° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 6,5 R.C. 1.073.500 per una superficie coperta di mq. 110 circa. Confina a nord con corpo scala, ad est e a sud con spazi condominiali e ad ovest con area soprastante la villa del piano terra.

6) Appartamento al primo piano dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 1"
Fig. 8 part. 210 sub 42 int. 6 (All."F").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso - salotto, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fig. 8 part. 210 sub 42 1° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5,5 R.C. 907.500 per una superficie coperta di mq. 100 circa. Confina ad est con corpo scala, a nord, ad ovest ed a sud con area soprastante la villa del piano terra.

7) Appartamento al secondo piano dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 1"
Fig. 8 part. 210 sub 43 int. 8 (All."G").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso - salotto, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fig. 8 part. 210 sub 43 2° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5,5 R.C. 907.500 per una superficie coperta di mq. 110 circa. Confina a sud con corpo scala, a nord ed a est con spazi condominiali e ad ovest con area soprastante la villa del piano terra.

8) Appartamento al secondo piano dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninfa 2"
Fig. 8 part. 210 sub 44 int. 7 (All. "H").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso - salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa particella 3803 Fig. 8 part. 210 sub 44 2° P. Ctg. A/2 al. 5 vani 5,5 Z.C. 197,5/0 per una superficie coperta di mq. 110 circa. Confina a nord con corpo scala, ad est e a sud con muri condominiali e ad ovest con area soprastante la villetta del piano terra.

9) Appartamento al secondo piano dell'edificio D1 in Mont S. Anastasia località "Ninfa 2"
Fig. 8 part. 210 sub 45 int. 9 (All. "F").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso - salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa particella 3803 Fig. 8 part. 210 sub 45 2° P. Ctg. A/2 al. 5 vani 5,5 Z.C. 197,5/0 per una superficie coperta di mq. 120 circa. Confina ad est con corpo scala, a nord, ad ovest e a sud con area soprastante la villetta del piano terra.

Gli appartamenti sopra indicati presentano le stesse caratteristiche e rifiniture dell'appartamento descritto al sub 1 come da foto dal n. 5 al n. 20.

Al piano cantinato esistono le autorimesse e le cantine: a quest'ultime si accede tramite la scala condominiale interna, mentre alle autorimesse, oltre che dalle corsie di manovra condominiali esterne (Foto n. 25) si accede anche dall'interno tramite la suddetta scala condominiale (All. "L"). Sia le cantine, come le autorimesse presentano pareti intonacate e piano di calpestio in battuto di cemento: esiste impianto elettrico con i soli cavi: le autorimesse sono munite di infisso esterno metallico basculante e di un infisso metallico

interno nell'ingresso del corridoio condominiale attraverso il quale si accede anche alle cantine munite di infisso metallico (Foto n. 24-25-26).

DESCRIZIONE AUTORMESSE E CANTINE

1a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 47 (All. "A1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 47 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 2 mq. 42 R.C. €. 264.500.

Confina a nord con spazio condominiale, ad est con corridoio interno condominiale, a sud con corpo scala e ad ovest con cantina sub 62 di proprietà stessa ditta.

2a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 48 (All. "B1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 48 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a sud con garage sub 49 di proprietà stessa ditta, ad est con spazio condominiale e ad ovest con corridoio interno condominiale.

3a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 49 (All. "C1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 49 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a sud con garage sub 48 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 50 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

4a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 50 (All. "D1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 50 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 22 R.C. €. 162.800.

Confina a sud con garage sub 49 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 51 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

5a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 51 (All. "E1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 51 P. 1 S.Ctg. C/6 cl. 9 mq. 22 R.C. €. 162.800.

Confina a sud con garage sub 50 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 52 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

6a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 52 (All. "F1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 52 P. 1 S.Ctg. C/6 cl. 9 mq. 22 R.C. €. 162.800.

Confina a sud con garage sub 51 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 53 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

7a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 53 (All. "G1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 53 P. 1 S.Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a sud con garage sub 52 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 54 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

8a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 54 (All. "H1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 54 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a sud con garage sub 53 di proprietà stessa ditta, ad est e a sud con spazi condominiali, e ad ovest con corridoio interno condominiale.

9a) Garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 55 (All. "I1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 55 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 8 mq. 42 R.C. €. 264.600.

Confina a nord e a est con corridoio interno condominiale, a sud con spazi condominiali e a ovest con cantina sub 56 di proprietà stessa ditta e con terrapieno.

10a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 56 (All. "L1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 56 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a nord con corridoio interno condominiale, ad est con garage sub 55 di proprietà stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con cantina sub 57 di proprietà stessa ditta.

11a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 57 (All. "M1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 57 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a nord con corridoio interno condominiale, ad est con cantina sub 56 di proprietà stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con cantina sub 58 di proprietà stessa ditta.

- 12a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 58 (All. "N1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 58 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a nord con corridoio interno condominiale, ad est con cantina sub 57 di proprietà stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con cantina sub 59 di proprietà stessa ditta.

- 13a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 3 part. 210 sub 59 (All. "O1").

Nei Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 3 part. 210 sub 59 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 24 R.C. €. 177.600.

Confina a nord, a sud e ad ovest con terrapieno e ad est con cantina sub 58 e sub 60 di proprietà stessa ditta e con corridoio interno condominiale.

- 14a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 3 part. 210 sub 60 (All. "P1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 3 part. 210 sub 60 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 21 R.C. €. 155.400.

Confina a nord con terrapieno, ad est con cantina sub 61 di proprietà stessa ditta, a sud con corridoio interno condominiale e ad ovest con cantina sub 59 di proprietà stessa ditta.

- 15a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 3 part. 210 sub 61 (All. "Q1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 3 part. 210 sub 61 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 148.000.

Confina a nord con terrapieno, ad est con cantina sub 62 di proprietà stessa ditta, a sud con corridoio interno condominiale e ad ovest con cantina sub 60 di proprietà stessa ditta.

16a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninno2" Fg. 8 part. 210 sub 62 (All. "R1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 62 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 21 R.C. £. 155.400.

Confina a nord con terrapieno, ad est con garage sub 47 di proprietà stessa ditta, a sud con corridoio interno condominiale e ad ovest con cantina sub 51 di proprietà stessa ditta.

PALAZZINA D3 (FOTO N. 27-28-29-30)

La palazzina D3 può considerarsi la gemella della palazzina D2 avendo le stesse dimensioni e la stessa consistenza. Infatti gli appartamenti e i garage che la compongono sono simili ed hanno le stesse caratteristiche e rifiniture (Foto n. 31-32-33-34-35-36-37-38) e pertanto, per non appesantire il presente elaborato, si rinvia alla descrizione già fatta precedentemente, limitandosi alla individuazione catastale e ai confini per come segue:

- 1) Appartamento al piano terra dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninno 2" Fg. 8 part. 810 sub 63 int. 2 (All. "AA").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione. Fa parte dell'appartamento l'annesso tratto di terreno sistemato a villetta non delimitato ma che deve intendersi nelle dimensioni indicate nella planimetria catastale.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano è censito alla partita 3803 in [REDACTED] 8 part. 210 sub 64 P.T. Ctg. A/2 cl.5, vani 5,5 R.C. £. 907.500 per una superficie coperta di mq. 110 circa oltre a mq. 57 circa di terreno annesso destinato a villetta.

