

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



**Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura
esecutiva n. 143/09 R.G.Es.**

Il.mo Giudice dell'esecuzione



PREMESSA

Con apposita ordinanza emessa dal Sig. Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Caltagirone Dott.ssa Taverna, il sottoscritto Dott. Agr. Giovanni Scollo, libero professionista, iscritto al n. 1187 dell'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Catania, veniva nominato all'udienza del 13/05/2010, esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento esecutivo immobiliare n. 143/09, **PROMOSSO** da [REDACTED] rappresentata e difesa dall'Avv. [REDACTED] con studio a Catania (CT) in via [REDACTED] con domicilio eletto c/o [REDACTED] con studio a Caltagirone (CT) in [REDACTED]

INTERVENUTA

[REDACTED] per la Provincia di Catania con sede in Palermo, [REDACTED] domiciliata c/o la sede [REDACTED] per la Provincia di Catania, via Porto Ulisse, 51, rappresentata dal [REDACTED]

CONTRO "debitore esecutato" + altri 1.

Accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito in data 10/06/2010, lo scrivente prendeva conoscenza del mandato e dei relativi quesiti qui di seguito riportati:

<<Il Giudice dell'esecuzione, a seguito di decreto in data 13/05/2010, emesso nella procedura sopra indicata, conferisce l'incarico al predetto esperto e pone al medesimo i seguenti quesiti:

1. *Identifichi il Consulente esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'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;*
2. *verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*



3. *accerti la attuale 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;*
4. ***verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;***
5. ***accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;***
6. *precisi, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*
7. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*
8. *accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
9. *indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*
10. *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da atto che non sono opponibili all'**esperto** le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;*
11. *accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :*
 - a) ***se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;***
 - b) ***se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'**individuazione del bene;*****

- c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in **precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;***
12. *accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (Oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;*
13. *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*
14. *dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota:*
- a) *se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento;*
- b) *proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.*
15. *evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);*
16. *determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
17. *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;*
18. *alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*

OPERAZIONI PERITALI

Dopo aver esaminato la documentazione in atti ed acquisito notizie in merito ai beni immobili oggetto del pignoramento, presso l'Agenzia per il Territorio di Catania, in data 18/06/2010, inviavo avviso di convocazione a mezzo R.a.R al "debitore esecutato 1", all'altro + 1 che indicherò come "debitore esecutato 2", all'Avv. [REDACTED], procuratore della ricorrente [REDACTED] [REDACTED] l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/06/2010, dando appuntamento alle parti presso il fabbricato, oggetto del procedimento, sito in Palagonia in via D. Cimarosa alle ore 9,30. Con la stessa missiva indicavo alle parti i cespiti oggetto di pignoramento di seguito elencati:

Unità negoziale n. 1:

Immobile appartenente ½ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2":

1. Fabbricato a piano terra adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli, sito in Palagonia, via D. Cimarosa n. 21, 21/A e 21/B, Via D. Tempio e Via da denominare, in catasto al Fg 14, part.IIa 57 sub 8, piano T, cat C/2, classe 1, mq 637;

Unità negoziale n. 2: (Quota di proprietà vantata dal "debitore esecutato" sui seguenti cespiti)

- 2.1 ½ Terreno in Palagonia, c.da Zulla, di mq. 150, in catasto al Fg. 22 part.IIa 498, sul quale insistono i seguenti immobili:
- 2.2 ½ Garage in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 1, sito in via Principe di Palagonia n. 107 della predetta via in Palagonia;
- 2.3 ½ Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 2, a P.T. di 2,5 vani con ingresso dal civico n. 103 della predetta via in Palagonia;
- 2.4 ½ Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 3, a P.1° di 5 vani con ingresso medesima via dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.5 ½ Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 4, a P.2° di 5 vani sempre con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.6 ½ Lastrico solare, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 6, a P.3° con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.7 ½ Terreno in Palagonia, c.da Sparacogna, di mq. 7.555. In Catasto al Fg. 11, part.IIa 52;
- 2.8 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 162;
- 2.9 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 163;

- 2.10 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.III n. 164;
- 2.11 ½ Terreno in Palagonia, c/da Grilli di mq. 700. In Catasto al Fg. 14 part.III n. 57, sul quale insistono quattro Appartamenti al 1° Piano, aventi ingresso due da via Cimarosa n. 21/A e due dal civico n. 21/B. In Catasto al Fg. 14 part.III n. 57 sub 4-5-6-7:
- 2.12 ½ Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.III n. 57 sub 4, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia;
- 2.13 ½ Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.III n. 57 sub 5, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia;
- 2.14 ½ Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.III n. 57 sub 6, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia;
- 2.15 ½ Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.III n. 57 sub 7, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia;

Unità negoziale n. 3: (Quota di proprietà vantata dal “debitore esecutato” sui seguenti cespiti)

- 3.1 ½ Fondo in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3560. In Catasto al Fg. 149 part.III n. 50;

Le comunicazioni inviate alle parti resistenti sono state recapitate il giorno 22/06/2010, mentre al ricorrente sono state recapitate il giorno 21/06/2010 per come risulta dagli avvisi di ricevimento rimessimi dalle Poste.

In data 22/06/2010 **mi recavo all’Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Catania** per visionare e ritirare copia delle Planimetrie Catastali dell’**unità negoziale n. 1.1, dell’unità negoziali nn. 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.12, 2.13, 2.14 e 2.15** e contestualmente ritiravo le visure catastali di tutte le unità negoziali oggetto del presente procedimento. **(si veda allegato “A” a tergo della presente)**

Alla data ed ora stabilita, per dare inizio alle operazioni peritali, mi recavo **sul luogo d’incontro** fissato presso il fabbricato, oggetto del procedimento, sito in Palagonia in via D. Cimarosa.

Ivi giunto alle ore 9,30, constatavo **la presenza all’interno dell’immobile del “debitore esecutato 2” moglie del “debitore esecutato”**.

Alle ore 9,45, dopo aver atteso l’eventuale arrivo sia della parte ricorrente che del “debitore esecutato”, che non è avvenuto, si è dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, presenziato dal “debitore esecutato 2”, la quale consentendomi l’accesso ai luoghi ha partecipato all’ispezione, durante la quale ho eseguito il rilievo planimetrico e fotografico e ho preso appunti in separati fogli in merito alle unità negoziali nn.:

- 1.1) Fabbricato a piano terra adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli, sito in Palagonia, via D. Cimarosa n. 21, 21/A e 21/B, Via D. Tempio e Via da denominare, in catasto al Fg 14, part.IIa 57 sub 8, piano T, cat C/2, classe 1, mq 637; (PL – L1)
- 2.12) Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 4, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia; (PL – L9)

Alle ore 11,45 ho dovuto sospendere le operazioni peritali **in quanto il “debitore esecutato 2”, era impossibilitata a presenziarle**, pertanto si è concordato con la stessa di continuarle in data 30/06/2010 alle ore 7,00 con appuntamento presso il fabbricato di via Cimarosa n. 21/A in Palagonia.

In data 30/06/2010 **mi recavo sul luogo d’incontro per dare seguito alle operazioni peritali di sopralluogo, sul posto è convenuto il Sig. re [REDACTED] in rappresentanza dei “debitori esecutati”, il quale consentendomi l’accesso ai luoghi ha partecipato all’ispezione.**

Durante il sopralluogo ho eseguito il rilievo planimetrico e fotografico e ho preso appunti in separati fogli in merito alle unità negoziali nn.:

- 2.13) Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 5, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia; (PL – L10)
- 2.14) Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 6, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia; (PL – L11 – L12)
- 2.15) Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 7, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia; (PL – L11 – L12)

E’ stato rilevato planimetricamente e fotograficamente, inoltre, il 3° piano di tale fabbricato nel quale insiste una tettoia, che ricopre l’**intera superficie**, realizzata abusivamente. (PL – L13)

Alle ore 11,00 si sono concluse le operazioni peritali del suddetto immobile, e si è deciso con il convenuto Sig. re [REDACTED] di concordare telefonicamente ulteriore data per il proseguo delle operazioni peritali delle restanti unità negoziali oggetto del procedimento.

Alle ore 11,10 del 30/06/2010 **mi sono recato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia per richiedere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica delle unità negoziali censite in tale Comune e per richiedere informazioni in merito alle unità negoziali costituite da fabbricati, sempre individuati in tale Comune.**

Da tale ricerche è emersa:

- **presenza di istanza di sanatoria presentata dalla ditta “debitore esecutato” per l’unità negoziale nn. 1.1, 2.12, 2.13, 2.14 e 2.15.** (di tale istanza in sanatoria lo scrivente CTU ha richiesto copia della documentazione presente e **ha richiesto all’Ufficio Tecnico del Comune di elencare la documentazione da integrare per il completamento della pratica, si veda All. “B1”**);

- presenza di provvedimento n. 196/67 di “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6. di tale provvedimento lo scrivente CTU ha richiesto copia della documentazione All. “B2”)

La documentazione richiesta è stata **rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia** allo scrivente CTU in data 05/08/2010 e si allega a tergo della presente. (All. “A”, “B1” e “B2”)

In data 05/08/2010 mi sono recato presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ramacca per richiedere il rilascio dei certificati di destinazione urbanistica delle unità negoziali censite in tale Comune e per richiedere eventuali informazioni, se presenti, riguardanti autorizzazioni o concessioni varie **rilasciate dallo stesso Comune in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”** con riferimento alle unità negoziali nn. 2.8, 2.9, 2.10 e 3.1.;

La **documentazione richiesta è stata rilasciata dall’Ufficio Tecnico del Comune di Ramacca** allo scrivente CTU in data 06/09/2010 e si allega a tergo della presente. In merito alle indagini effettuate su eventuali autorizzazioni o concessioni non è emerso nulla.

In data 24/08/2010, inviavo avviso di convocazione a mezzo R.a.R al “debitore esecutato”, al “debitore esecutato 2” e all’Avv. [REDACTED], procuratore della ricorrente [REDACTED] fissando il proseguo delle operazioni peritali per il giorno 01/09/2010, dando appuntamento alle parti presso il fabbricato, oggetto del procedimento, sito in Palagonia in via D. Cimarosa alle ore 9,00.

In data 01/09/2010 mi recavo sul luogo d’incontro per dare seguito alle operazioni peritali di sopralluogo, sul posto è convenuto il “debitore esecutato 2” il quale non mi ha permesso l’accesso ai luoghi ed ha mostrato la volontà di concordare ulteriore data per lo svolgimento delle operazioni peritali in cui si sarebbe fatto assistere da un proprio legale, [REDACTED] di cui mi sono stati forniti i recapiti per contattarla.

Alla luce di tali circostanze alle ore 9,30 ho redatto il verbale di sopralluogo che è stato letto in **presenza del convenuto “debitore esecutato 2” che si è rifiutato di firmarlo.**

Allontanatomi dai luoghi ho deciso di continuare le operazioni peritali, effettuando il sopralluogo delle unità negoziali costituite da terreni, censiti sia nel Comune di Palagonia che di Ramacca. **L’individuazione è stata possibile mediante le informazioni catastali in mio possesso e mediante l’utilizzo della cartografia.**

Le unità negoziali peritate sono state:

2.7 ½ Terreno in Palagonia, c.da Sparacogna, di mq. 7.555. In Catasto al Fg. 11, part.lla 52 (PL – L7);

- 2.8 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 162 (PL – L8);
- 2.9 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 163 (PL – L8);
- 2.10 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 164 (PL – L8);

Di tali unità è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico.

Alle ore 13,30 si sono concluse le operazioni di sopralluogo, riservandomi di contattare sia telefonicamente che via fax, [REDACTED] per concordare la data per il proseguo delle operazioni peritali dei luoghi, quali appunto i fabbricati, il cui accesso non era stato consentito.

In data 13/09/2010 si sono svolte le operazioni peritali di sopralluogo, per come concordato telefonicamente con [REDACTED] il giorno 08/09/2010. Sul luogo dell'appuntamento sono convenuti il "debitore esecutato 2" e [REDACTED] i quali consentendomi l'accesso ai luoghi hanno partecipato all'ispezione.

Durante il sopralluogo ho eseguito il rilievo planimetrico e fotografico e preso appunti in separati fogli in merito alle unità negoziali nn.:

- 2.1 Terreno in Palagonia, c.da Zulla, di mq. 150, in catasto al Fg. 22 part.IIa 1042 oggi 2443 erroneamente indicata 498 nell'atto di pignoramento (PL – L2 – L3 – L4 – L5 – L6), sul quale insistono i seguenti immobili:
- 2.2 Garage in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 1, sito in via Principe di Palagonia n. 107 della predetta via in Palagonia (PL – L2 – L3);
- 2.3 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 2, a P.T. di 2,5 vani con ingresso dal civico n. 103 della predetta via in Palagonia (PL – L2 – L3);
- 2.4 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 3, a P.1° di 5 vani con ingresso medesima via dal civico n. 105 in Palagonia (PL – L4);
- 2.5 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 4, a P.2° di 5 vani sempre con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia (PL – L5);
- 2.6 Lastrico solare, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 6, a P.3° con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia (PL – L6);
- 3.1 Fondo in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3560. In Catasto al Fg. 149 part.IIa n. 50, nel quale nel precedente sopralluogo avevo riscontrato la presenza di un fabbricato non regolarmente censito ed il cui accesso era impedito (PL – L14 – 1 – 2);

In tale sopralluogo il "debitore esecutato 2" ha riferito che i terreni facenti parte del procedimento in cui sono presenti coltivazioni arboree di agrumi sono irrigate con acqua proveniente dal Consorzio

di Bonifica n. 9 di Catania, ed ha inoltre riferito che il fabbricato individuato sul terreno costituente l'unità negoziale n. 3.1 è stato realizzato abusivamente dai "debitori esecutati" successivamente all'acquisto del fondo.

Ultimate le operazioni peritali alle ore 11,35 veniva chiuso il Verbale d'Ispezione e dopo la sua lettura alla presenza del "debitore esecutato 2" e ██████████ veniva sottoscritto dagli astanti. (Il Verbale in originale si allega alla presente).

In data 14/09/2010 mi sono recato presso l'archivio notarile del Comune di Caltagirone per richiedere la copia conforme dell'atto stipulato dai debitori esecutati per l'acquisto dell'unità negoziale n.:

2.1) Terreno in Palagonia, c.da Zulla, di mq. 150, in catasto al Fg. 22 part.IIa 1042 oggi 2443 erroneamente indicata con n. 498 nell'atto di pignoramento;

ciò al fine di conoscere la storia catastale di tale particella, da cui ha avuto origine la part.IIa 1042 di cui i debitori esecutati sono proprietari e sulla quale è stata edificata dagli stessi la casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "C1" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.).