Confina ad est, a nord ed a ovest con spazi condominiali e a sud con androne.

- 2) Appartamento al piano terra dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninno 2" Fg. 8 part. 810 sub 65 int. 1 (All. "AB").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione. Fa parte dell'appartamento l'annesso tratto di terreno sistemato a villetta non delimitato ma che deve intendersi nelle dimensioni indicate nella planimetria catastale.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 65 P.T. Ctg. A/2 cl.5, vani 5,5 R.C. L. 907.500 per una superficie coperta di mq. 110 circa oltre a mq. 42 circa di terreno annesso destinato a villetta.

Confina a nord con androne, ad est, a sud ed a ovest con spazi condominiali.

3) Appartamento al piano terra dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfa" 2° Fg. 8 part. 810 sub 66 int. 5 (All. "AC").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione.

Fa parte dell'appartamento l'annesso tratto di terreno sistemato a villetta non delimitato ma che deve intendersi nelle dimensioni indicate nella planimetria catastale.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 66 P.T. Ctg. A/2 cl.5, vani 5,5 R.C. L. 907.500 per una superficie coperta di mq. 120 circa oltre a mq. 180 circa di terreno annesso destinato a villetta.

Confina a est con corpo scala, a nord, ad ovest e sud con spazi condominiali.

4) Appartamento al primo piano dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfa" 2° Fg. 8 part. 810 sub 67 int. 5 (All. "AD").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salone, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210

sub 67) 1° P. Ctg. A/2 cl.5, vani 5,5 R.C. E. 907.500 per una superficie coperta di mq. 110. Confina a sud con corpo scala, ad est e a nord con spazi condominiali e ad ovest con area soprastante la villetta del piano terra.

5) Appartamento al primo piano dell'edificio D5 in Morta S. Anastasia località "Ninfa" 2° Fg. 8 part. 810 sub 68 int. 4 (All."AE").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salotto, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa particella 3803 Fg. 8 part. 210 sub 53) 1° P. Ctg. A/2 cl.5, vani 5,5 R.C. E. 907.500 per una superficie coperta di mq. 110

Confina a nord con corpo scala, ad est e a sud con spazi condominiali e ad ovest con area soprastante la villetta del piano terra.

6) Appartamento al primo piano dell'edificio D5 in Morta S. Anastasia località "Ninfa" 2° Fg. 8 part. 810 sub 59 int. 5 (All."AE").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salotto, due vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa particella 3803 Fg. 8 part. 210 sub 69) 1° P. Ctg. A/2 cl.5, vani 5,5 R.C. E. 907.500 per una superficie coperta di mq. 120.

Confina ad est con corpo scala, ad nord, ad ovest e a sud con area soprastante la villetta del piano terra.

7) Appartamento al secondo piano dell'edificio D5 in Morta S. Anastasia località

"Ninfeo 2" Fg. 8 part. 810 sub 70 int. 8 (All. "AG").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salone, due vani cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 1 part. 210 sub 70 2° P. Ctg. A/2 cl. 5, vani 5,5 R.C. €. 907.500.

Confina a sud con corpo scala, ad est e a nord con spazi condominiali e ad ovest con area soprastante la villetta del piano terra.

8) Appartamento al secondo piano dell'edificio D3 in Montia S. Anastasia località "Ninfeo 2" Fg. 8 part. 810 sub 71 int. 7 (All. "AH").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salone, due vani cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 1 part. 210 sub 71 2° P. Ctg. A/2 cl. 5, vani 5,5 R.C. €. 907.500.

Confina a nord con corpo scala, ad est e a sud con spazi condominiali e ad ovest con area soprastante la villetta del piano terra.

9) Appartamento al secondo piano dell'edificio D3 in Montia S. Anastasia località "Ninfeo 2" Fg. 8 part. 810 sub 72 int. 9 (All. "AI").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da ingresso-salone, due vani cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione.

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 3 part. 210 sub 72 2° P. Ctg. A/2 cl. 5, vani 5,5 R.C. €. 907.500 per una superficie coperta di mq. 120 circa.

Confina a est con corpo scala, a nord, ad ovest e a sud con area soprastante la villetta del piano terra.

Al piano cantinato sono ubicati i garages e le cantine ai quali si accede, oltre che dalle corsie di manovra condominiali esterne, anche dall'interno tramite la scala condominiale (All. "AL"). Sia le cantine come le autorimesse presentano pareti intonacate e piano di calpestio in battute di cemento; esiste impianto elettrico con i soli cavi; le autorimesse sono munite di infisso esterno metallico basculante e di infisso metallico interno nell'ingresso dal corridoio condominiale attraverso il quale si accede anche alle cantine munite di infisso metallico.

DESCRIZIONE AUTORMESSE E CANTINE

1a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 3 part. 210 sub 74 (All. "AA1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3303 Fg. 3 part. 210 sub 74 P.1 S. Ctg. C/6 cl. 3 mq. 43 R.C. E. 154.500.

Confina a nord con spazio condominiale, ad est con corridoio interno condominiale, a sud con corpo scala e ad ovest con cantina sub 39 di proprietà stessa ditta.

2a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 3 part. 210 sub 75 (All. "AB1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3303 Fg. 3 part. 210 sub 75 P. 1 S. Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. E. 148.000.

Confina a sud con garage sub 49 di proprietà stessa ditta, ad est e a nord con spazi condominiali e ad ovest con corridoio interno condominiale.

3a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 3 part. 210 sub 76 (All. "AC1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 76 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. £. 148.000.

Confina a sud con garage sub 75 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 77 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

4a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 77 (All. "AD1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 77 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 22 R.C. £. 162.800.

Confina a sud con garage sub 76 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 78 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

5a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 78 (All. "E1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 78 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 22 R.C. £. 162.800.

Confina a sud con garage sub 77 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a sud con garage sub 78 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

6a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 79 (All. "AF1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 79 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 22 R.C. £. 162.800.

Confina a sud con garage sub 78 di proprietà stessa ditta, ad est con spazi condominiali, a

sud con garage sub 30 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

7a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Mont. S. Anastasia località "Ninfa2" Fg. 8 part. 210 sub 80 (All. "AG1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa par. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 80 P. 1 S.Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. £. 143.000.

Confina a sud con garage sub 79 di proprietà stessa ditta e ad ovest con spazi condominiali, a sud con garage sub 31 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

8a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Mont. S. Anastasia località "Ninfa2" Fg. 8 part. 210 sub 31 (All. "AH1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa par. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 31 P. 1 S.Ctg. C/6 cl. 9 mq. 20 R.C. £. 143.000.

Confina a sud con garage sub 30 di proprietà stessa ditta, ad est e a sud con spazi condominiali, e ad ovest con corridoio interno condominiale.

9a) Garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Mont. S. Anastasia località "Ninfa2" Fg. 8 part. 210 sub 82 (All. "AI1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa par. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 82 P. 1 S.Ctg. C/6 cl. 8 mq. 42 R.C. £. 264.600.