In data 15 e 16 settembre 2010 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Catania sia al fine di reperire la copia del frazionamento che ha dato origine alla particella n. 1042 derivante dal frazionamento della particella 498, e sia per ricevere copia dell'atto di acquisto delle unità negoziali nn.:

2.3 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 162;

2.4 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 163;

2.5 ½ Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 164;

al fine di verificare la proprietà. (All. "D")

La documentazione acquisita è allegata a tergo della presente.(All. "C1", "C2", "D")

Ciò premesso, sulla base degli elementi accertati in sito e di quelli desunti presso gli uffici ed infine sulla scorta di quelli riportati negli atti, redigo la presente relazione di consulenza tecnica.

- 1. Identifichi il Consulente esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dell'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;*

Il mandato fa riferimento all'atto di pignoramento trascritto il 23/12/2009 al n. 44643 del Registro particolare e al n. 68349 del Registro generale, della procedura esecutiva n. 143/09, in cui è riportata la seguente descrizione dei beni pignorati che qui di seguito si descrivono:

Unità negoziale n. 1:

Immobile appartenente ½ cadauno ai sigg. “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”:

- 1 Fabbricato a piano terra adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli, sito in Palagonia, via D. Cimarosa n. 21, 21/A e 21/B, Via D. Tempio e Via da denominare, in catasto al Fg 14, part.IIa 57 sub 8, piano T, cat C/2, classe 1, mq 637;

Unità negoziale n. 2: (Quota di proprietà ½ vantata dal “debitore esecutato” sui seguenti cespiti)

- 2.1 Terreno in Palagonia, c.da Zulla, di mq. 150, in catasto al Fg. 22 part.IIa 498, sul quale insistono i seguenti immobili:
- 2.2 Garage in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 1, sito in via Principe di Palagonia n. 107 della predetta via in Palagonia;
- 2.3 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 2, a P.T. di 2,5 vani con ingresso dal civico n. 103 della predetta via in Palagonia;
- 2.4 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 3, a P.1° di 5 vani con ingresso medesima via dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.5 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 4, a P.2° di 5 vani sempre con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.6 Lastrico solare, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 6, a P.3° con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.7 Terreno in Palagonia, c.da Sparacogna, di mq. 7.555. In Catasto al Fg. 11, part.IIa 52;
- 2.8 Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 162;
- 2.9 Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 163;
- 2.10 Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di mq. 6254, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 164;
- 2.11 Terreno in Palagonia, c/da Grilli di mq. 700. In Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57, sul quale insistono quattro Appartamenti al 1° Piano, aventi ingresso due da via Cimarosa n. 21/A e due dal civico n. 21/B. In Catasto al Fg. 14 part.IIa 57 sub 4-5-6-7;
- 2.12 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 4, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia;
- 2.13 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 5, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia;

2.14 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 6, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia;

2.15 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 7, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia;



Unità negoziale n. 3: (Quota di proprietà vantata dal “debitore esecutato” sui seguenti cespiti)

3.1 Fondo in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3560. In Catasto al Fg. 149 part.IIa n. 50; Qui di seguito si riportano in una tabella riepilogativa, le principali caratteristiche delle unità negoziali (Tab 1).

Unità negoziale	Catasto Terreni (NCT) e/o Catasto Fabbricati (NCEU)	Comune	Ubicazione	Fg	P.IIa - sub	Consistenza e/o Superficie in Ha are ca	Categoria e/o Qualità	Classe	Reddito donimicale e/o agrario	Reddito agrario
1.01	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21; - 21/A; 21/B (piano terra)	14	57 - sub 8	637 mq	C/2	1	1217,24	1217,24
2.01	NCEU	Palagonia	C.da Zulla	22	*498 2443	00 01 05	ente urbano			
2.02	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 107 (piano terra)	22	2443 - sub 1	40 mq.	C/6	4	115,69	115,69
2.03	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 103 (piano terra)	22	2443 - sub 2	2,5 vani	A/3	3	121,37	121,37
2.04	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 105 (piano primo)	22	2443 - sub 3	5 vani	A/3	3	242,73	242,73
2.05	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 105 (piano secondo)	22	2443 - sub 4	5 vani	A/3	3	242,73	242,73
2.06	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 105 (piano terzo)	22	2443 - sub 5		lastrico solare			
2.07	NCT	Palagonia	c.da Sperabona	11	52	00 75 55	Seminativo	3	31,21	7,80
2.08	NCT	Ramacca	c.da Celso Vecchio	113	162	00 19 89	Agrumeto	U	74,99	30,82
2.09	NCT	Ramacca	c.da Celso Vecchio	113	163	00 19 60	Agrumeto	U	73,89	30,37
2.10	NCT	Ramacca	c.da Celso Vecchio	113	164	00 23 05	Agrumeto	U	86,90	35,71
2.11	NCT	Palagonia	c.da Grilli	14	57	00 07 00	ente urbano			
2.12	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21A (piano primo)	14	57 - sub 4	5,5 vani	A/2	4	482,89	
2.13	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21A (piano primo)	14	57 - sub 5	5,5 vani	A/2	4	482,89	
2.14	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21B (piano primo)	14	57 - sub 6					
2.15	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21B (piano primo)	14	57 - sub 7					
3.01	NCT	Ramacca	c.da Sciara	149	50	01 35 60	soppressa dando origine 574 e 575			
3.01.01	NCT	Ramacca	c.da Sciara	149	574	00 02 40	agrumeto	U	9,05	3,72
3.01.02	NCT	Ramacca	c.da Sciara	149	575	01 33 20	agrumeto	U	502,18	206,38

Tab. 1

* particella indicata, erroneamente, con il n. 498 nell'atto di pignoramento, trattasi invece della particella ex n. 1042 del NCT del Comune di Palagonia, poi soppressa per essere censita al NCEU del Comune di Palagonia con n. 2443, giusto frazionamento tipo mappale per dichiarazione “nuova costruzione” n. 3280 dello 07/09/2001



- **Unità negoziale 1.01 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIIa n. 57 sub 8, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore.(PL – L1 – L9 – L10 – L 11 – L12 – L13 e PL – L1)

La particella, di tale fabbricato, è pervenuta da denuncia di variazione n. 10168 dello 02/08/2002 per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d’uso da “garage” a “magazzino” dell’originaria particella individuata con il sub. 2 Categoria C/6, classe 2, originatasi da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà dell’attuale ditta, a quest’ultima pervenuta con atto Pubblico del 30/06/1979, Rep. n. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

Il fabbricato oggetto del pignoramento confina a ovest con via D. Tempio a sud con via Cimarosa a est con via da denominare e a nord con strada anch’essa da denominare. Al di sopra sono presenti due piani di cui nel primo sono presenti quattro appartamenti (PL – L9 – L10 – L11 – L12) e nel secondo è presente una tettoia ricoprente l’intera superficie. (PL – L13)

Si relaziona che per il piano terra, costituente l’unità negoziale 1.01, ed il primo piano è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo.

L’unità negoziale 1.01 (PL – L1) è adibita a magazzino per la lavorazione dei prodotti agricoli, ha una superficie catastale di 637 mq. e una superficie lorda commerciale pari a circa 700 mq.. Al suo interno sono presenti alcuni vani di cui uno adibito a locale tecnico, uno a ufficio, uno a deposito, uno per la cella frigorifera, un w.c. con relativo anti w.c., un’area destinata al carico merci, e un’area destinata a magazzino e a lavorazione dei prodotti agricoli.

Tale immobile attualmente è correttamente accatastato (All. “A”), ma in previsione dell’eventuale vendita sia di tale piano che dei piani successivi si dovrà provvedere a rettificare l’accatastamento in quanto si dovrà staccare l’area in cui realizzare il vano scala che collegherà tale piano con il piano superiore in cui il vano scala è già accatastato ed indicato sul Fg. 14 part.IIIa 57 sub 3. Inoltre essendo i vani scala collocati all’interno del magazzino di lavorazione si dovrà provvedere a staccare delle aree che dovranno condurre dai vani scali alle porte d’uscita dello stesso magazzino.

Pertanto al fine di riportare l’effettiva consistenza e divisione interna del piano terra individuato sul Fg. 14 part.IIIa 57 sub 8 del NCEU del Comune di Palagonia e dell’eventuale realizzazione del vano scala anzidetto, lo scrivente CTU, ha ritenuto necessario effettuare il rilievo planimetrico dello stesso, redigendo, a tergo della presente, la rappresentazione planimetrica. (PL – L 1)

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata attualmente la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, ma in prospettiva della vendita **in più lotti dell'intero immobile**, si dovrà provvedere a un nuovo accatastamento per una diversa **distribuzione degli spazi all'interno del piano terra**, derivanti dallo staccamento del vano scala e delle zone di collegamento tra i vani **scala e l'uscita**. Tale modifica comporterà una diminuzione della superficie **all'interno del magazzino** che in seguito avrà una superficie lorda commerciale di circa 647 mq.

- **Unità negoziale 2.01: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Zulla, Fg 22 part.lla n. 1042, (indicata nell'atto di pignoramento con n. 498), in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, che è stata soppressa, per dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 passando al NCEU del Comune di Palagonia e censita con la nuova particella n. **2443** del Fg. 22. (PL – L2 – L3 – L4 – L5 - L6)

La particella n. 1042 è pervenuta alle ditte debitori esecutati in comproprietà con atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1") **Si precisa che tale particella era indicata nell'atto anzidetto con il n. 498**. In realtà, per esattezza, la **particella oggetto della compravendita era la n. 498 c', numero provvisorio**, assegnato dal frazionamento eseguito dal geometra [REDACTED] in data 14/06/1955 su Fg. 12817, rilasciato in data 21/01/1955, allegato all'atto del Notaio Musumeci da Palagonia, a sua volta allegato all'atto di compravendita del 30/12/1961 dei debitori esecutati. (All. "C2" e "C1")

Alla particella n. 498 c', numero provvisorio, in seguito al frazionamento è stato assegnato il numero definitivo 1042 di cui i debitori esecutati sono comproprietari.

(Si veda copia dell'Atto e del frazionamento rilasciato allo scrivente CTU dall'Agenzia del Territorio di Catania, in data 15 e 16 settembre 2010. All. "C1" e "C2")

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati **trascritti nell'atto di pignoramento** in cui la particella 1042 oggi 2443, in testa ai debitori, è stata indicata, invece, con il n. 498 che è in testa ad altra ditta.

Si precisa che i dati catastali trascritti nell'atto di pignoramento attribuiti alla particella n. 498 indicano, però, esattamente la particella n. 1042 oggi 2443;

- **Unità negoziale 2.02: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 107, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 1, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2 – L3 – L4 – L5 – L6)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. “C1” e “C2”)

L’unità negoziale 2.02 è costituita da un vano a piano terra (PL – L2 – L3), adibito a garage sito in via Principe di Palagonia n. 107., confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] a sud con proprietà debitori esecutati. Al di sopra sono presenti ulteriori tre piani di cui il primo ed il secondo adibiti ad abitazione ed il terzo è costituito da lastrico solare.

Il garage (PL – L2 – L3) è fornito di un’unica ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia al n. 107. Tale immobile è correttamente accatastato (All.”A”) ed è stato costruito con regolare “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. “”B2” relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.);

La rappresentazione planimetrica oggetto di autorizzazione e quella accatastata coincidono. Si vedano allegati riportati a tergo della presente. (PL – L2 e All. “A”)

Per quanto sopra relazionato si è evinta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.03: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 103, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 2, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2 – L3 – L4 – L5 – L6)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al

NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1" – "C2")

L'unità negoziale 2.03 è costituita da un appartamento sito in via Principe di Palagonia n. 103., a piano terra (PL – L2 – L3), in cui è presente un vano adibito a cucina, un vano adibito a camera ed un vano w.c. confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà debitori esecutati, a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]. Al di sopra sono presenti ulteriori tre piani di cui il primo ed il secondo adibiti ad abitazione ed il terzo è costituito da lastrico solare.

L'immobile è fornito di un'ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia al n. 103, ed è inoltre dotato di un'apertura che lo collega al vano scala sito a piano terra da cui gli appartamenti dei piani superiori hanno accesso dal civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

L'immobile non è correttamente accatastrato in quanto non rispecchia lo stato dei luoghi attuali, in seguito della presenza dell'apertura che lo collega al vano scala, ed inoltre non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale immobile era costituito da un unico vano. (si veda documentazione allegata a tergo della presente).

Tale difformità catastale rende necessario l'aggiornamento catastale mediante DOCFA e comporterà un costo di circa 500,00 €, mentre la difformità di distribuzione degli spazi rispetto al progetto originale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia, ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €.

- **Unità negoziale 2.04: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 3, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2 – L3 – L4 – L5 – L6)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. All. "C1" e "C2")

L'unità negoziale 2.04 è costituita da un appartamento a primo piano sito in via Principe di Palagonia n. 105 (PL – L4). In esso sono presenti diversi vani, due adibiti a camera da letto uno

adibito a cucina, uno adibito a soggiorno, un locale ripostiglio uno adibito a w.c. ed uno adibito a corridoio. Confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]. Al di sopra sono presenti ulteriori due piani di cui il secondo adibito ad appartamento ed il terzo è costituito da lastrico solare.

L'immobile è correttamente accatastato (All. "A"), e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale, presenta due ingressi dal vano scala. (si veda documentazione allegata a tergo della presente). Tale **difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;**

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Si veda la rappresentazione planimetrica, redatta dallo scrivente CTU, riportata a tergo della presente. (PL – L4)

- **Unità negoziale 2.05: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 4, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L 2 – L3 – L4 – L5 – L6)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1" e "C2")

L'unità negoziale 2.05 è costituita da un appartamento a secondo piano (PL – L5) sito in via Principe di Palagonia n. 105. In esso sono presenti diversi vani, due adibiti a camera da letto uno adibito a camera, un locale adibito a w.c. ed un corridoio. Confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]. Al di sopra è presente un'ulteriori piano costituito da lastrico solare.

L'immobile è correttamente accatastato (All. "A"), e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale presenta due ingressi dal vano scala.

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia, ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Si veda la rappresentazione planimetrica, redatta dallo scrivente CTU, riportata a tergo della presente. (PL – L5)

- **Unità negoziale 2.06: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 5, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2 – L3 – L4 – L5 – L6)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1" e "C2")

L'unità negoziale 2.06 è costituita da un lastrico solare a terzo piano (PL – L6), sito in via Principe di Palagonia n. 105 in cui è presente un piccolo locale adibito a forno. Confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]. L'immobile non è correttamente accatastato (All. "A") e non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale lastrico solare non presentava costruzioni al di sopra. (si veda documentazione allegata a tergo della presente). Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa

1.000,00 €, mentre la redazione di una DOCFA per variazione catastale che comporterà un costo di circa € 500,00;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Si veda la rappresentazione planimetrica, redatta dallo scrivente CTU, riportata a tergo della presente. (PL – L6)

- **Unità negoziale 2.07: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Sparacogna, Fg 11 part.lla n. 52, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato” e al “debitore esecutato 2” con atto di compravendita del 13/01/1964 a rogito Notaio S. Musumeci trascritto in data 30/01/1964 ai n.ri 4028/3548 ed atto di rettifica del 15/03/1974 a rogito Notaio A. Muscarà trascritto il 13/04/1974 ai n.ri 15167/12100.