Confina a nord e a est con corridoio interno condominiale, a sud con spazi condominiali e a ovest con cantina sub 83 di proprietà stessa ditta e con terrapieno

10a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Mont. S. Anastasia località "Ninfa2" Fg. 8 part. 210 sub 83 (All. "AL1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa par. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 83 P. 1 S.Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. £. 143.000.

Confina a nord con corridoio interno condominiale, ad est con garage sub 55 di proprietà stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con cantina sub 57 di proprietà stessa ditta.

11a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 84 (All. "AM1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3303 Fg. 8 part. 210 sub 84 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 143.000.

Confina a nord con corridoio interno condominiale, ad est con cantina sub 33 di proprietà stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con cantina sub 35 di proprietà stessa ditta.

12a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 85 (All. "AN1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3303 Fg. 8 part. 210 sub 85 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. €. 143.000.

Confina a nord con corridoio interno condominiale, ad est con cantina sub 34 di proprietà stessa ditta, a sud con terrapieno e ad ovest con cantina sub 36 di proprietà stessa ditta.

13a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 86 (All. "AG1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3303 Fg. 8 part. 210 sub 86 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 24 R.C. €. 177.600.

Confina a nord, a sud e ad ovest con terrapieno e ad est con cantina sub 35 e sub 37 di proprietà stessa ditta e con corridoio interno condominiale.

14a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 87 (All. "AP1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3303 Fg. 8 part. 210 sub 87 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 21 R.C. €. 155.400.

Confina a nord con terrapieno, ad est con cantina sub 38 di proprietà stessa ditta, a sud con

corridoio interno condominiale e ad ovest con cantina sub 86 di proprietà stessa ditta.

15a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 88 (All. "AQ1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 88 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 20 R.C. E. 148.000.

Confina a nord con terrapieno, ad est con cantina sub 89 di proprietà stessa ditta, a sud con corridoio interno condominiale e ad ovest con cantina sub 87 di proprietà stessa ditta.

16a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 89 (All. "AR1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritta alla stessa part. 3803 Fg. 8 part. 210 sub 89 P. 1 S Ctg. C/2 cl. 9 mq. 21 R.C. E. 155.400.

Confina a nord con terrapieno, ad est con garage sub 74 di proprietà stessa ditta, a sud con corridoio interno condominiale e ad ovest con cantina sub 88 di proprietà stessa ditta.

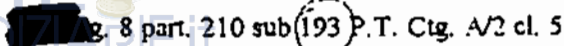
PALAZZINA F2 (Foto n. 59)

La palazzina F2 indicata in catasto E2 presenta le stesse caratteristiche delle precedenti palazzine D2 e D3.

Gli appartamenti, i garages e le cantine hanno le stesse rifiniture di quelle già descritte per le Palazzine D2 (Foto n. 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 e 60) per cui si rimanda a quanto già detto in precedenza e pertanto il sottoscritto procede alla sola individuazione catastale e alla confinazione per come segue:

1) Appartamento al piano terra dell'edificio F2 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 193 int. 3 (All. "AAA").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e

corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione. Contrariamente a quanto rappresentato in catasto, manca il cortile retrostante. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803   Fg. 8 part. 210 sub 193 P.T. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord e ad ovest con spazi condominiali, a sud con corpo scala e ad est con appartamento sub 194 di proprietà stessa Ditta.

2) Appartamento al piano terra dell'edificio F2 in Monta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 194 int. 4 (All. "AAB").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 194 P.T. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord e ad est con spazi condominiali, a sud con androne e ad ovest con appartamento sub 195 di proprietà stessa Ditta.

3) Appartamento al piano terra dell'edificio F2 in Monta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 195 int. 1 (All. "AAC").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 195 P.T. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord con androne, ad est e a sud con spazi condominiali e ad ovest con appartamento sub 196 di proprietà stessa Ditta.

- 4) Appartamento al piano terra dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2"
Fig. 8 part. 210 sub 196 int. 1 (All. "AAD").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al piano terra destinato a civile abitazione. Contrariamente a quanto rappresentato in catasto, manca il cortile retrostante. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita in testa alla [REDACTED] 3 part. 210 sub 196 P.T. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord con corpo scala, a sud e ad ovest con spazi condominiali e ad est con appartamento sub 195 di proprietà stessa Ditta.

- 5) Appartamento al primo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fig. 8 part. 210 sub 197 int. 7 (All. "AAE").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fig. 8 part. 210 sub 197 1° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord e ad ovest con spazi condominiali, a sud con corpo scala e ad est con appartamento sub 198 di proprietà stessa Ditta.

- 6) Appartamento al primo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fig. 8 part. 210 sub 198 int. 3 (All. "AAF").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fig. 8 part. 210 sub 198 1° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 107 circa.

Confina a nord e ad est con spazi condominiali, a sud con appartamento sub 199 di proprietà stessa ditta e ad ovest con appartamento sub 197 di proprietà stessa Ditta.

7) Appartamento al primo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo 2" Fg. 8 part. 210 sub 199 int. 5 (All. "AAG").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fg. 8 part. 210 sub 199 1° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5,5 R.C. £. 907.500 per una superficie coperta di mq. 107 circa.

Confina a nord con appartamento sub 198 di proprietà stessa ditta, ad est e a sud con spazi condominiali e ad ovest con appartamento sub 200 di proprietà stessa Ditta.

8) Appartamento al primo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo 2" Fg. 8 part. 210 sub 200 int. 6 (All. "AAG").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al primo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fg. 8 part. 210 sub 200 1° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. £. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord con corpo scala, a sud e ad ovest con spazi condominiali, ad est con appartamento sub 199 di proprietà stessa Ditta.

9) Appartamento al secondo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo 2" Fg. 8 part. 210 sub 201 int. 11 (All. "AAG").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3303 Fg. 8 part. 210 sub 201 2° P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. £. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord e ad ovest con spazi condominiali, a sud con corpo scala e ad est con

appartamento sub 202 di proprietà stessa Ditta.

10) Appartamento al secondo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località

"Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 202 int. 12 (All. "AAL").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 202 P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 117 circa.

Confina a nord e ad est con spazi condominiali, a sud con appartamento sub 203 di proprietà stessa Ditta e ad ovest con appartamento sub 201 di proprietà stessa Ditta.

11) Appartamento al secondo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località

"Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 203 int. 13 (All. "AAL").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 203 P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 117 circa.

Confina a nord con appartamento sub 202 di proprietà stessa Ditta, ad est e a sud con spazi condominiali e ad ovest con appartamento sub 204 di proprietà stessa Ditta.

12) Appartamento al secondo piano dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località

"Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 204 int. 10 (All. "AAL").

L'immobile oggetto di valutazione è costituito da tre vani, cucina, bagno, lavanderia e corridoio di disimpegno al secondo piano destinato a civile abitazione. Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 204 P. Ctg. A/2 cl. 5 vani 5 R.C. €. 825.000 per una superficie coperta di mq. 100 circa.

Confina a nord con corpo scala, a sud e ad ovest con spazi condominiali e ad est con appartamento sub 203 di proprietà stessa Ditta.