Il terreno è ubicato nel Comune di Palagonia in c.da Sparacogna e ricade nella zona “E – Agricola” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L7)

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione.

Il terreno in oggetto è posto a circa 3,5 Km dal centro di Palagonia, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7555. **La sua esposizione segue l’andamento generale dell’orografia del terreno con una quota di circa 145 m.l.m, nel punto più a monte e di circa 134 m.l.m nel punto più a valle in cui confina con la strada, mostrando una giacitura declive.**

Il terreno nel complesso confina a nord a sud e ad ovest con altre ditte, mentre a est confina con la strada su cui ha accesso diretto. **L’intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.**

Il terreno della particella 11 del Fg. 52 è classificato, **“Seminativo” per l’intera superficie catastale,** nella realtà il suolo si mostra incolto con presenza di canneto lungo il confine sud-ovest.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte **“debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella,** non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazioni in merito a pozzi.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, ad eccezione della intestazione catastale **che riporta la non corretta dicitura del nome del proprietario “debitore esecutato”**.

Tale correzione potrebbe essere effettuata tramite presentazione di un foglio d'osservazione all'Agenzia del Territorio di Catania.

- **Unità negoziale 2.08: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.IIIa n. 162, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L'immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il “debitore esecutato”) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, copia dell'Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. “D”)

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona “E – area Agricola”, in zona caratterizzata da valori della pericolosità idraulica “alta P3” e con valori del rischio idraulico “medio R2” e in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione.

Il terreno in oggetto è posto a circa 11 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,1989. **La sua esposizione segue l'andamento generale dell'orografia del terreno con una quota di circa 63 m.l.m** mostrando una giacitura pianeggiante. (PL – L8 e FO – L8 da n. 80 a 82)

Il terreno nel complesso confina a nord e ad ovest con altre ditte mentre a sud e a est confina con **particelle della stessa ditta in comproprietà tra il “debitore esecutato” e il “debitore esecutato 2”**. L'intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 113 del Fg. 162 è classificato, “Agrumeto” per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Dalla visione dell’atto, reperito dallo scrivente CTU, è emersa la presenza del diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri confinante con proprietà [REDACTED]. I proprietari debitori esecutati hanno, inoltre il diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà [REDACTED] (All. “D”)

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l’acqua per l’irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.09: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.IIa n. 163, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il “debitore esecutato”) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l’Agenzia del Territorio di Catania, copia dell’Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. “D”)

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona “E – area Agricola”, in zona caratterizzata da valori della pericolosità idraulica “alta P3” e con valori del rischio idraulico “medio R2” e in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione.

Il terreno in oggetto è posto a circa 11 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,1960. La sua esposizione segue l’andamento generale dell’orografia del terreno con una quota di circa 63 m.l.m mostrando una giacitura pianeggiante. (PL – L8 e FO – L8 da n. 80 a 82)

Il terreno nel complesso confina a ovest con altra ditta, a sud con stradella interpoderale, mentre a nord e a est confina con particelle della stessa ditta in comproprietà tra il “debitore esecutato” e il “debitore esecutato 2”. L’intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 113 del Fg. 163 è classificato, “Agrumeto” per l’intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull’intera superficie.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Dalla visione dell’atto, reperito dallo scrivente CTU, è emersa la presenza del diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri confinante con proprietà

██████████ I proprietari debitori esecutati hanno, inoltre il diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà ██████████ (All. “D”)

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l’acqua per l’irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.10: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.III n. 164, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il “debitore esecutato”) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l’Agenzia del Territorio di Catania, copia dell’Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. “D”)

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona “E – area Agricola”, in zona caratterizzata da valori della pericolosità idraulica “alta P3” e con valori del rischio idraulico “medio R2” e in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione.

Il terreno in oggetto è posto a circa 11 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,2305. **La sua esposizione segue l'andamento generale dell'orografia del terreno con una quota di circa 63 m.l.m** mostrando una giacitura pianeggiante. (PL – L8 e FO – L8 da n. 80 a 82)

Il terreno nel complesso confina a nord e a est con altre ditte, a sud con stradella interpodereale, e a ovest confina con **particelle della stessa ditta in comproprietà tra il “debitore esecutato” e il “debitore esecutato 2”**. L'intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 113 del Fg. 164 è **classificato, “Agrumeto” per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.**

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, **non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.**

Dalla visione dell'atto, reperito dallo scrivente CTU, è emersa la presenza del diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri confinante con proprietà [REDACTED] I proprietari debitori esecutati hanno, inoltre il diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà [REDACTED] (All. “D”)

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l'acqua per l'irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.11: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Grilli, Fg 14 part.IIa n. 57, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, derivante da frazionamento Tipo mappale n. 5313 del 30/11/1987 con una superficie catastale di 700 mq. con qualità agrumeto, che è stata soppressa, passando al NCEU del Comune di Palagonia, per aggiunta nuovo fabbricato ed avente oggi i sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8. (PL – L9 – L10 – L11 – L12 – L13)

Il terreno è pervenuto alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”,comproprietari entrambi per ½, con atto di compravendita del 30/06/1979 Rep. 80824 a rogito [REDACTED] Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati trascritti nell’atto di pignoramento in cui la particella n. 57 del Fg. 14, in testa ai debitori, è stata indicata, ancora iscritta al NCT del Comune di Palagonia, mentre in realtà è stata soppressa passando al NCEU del Comune di Palagonia.

- **Unità negoziale 2.12 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 4, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000: Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 – L9 – L10 – L11 – L12 – L13)**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979..

L’unità negoziale 2.12 (PL – L9) è costituita da un appartamento sito in via Domenico Cimarosa, n. 21/A, al primo piano, in cui è presente un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, due w.c., un ripostiglio e tre balconi di diverse dimensioni.

Ha una consistenza catastale di 5,5 vani e si estende su una superficie lorda commerciale di circa 160 mq, al netto dei balconi che hanno, invece, un superficie lorda commerciale di circa 26,55 mq. Confina, per quanto evinto dagli atti, a sud con via D. Cimarosa, a nord con appartamento stessa ditta “debitori esecutati” individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 5 a ovest con via D. Tempio e a est con appartamento stessa ditta “debitori esecutati” individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 6.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L’appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l’Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. “A”)

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell’appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L9)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l’unità negoziale 2.12, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi

della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. “B1”) Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l’Agenzia del Territorio e comporterà un costo di circa € 500,00.

- **Unità negoziale 2.13 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 5, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 – L9 – L10 – L11 – L12 – L13)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

L’unità negoziale 2.13 (PL – L10) è costituita da un appartamento sito in via Domenico Cimarosa, n. 21/A, al primo piano, in cui è presente un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, due w.c., un ripostiglio e tre balconi di diverse dimensioni.

Ha una consistenza catastale di 5,5 vani e si estende su una superficie lorda commerciale di circa 162 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 42,14 mq. Confina, per quanto evinto dagli atti, a sud con appartamento stessa ditta “debitore esecutato” individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 4 a ovest con via D. Tempio e a est con appartamento stessa ditta “debitore esecutato” individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 7 e a nord con strada ancora da denominare.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L’appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l’Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. “A”)

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell’appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L10)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l’unità negoziale 2.13, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi

della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. “B1”) Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l’Agenzia del Territorio e comporterà un costo di circa € 500,00.

- **Unità negoziale 2.14 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 6, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 – L9 – L10 – L11 – L12 – L13)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979..

L’unità negoziale 2.14 (PL – L11 – L12) è costituita da un appartamento sito in via Domenico Cimarosa, n. 21/B, al primo piano, il cui interno è in corso di costruzione essendo presenti esclusivamente i muri perimetrali esterni e delle pareti divisorie interne, non rifinite. Si relaziona che ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l’accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

L’immobile si estende su una superficie lorda commerciale di circa 140 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 23,98 mq.

Confina a nord con appartamento stessa ditta “debitori esecutati” individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 7 a ovest con appartamento stessa ditta “debitori esecutati” individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 4 a est con strada ancora da denominare e a sud con Via D. Cimarosa.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L’appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987 ed è stato dichiarato in corso di costruzione. (All. “A”)

Al fine di indicare la sommaria distribuzione interna degli spazi si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell’appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L11 – L12)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.14, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1") Per quanto sopra relazionato si è evinta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.15 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.lla n. 57 sub 7, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 – L9 – L10 – L11 – L12 – L13)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

L'unità negoziale 2.15 (PL – L11 – L12) è costituita da un appartamento sito in via Domenico Cimarosa, n. 21/B, al primo piano, il cui interno è in corso di costruzione essendo presenti esclusivamente i muri perimetrali esterni e delle pareti divisorie interne, non rifinite. Si relaziona che ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

L'immobile si estende su una superficie lorda commerciale di circa 172 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 32,06 mq..

Confina a nord con strada ancora da denominare a ovest con appartamento stessa ditta "debitori esecutati" individuato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 5 a est con strada ancora da denominare e a sud con appartamento stessa ditta "debitori esecutati" individuato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 6.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987 ed è stato dichiarato in corso di costruzione. (All. "A")

Al fine di indicare la sommaria distribuzione interna degli spazi si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L11 – L12)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.15, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1") Per quanto sopra relazionato si è evinta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 3.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.IIa n. 50, in ditta "debitore esecutato 2" comproprietaria in regime di comunione dei beni con "debitore esecutato":**

L'immobile è pervenuto al "debitore esecutato 2" (coniugata in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

Tale particella di terreno in data 04/03/1997 è stata frazionata dando origine a due nuove particelle la n. 574 e la n. 575, in testa ad oggi alla stessa ditta e la cui superficie sommata rispecchia la superficie catastale dell'originaria part.IIa n. 50 che è stata soppressa. (PL – L14 – 1)

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati trascritti nell'atto di pignoramento con quelli accertati in sede di sopralluogo in quanto nell'atto di pignoramento non sono state indicate le particelle nn. 574 e 575 del Fg. 149 del NCT del Comune di Ramacca, ma è stata indicata esclusivamente l'originaria part.IIa n. 50, ad oggi soppressa.

Le due particelle originatesi dal frazionamento verranno indicate nella presente relazione come unità negoziale 3.01.01 relativamente alla n. 574 e unità negoziale n. 3.01.02 relativamente alla n. 575.

- **Unità negoziale 3.01.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.IIa n. 574, in ditta "debitore esecutato 2" comproprietaria in regime di comunione dei beni con "debitore esecutato":**

L'immobile in ditta "debitore esecutato 2" (coniugata in regime di comunione legale dei beni) è derivato da frazionamento n. 711 dello 04/03/1997 dell'originale particella n. 50, che è pervenuta alla ditta con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Sciara e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona "E – area Agricola", la parte adiacente alla strada (S.S 417) è soggetta ad in edificabilità per un limite di ml. 40,00 dal nastro stradale, così come prescritto dal D.L.

30/04/1992 n. 285 del Nuovo Codice della Strada”, inoltre, ricade in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (PL – L14 – 1)

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L14-1 da n. 83 a 94)

Il terreno in oggetto è posto a circa 10 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare, si estende per una superficie complessiva di Ha 0,0240. **La sua esposizione segue l’andamento generale dell’orografia del terreno con una quota di circa 58 m.l.m** mostrando una giacitura pianeggiante.

Il terreno nel complesso confina a nord con strada (S.S. 147), a sud con terreno stessa ditta “debitore esecutato 2” in comproprietà con “debitore esecutato”, mentre ad est e ad ovest confina con altre ditte.

L’intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 574 del Fg. 149 è classificato “Agrumeto” per l’intera superficie catastale, non rispecchia quanto censito essendo incolto per l’intera superficie.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l’acqua per l’irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, per come già relazionato.

- **Unità negoziale 3.01.02: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 575, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile in ditta “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) è derivato da frazionamento n. 711 dello 04/03/1997 dell’originale particella n. 50, che è pervenuta alla ditta con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Sciara e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore **nel Comune, ricade in zona “E – area Agricola” e ricade in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio** geologico a supporto del P.R.G. (PL – L14 – 1) La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L14-1 da n. 83 a 94)

Il terreno in oggetto è posto a circa 10 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare, si estende per una superficie complessiva di Ha 1,3320. La sua esposizione **segue l’andamento generale dell’orografia del terreno con una quota di circa 58 m.l.m** mostrando una giacitura pianeggiante.

Il terreno nel complesso confina a nord **con terreno stessa ditta “debitore esecutato 2” in comproprietà con “debitore esecutato”**, a sud con stradella interpodereale mentre ad est e ad ovest confina con altre ditte.

L’intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 575 del Fg. 149 è classificato **“Agrumeto” per l’intera superficie catastale**, rispecchia quanto censito.

Dalla visione dei luoghi **si è evinta la presenza all’interno della part.lla n. 575, di un fabbricato non regolarmente censito.** Di tale fabbricato in sede di sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico che si riporta a tergo della presente. (PL – L14- 2 e FO – L14-1 da n. 83 a 94)

All’interno della part.lla n. 575 è stata rilevata la presenza di un pozzo ordinario e di una cisterna posta al confine con la strada interpodereale. (PL – L14 – 2 e FO – L14-1 da n. 85 a 86)

Da indagini espletate presso il Comune di Ramacca, **sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a autorizzazioni per edificare il fabbricato.**

In sede di sopralluogo il “debitore esecutato 2” ha dichiarato che il fabbricato è stato realizzato dalla stessa con il comproprietario “debitore esecutato” in data successiva all’acquisto del terreno senza regolare autorizzazione. Pertanto per quanto accertato e per quanto dichiarato dal “debitore esecutato 2” il fabbricato è da considerarsi abusivo.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte **“debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.**

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l’acqua per l’irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, per come già relazionato.

2. verifichi la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

Lo scrivente CTU verificata la completezza della documentazione di cui all’art. 567 c.p.c segnala al G.E. ed al creditore pignorante:

- in merito all’unità negoziale 2.01 si segnala l’errata indicazione della particella n. 498, in quanto in realtà trattasi della ex particella n. 1042 Fg. 22 censita al NCT del Comune di Palagonia. Tale particella è stata successivamente soppressa, per dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 passando al NCEU del Comune di Palagonia e censita con la nuova particella n. 2443 del Fg. 22.

Si precisa che i dati catastali trascritti nell’atto di pignoramento attribuiti alla particella n. 498 indicano, però, esattamente la particella n. 1042 oggi 2443; (si veda All. “C1” e “C2”)

- in merito all’unità negoziale 3.01 pervenuta al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034, si segnala che tale particella di terreno in data 04/03/1997 è stata frazionata dando origine a due nuove particelle la n. 574 e la n. 575, in testa ad oggi alla stessa ditta e la cui superficie sommata rispecchia la superficie catastale dell’originaria part.lla n. 50 che è stata soppressa.

Pertanto si segnala che nell’atto di pignoramento non sono state indicate le particelle nn. 574 e 575 del Fg. 149 del NCT del Comune di Ramacca, ma è stata indicata esclusivamente l’originaria part.lla n. 50;

3. accerti la attuale 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;

In merito all’attuale proprietà dei beni si relaziona che dalle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, le unità negoziali oggetto della procedura esecutiva n. 143/09 R.G.Es. sono in testa al “debitore esecutato” e al “debitore esecutato 2” per come di seguito elencato:

- **Unità negoziale 1.01 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 8, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella, di tale fabbricato, è pervenuta da denuncia di variazione n. 10168 dello 02/08/2002 per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso da “garage” a “magazzino” dell'originaria particella individuata con il sub. 2 Categoria C/6, classe 2, originatasi da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà dell'attuale ditta, a quest'ultima pervenuta con atto Pubblico del 30/06/1979, Rep. n. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.01: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Zulla, Fg 22 part.IIa n. 1042, (indicata nell'atto di pignoramento con n. 498), in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, che è stata soppressa, per dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 passando al NCEU del Comune di Palagonia e censita con la nuova particella n. 2443 del Fg. 22.

La particella n. 1042 è pervenuta alle ditte debitori esecutati in comproprietà con atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

Si precisa che tale particella era indicata nell'atto anzidetto con il n. 498. In realtà, per esattezza, la particella oggetto della compravendita era la n. 498 c', numero provvisorio, assegnato dal frazionamento eseguito dal geometra Ercole Calcaterra in data 14/06/1955 su Fg. 12817, rilasciato in data 21/01/1955, allegato all'atto del Notaio Musumeci da Palagonia, a sua volta allegato all'atto di compravendita del 30/12/1961 dei debitori esecutati. (si veda All. “C1” e “C2”)

Alla particella n. 498 c', numero provvisorio, in seguito al frazionamento è stato assegnato il numero definitivo 1042 di cui i debitori esecutati sono comproprietari.

(Si veda copia dell'Atto e del frazionamento rilasciato allo scrivente CTU dall'Agenzia del Territorio di Catania, in data 15 e 16 settembre 2010. All. “C2”)

- **Unità negoziale 2.02: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 107, Fg 22 part.IIa n. 2443 sub. 1, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al

NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito [REDACTED] registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1")

- **Unità negoziale 2.03: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 103, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 2, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito [REDACTED] registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1")

- **Unità negoziale 2.04: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 3, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1")

- **Unità negoziale 2.05: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 4, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1")

- **Unità negoziale 2.06: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 5, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. “C1”)

- **Unità negoziale 2.07: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Sparacogna, Fg 11 part.IIa n. 52, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato” e al “debitore esecutato 2” con atto di compravendita del 13/01/1964 a rogito Notaio S. Musumeci trascritto in data 30/01/1964 ai n.ri 4028/3548 ed atto di rettifica del 15/03/1974 a rogito Notaio A. Muscarà trascritto il 13/04/1974 ai n.ri 15167/12100.

- **Unità negoziale 2.08: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.IIa n. 162, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l’Agenzia del Territorio di Catania, copia dell’Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. “D”)

- **Unità negoziale 2.09: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.IIa n. 163, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l’Agenzia del Territorio di Catania, copia dell’Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. “D”)

- **Unità negoziale 2.10: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.IIIa n. 164, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l’Agenzia del Territorio di Catania, copia dell’Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. “D”)

- **Unità negoziale 2.11: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Grilli, Fg 14 part.IIIa n. 57, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, derivante da frazionamento Tipo mappale n. 5313 del 30/11/1987 con una superficie catastale di 700 mq. con qualità agrumeto, che è stata soppressa, passando al NCEU del Comune di Palagonia, per aggiunta nuovo fabbricato ed avente oggi i sub. 4, 5, 6, 7, 8.

Il terreno è pervenuto alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”,comproprietari entrambi per ½, con atto di compravendita del 30/06/1979 Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.12 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIIa n. 57 sub 4, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.13 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIIa n. 57 sub 5, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep.

80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979..

- **Unità negoziale 2.14 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 6, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.15 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 7, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 3.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.IIa n. 50, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

Tale particella di terreno in data 04/03/1997 è stata frazionata dando origine a due nuove particelle la n. 574 e la n. 575, in testa ad oggi alla stessa ditta e la cui superficie sommata rispecchia la superficie catastale dell’originaria part.IIa n. 50 che è stata soppressa.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati trascritti nell’atto di pignoramento con quelli accertati in sede di sopralluogo in quanto nell’atto di pignoramento non sono state indicate le particelle nn. 574 e 575 del Fg. 149 del NCT del Comune di Ramacca, ma è stata indicata esclusivamente l’originaria part.IIa n. 50.

Le due particelle originatesi dal frazionamento sono state indicate nella presente relazione come unità negoziale 3.01.01 relativamente alla n. 574 e unità negoziale n. 3.01.02 relativamente alla n. 575.

- **Unità negoziale 3.01.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 574, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L'immobile in ditta “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) è derivato da frazionamento n. 711 dello 04/03/1997 dell'originale particella n. 50, che è pervenuta alla ditta con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

- **Unità negoziale 3.01.02: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 575, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L'immobile in ditta “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) è derivato da frazionamento n. 711 dello 04/03/1997 dell'originale particella n. 50, che è pervenuta alla ditta con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

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

Rispetto a quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non si sono riscontrate differenze ad eccezione delle seguenti unità negoziali:

- **Unità negoziale 1.01 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.lla n. 57 sub 8, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

Tale immobile attualmente è correttamente accatastato (All. “A”), ma in previsione dell'eventuale vendita sia di tale piano che dei piani successivi si dovrà provvedere a rettificare l'accatastamento in quanto si dovrà staccare l'area in cui realizzare il vano scala che collegherà tale piano con il piano superiore in cui, il vano scala è già accatastato, ed indicato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 3. Inoltre essendo i vani scala collocati all'interno del magazzino di lavorazione si dovrà provvedere a staccare delle aree che dovranno condurre dai vani scali alle porte d'uscita del magazzino.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata attualmente la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, ma in prospettiva della vendita **in più lotti dell'intero immobile**, si dovrà provvedere a un nuovo accatastamento per una diversa distribuzione degli spazi all'interno del piano terra, derivanti dallo staccamento del vano scala e delle zone di collegamento tra i vani scala e l'uscita. Tale modifica comporterà una diminuzione della superficie all'interno del magazzino che in seguito avrà una superficie lorda commerciale di circa 647 mq.

- **Unità negoziale 2.01: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Zulla, Fg 22 part.lla n. 1042, (indicata nell'atto di pignoramento con n. 498), in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000**

Per quanto relazionato nella descrizione di tale unità negoziale nella risposta al quesito "1" si è evinta una difformità dei dati trascritti nell'atto di pignoramento in cui la particella 1042 oggi 2443, in testa ai debitori, è stata indicata, invece, con il n. 498 che è in testa ad altra ditta.

Si precisa che i dati catastali trascritti nell'atto di pignoramento attribuiti alla particella n. 498 indicano, però, esattamente la particella n. 1042 oggi 2443; (si veda All. "C1" e "C2")

- **Unità negoziale 2.03: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 103, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 2, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile non è correttamente accatastato in quanto non rispecchia lo stato dei luoghi attuali, in seguito della presenza dell'apertura che lo collega al vano scala, ed inoltre non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale immobile era costituito da un unico vano. (si veda documentazione allegata a tergo della presente).

Tale difformità catastale rende necessario l'aggiornamento catastale mediante DOCFA che comporterà un costo di circa 500,00 €, mentre la difformità di distribuzione degli spazi rispetto al progetto originale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;

- **Unità negoziale 2.04: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 3, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile è correttamente accatastato, e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella documentazione della “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. “B2” relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale, presenta due ingressi dal vano scala. (si veda documentazione allegata a tergo della presente).

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell’art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.05: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 4, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile è correttamente accatastato, e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella documentazione della “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. “B2” relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale presenta due ingressi dal vano scala.

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell’art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.06: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 5, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile non è correttamente accatastato e non rispecchia il progetto presente nella documentazione della “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. “B2” relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale lastrico solare non presentava costruzioni al di sopra.

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €, mentre la redazione di una DOCFA per variazione catastale comporterà un costo di circa € 500,00 ;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.11: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Grilli, Fg 14 part.IIIa n. 57, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000**

Per quanto già relazionato nella descrizione di tale unità negoziale nella risposta al quesito “1” si è evinta una difformità dei dati trascritti nell'atto di pignoramento in cui la particella n. 57 del Fg. 14, in testa ai debitori, è stata indicata, ancora iscritta al NCT del Comune di Palagonia, mentre in realtà è stata soppressa passando al NCEU del Comune di Palagonia.

- **Unità negoziale 2.12 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIIa n. 57 sub 4, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. “A”)

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L9)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.12, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. “B1”)

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio e comporterà un costo di circa € 500,00.

- **Unità negoziale 2.13 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 5, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. “A”)

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L10)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.13, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. “B1”)

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio e comporterà un costo di circa € 500,00.

- **Unità negoziale 3.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.IIa n. 50, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

Tale particella di terreno in data 04/03/1997 è stata frazionata dando origine a due nuove particelle la n. 574 e la n. 575, in testa ad oggi alla stessa ditta e la cui superficie sommata rispecchia la superficie catastale dell'originaria part.IIa n. 50 che è stata soppressa.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati trascritti nell'atto di pignoramento con quelli accertati in sede di sopralluogo in quanto nell'atto di pignoramento non sono state indicate le particelle nn. 574 e 575 del Fg. 149 del NCT del Comune di Ramacca, ma è stata indicata esclusivamente l'originaria part.IIa n. 50.

Le due particelle originatesi dal frazionamento sono state indicate nella presente relazione come unità negoziale 3.01.01 relativamente alla n. 574 e unità negoziale n. 3.01.02 relativamente alla n. 575.

5. accerti l'esatta provenienza del/i benefici, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Dalla Relazione Notarile, presente in atti, redatta dalla Dr.ssa Giuseppa Geraci, Notaio in Catania, si è evinto che per gli immobili oggetto del presente procedimento di pignoramento, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 23/12/2009 ai n.ri 68349/44643 la ditta "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" risultavano essere titolari del diritto di proprietà per come di seguito elencato:

- **Unità negoziale 1.01 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 8, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000:**

La particella, di tale fabbricato, è pervenuta da denuncia di variazione n. 10168 dello 02/08/2002 per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso da "garage" a "magazzino" dell'originaria particella individuata con il sub. 2 Categoria C/6, classe 2, originatasi da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà dell'attuale ditta, a quest'ultima pervenuta da [REDACTED]

[REDACTED] con atto Pubblico del 30/06/1979, Rep. n. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.01: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Zulla, Fg 22 part.IIa n. 1042, (indicata nell'atto di pignoramento con n. 498), in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, che è stata soppressa, per dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 passando al NCEU del Comune di Palagonia e censita con la nuova particella n. 2443 del Fg. 22.

La particella n. 1042 è pervenuta alle ditte debitori esecutati, in comproprietà, da [REDACTED] con atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

Si precisa che tale particella era indicata nell'atto anzidetto con il n. 498. In realtà, per esattezza, la particella oggetto della compravendita era la n. 498 c', numero provvisorio, assegnato dal frazionamento eseguito dal geometra [REDACTED] in data 14/06/1955 su Fg. 12817, rilasciato in data 21/01/1955, allegato all'atto del Notaio Musumeci da Palagonia, a sua volta allegato all'atto di compravendita del 30/12/1961 dei debitori esecutati.

Alla particella n. 498 c', numero provvisorio, in seguito al frazionamento è stato assegnato il numero definitivo 1042 di cui i debitori eseguiti sono comproprietari.

(Si veda copia dell'Atto e del frazionamento rilasciato allo scrivente CTU dall'Agenzia del Territorio di Catania, in data 15 e 16 settembre 2010. All. "C1" e "C2")

- **Unità negoziale 2.02: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 107, Fg 22 part.IIa n. 2443 sub. 1, in ditta "debitore eseguito" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore eseguito 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore eseguito" e del "debitore eseguito 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 1042 ai quali è pervenuto da [REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

- **Unità negoziale 2.03: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 103, Fg 22 part.IIa n. 2443 sub. 2, in ditta "debitore eseguito" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore eseguito 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore eseguito" e del "debitore eseguito 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 1042 ai quali è pervenuto da [REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

- **Unità negoziale 2.04: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIa n. 2443 sub. 3, in ditta "debitore eseguito" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore eseguito 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore eseguito" e del "debitore eseguito 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 1042 ai quali è pervenuto da [REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

- **Unità negoziale 2.05: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIa n. 2443 sub. 4, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 1042 ai quali è pervenuto da [REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

- **Unità negoziale 2.06: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIa n. 2443 sub. 5, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 1042 ai quali è pervenuto da [REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

- **Unità negoziale 2.07: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Sparacogna, Fg 11 part.IIa n. 52, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato” e al “debitore esecutato 2” dalla ditta [REDACTED] con atto di compravendita del 13/01/1964 a rogito Notaio S. Musumeci trascritto in data 30/01/1964 ai n.ri 4028/3548 ed atto di rettifica del 15/03/1974 Rep. N. 18818 a rogito Notaio A. Muscarà registrato a Catania il 18/03/1974 al n. 3669.

- **Unità negoziale 2.08: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.IIa n. 162, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni), da Fagone Rosario, con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l'Agazia del Territorio di Catania, copia dell'Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All "D")

- **Unità negoziale 2.09: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.lla n. 163, in ditta "debitore esecutato 2" comproprietaria in regime di comunione dei beni con "debitore esecutato":**

L'immobile è pervenuto al "debitore esecutato 2" (coniugata in regime di comunione legale dei beni) da [REDACTED] con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l'Agazia del Territorio di Catania, copia dell'Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All "D")

- **Unità negoziale 2.10: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.lla n. 164, in ditta "debitore esecutato 2" comproprietaria in regime di comunione dei beni con "debitore esecutato":**

L'immobile è pervenuto al "debitore esecutato 2" (coniugata in regime di comunione legale dei beni) da [REDACTED] con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l'Agazia del Territorio di Catania, copia dell'Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All "D")

- **Unità negoziale 2.11: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Grilli, Fg 14 part.lla n. 57, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, derivante da frazionamento Tipo mappale n. 5313 del 30/11/1987 con una superficie catastale di 700 mq. con qualità agrumeto, che è stata soppressa, passando al NCEU del Comune di Palagonia, per aggiunta nuovo fabbricato ed avente oggi i sub. 4, 5, 6, 7, 8.