Al piano cantinato sono ubicati i garages e le cantine ai quali si accede, oltre che dalle corsie di manovra condominiali esterne, (Foto n. 61-62-63) anche dall'interno tramite la scala condominiale (Foto n. 65 e all."AAL"). Sia le cantine, come le autorimesse presentano pareti intonacate e piano di calpestio in battuto di cemento: esiste impianto elettrico con i soli cavi: le autorimesse sono munite di infisso esterno metallico basculante e di un infisso metallico interno all'ingresso dal corridoio condominiale (Foto n. 64) attraverso il quale si accede anche alle cantine munite di infisso metallico.

Allo stesso piano cantinato è ubicato un ampio locale con servizi destinato a bar risultante dalla unificazione di alcuni garages e di alcune cantine indicati in catasto con i sub 215, 216, 217, 218, 219, 220 e 221 (All."AAL").

1a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe" Fg. 3 part. 210 sub 208 (All."AAA1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 3 part. 210 sub 208 P.15 Ctg. C/6 cl. 8 mq. 16 R.C. L. 113.400.

Confina a nord con spazio condominiale, ad est con garage sub 209 di proprietà stessa ditta, a sud con garage sub 210 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

2a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe" Fg. 3 part. 210 sub 209 (All."AAB1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 3 part. 210 sub 209 P. 1 S Ctg. C/6 cl. 9 mq. 19 R.C. L. 140.600.

Confina a nord ed a est con spazi condominiali, a sud con garage sub 210 di proprietà stessa ditta, e ad ovest con garage sub 208 di proprietà stessa ditta.

3a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe" Fg. 3 part. 210 sub 210 (All."AAC1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 210 P. 1 S misura una superficie di mq. 25 circa.

Confina a nord con i garage sub 208 e 209 di proprietà stessa ditta, ad est con spazio condominiale, a sud con garage sub 211 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

4a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 211 (All. "AAD1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 211 P. 1 S misura una superficie di mq. 25 circa.

Confina a nord con garage sub 210 di proprietà stessa ditta, ad est con spazio condominiale, a sud con garage sub 212 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

5a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 212 (All. "AAE1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 212 P. 1 S misura una superficie di mq. 25 circa.

Confina a nord con garage sub 211 di proprietà stessa ditta, ad est con spazio condominiale, a sud con garage sub 213 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

6a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe2" Fg. 8 part. 210 sub 213 (All. "AAF1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 213 P. 1 S Misura una superficie di mq. 25 circa.

Confina a nord con garage sub 212 di proprietà stessa ditta, ad est con spazio condominiale,

a sud con garage sub 214 di proprietà stessa ditta e ad ovest con corridoio interno condominiale.

7a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 214 (All. "AAG1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 214 P. 1 S. Misura una superficie di mq. 35 circa.

Confina a nord con garage sub 213 di proprietà stessa ditta, ad est con spazio condominiale, a sud e ad ovest con locale di proprietà stessa ditta.

8a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 222 (All. "AAH1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 222 P. 1 S. Misura una superficie di mq. 25 circa.

Confina a nord con cantina sub 223 di proprietà stessa ditta, ad est con corridoio interno condominiale, a sud con corpo scala e ad ovest con terrapieno.

9a) Garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 223 (All. "AAI1").

Nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano figura iscritto alla stessa partita 3803 Fg. 8 part. 210 sub 223 P. 1 S. Misura una superficie di mq. 18 circa.

Confina a nord con cantina stessa ditta, ad est con corridoio interno condominiale, a sud con cantina sub 222 di proprietà stessa ditta e ad ovest con terrapieno.

10a) Ampio locale al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfeo" Fg. 8 part. 210 sub 83 (All. "AAL1").

Trattasi di un ampio locale al piano cantinato originato dalla fusione dei sub 215, 216, 217, 218, 219, 220 e 221 della part. 210 del fg. 8. Complessivamente misura una superficie di

mq. 175 circa. Esso è stato mutato e destinato a bar; di tale variazione non è stata fatta alcuna denuncia catastale e non è stata chiesta al Comune la relativa autorizzazione. Nello stesso locale sono stati realizzati n. 4 W.C. con pareti interamente piastrellate (Foto n. 66 - 67).

Nei locali i pavimenti sono in grés ceramizzato e le pareti rivestite con doghe in legno di pino (Foto n. 68, 69, 70, 71, 72, 73). Esiste impianto elettrico incassato con i cavi in rame isolato e impianto idrico con i relativi scarichi.

Tutti gli immobili sopra descritti si presentano in buono stato di manutenzione e di conservazione; essi sono ubicati in tre palazzine facenti parte del complesso edilizio denominato "Mister D" costituito da complessive n. 7 palazzine.

Le tre palazzine hanno identiche caratteristiche e sono costituite da tre elevazioni fuori terra oltre al piano cantinato dove sono ubicati i garages e le cantine ed ad un piano attico alla quarta elevazione fuori terra. Le strutture portanti degli edifici è in cemento armato, intelaiato con sciai misti in cemento armato; i componenti esterni sono in laterizi a camera d'aria e le paramentature interne in laterizi. Tutti i prospetti sono rifiniti con bugnati per facciata. Le palazzine cui fanno parte gli immobili pignorati mancano di ascensori; le scale interne sono rivestite in marmo con pianerottoli in ceramica e con ringhieri in ferro e corpo scala tinteggiato a due colori; l'androne è pavimentato con mattonelle in ceramica con portoncino in alluminio anodizzato e vetri.

Il complesso edilizio trovasi in zona isolata lungo la strada che collega l'abitato di Misterbianco con Morta S. Anastasia e dista da quest'ultimo Km. 3 circa. Nella zona non si trovano esercizi commerciali e manca dei servizi sociali essenziali.

Tutti gli appartamenti hanno destinazione a residenza alberghiera.

Tutti gli spazi esterni sono sistemati e pavimentati in maniera tale da essere percorribili con

mezzi; l'intero complesso è recintato e ad esso si accede attraverso un ampio varco con cancello in ferro; all'interno del complesso esistono comode aree di parcheggio, ove, in appositi spazi, sono allocati dei bomboloni di GPL per l'alimentazione degli impianti di riscaldamento cui sono forniti le singole unità abitative.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il sottoscritto geometra procede alla valutazione che ha per fine la ricerca del valore venale degli immobili all'ammata. Pertanto il criterio di stima da adottarsi è quello della determinazione del più probabile valore di mercato, nel particolare caso in esame, nell'intesa che le trattative di un eventuale acquisto debbano essere riferite ad immobile libero da persone e cose.

A tal fine appare opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato mediante l'applicazione del metodo sintetico in base al parametro "vano unitario" per gli appartamenti e "mq" per i garages e le cantine in quanto usati comunemente per la contrattazione di immobili urbani.