Il terreno è pervenuto alle ditte "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2", comproprietari entrambi per ½, da [REDACTED] con atto di compravendita

del 30/06/1979 Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.12 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 4, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 ai quali è pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED] atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979..

- **Unità negoziale 2.13 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 5, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 ai quali è pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.14 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 6, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 ai quali è pervenuto da [REDACTED]

[REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 2.15 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 7, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del

Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla n. 57 ai quali è pervenuto da [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

- **Unità negoziale 3.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 50, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il “debitore esecutato”), dalla ditta [REDACTED] quale usufruttuaria, [REDACTED] quale nudo proprietario, con atto di compravendita dello 08/11/1982 Rep. n. 40248 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 22/11/1982 al n. 19005.

Tale particella di terreno in data 04/03/1997 è stata frazionata dando origine a due nuove particelle la n. 574 e la n. 575, in testa ad oggi alla stessa ditta e la cui superficie sommata rispecchia la **superficie catastale dell’originaria part.lla n. 50** che è stata soppressa.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati **trascritti nell’atto di pignoramento** con quelli accertati in sede di sopralluogo **in quanto nell’atto di pignoramento non sono state indicate le particelle nn. 574 e 575 del Fg. 149 del NCT del Comune di Ramacca**, ma è **stata indicata esclusivamente l’originaria part.lla n. 50**.

Le due particelle originatesi dal frazionamento verranno indicate nella presente relazione come unità negoziale 3.01.01 relativamente alla n. 574 e unità negoziale n. 3.01.02 relativamente alla n. 575.

6. *precisi, se del caso, la impossibilità a procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

Lo scrivente CTU ha proceduto a un completo accertamento e non si precisa documentazione mancante.

7. *accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di accatastamento;*

Gli immobili citati nell’atto di pignoramento risultano accatastati ed identificati come nella seguente tabella (Tab 2):

Unità negoziale	Catasto Terreni (NCT) e/o Catasto Fabbricati (NCEU)	Comune	Ubicazione	Fg	P.IIa - sub	Consistenza e/o Superficie in Ha are ca	Categoria e/o Qualità	Classe	Reddito donimicale e/o agrario	Reddito agrario
1.01	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21; - 21/A; 21/B (piano terra)	14	57 - sub 8	637 mq	C/2	1	1217,24	1217,24
2.01	NCEU	Palagonia	C.da Zulla	22	*(436) 2443	00 01 05			ente urbano	
2.02	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 107 (piano terra)	22	2443 - sub 1	40 mq.	C/6	4	115,69	115,69
2.03	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 103 (piano terra)	22	2443 - sub 2	2,5 vani	A/3	3	121,37	121,37
2.04	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 105 (piano primo)	22	2443 - sub 3	5 vani	A/3	3	242,73	242,73
2.05	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 105 (piano secondo)	22	2443 - sub 4	5 vani	A/3	3	242,73	242,73
2.06	NCEU	Palagonia	Via principe di palagonia, 105 (piano terzo)	22	2443 - sub 5		lastrico solare			
2.07	NCT	Palagonia	c.da Sparacogna	11	52	00 75 55	Seminativo	3	31,21	7,80
2.08	NCT	Ramacca	c.da Celso Vecchio	113	162	00 19 89	Agrumeto	U	74,99	30,82
2.09	NCT	Ramacca	c.da Celso Vecchio	113	163	00 19 60	Agrumeto	U	73,89	30,37
2.10	NCT	Ramacca	c.da Celso Vecchio	113	164	00 23 05	Agrumeto	U	86,90	35,71
2.11	NCT	Palagonia	c.da Grilli	14	57	00 07 00			ente urbano	
2.12	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21A (piano primo)	14	57 - sub 4	5,5 vani	A/2	4	482,89	
2.13	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21A (piano primo)	14	57 - sub 5	5,5 vani	A/2	4	482,89	
2.14	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21B (piano primo)	14	57 - sub 6					
2.15	NCEU	Palagonia	Via Domenico Cimarosa, 21B (piano primo)	14	57 - sub 7					
3.01	NCT	Ramacca	c.da Sciarà	149	50	01 35 60			soppressa dando origine 574 e 575	
3.01.01	NCT	Ramacca	c.da Sciarà	149	574	00 02 40	agrumeto	U	9,05	3,72
3.01.02	NCT	Ramacca	c.da Sciarà	149	575	01 33 20	agrumeto	U	502,18	206,38

Tab. 2

Ad eccezione di:

- **Unità negoziale 1.01 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 8, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

Tale immobile attualmente è correttamente accatastato, ma in previsione dell'eventuale vendita sia di tale piano che dei piani successivi si dovrà provvedere a rettificare l'accatastamento in quanto si dovrà staccare l'area in cui realizzare il vano scala che collegherà tale piano con il piano superiore in cui tale vano è già accatastato ed indicato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 3. Inoltre essendo i vani scala collocati all'interno del magazzino di lavorazione si dovrà provvedere a staccare delle aree che dovranno condurre dai vani scali alle porte d'uscita del magazzino.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata attualmente la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, ma in prospettiva della vendita in più lotti dell'intero immobile, si dovrà provvedere a un nuovo accatastamento per una diversa distribuzione degli spazi all'interno del piano terra, derivanti dallo staccamento del vano scala e delle zone di collegamento tra i vani scala e l'uscita. Tale modifica comporterà una diminuzione

della superficie **all'interno del magazzino** che in seguito avrà una superficie lorda commerciale di circa 647 mq.

La redazione di una DOCFA per variazione catastale comporterà un costo di circa € 500,00 ;

- **Unità negoziale 2.03: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 103, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 2, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile non è correttamente accatastato in quanto non rispecchia lo stato dei luoghi attuali, in seguito della presenza dell'apertura che lo collega al vano scala, ed inoltre, non rispecchia il progetto presente nella documentazione della “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. “B2” relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale immobile era costituito da un unico vano. (si veda documentazione allegata a tergo della presente).

Tale difformità catastale rende necessario l'aggiornamento catastale mediante DOCFA che comporterà un costo di circa 500,00 €, mentre la difformità di distribuzione degli spazi rispetto al progetto originale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;

- **Unità negoziale 2.06: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 5, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile non è correttamente accatastato e non rispecchia il progetto presente nella documentazione della “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale lastrico solare non presentava costruzioni al di sopra. (si veda documentazione allegata a tergo della presente).

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia, e la redazione di una DOCFA per variazione catastale che comporterà un costo di circa € 500,00 ;

- **Unità negoziale 2.11: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Grilli, Fg 14 part.IIa n. 57, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000**

Per quanto già relazionato nella descrizione di tale unità negoziale al paragrafi “1” si è evinta una difformità dei dati trascritti nell’atto di pignoramento in cui la particella n. 57 del Fg. 14, in testa ai debitori, è stata indicata, ancora iscritta al NCT del Comune di Palagonia, mentre in realtà è stata soppressa passando al NCEU del Comune di Palagonia.

- **Unità negoziale 2.12 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 4, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

L’appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l’Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi.

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell’appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L9)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l’unità negoziale 2.12, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo.

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l’Agenzia del Territorio è comporterà un costo di circa € 500,00.

- **Unità negoziale 2.13 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 5, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

L’appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l’Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi.

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell’appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL- L10)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l’unità negoziale 2.13, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi

della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo.

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l’Agenzia del Territorio è comporterà un costo di circa € 500,00.

- Al secondo piano del fabbricato realizzato sul Fg 14 p.lla 57 indicato con i sub 4, 5, 6, 7, è inoltre presente una tettoia realizzata abusivamente per il quale si renderebbe necessario l’accatastamento il cui costo ammonta a circa 500,00 €.

- **Unità negoziale 3.01.02: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 575, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

Dalla visione dei luoghi si è evinta la presenza all’interno della part.lla n. 575, di un fabbricato non regolarmente censito. Di tale fabbricato in sede di sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico che si riporta a tergo della presente. (PL – L14 -2 e FO – L14-1 da n. 88 a 94)

All’interno della part.lla n. 575 è stata rilevata la presenza di un pozzo ordinario e di una cisterna posta al confine con la strada interpoderale. (PL – L14 -2 e FO – L14-1 da n. 85 a 86)

Da indagini espletate presso il Comune di Ramacca, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a autorizzazioni per edificare il fabbricato.

In sede di sopralluogo il “debitore esecutato 2” ha dichiarato che il fabbricato è stato realizzato dalla stessa con il comproprietario “debitore esecutato” in data successiva all’acquisto del terreno senza regolare autorizzazione. Pertanto per quanto accertato e per quanto dichiarato dal “debitore esecutato 2” il fabbricato è da considerarsi abusivo.

Il costo dell’accatastamento di tale fabbricato sarà di circa 1500,00 €, mentre il costo della sanatoria ai sensi dell’art. 36 del T.U. sarà di circa 5000,00 €.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Il pozzo ordinario, riscontrato attualmente non è regolarizzabile.

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

Vincoli ed oneri giuridici – Trascrizioni ed Iscrizioni (dati evinti da indagini esperite dallo scrivente CTU presso l’Agenzia del Territorio di Catania dal 1982 allo 31/08/2010 - Allegata a tergo della presente relazione)

“DEBITORE ESECUTATO”

Trascrizioni a favore “debitore esecutato”:

- nota dello 03/06/1982 Reg. Part. 17161, Reg Gen. 21346 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA;**

Trascrizioni contro “debitore esecutato”:

- nota del 12/05/1997 Reg. Part. 11174, Reg Gen. 14493 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 7406 del 29/04/1997 Immobili siti in Palagonia (CT), Soggetto venditore;
- nota del 20/10/1998 Reg. Part. 24730, Reg Gen. 31968 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 8729 del 08/10/1998 Immobili siti in Ramacca (CT), Soggetto venditore;
- nota del 23/01/1999 Reg. Part. 2261, Reg Gen. 2749 **ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU’ COATTIVA**, Pubblico Ufficiale Ass. Agr. Foreste Regione Siciliana Rep. 2/1 del 31/12/1998 Immobili siti in Belpasso (CT);
- nota dello 08/11/2006 Reg. Part. 42044, Reg Gen. 72381 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 18723/6295 del 27/10/2006 Immobili siti in Palagonia (CT), soggetto venditore;
- nota del 23/12/2009 Reg. Part. 44643, Reg Gen. 68349 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Rep. 921 del 23/11/2009 Immobili siti in Palagonia (CT), Ramacca(CT);

Iscrizioni contro “debitore esecutato”:

- nota dello 17/07/1995 Reg. Part. 2984, Reg Gen. 22811 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 5794 del 13/07/1995
Immobili siti in Palagonia (CT), Ramacca (CT), soggetto debitore;
 1. Annotazione n. 3240 del 12/11/1998 (RESTRIZIONE DEI BENI);
 2. Annotazione n. 6045 del 02/12/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- nota dello 29/01/2005 Reg. Part. 1907, Reg Gen. 6862 **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973**, Pubblico Ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Rep. 158579/2003 del 26/11/2004
Immobili siti in Palagonia (CT), Ramacca (CT) soggetto debitore;

- nota del 20/05/2005 Reg. Part. 11491, Reg Gen. 34580 **IPOTECA LEGALE derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 17054/5631 del 19/05/2005
Immobili siti in Palagonia (CT), soggetto debitore;

- nota dello 30/07/2007 Reg. Part. 15426, Reg Gen. 55427 **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/73**, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep. 44012/2005 del 27/07/2007
Immobili siti in Palagonia (CT), Ramacca (CT) soggetto debitore;

- nota dello 05/10/2009 Reg. Part. 13084, Reg Gen. 53311 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Rep. 21353/2009 del 17/06/2009
Immobili siti in Palagonia (CT), Ramacca (CT) soggetto debitore;

- nota dello 03/11/2009 Reg. Part. 13906, Reg Gen. 58570 **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART. 77 DEL DPR 602/1973**, Pubblico Ufficiale SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep. 199000/2009 del 29/10/2009
Immobili siti in Palagonia (CT), soggetto debitore;

“DEBITORE ESECUTATO 2”

Trascrizioni a favore “debitore esecutato 2”:

- nota dello 14/06/1982 Reg. Part. 18588 Reg Gen. 23014 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, soggetto acquirente;

- nota dello 17/11/1982 Reg. Part. 33034 Reg Gen. 40721 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, soggetto acquirente;
- nota dello 03/12/1985 Reg. Part. 31174 Reg Gen. 40104 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, soggetto acquirente;
- nota dello 01/08/1989 Reg. Part. 21195 Reg Gen. 26857 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, soggetto acquirente;
- nota del 18/03/1999 Reg. Part. 7359, Reg Gen. 9638 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 9154 del 09/03/1999
Immobili siti in Palagonia (CT), Soggetto acquirente;
- nota del 18/03/1999 Reg. Part. 7360, Reg Gen. 9639 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 9154 del 09/03/1999
Immobili siti in Ramacca (CT), Soggetto acquirente;
- nota del 04/10/2001 Reg. Part. 27694, Reg Gen. 36444 **ATTO TRA VIVI CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 12353 del 27/09/2001
Immobili siti in Palagonia (CT), Soggetto concessionario;
- nota del 29/07/2002 Reg. Part. 22579, Reg Gen. 29952 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 13349 del 12/07/2002
Immobili siti in Ramacca (CT), Soggetto acquirente;

Trascrizioni contro “debitore esecutato 2”:

- nota del 28/12/1995 Reg. Part. 30086, Reg Gen. 40202 **ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU’ COATTIVA**, Pubblico Ufficiale Reg. Sic. Ass. Agr. e Foreste Rep. 1662 del 19/07/1995
Immobili siti in Ramacca (CT);
- nota del 12/05/1997 Reg. Part. 11174, Reg Gen. 14493 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 7406 del 29/04/1997
Immobili siti in Palagonia (CT), Soggetto venditore;
- nota del 10/06/1997 Reg. Part. 13754 Reg Gen. 17911 **ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA’**, Pubblico Ufficiale Regione Siciliana Rep. 4370 del 28/08/1996
Immobili siti in Ramacca (CT);
- nota del 07/05/1998 Reg. Part. 10729, Reg Gen. 13641 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 8278 del 30/04/1998

Immobili siti in Palagonia (CT), Soggetto venditore;