Tale metodo consiste nell'applicare al parametro "vano" e "mq" un valore unitario, sinteticamente determinato attraverso ponderati raffronti, partendo da prezzi noti di immobili aventi analoghe e sufficienti prossime caratteristiche. Da indagini esperte nella zona ove ricadono gli immobili da stimare suffragate da considerazioni di carattere generale sul mercato immobiliare urbano, risulta che appartamenti in Motta S. Anastasia nella zona ove sono ubicati quelli da stimare vengono offerti a non più di €. 14.000,00 vano commerciale per i piani terra e di €. 17.000,00 per i piani superiori a seconda delle rifiniture, dell'ampiezza dei vani, della posizione dell'immobile e dell'epoca della costruzione, e singoli garages a non più di €. 300,00 mq. e le cantine a non più di €. 110,00 mq.

Il valore che si andrà a determinare si riferisce, allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano in atto gli immobili, con tutte le servitù attive e passive esistenti e nascenti dallo stato dei

luoghi comprese tutte le parti comuni per legge e per destinazione del costruttore.

Tenuto conto, pertanto, di tutte le caratteristiche innanzi precisate, dello stato di manutenzione e di conservazione, il sottoscritto è pervenuto nella determinazione di attribuire i seguenti valori:

VALORI

- ✓ 1) Appartamento al piano terra edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Nirfo 2" Fg. 3 part. 210 sub 37 int. 1 (All. "A")

Vani 4 x € 14.000,00 = € 56.000,00 ✓ (2)

- ✓ 2) Appartamento al piano terra edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Nirfo 2" Fg. 3 part. 210 sub 38 int. 1 (All. "B")

Vani 4 x € 14.000,00 = € 56.000,00 ✓ (1)

- ✓ 3) Appartamento al piano terra edificio D1 in Motta S. Anastasia località "Nirfo 2" Fg. 3 part. 210 sub 39 int. 3 (All. "C")

Vani 4 x € 14.000,00 = € 56.000,00 ✓ (1)

- ✓ 4) Appartamento al primo piano edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Nirfo 2" Fg. 3 part. 210 sub 40 int. 5 (All. "D")

Vani 4 x € 17.000,00 = € 68.000,00 ✓ (5)

- ✓ 5) Appartamento al primo piano edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Nirfo 2" Fg. 3 part. 210 sub 41 int. 5 (All. "E")

Vani 4 x € 17.000,00 = 41 € 68.000,00 ✓ (4)

- ✓ 6) Appartamento al primo piano edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Nirfo 2" Fg. 3 part. 210 sub 42 int. 6 (All. "F")

Vani 4 x € 17.000,00 = € 68.000,00 ✓ (5)

- ✓ 7) Appartamento al secondo piano edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Nirfo 2" Fg. 3 part. 210 sub 43 int. 8 (All. "G")

Vari 4 x € 17.000,00 =

€ 68.000,00 ✓ (8)

✓ 8) Appartamento al secondo piano edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 44 int. 7 (All. "H")

Vari 4 x € 17.000,00 =

€ 68.000,00 ✓ (7)

✓ 9) Appartamento al secondo piano edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 45 int. 9 (All. "I")

Vari 4 x € 17.000,00 =

€ 68.000,00 ✓ (9)

✓ 1a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 47 (All. "A1")

mq. 42 x € 300,00 =

€ 12.600,00 ✓ (9)

✓ 2a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 48 (All. "B1")

mq. 20 x € 300,00 =

€ 6.000,00 ✓ (7)

✓ 3a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 49 (All. "C1")

mq. 20 x € 300,00 =

€ 6.000,00 ✓ (6)

✓ 4a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 50 (All. "D1")

mq. 22 x € 300,00 =

€ 6.600,00 ✓ (6)

✓ 5a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 51 (All. "E1")

mq. 22 x € 300,00 =

€ 6.600,00 ✓ (4)

✓ 6a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfa 2" Fg. 8 part. 210 sub 52 (All. "F1")

mq. 22 x €. 300,00 =

€. 6.600,00

✓ (3)

7a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2" Fg. 8

part. 210 sub 53 (All. "G1")

mq. 20 x €. 300,00 =

€. 6.000,00

✓ (2)

3a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2" Fg. 8

part. 210 sub 54 (All. "H1")

mq. 20 x €. 300,00 =

€. 6.000,00

✓ (1)

9a) garage al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2" Fg. 8

part. 210 sub 55 (All. "I1")

mq. 42 x €. 300,00 =

€. 12.600,00

✓ (5)

10a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2" Fg.

3 part. 210 sub 56 (All. "L1")

mq. 20 x €. 110,00 =

€. 2.200,00

✓ (1)

11a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2" Fg.

3 part. 210 sub 57 (All. "M1")

mq. 20 x €. 110,00 =

€. 2.200,00

✓ (1)

12a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2"

Fg. 8 part. 210 sub 58 (All. "N1")

mq. 20 x €. 110,00 =

€. 2.200,00

✓ (5)

13a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2"

Fg. 8 part. 210 sub 59 (All. "O1")

mq. 24 x €. 110,00 =

€. 2.640,00

✓ (4)

14a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Mont S. Anastasia località "Ninno 2"

Fg. 8 part. 210 sub 60 (All. "P1")

mq. 21 x € 110,00 =

€ 2.310,00

✓ (5)

15a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2"

Fig. 8 part. 210 sub 61 (All. "Q1")

mq. 20 x € 110,00 =

€ 2.200,00

✓ (6)

16a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2"

Fig. 8 part. 210 sub 62 (All. "R1")

mq. 21 x € 110,00 =

€ 2.310,00

✓ (7)

PALAZZINA D3

1) Appartamento al piano terra edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fig. 8

part. 210 sub 64 int. 2 (All. "AA")

Vani 4 x € 14.000,00 =

€ 56.000,00

✓ (11)

2) Appartamento al piano terra edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fig. 8

part. 210 sub 65 int. 1 (All. "AB")

Vani 4 x € 14.000,00 =

€ 56.000,00

✓ (10)

3) Appartamento al piano terra edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fig. 8

part. 210 sub 66 int. 3 (All. "AC")

Vani 4 x € 14.000,00 =

€ 56.000,00

✓ (12)

4) Appartamento al primo piano edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fig. 8

part. 210 sub 67 int. 5 (All. "AD")

Vani 4 x € 17.000,00 =

€ 68.000,00

✓ (14)

5) Appartamento al primo piano edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fig. 8

part. 210 sub 68 int. 4 (All. "AE")

Vani 4 x € 17.000,00 =

€ 68.000,00

✓ (13)

6) Appartamento al primo piano edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fig. 8

part. 210 sub 69 int. 6 (All. "AF")

Vani 4 x €. 17.000,00 = €. 68.000,00

✓ (15)

7) Appartamento al secondo piano edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 70 int. 8 (All. "AG")

Vani 4 x €. 17.000,00 = €. 68.000,00

✓ (17)

8) Appartamento al secondo piano edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 71 int. 7 (All. "AH")

Vani 4 x €. 17.000,00 = €. 68.000,00

✓ (16)

9) Appartamento al secondo piano edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 72 int. 9 (All. "AI")

Vani 4 x €. 17.000,00 = €. 68.000,00

✓ (18)

1a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 1 part. 210 sub 74 (All. "AA")

mq. 42 x €. 300,00 = €. 12.600,00

✓ (18)

2a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 1 part. 210 sub 75 (All. "AB1")

mq. 20 x €. 300,00 = €. 6.000,00

✓ (16)