- nota del 23/01/1999 Reg. Part. 2261, Reg Gen. 2749 **ATTO AMMINISTRATIVO – COSTITUZIONE SERVITU’ COATTIVA**, Pubblico Ufficiale Ass. Agr. Foreste Regione Siciliana Rep. 2/1 del 31/12/1998

Immobili siti in Belpasso (CT);

- nota del 20/05/2000 Reg. Part. 12812, Reg Gen. 17263 **DOMANDA GIUDIZIALE – ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Belpasso Rep. 1054 del 18/05/2000

Immobili siti in Belpasso (CT);

- nota del 26/05/2000 Reg. Part. 13350, Reg Gen. 18003 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Dr. Giorgio Inzirillo Rep. 43994/12622 del 22/05/2000

Immobili siti in Belpasso (CT), Soggetto venditore;

- rettifica a nota del 22/10/2004 Reg. Part. 35445, Reg Gen. 56529 **ATTO AMMINISTRATIVO – ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA’** Pubblico Ufficiale regione Siciliana – Ass. to Agricoltura e Foreste Rep. 2618 del 01/06/1996

Immobili siti in Ramacca(CT);

formalità di riferimento : Trascrizione n. 25452 del 1996;

- nota del 08/11/2006 Reg. Part. 42044, Reg Gen. 72381 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 18723/6295 del 27/10/2006

Immobili siti in Palagonia (CT), Soggetto venditore;

- nota del 18/02/2009 Reg. Part. 5846, Reg Gen. 9417 **ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 20074/7156 del 12/02/2009

Immobili siti in Palagonia (CT), Soggetto venditore;

- nota del 23/12/2009 Reg. Part. 44643, Reg Gen. 68349 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Caltagirone Rep. 921 del 23/11/2009

Immobili siti in Palagonia (CT);

Iscrizioni contro “debitore esecutato 2”:

- nota del 17/07/1995 Reg. Part. 2984, Reg Gen. 22811 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 5794 del 13/07/1995

Immobili siti in Palagonia (CT), Ramacca (CT);

Documentazione successiva correlata:

1. Annotazione n. 3240 del 12/11/1998 (RESTRIZIONE DEI BENI);

2. Annotazione n. 6045 del 02/12/2003 (CANCELLAZIONE TOTALE);

- nota del 20/05/2005 Reg. Part. 11491, Reg Gen. 34580 **IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, Pubblico Ufficiale Musumeci Angioletta Rep. 17054/5631 del 19/05/2005

Immobili siti in Palagonia (CT), soggetto debitore;

- nota del 05/10/2009 Reg. Part. 13084, Reg Gen. 53311 **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**, Pubblico Ufficiale Tribunale di Milano Rep. 21353/2009 del 17/06/2009

Immobili siti in Palagonia (CT) Ramacca (CT), soggetto debitore;

- nota del 03/11/2009 Reg. Part. 13907, Reg Gen. 58571 **IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 D.P.R. 602/73**, Pubblico Ufficiale SE.RI.T. SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE Rep. 199004/2009 del 29/10/2009

Immobili siti in Palagonia (CT), soggetto debitore;

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

In data 03/08/2010 risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Palagonia, attestante :

Che i terreni sono destinati come segue:

- **Terreno ubicato nel Fg. 14 all. B particella 57 a zona "B" = Completamento e non riporta a carico alcun vincolo;**
- **Terreno ubicato nel Fg. 22 All. A particelle 2443 – 498 a zona "B" = Completamento e non riporta a carico alcun vincolo;**
- **Terreno ubicato nel Fg. 11 particella 52 a zona "E" = Agricola e non riporta a carico alcun vincolo;**

(si veda allegato "1" - Certificato di destinazione urbanistica);

In data 23/08/2010 risulta rilasciato certificato di destinazione urbanistica dal Comune di Ramacca, attestante :

Che le particelle n. 162 – 163 e 164 del Fg. 113, e particelle n. 574 e 575 del Fg. 149, del Comune di Ramacca ricadono:

- In zona "E" area Agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc/mq;
- La particella n. 574 del Fg. 149 , per la parte adiacente la strada (S.S 417), è soggetta ad in edificabilità per un limite di ml. 40.00 dal nastro stradale, così come prescritto dal D.L. 30/04/1992 n. 285 del Nuovo Codice della Strada;
- Le particelle del Fg. 113, ricadono in area con valori della pericolosità idraulica "alta P3", e con valori del rischio idraulico "medio R2", mentre le particelle del Fg. 149, ricadono in area con valori della pericolosità idraulica in parte "bassa P1" e in parte "moderata P2", e con valori del rischio idraulico "medio R2", secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico "P.A.I.", dell'Assessorato Territorio e Ambiente, giusto D.P.R. n. 538 del 20/09/2006 (carte in scala 1:10.000).
- Le particelle del Fg. 113 ricadono in area di interesse "Archeologico" zona "Gelso" (nota Sopr. BB.CC.AA di Catania prot. 839/14 del 07/10/1993).
- Inoltre tutte le particelle sopra citate ricadono in area con terreno a pericolosità geologica "nulla", secondo le risultanze dello studio geologica a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1:10.000).
- (si veda allegato "2" - Certificato di destinazione urbanistica);

10. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. da atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

- Unità negoziale 1.01 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 8, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000:

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B - Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL - L1 - L9 - L10 - L11 - L12 - L13)

La particella, di tale fabbricato, è pervenuta da denuncia di variazione n. 10168 dello 02/08/2002 per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio d'uso da "garage" a "magazzino" dell'originaria particella individuata con il sub. 2 Categoria C/6, classe 2, originatasi da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà dell'attuale ditta, a

quest'ultima pervenuta con atto Pubblico del 30/06/1979, Rep. n. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

Il fabbricato oggetto del pignoramento (PL – L1) confina a ovest con via D. Tempio a sud con via Cimarosa a est con via da denominare e a nord con strada anch'essa da denominare. Al di sopra sono presenti due piani di cui nel primo sono presenti quattro appartamenti (PL – L1 – L9 – L10 – L11 – L12) e nel secondo è presente una tettoia ricoprente l'intera superficie. (PL – L13)

Si relaziona che per il piano terra, costituente l'unità negoziale 1.01, ed il primo piano è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. B1)

L'unità negoziale 1.01 (PL – L1) è il piano terra di un fabbricato a pianta rettangolare, costituito da tre piani in cui al primo sono presenti quattro appartamenti ed al terzo è presente una tettoia. L'intero fabbricato presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri; i solai di calpestio del piano terra sono in c.a ricoperto da mattonelle in cemento, mentre i solai di copertura ed i solai di calpestio dei superiori piani sono realizzati con struttura mista in latero cemento.

La copertura dell'intero fabbricato è di tipo a doppia falda inclinata è realizzata al secondo piano in elevazioni fuori terra (PL L13), piano per come già detto realizzato senza regolare autorizzazione. La struttura portante del tetto è costituita da travi scatolari in acciaio ed il manto di copertura finale è realizzato con pannelli termoisolanti. (FO-L1-L9-L10-L11-L12-L13 da n. 1 a 2 e FO – L1 da n. 3 a 17)

I prospetti dell'intero fabbricato non sono rifiniti, infatti la struttura portante e la struttura di tamponatura realizzata con blocchi di tufo è a vista al piano terra (unità negoziale 1.01), mentre è intonacata con cemento al primo piano, esclusivamente nei due appartamenti costituiti dai sub 4 e 5.

Le condizioni del prospetto dell'intero fabbricato sono mediocri.

L'unità negoziale 1.01 (PL – L1) è adibita a magazzino per la lavorazione dei prodotti agricoli, presenta in pianta una forma pressoché rettangolare di dimensioni di circa (38,75 x 20,15) ml. (FO – L1 da n. 3 a 17)

Ha una superficie lorda commerciale pari a circa 700 mq. ed un'altezza utile di 4,40 ml..

Al suo interno sono presenti alcuni vani di seguito elencati:

- 1 vano adibito a locale tecnico di mq. 7,30; (FO – L1 da n. 6 a 8)
- 1 vano adibito a ufficio di mq. 14,16; (FO – L1 da n. 6 a 7)
- 1 vano adibito a deposito di mq. 17,03; (FO – L1 da n. 11 a 12)
- 1 vano adibito a cella frigorifera, attualmente deposito di mq. 42,31; (FO – L1 n. 14)

- un w.c. con relativo anti w.c. di mq. 4,79; (FO – L1 da n. 9 a 10)
- **un'area destinata al carico merci** di mq. 49,81; (FO – L1 n. 5)
- **un'area destinata a magazzino e a lavorazione dei prodotti agricoli** di mq. 501,60; (FO – L1 da n. 16 a 17)

All'interno è, inoltre, presente il vano scala censito catastalmente con il sub 1 che conduce ai piani superiori. (FO – L1 n. 13)

La **pavimentazione dell'area destinata a magazzino si presenta con mattoni di cemento, quella dell'area adibita al carico merci è in battuto di cemento, mentre quella dei restanti vani è in gress.**

Il vano scala censito come sub.1 ha pavimentazione in marmo.

Le **porte interne dell'ufficio, del deposito e del w.c sono ad una partita realizzata in legno tamburato**, mentre quella del locale tecnico, sempre ad una partita è in ferro verniciato.

Le porte esterne e quella interna del vano adibito a cella frigo sono in ferro verniciato.

Le pareti interne di tale piano sono rifinite con tempera liscia, ormai ridotta in mediocri condizioni, mentre è rifinita a semplice intonaco di cemento nel vano della cella frigo.

Gli infissi esterni sono in ferro verniciato.

L'intero magazzino è fornito sia di impianto elettrico che idrico del tipo sottotraccia.

Tale immobile attualmente è correttamente accatastato (All. "A"), **ma in previsione dell'eventuale vendita sia di tale piano che dei piani successivi si dovrà provvedere a rettificare l'accatastamento** in quanto si dovrà staccare l'area in cui realizzare il vano scala che collegherà tale piano con il piano superiore in cui il vano scala è già accatastato ed indicato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 3.

Inoltre, essendo i vani scala **collocati all'interno del magazzino di lavorazione si dovrà provvedere a staccare** delle aree che dovranno condurre dai vani scali alle porte d'uscita dello stesso magazzino.

Tale modifica comporterà una **diminuzione della superficie utile all'interno del magazzino** che in seguito avrà una superficie lorda commerciale di circa 647 mq.

- **Unità negoziale 2.01: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Zulla, Fg 22 part.lla n. 1042, (indicata nell'atto di pignoramento con n. 498), in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, che è stata soppressa, per dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 passando al NCEU del Comune di Palagonia e censita con la nuova particella n. **2443** del Fg. 22. (PL – L2- L3 – L4 – L5 – L6 e FO – L2 – L3 – L4 – L5 – L6)

Su tale particelle è stato edificato il fabbricato censito al NCEU Fg 22 p.lla nn. 2443 sub. 1, 2, 3, 4 e 5.

- **Unità negoziale 2.02: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 107, Fg 22 part.III n. 2443 sub. 1, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2- L3 – L4 – L5 – L6 e FO – L2 da n. 50 a 51)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” (unità negoziale 2.01), censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.III n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. “C1” e “C2”)

L’unità negoziale 2.02 è costituita da un vano a piano terra, adibito a garage, sito in via Principe di Palagonia n. 107., confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà debitori esecutati. Al di sopra sono presenti ulteriori tre piani di cui il primo ed il secondo adibiti ad abitazione ed il terzo è costituito da lastrico solare.

Il garage (PL – L2 – L3) presenta una forma pressoché quadrata di dimensioni di circa (6,7 x 6,1) ml., ha una superficie lorda commerciale di mq. 45,00 mq ed un’altezza utile di 4,20 ml.,

La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri; il solaio di calpestio è in c.a. rifinito con battuto di cemento, mentre il solaio del tetto è con struttura mista in latero cemento a vista.

Le pareti interne ed esterne del fabbricato non sono rifinite con intonaco, lasciando a vista la struttura portante in c.a. e la struttura di tamponatura realizzata con blocchi di tufo.

Il garage è fornito di impianto elettrico.

Il garage è fornito di un’unica ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia al n. 107 ed è realizzata con struttura in ferro verniciato.

Tale immobile è correttamente accatastato ed è stato costruito con regolare “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. “A” e “B2” relativi unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.);

La rappresentazione planimetrica oggetto di autorizzazione e quella accatastata coincidono. Si vedano allegati riportati a tergo della presente.(PL – L2 e All. “A”)

- **Unità negoziale 2.03: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 103, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 2, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2- L3 – L4 – L5 – L6)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. “C1” e “C2”)

L’unità negoziale 2.03 è costituita da un appartamento sito in via Principe di Palagonia n. 103, a piano terra (PL – L2 – L3), e per quanto evinto dagli atti, confina a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà debitori esecutati, a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]

Al di sopra sono presenti ulteriori tre piani di cui il primo ed il secondo adibiti ad abitazione ed il terzo è costituito da lastrico solare.

Tale unità negoziale presenta in pianta una forma pressoché rettangolare di dimensioni di circa (6,7 x 6,1) ml. (PL – L2 – L3 e FO – L3 da n. 52 a 55)

ha una superficie lorda commerciale pari a circa 45 mq. ed un’altezza utile di 4,20 ml..

La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri, quella di tamponatura è realizzata con blocchi di tufo e il solaio di calpestio e del tetto è a struttura mista in latero cemento.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani:

- vano 1 di mq. 9,18; (FO – L 3 n. 55)
- vano 2 di mq. 26,14; (FO – L 3 n. 54)
- w.c di mq. 5,03; (FO – L 3 n. 53)

La pavimentazione è realizzata in scaglietta di marmo.

Le pareti interne sono rifinite con tempera liscia di colore bianco, mentre le pareti esterne non sono intonacate.

La porta interna di collegamento con il vano scala è ad una partita realizzata in legno tamburato, mentre quella esterna è in ferro verniciato.

L’appartamento è fornito di impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia.

L’appartamento è fornito di un’ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia al n. 103, realizzata con struttura in ferro verniciato ed è inoltre dotato di un’apertura che lo collega al vano

scala sito a piano terra da cui gli appartamenti dei piani superiori hanno accesso dal civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

L'immobile non è correttamente accatastato in quanto non rispecchia lo stato dei luoghi attuali, in seguito della presenza dell'apertura che lo collega al vano scala, ed inoltre non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale immobile era costituito da un unico vano.