3a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 1 part. 210 sub 76 (All. "AC1")

mq. 20 x €. 300,00 = €. 6.000,00

✓ (15)

4a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 77 (All. "AD1")

mq. 22 x €. 300,00 = €. 6.600,00

✓ (14)

5a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Morta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 78 (All. "AE1")

mq. 22 x €. 300,00 = €. 6.600,00

✓ (11)

6a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 79 (All. "AF1")

mq. 22 x €. 300,00 =

€. 6.600,00

✓ (11)

7a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 80 (All. "AF1")

mq. 20 x €. 300,00 =

€. 6.000,00

✓ (11)

8a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 31 (All. "AF1")

mq. 20 x €. 300,00 =

€. 6.000,00

✓ (10)

9a) garage al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 32 (All. "AF1")

mq. 40 x €. 300,00 =

€. 12.000,00

✓ (11)

(1) (10)

10a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 33 (All. "AF1")

mq. 20 x €. 110,00 =

€. 2.200,00

✓ (10)

11a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 34 (All. "AF1")

mq. 20 x €. 110,00 =

€. 2.200,00

✓ (11)

12a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 35 (All. "AF1")

mq. 20 x €. 110,00 =

€. 2.200,00

✓ (11)

13a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 36 (All. "AO1")

mq. 24 x €. 110,00 =

€. 2.640,00

✓ (13)

14a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3

part. 210 sub 37 (All. "AO1")

mq. 24 x €. 110,00 =

€. 2.640,00

✓ (13)

✓ Fg. 8 part. 210 sub 87 (All. "AP1")
mq. 21 x €. 110,00 = €. 2.310,00 ✓ (14)

✓ 15a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 88 (All. "AQ1")
mq. 20 x €. 110,00 = €. 2.200,00 ✓ (15)

✓ 16a) Cantina al piano cantinato dell'edificio D3 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 39 (All. "AR1")
mq. 21 x €. 110,00 = €. 2.310,00 ✓ (16)

PALAZZINA F2

✓ 1) Appartamento al piano terra edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 193 int. 3 (All. "AAA")
Vani 3 x €. 14.000,00 = €. 42.000,00 ✓ (21)

✓ 2) Appartamento al piano terra edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 194 int. 4 (All. "AAB")
Vani 3 x €. 14.000,00 = €. 42.000,00 ✓ (21)

✓ 3) Appartamento al piano terra edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 195 int. 1 (All. "AAC")
Vani 3 x €. 14.000,00 = €. 42.000,00 ✓ (14)

✓ 4) Appartamento al piano terra edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 196 int. 2 (All. "AAD")
Vani 3 x €. 14.000,00 = €. 42.000,00 ✓ (20)

✓ 5) Appartamento al primo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 197 INT. 7 (All. "AAE")
Vani 3 x €. 17.000,00 = €. 51.000,00 ✓ (25)

- ✓ 6) Appartamento al primo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 198 int. 8 (All. "AAF")

Vani 3 x € 17.000,00 = € 51.000,00 ✓ (26)

- ✓ 7) Appartamento al primo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 199 int. 9 (All. "AAO")

Vani 3 x € 17.000,00 = € 51.000,00 ✓ (23)

- ✓ 8) Appartamento al primo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 200 int. 6 (All. "AAH")

Vani 3 x € 17.000,00 = € 51.000,00 ✓ (24)

- ✓ 9) Appartamento al secondo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 3 part. 210 sub 201 int. 11 (All. "AAI")

Vani 3 x € 17.000,00 = € 51.000,00 ✓ (29)

- ✓ 10) Appartamento al secondo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 202 int. 12 (All. "AAJ")

Vani 3 x € 17.000,00 = € 51.000,00 ✓ (30)

- ✓ 11) Appartamento al secondo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 203 int. 9 (All. "AAM")

Vani 3 x € 17.000,00 = € 51.000,00 ✓ (27)

- ✓ 12) Appartamento al secondo piano edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 204 int. 10 (All. "AAN")

Vani 3 x € 17.000,00 = € 51.000,00 ✓ (28)

- ✓ 1a) garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 208 (All. "AAA1")

mq. 16 x € 300,00 = € 4.800,00 ✓ (29)

- ✓ 2a) garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 209 (All. "AAB1")

mq. 19 x € 300,00 = € 5.700,00 ✓ (27)

✓ 3a) garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8
part. 210 sub 210 (All. "AAC1")

mq. 25 x € 300,00 = € 7.500,00 ✓ (26)

✓ 4a) garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8
part. 210 sub 211 (All. "AAD1")

mq. 25 x € 300,00 = € 7.500,00 ✓ (25)

✓ 5a) garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8
part. 210 sub 212 (All. "AAE1")

mq. 25 x € 300,00 = € 7.500,00 ✓ (24)

✓ 6a) garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8
part. 210 sub 213 (All. "AAF1")

mq. 25 x € 300,00 = € 7.500,00 ✓ (23)

✓ 7a) garage al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8
part. 210 sub 214 (All. "AAG1")

mq. 24 x € 300,00 = € 7.200,00 ✓ (22)

✓ 8a) cantina al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8
part. 210 sub 222 (All. "AAH1")

mq. 18 x € 110,00 = € 1.980,00 ✓ (27)

✓ 9a) Cantina al piano cantinato dell'edificio F2 in Motta S. Anastasia località "Ninfe 2" Fg. 8
part. 210 sub 223 (All. "AAL1")

mq. 18 x € 110,00 = € 1.980,00 ✓ (21)

✓ 10a) locale al piano cantinato destinato a bar edificio F2 in Motta S. Anastasia località
"Ninfe 2" Fg. 8 part. 210 sub 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221 (All. "AAL")

mq. 175 x € 410,00 = € 71.750,00

I suddetti beni si appartengono alla Società esecutata

per essere stati costruiti dalla stessa Società su terreno pervenuto da potere della [redacted] con atto di compravendita Notaio Salvatore Russo del 04/12/1985 trascritto il 27/12/1985 ai n.ri 42828/33209; alla società [redacted] pervenuto per conferimento del socio [redacted] giusto verbale del 21/04/1981 in Not. F. Portale rogito al n. 8591 e trascritto il 22/04/1981 ai n.ri 14362/12035.

Le costruzioni che vi insistono sono state realizzate giusto progetto approvato dalla Commissione Edilizia del Comune di Motta S. Anastasia in data 17.02.1982. Al riguardo non è stato possibile reperire la documentazione amministrativa presso il Comune di Motta S. Anastasia perché sottoposta a sequestro penale nel procedimento n. 5091/88 A.R. giusto verbale dell'11/4/1988 dei Carabinieri di Motta S. Anastasia che si allega al presente con il n. 1. Dalle ricerche effettuate presso la Procura della Repubblica al fine di verificare lo stato della procedura non è stato possibile reperire il fascicolo relativo al procedimento. Il cui sopra recante il n. 5091/88 A.R.