Tale difformità catastale rende necessario l'aggiornamento catastale mediante DOCFA e comporterà un costo di circa 500,00 €, mentre la difformità di distribuzione degli spazi rispetto al progetto originale comporterà una sanzione ai sensi dell'art 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche di circa 1.000,00 €;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Si veda la rappresentazione planimetrica, redatta dallo scrivente CTU, riportata a tergo della presente. (PL – L2 – L3)

- **Unità negoziale 2.04: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 3, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2- L3 – L4 – L5 – L6 e FO – L4 da n. 56 a 67)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.lla n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1" e "C2")

L'unità negoziale 2.04 è costituita da un appartamento a primo piano che ha ingresso da via Principe di Palagonia n. 105. (PL – L4)

Confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED] di sopra sono presenti ulteriori due piani di cui il secondo adibito ad appartamento ed il terzo è costituito da lastrico solare.

Tale unità negoziale presenta in pianta una forma pressoché rettangolare al cui centro è presente il vano scala che lo collega al piano terra da cui ha accesso dal civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Si precisa che l'appartamento è fornito di due aperture per accedere al vano scala.

La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri, quella di tamponatura è realizzata con blocchi di tufo e il solaio di calpestio e del tetto è a struttura mista in latero cemento.

L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a circa 95,24 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale pari a circa 12,57 mq..

Ha un'altezza utile di 2,95 ml..

Al suo interno sono presenti i seguenti vani:

- camera da letto n. 1 di mq. 20,56; (FO – L4 n. 64)
- camera da letto n. 2 di mq. 11,11; (FO – L4 n. 63)
- cucina di mq. 20,5; (FO – L4 n. 59-60)
- soggiorno di mq. 16,3; (FO – L4 n. 58)
- ripostiglio di mq. 2,35; (FO – L4 n. 61)
- w.c di mq. 7,93; (FO – L4 n. 65-66)
- zona ingresso di mq. 1,00; (FO – L4 n. 62)
- corridoio di mq. 5,61;
- balcone di mq. 12,57; (FO – L4 n. 67)

La pavimentazione **di tutto l'appartamento** è realizzata con piastrelle in gress ceramico.

Le pareti interne sono rifinite con tempera liscia, mentre quelle del w.c sono rivestite con piastrelle **in gress porcellanato fino ad un'altezza di 2,40 ml.. Sono presenti segni d'umidità.**

Le pareti esterne non sono intonacate.

Le porte interne sono ad una partita realizzata in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia.

L'immobile è correttamente accatastato (All. "A"), e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale, presenta due ingressi dal vano scala.

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art 13 di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche di circa 1.000,00 €;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Si veda la rappresentazione planimetrica, redatta dallo scrivente CTU, riportata a tergo della presente. (PL –L4)

- **Unità negoziale 2.05: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 4, in ditta “debitore esecutato” comproprietario in regime di comunione dei beni e “debitore esecutato 2” comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2- L3 – L4 – L5 – L6 e FO – L5 da n. 68 a 73)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. “C1” e “C2”)

L’unità negoziale 2.05 è costituita da un appartamento a secondo piano che ha ingresso da via Principe di Palagonia n. 105. (PL – L5)

Confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED] Al di sopra è presente un’ulteriori piano costituito da lastrico solare.

Tale unità negoziale presenta in pianta una forma pressoché rettangolare al cui centro è presente il vano scala che lo collega al piano terra da cui ha accesso dal civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Si precisa che l’appartamento è fornito di due aperture per accedere al vano scala.

La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri, quella di tamponatura è realizzata con blocchi di tufo e il solaio di calpestio e del tetto è a struttura mista in latero cemento.

L’appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a circa 95,24 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 12,57 mq. L’altezza utile è di 2,80 ml..

Al suo interno sono presenti i seguenti vani:

- camera da letto n. 1 di mq. 20,21; (FO – L5 n. 72)
- camera da letto n. 2 di mq. 12,72; (FO – L5 n. 73)
- camera di mq. 40,87; (FO – L5 n. 68-69)
- w.c di mq 7,93; (FO – L5 n. 71)
- corridoio di mq 4,34; (FO – L5 n. 70)

- balcone di mq 12,57;

La pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata con piastrelle in gress ceramico.

Le pareti interne sono rifinite con tempera liscia, mentre quelle del w.c sono rivestite con piastrelle in gress porcellanato fino ad un'altezza di 2,40 ml. Sono presenti segni d'umidità.

Le pareti esterne non sono intonacate.

Le porte interne sono ad una partita realizzata in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in legno.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico ed idrico del tipo sottotraccia.

L'immobile è correttamente accatastato (All. "A"), e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale presenta due ingressi dal vano scala.

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche di circa 1.000,00 €;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Si veda la rappresentazione planimetrica, redatta dallo scrivente CTU, riportata a tergo della presente. (PL – L5)

- **Unità negoziale 2.06: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.IIIa n. 2443 sub. 5, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L2 - L3 – L4 – L5 – L6 e FO – L6 da n. 74 a 77)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIIa n. 1042 giusto atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917. (All. "C1" e "C2")

L'unità negoziale 2.06 è costituita da un lastrico solare a terzo piano (PL – L6), ha ingresso da via Principe di Palagonia n. 105 e costituisce il tetto di tipo a terrazza dell'intero fabbricato.

Confina, per quanto evinto dagli atti, a est con via Principe di Palagonia, a nord con proprietà [REDACTED] a ovest con proprietà [REDACTED] e a sud con proprietà [REDACTED]

La struttura portante è intelaiata con travi e pilastri, quella di tamponatura è realizzata con blocchi di tufo e il solaio di calpestio è a struttura mista in latero cemento.

Il lastrico solare ha una superficie lorda commerciale pari a circa 95,24 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di 12,57 mq.

Sopra il lastrico solare è stato realizzato abusivamente un casotto adibito a forno di dimensioni (3,7 x 4,0) ml.. (FO – L6 n. 75-76)

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in cemento mentre quelle del balcone sono in gress ceramico.

L'immobile non è correttamente accatastato e non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (Al. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale lastrico solare non presentava costruzioni al di sopra.

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche di circa 1.000,00 €, mentre la redazione di una DOCFA per variazione catastale comporterà un costo di circa € 500,00 ;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Si veda la rappresentazione planimetrica, redatta dallo scrivente CTU, riportata a tergo della presente. (PL – L6)

- **Unità negoziale 2.07: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Sparacogna, Fg 11 part.lla n. 52, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile è pervenuto al "debitore esecutato" e al "debitore esecutato 2" con atto di compravendita del 13/01/1964 a rogito Notaio S. Musumeci trascritto in data 30/01/1964 ai n.ri 4028/3548 ed atto di rettifica del 15/03/1974 a rogito Notaio A. Muscarà trascritto il 13/04/1974 ai n.ri 15167/12100.

Il terreno è ubicato nel Comune di Palagonia in c.da Sparacogna e ricade nella zona "E – Agricola" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L7)

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L7 n. 78-79)

Il terreno in oggetto è posto a circa 3,5 Km dal centro di Palagonia, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,7555. La sua esposizione segue l'andamento generale dell'orografia del terreno con una quota di circa 145 m.l.m, nel punto più a monte e di circa 134 m.l.m nel punto più a valle in cui confina con la strada, mostrando una giacitura declive.

Il terreno nel complesso confina a nord a sud e ad ovest con altre ditte, mentre a est confina con la strada su cui ha accesso diretto. L'intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 11 del Fg. 52 è classificato, "Seminativo" per l'intera superficie catastale, nella realtà il suolo si mostra incolto con presenza di canneto lungo il confine sud-ovest.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2", sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazioni in merito a pozzi.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, ad eccezione della intestazione catastale che riporta la non corretta dicitura del nome del proprietario "debitore esecutato".

Tale correzione potrebbe essere effettuata tramite presentazione di un foglio d'osservazione all'Agenzia del Territorio di Catania.

- **Unità negoziale 2.08: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.lla n. 162, in ditta "debitore esecutato 2" comproprietaria in regime di comunione dei beni con "debitore esecutato":**

L'immobile è pervenuto al "debitore esecutato 2" (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il "debitore esecutato") con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l'Agenzia del Territorio di Catania, copia dell'Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. "D")

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona "E – area Agricola", in zona caratterizzata da valori della pericolosità idraulica "alta P3" e con valori del rischio idraulico "medio R2" e in zona con terreno a pericolosità geologica "nulla" secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione.

Il terreno in oggetto è posto a circa 11 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,1989. **La sua esposizione segue l'andamento generale dell'orografia del terreno con una quota di circa 63 m.l.m** mostrando una giacitura pianeggiante. (PL – L8 e FO – L8 da n. 80 A 82)

Il terreno nel complesso confina a nord e ad ovest con altre ditte mentre a sud e a est confina con **particelle della stessa ditta in comproprietà tra il “debitore esecutato” e il “debitore esecutato 2”**. L'intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 113 del Fg. 162 è classificato, “Agrumeto” per l'intera superficie catastale, **rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.**

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, **non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.**

Dalla visione dell'atto, reperito dallo scrivente CTU, è emersa la presenza del diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri confinante con proprietà [REDACTED] proprietari debitori esecutati hanno, inoltre il diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà [REDACTED] (All. “D”)

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l'acqua per l'irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.09: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.lla n. 163, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L'immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il “debitore esecutato”) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l' **Agenzia del Territorio di Catania**, copia dell' **Atto di compravendita** che si allega a tergo della presente. (All. "D")

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona "E – area Agricola", in zona caratterizzata da valori della pericolosità idraulica "alta P3" e con valori del rischio idraulico "medio R2" e in zona con terreno a pericolosità geologica "nulla" secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione.

Il terreno in oggetto è posto a circa 11 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,1960. **La sua esposizione segue l'andamento generale dell'orografia del terreno con una quota di circa 63 m.l.m** mostrando una giacitura pianeggiante. (PL – L8 e FO – L8 da n. 80 A 82)

Il terreno nel complesso confina a ovest con altra ditta, a sud con stradella interpodereale, mentre a nord e a est confina con particelle della stessa ditta in comproprietà tra il "debitore esecutato" e il "debitore esecutato 2". L'intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 113 del Fg. 163 è classificato, "Agrumeto" per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2", sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Dalla visione dell'atto, reperito dallo scrivente CTU, è emersa la presenza del diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri confinante con proprietà

██████████ I proprietari debitori esecutati hanno , inoltre il diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà ██████████ (All. "D")

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal "debitore esecutato 2" l'acqua per l'irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.10: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio, Fg 113 part.lla n. 164, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L’immobile è pervenuto al “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni con il “debitore esecutato”) con atto di compravendita dello 03/06/1978 Rep. n. 37493 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania registrato a Catania il 12/06/1978 al n. 8661.

Al fine di verificare la proprietà del terreno, lo scrivente CTU ha reperito in data 16/09/2010 presso l’Agenzia del Territorio di Catania, copia dell’Atto di compravendita che si allega a tergo della presente. (All. “D”)

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Celso Vecchio e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona “E – area Agricola”, in zona caratterizzata da valori della pericolosità idraulica “alta P3” e con valori del rischio idraulico “medio R2” e in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G.

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione.

Il terreno in oggetto è posto a circa 11 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare e si estende per una superficie complessiva di Ha 0,2305. La sua esposizione segue l’andamento generale dell’orografia del terreno con una quota di circa 63 m.l.m mostrando una giacitura pianeggiante. (PL – L8 e FO – L8 da n. 80 A 82)

Il terreno nel complesso confina a nord e a est con altre ditte, a sud con stradella interpodereale, e a ovest confina con particelle della stessa ditta in comproprietà tra il “debitore esecutato” e il “debitore esecutato 2”. L’intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 113 del Fg. 164 è classificato, “Agrumeto” per l’intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull’intera superficie.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Dalla visione dell’atto, reperito dallo scrivente CTU, è emersa la presenza del diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri confinante con proprietà

██████████ I proprietari debitori esecutati hanno , inoltre il diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà ██████████ (All. “D”)

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l’acqua per l’irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.11: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Grilli, Fg 14 part.IIa n. 57, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000**

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata nel NCT del Comune di Palagonia, derivante da frazionamento Tipo mappale n. 5313 del 30/11/1987 con una superficie catastale di 700 mq. con qualità agrumeto, che è stata soppressa, passando al NCEU del Comune di Palagonia, per aggiunta nuovo fabbricato ed avente oggi i sub. 1,3,4, 5, 6, 7, 8. (PL – L9 – L10 – L11 – L12 – L13 e FO – L1 – L9 – L10 – L11 – L12 – L13 n. 1 e 2)

Il terreno è pervenuto alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”,comproprietari entrambi per ½, con atto di compravendita del 30/06/1979 Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

Per quanto sopra relazionato si è **evinta una difformità dei dati trascritti nell’atto di pignoramento** in cui la particella n. 57 del Fg. 14, in testa ai debitori, è stata indicata, ancora iscritta al NCT del Comune di Palagonia, mentre in realtà è stata soppressa passando al NCEU del Comune di Palagonia.

- **Unità negoziale 2.12 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 4, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona “B – Completamento” rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 - L9 – L10 – L11 – L12 – L13 e FO – L9 da n. 18 a 30)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del “debitore esecutato” e del “debitore esecutato 2” censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

L’unità negoziale 2.12 (PL – L9) è costituita da un appartamento al primo piano che ha ingresso da via Domenico Cimarosa, n. 21/A.

Confina, per quanto evinto dagli atti, a sud con via D. Cimarosa, a nord con appartamento stessa ditta "debitori esecutati" individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 5 a ovest con via D. Tempio e a est con appartamento stessa ditta "debitori esecutati" individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 6.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L'appartamento, come l'intero immobile di cui fa parte, presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri; i solai di calpestio e del tetto sono realizzati con struttura mista in latero cemento.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata con blocchi di tufo.

L'appartamento ha una consistenza catastale di 5,5 vani e si estende su una superficie lorda commerciale di circa 160 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 26,55 mq..

L'altezza utile è di 3,10 ml..

Al suo interno sono presenti i seguenti vani (indicati in planimetria con un numero seguito dalla lettera maiuscola "B"):

1.B) ingresso – disimpegno di mq. 17,00; (FO – L9 n. 18 e 30)

2.B) camera da letto di mq. 15,02; (FO – L9 n. 19)

3.B) salone di mq. 42,76; (FO – L9 n. 20-21)

4.B) cucina di mq. 21,72; (FO – L9 n. 22)

5.B) w.c. di mq. 9,84; (FO – L9 n. 24)

6.B) camera da letto di mq. 19,5; (FO – L9 n. 25)

7.B) w.c. di mq. 13,23; (FO – L9 n. 27-28)

8.B) ripostiglio i mq. 5,32; (FO – L9 n. 29)

n. 3 balconi di varie dimensioni per un totale di mq. 26,55; (FO – L9 n. 23 e 26)

La pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata con piastrelle in gress ceramico.