Dalla documentazione ipotecaria risulta:
nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento eseguita in data 20.02.1996 ai n.ri 6278/4378 a [redacted]

- ipoteca iscritta in data 11/04/1987 ai n.ri 14095/1727 a favore del [redacted] Industriale [redacted] nascente dal Contratto di Mutuo dell'8/4/1987 in Notaio Salvatore Russo da Catania e successivi atti di erogazione del 09/07/1987, del 30/11/1987 entrambi ai rogiti del Notaio Salvatore Russo e del 23/03/1989 in Notaio G. Riggio da Catania mediante il quale è stata cancellata l'ipoteca sopracitata relativamente alle porzioni immobiliari costituenti gli interi piani e sovrastrutture delle palazzine D2, D3 e F2 nonché del box auto del fabbricato F2 distinto con il sub 207 ed è stata sub frazionata l'intera quota di mutuo pari a £. 1.800.000.000 con relativo frazionamento dell'ipoteca sulle unità immobiliari ricomprese nelle palazzine D2 - D3 ed F2. Il box auto facente parte della palazzina F2 individuata nel Fg. 8 con la parte 210 sub 219 risulta indicato nell'atto di pignoramento, ma

omesso nella relativa nota di trascrizione.

Gli immobili pignorati corrispondono con i dati riportati nell'atto di pignoramento con la precisazione che i garages indicati nel Fg. 8 part. 210 sub 215, 216, 217, 218, 219, 220 e 221 della palazzina F2 risultano unificati in unico locale destinato come già detto, a bar e di tale unificazione non è stata presentata all'UTE la relativa dichiarazione di variazione; inoltre per tale cambio di destinazione non risulta presentata alcuna istanza al Comune di Monta S. Anastasia né, tanto meno, risulta rinviata alcuna autorizzazione.

Nella fattispecie è applicabile l'art. 40 comma 3 della legge n. 47/85 trattandosi di trasferimento derivante da procedure esecutive e pertanto la domanda di sanatoria può essere presentata entro 120 giorni dall'atto di trasferimento. Trattandosi di cambio di destinazione è applicabile l'art. 13 della legge 47/85 e l'abuso può essere sanato pagando un'oblazione dell'importo massimo di 9.112.100 e non concessa per 9.112.100.00 lire. Tali importi non incidono sui valori già determinati e vanno quindi a cumulo.

Le tre palazzine D2, D3 ed F2, e conseguentemente tutte le unità immobiliari pignorate risultano concesse in locazione dalla C.G.I. - Garden Residence s.r.l. con sede in Monta S. Anastasia S.P. 13 Contrada Turti complesso "S. Maria" di "S. Maria" quale attività alberghiera con contratto del 30/06/1997 siglato a Catania il 26/09/1997 al n. 6535/3. La durata del contratto è di mesi uno decorrente dall'1.06/1997 rinnovabile di mese in mese salvo disdetta entro il 15 del mese corrente. Il canone è stabilito in 9.500.000 mensili e in esso sono compresi tutti gli elementi che concorrono a formare il patrimonio aziendale.

Ritiene il sottoscritto che il canone di locazione possa considerarsi congruo.

Le unità immobiliari pignorate sono rifinite in tutte le sue parti e possono ritenersi abitabili per quanto riguarda gli appartamenti e agibili i garages e le cantine.

Dal verbale di sequestro (All.1) risulta che il certificato di abitabilità è stato sequestrato.

Gli immobili pignorati risultano denunciati all'UTE di Catania alla partita 3803 del Comune

di Motta S. Anastasia in ditta [REDACTED]

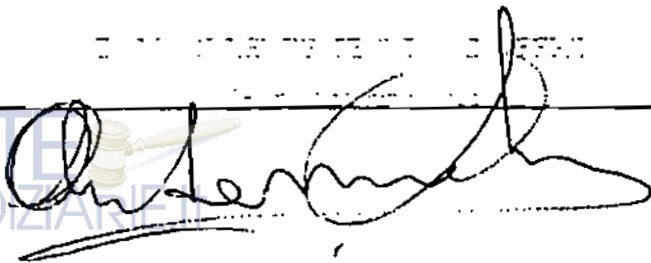
CONCLUSIONI. I valori dei beni pignorati sono quelli sopra determinati. Tutti gli immobili costituiscono unità singole per cui possono essere venduti a singoli lotti. Tutti gli immobili sono ceduti in locazione.

Il trasferimento è soggetto ad IVA trattandosi di società con partita IVA, le unità abitative non rivestono caratteristiche di caso di cui all'art. 10 legge 47/1999 e successi: modifiche ed integrazioni.

Dalla documentazione ipotecaria versata in causa sono state rilevate le formalità prima precisate.

Ritiene così il sottoscritto geometra di avere assolto all'incarico conferitogli.

Catania, 19 ottobre 2011.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA - SEZIONE ESPROPRIE

Ruolo Gen. Esec. N. 46/94-694/96+89/00

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO NELLA ESECUZIONE PROMOSSA
DALLA [REDACTED] CONTRO [REDACTED]
[REDACTED]

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA VERA MARLETTA

L'Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione dott.ssa Vera Marletta, con ordinanza del 7 giugno 2004, disponeva che il sottoscritto geometra Antonino Luca, già nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa dalla [REDACTED] assistita e difesa dall'Avv. Daniela Aiello, contro [REDACTED] e [REDACTED] assistiti e difesi dall'Avv. Vincenza Maniaci sotto il vincolo del già prestato giuramento rispondesse ai chiarimenti richiestigli con ordinanza del 5 gennaio 2004 con riferimento alle note della parte eseguita.

Con tali note, la parte eseguita contestava i valori attribuiti al terreno in Motta S. Anastasia C.da Tiriti Fg. 7 partt. 7 - 12- 14- 182 - 183- 193- 254 - 281 e 284 di Ha. 8.85.76, al terreno nella stessa contrada Fg. 16 partt. 212 - 213 e 252 di Ha. 7.77.94 e agli immobili al terzo piano delle palazzine D2 - D3 - F1 - F2 del complesso "Ninfo 2".

In particolare eccepiva che per il terreno ricadente nel Fg. 7 di Ha. 8.85.76 la G.I.G. s.r.l. ha presentato al Comune di Motta S. Anastasia richiesta di variante al P.R.G. di una zona omogenea di espansione per insediamenti chiusi ad uso collettivo (art. 15 L.R. n. 71/78) allegando il relativo progetto; il Comune di Motta S. Anastasia ha approvato detta variante con delibera n. 105/99 trasmettendola per i successivi adempimenti all'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente; quest'ultimo, con nota 25926 del 04/05/2001 restituiva gli atti non approvati in quanto l'area ricadeva in zona interessata al rischio di frana "elevato" di cui al D.A. del 04/07/2000.

Con successivo D.A. del 18/06/2003 è stato aggiornato il piano straordinario per l'assetto idrogeologico di Motta S. Anastasia con ripermimetrazione delle aree a rischio escludendo l'area interessata alla esecuzione immobiliare facendo rivivere così la delibera n. 105/99 con la quale il Comune di Motta S. Anastasia aveva approvato la variante al P.R.G. per la realizzazione di un complesso insediativo chiuso ad uso collettivo in C.da Ninfo da parte della [REDACTED]

Per quanto riguarda il terreno ricadente nel fg. 16 eccipiva che per circa mq. 50.000 lo stesso ricade in zona DI (industriale artigianale) dello schema di massima del P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 88/99 e che si è in una fase di approvazione definitiva del detto piano regolatore.

Relativamente agli immobili al 3° piano delle palazzine ^XD2 - ^XD3 - ^XF1 - ^XF2 del complesso "Ninfo2" eccipiva che in data 28/02/1995 Prot. 3825 è stata presentata istanza di condono edilizio ai sensi della legge n. 724/99 applicando la tipologia 2 per lievi modifiche di sagoma e tipologia 4 per cambio di destinazione d'uso da locale di sgombero a civile abitazione pagando in totale la somma di €. 7.000.000 per cui è in corso il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Sulla scorta delle sopracitate note, la stessa parte esecutata procedeva al ricalcolo dei valori per come segue:

- terreno ricadente nel fg. 7 da €. 57.175,81 ad €. 1.328.640,00
- terreno ricadente nel fg. 16 da €. 50.216,03 ad €. 1.027.794,00
- Attico pal. D2 part. 210 sub 46 da €. 61.000,00 ad €. 86.998,50
- Attico pal. D3 part. 210 sub 73 da €. 51.000,00 ad €. 86.998,50
- Attico pal. F1 part. 210 sub 173 da €. 47.490,00 ad €. 59.552,50
- Attico pal. F1 part. 210 sub 174 da €. 47.490,00 ad €. 59.552,50
- Attico pal. F2 part. 210 sub 205 da €. 47.490,00 ad €. 59.552,50
- Attico pal. F2 part. 210 sub 206 da €. 47.490,00 ad €. 59.552,50

Il sottoscritto geometra, rispondendo alle superiori note controdeduttive della parte esecutata è in grado

di rispondere per come segue:

1) In ordine al terreno di ha. 8.85.76 del fg. 7, il sottoscritto geometra ha già riferito con la precedente relazione datata 27/03/2003 che lo stesso, per una superficie di Ha. 4.98.47, ricade in zona E1 agricola e per una superficie di Ha. 3.87.29 ricade in zona C-D residenziale; l'intera superficie ricade nel "Piano straordinario per l'assetto idrogeologico" giusta D.A. n. 298/41 del 04/07/2002 in zona interessata da rischio frana "elevato" ove vige il vincolo di inedificabilità assoluta ex art. 2 stesso decreto.

Il Decreto assessoriale del 18/06/2003 di aggiornamento, cui fa cenno la parte eseguita, non ha mutato le condizioni di inedificabilità ma ha aggiornato il piano straordinario per l'assetto idrogeologico sulla scorta della relazione istruttoria del Genio Civile ove per la zona a sud-est di Monte Tiriti ha individuato un'area costituita da terreni alluvionali e da sottostanti argille con movimenti franosi riscontrando interventi antropici che hanno accentuato l'originario assetto chilometrico del versante; data la minore densità di urbanizzazione rispetto ad altre aree interessate da fenomeni franosi, l'area è stata classificata con rischio R3.

In ogni caso, la delibera n. 105/99 che ha approvato la variante al P.R.G. essendo stata restituita non approvata dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente, deve ritenersi priva di qualsiasi efficacia, necessitando di una nuova delibera da adottarsi in funzione della nuova perimetrazione di cui al D.A. del 18/06/2003 da sottoporre all'approvazione dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Quanto affermato dalla parte eseguita circa l'approvazione di un progetto per la realizzazione di insediamenti chiusi non trova riscontro non avendo la stessa parte prodotto alcun progetto con visto di approvazione corredato dalla relativa concessione edilizia; infatti la delibera n. 105/99 approvava solo la variante al piano regolatore che è stata restituita dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente non approvata.

2) In ordine al terreno di Ha. 7.77.94 del fg. 13 (e non fg. 16 come erroneamente indicato dalla parte esecutata), il sottoscritto geometra, in sede di elaborazione della perizia datata 27/03/2003, ha accertato presso il Comune di Motta S. Anastasia che lo stesso ricadeva in zona E2 (zona agricola speciale) con indice di edificabilità di mc/mq 0,05; la parte esecutata si limita a riferire che per circa mq. 50.000 il terreno ricade in zona D1 (industriale artigianale) dello schema di massima del P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale n. 88 del 06/09/1999 e che è in fase di approntamento la delibera del Consiglio Comunale per l'adozione definitiva.

Di tale assunto non è stata prodotta alcuna certificazione attestante la destinazione urbanistica dell'intero appezzamento di terreno e uno schema di massima di Piano regolatore certamente non può assurgere a definitività.

Non vi è dubbio che da quanto riferito non si ha la certezza che il terreno in questione possa avere la destinazione prevista nel piano in quanto soggetto all'approvazione, non solo del Consiglio Comunale ma anche da parte dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente.

Infatti, finché non si ha l'approvazione definitiva, scattano le norme di salvaguardia che non consentono di utilizzare i parametri del Piano.

Relativamente agli immobili al 3° piano delle palazzine D2 - D3 - F1 - F2, il sottoscritto geometra, a suo tempo, ha assunto delle informazioni presso il Comune di Motta S. Anastasia circa la regolarità urbanistica degli stessi in quanto nel progetto approvato figuravano come cantine o locali di sgombero e in effetti si presentano appartamenti rifiniti per civile abitazione ridotti in pessime condizioni, ad esclusione di quello della palazzina D2 per come descritto nella precedente relazione.

Da parte del Comune è stato riferito che non esisteva domanda di sanatoria per cui il sottoscritto ne ha determinato i costi per come riportati nella precedente relazione; sarebbe stato più opportuno da parte esecutata documentare quanto affermato nelle proprie note con la produzione della copia della sanatoria e dei relativi versamenti che non si comprendono se riferiti alla oblazione o agli oneri

concessori; comunque, ove esistesse la sanatoria, rientrando gli immobili nella tipologia 4 così come accertato dal sottoscritto e confermato dalla parte esecutata, la misura fissa dell'oblazione è di €. 2.582,28 per ciascun immobile alla quale vanno aggiunti gli oneri concessori per cui i versamenti effettuati così come affermato nelle note deduttive della parte esecutata sarebbero insufficienti.

Nel procedere alla stima, il sottoscritto geometra ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili con particolare riferimento alle condizioni in cui si trovano.

Alla luce di quanto sopra, il sottoscritto conferma in toto i valori degli immobili così come determinati con la precedente relazione di consulenza tecnica datata 27 marzo 2003.

In ogni caso, il principio generale dell'estimo è quello che il valore è determinato dall'offerta e dalla domanda in un determinato momento storico ed uno dei componenti è l'interesse che il bene può suscitare nel singolo soggetto.

E' evidente che qualsiasi stima, pur essendo ancorata alle condizioni valutarie di mercato, ha carattere soggettivo e nella fattispecie il valore determinato ha lo scopo di stabilire un prezzo base del bene.

Ritiene così il sottoscritto geometra di avere assolto all'incarico conferitogli.

Catania, li 16 dicembre 2004.

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
(Geom. Antonino Lucà)