Le pareti interne sono rifinite con tempera liscia e in alcuni ambienti come il corridoio – disimpegno è presente anche la carta da parati, mentre le pareti dei w.c sono rivestite con piastrelle in gress porcellanato fino solaio.

Le pareti esterne sono intonacate e lasciate a cemento.

Le porte interne sono ad una partita realizzata in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con intelaiatura in ferro zincato verniciato.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento del tipo sottotraccia.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza nei solai di umidità e di infiltrazioni d'acqua, che hanno determinato il deteriorarsi dello stesso solaio e dell'intonaco.

All'appartamento, sito al primo piano si accede da un vano scala censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla 57 sub 1, il quale a sua volta è collocato all'interno del magazzino, sito al piano terra. Pertanto, attualmente, per poter accedere al vano scala si deve entrare dal portone del magazzino di lavorazione e percorrerlo in parte, senza alcuna divisione perimetrale.

Tale vano scala è rifinito con scalini in marmo e ringhiera passa mano realizzata in alluminio. (FO – L10 n. 31)

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. "A")

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L9)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.12, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1") Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio è comporterà un costo di circa € 500,00.

- **Unità negoziale 2.13 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.lla n. 57 sub 5, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 - L9 – L10 – L11 – L12 – L13 e FO – L10 da n. 31 a 39 bis)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979..

L'unità negoziale 2.13 (PL – L10) è costituita da un appartamento al primo piano che ha ingresso da via Domenico Cimarosa, n. 21/A.

Confina, per quanto evinto dagli atti, a sud con appartamento stessa ditta "debitore esecutato" individuato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 4 a ovest con via D. Tempio e a est con appartamento stessa

ditta “debitori esegutati” individuato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 7 e a nord con strada ancora da denominare.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L'appartamento, come l'intero immobile di cui fa parte, presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri; i solai di calpestio e del tetto sono realizzati con struttura mista in latero cemento.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata con blocchi di tufo.

L'appartamento ha una consistenza catastale di 5,5 vani e si estende su una superficie lorda commerciale di circa 162 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 42,14 mq. L'altezza utile è di 3,10 ml.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani (indicati in planimetria con un numero seguito dalla lettera maiuscola “A”):

- 1.A) camera da letto di mq. 19,52; (FO – L10 n. 34)
 - 2.A) w.c. di mq. 12,50; (FO – L10 n. 36)
 - 3.A) cucina di mq. 26,99; (FO – L10 n. 39 bis)
 - 4.A) salone di mq. 36,38; (FO – L10 n. 33)
 - 5.A) ripostiglio di mq. 3,02; (FO – L10 n. 37)
 - 6.A) camera da letto di mq. 23,70; (FO – L10 n. 39)
 - 7.A) ingresso – disimpegno di mq. 19,16; (FO-x)
- n. 3 balconi di varie dimensioni per un totale di mq. 42,14; (FO – L10 n. 35)

La pavimentazione di tutto l'appartamento è realizzata con piastrelle in gress ceramico.

Le pareti interne sono rifinite in quasi tutto l'appartamento con carta da parati, mentre le pareti dei w.c sono rivestite con piastrelle in gress porcellanato fino al solaio.

Le pareti esterne sono intonacate e lasciate a cemento.

Le porte interne sono ad una partita realizzata in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio con intelaiatura in ferro zincato verniciato.

L'appartamento è fornito di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento del tipo sottotraccia.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza nei solai e nei muri di umidità e di infiltrazioni d'acqua, che hanno determinato il deteriorarsi dello stesso solaio e dell'intonaco e della carta da parati.

All'appartamento, sito al primo piano si accede da un vano scala censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla 57 sub 1, il quale a sua volta è collocato all'interno del magazzino, sito

al piano terra. Pertanto, attualmente, per poter accedere al vano scala si deve entrare dal portone del magazzino di lavorazione e percorrerlo in parte, senza alcuna divisione perimetrale.

Tale vano scala è rifinito con scalini in marmo e ringhiera passa mano realizzata in alluminio. (FO – L10 n. 31)

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la **planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania**, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. "A")

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica **dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente.** (PL – L10)

Si relazione che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.13, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1")

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio è comporterà un costo di circa € 500,00.

- **Unità negoziale 2.14 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 6, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 - L9 – L10 – L11 – L12 – L13 e FO – L11 – L12 da n. 40 a 45)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del "debitore esecutato" e del "debitore esecutato 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

L'unità negoziale 2.14 (PL – L11 – L12) è costituita da un appartamento sito in via Domenico Cimarosa, n. 21/B, al primo piano, il cui interno è in corso di costruzione essendo presenti esclusivamente i muri perimetrali esterni e delle pareti divisorie interne, non rifinite. Si relaziona che ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

L'appartamento, come l'intero immobile di cui fa parte, presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri; i solai di calpestio e del tetto sono realizzati con struttura mista in latero cemento.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'immobile si estende su una superficie lorda commerciale di circa 140 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 23,98 mq..

Confina a nord con appartamento stessa ditta "debitori eseguiti" individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 7 a ovest con appartamento stessa ditta "debitori eseguiti" individuato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 4 a est con strada ancora da denominare e a sud con Via D. Cimarosa.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987 ed è stato dichiarato in corso di costruzione. Al fine di indicare la sommaria distribuzione interna degli spazi si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L11 – L12)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.14, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore eseguito" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1") Per quanto sopra relazionato si è evinta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 2.15 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 7, in ditta "debitore eseguito" per 500/1000 e "debitore eseguito 2" per 500/1000:**

Il fabbricato è ubicato nel Comune di Palagonia e ricade nella zona "B – Completamento" rispetto al P.R.G. attualmente in vigore. (PL – L1 - L9 – L10 – L11 – L12 – L13 e FO – L11 – L12 da n. 40 a 45)

La particella di tale fabbricato è pervenuta da dichiarazione di nuova costruzione del 16/12/1987 su terreno di proprietà del "debitore eseguito" e del "debitore eseguito 2" censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 giusto atto di compravendita del 30/06/1979, Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore di Palagonia, registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

L'unità negoziale 2.15 (PL – L11 – L12) è costituita da un appartamento sito in via Domenico Cimarosa, n. 21/B, al primo piano, il cui interno è in corso di costruzione essendo presenti

esclusivamente i muri perimetrali esterni e delle pareti divisorie interne, non rifinite. Si relaziona che ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

L'appartamento, come l'intero immobile di cui fa parte, presenta una struttura portante intelaiata con travi e pilastri; i solai di calpestio e del tetto sono realizzati con struttura mista in latero cemento.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'immobile si estende su una superficie lorda commerciale di circa 172 mq, al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 32,06 mq.

Confina a nord con strada ancora da denominare a ovest con appartamento stessa ditta "debitori esecutati" individuato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 5 a est con strada ancora da denominare e a sud con appartamento stessa ditta "debitori esecutati" individuato sul Fg. 14 part.lla 57 sub 6.

Al di sopra è presente un piano adibito a tettoia realizzato abusivamente. (PL – L13)

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987 ed è stato dichiarato in corso di costruzione.

Al fine di indicare la sommaria distribuzione interna degli spazi si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL – L11 – L12)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.15, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1")

Per quanto sopra relazionato si è evinta la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

- **Unità negoziale 3.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 50, in ditta "debitore esecutato 2" comproprietaria in regime di comunione dei beni con "debitore esecutato":**

L'immobile è pervenuto al "debitore esecutato 2" (coniugata in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

Tale particella di terreno in data 04/03/1997 è stata frazionata dando origine a due nuove particelle la n. 574 e la n. 575, in testa ad oggi alla stessa ditta e la cui superficie sommata rispecchia la **superficie catastale dell'originaria part.lla n. 50 che è stata soppressa.** (PL – L 14 – 1)

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati trascritti nell'atto di pignoramento con quelli accertati in sede di sopralluogo **in quanto nell'atto di pignoramento non sono state indicate le particelle nn. 574 e 575 del Fg. 149 del NCT del Comune di Ramacca, ma è stata indicata esclusivamente l'originaria part.lla n. 50, ad oggi soppressa.**

Le due particelle originatesi dal frazionamento verranno indicate nella presente relazione come unità negoziale 3.01.01 relativamente alla n. 574 e unità negoziale n. 3.01.02 relativamente alla n. 575.

- **Unità negoziale 3.01.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 574, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L'immobile in ditta “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) è derivato da frazionamento n. 711 dello 04/03/1997 dell'originale particella n. 50, che è pervenuta alla ditta con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Sciara e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona “E – area Agricola”, la parte adiacente alla strada (S.S 417) è soggetta ad in edificabilità per un limite di ml. 40,00 dal nastro stradale, così come prescritto dal D.L. 30/04/1992 n. 285 del Nuovo Codice della Strada”, inoltre, ricade in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (PL – L14 – 1)

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L14 – 1 da n. 83 a 94)

Il terreno in oggetto è posto a circa 10 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare, si estende per una superficie complessiva di Ha 0,0240. **La sua esposizione segue l'andamento generale dell'orografia del terreno con una quota di circa 58 m.l.m** mostrando una giacitura pianeggiante.

Il terreno nel complesso confina a nord con strada (S.S. 147), a sud con terreno stessa ditta “debitore esecutato 2” in comproprietà con “debitore esecutato”, mentre ad est e ad ovest confina con altre ditte.

L'intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 574 del Fg. 149 è classificato “Agrumeto” per l'intera superficie catastale, non rispecchia quanto censito essendo incolto per l'intera superficie.

Dalla visione dei luoghi non si è evinta la presenza di pozzi.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l'acqua per l'irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, per come già relazionato.

- **Unità negoziale 3.01.02: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.lla n. 575, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

L'immobile in ditta “debitore esecutato 2” (coniugata in regime di comunione legale dei beni) è derivato da frazionamento n. 711 dello 04/03/1997 dell'originale particella n. 50, che è pervenuta alla ditta con atto di compravendita dello 08/11/1982 a rogito Notaio Ercole Ponte di Catania trascritto in data 17/11/1982 ai n.ri 40721/33034.

Il terreno è ubicato nel Comune di Ramacca in c.da Sciara e rispetto al P.R.G. attualmente in vigore nel Comune, ricade in zona “E – area Agricola” e ricade in zona con terreno a pericolosità geologica “nulla” secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (PL – L14 – 1)

La zona è caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo.

Allo scopo di meglio visualizzare le caratteristiche tecnico ambientali della zona interessata alle presenti indagini è stato effettuato il servizio fotografico che viene allegato a tergo della relazione. (FO – L14 – 1 da n. 83 a 94)

Il terreno in oggetto è posto a circa 10 Km dal centro di Ramacca, ha forma pressoché rettangolare, si estende per una superficie complessiva di Ha 1,3320. La sua esposizione segue l'andamento generale dell'orografia del terreno con una quota di circa 58 m.l.m mostrando una giacitura pianeggiante.

Il terreno nel complesso confina a nord con terreno stessa ditta “debitore esecutato 2” in comproprietà con “debitore esecutato”, a sud con stradella interpodereale mentre ad est e ad ovest confina con altre ditte.

L'intera particella è sprovvista di recinzione perimetrale.

Il terreno della particella 575 del Fg. 149 è classificato “Agrumeto” per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito.

Dalla visione dei luoghi si è evinta la presenza all'interno della part.lla n. 575, di un fabbricato non regolarmente censito. Di tale fabbricato in sede di sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico che si riporta a tergo della presente. (PL – L14 – 2 e FO – L14 – 1 da n. 88 a 94)

All'interno della part.lla n. 575 è stata rilevata la presenza di un pozzo ordinario e di una cisterna posta al confine con la strada interpodereale. (PL – L14 – 2 e FO – L14 – 1 da n. 85 a 86)

Da indagini espletate presso il Comune di Ramacca, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a autorizzazioni per edificare il fabbricato.

In sede di sopralluogo il “debitore esecutato 2” ha dichiarato che il fabbricato è stato realizzato dalla stessa con il comproprietario “debitore esecutato” in data successiva all'acquisto del terreno senza regolare autorizzazione. Pertanto per quanto accertato e per quanto dichiarato dal “debitore esecutato 2” il fabbricato è da considerarsi abusivo.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo in data 13/09/2010 dal “debitore esecutato 2” l'acqua per l'irrigazione degli alberi di arance proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, per come già relazionato.

11. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità :

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) *se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;*

- **Unità negoziale 1.01 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 8, in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000:**

Tale immobile attualmente è correttamente accatastato (All. “A”), ma in previsione dell’eventuale vendita sia di tale piano che dei piani successivi si dovrà provvedere a rettificare l’accatastamento in quanto si dovrà staccare l’area in cui realizzare il vano scala che collegherà tale piano con il piano superiore, in cui tale vano è già accatastato ed indicato sul Fg. 14 part.IIa 57 sub 3. Inoltre essendo i vani scala collocati all’interno del magazzino di lavorazione si dovrà provvedere a staccare delle aree che dovranno condurre dai vani scali alle porte d’uscita del magazzino.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata attualmente la conformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti, ma in prospettiva della vendita in più lotti dell’intero immobile, si dovrà provvedere a un nuovo accatastamento per una diversa distribuzione degli spazi all’interno del piano terra, derivanti dallo staccamento del vano scala e delle zone di collegamento tra i vani scala e l’uscita.

Tale modifica comporterà una diminuzione della superficie all’interno del magazzino che in seguito avrà una superficie lorda di circa 647 mq.

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l’immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 2.01: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Zulla, Fg 22 part.IIa n. 1042, (indicata nell’atto di pignoramento con n. 498), in ditta “debitore esecutato” per 500/1000 e “debitore esecutato 2” per 500/1000**

Per tale unità negoziale si è evinta una difformità dei dati trascritti nell’atto di pignoramento in cui la particella 1042 oggi 2443, in testa ai debitori, è stata indicata, invece, con il n. 498 che è in testa ad altra ditta.

Trattasi di particella di Terreno precedentemente individuata al n. 1042 nel NCT del Comune di Palagonia, che è stata soppressa, per dichiarazione di nuova costruzione n. 3280 dello 07/09/2001 passando al NCEU del Comune di Palagonia e censita con la nuova particella n. 2443 del Fg. 22.

La particella n. 1042 è pervenuta alle ditte debitori esecutati in comproprietà con atto di compravendita del 30/12/1961 a rogito Notaio Pepe, registrato a Caltagirone al n. 2917.

Si precisa che tale particella era indicata nell'atto anzidetto con il n. 498. In realtà, per esattezza, la particella oggetto della compravendita era la n. **498 c'**, numero provvisorio, assegnato dal frazionamento eseguito dal geometra Ercole Calcaterra in data 14/06/1955 su Fg. 12817, rilasciato in data 21/01/1955, allegato all'atto del Notaio Musumeci da Palagonia, a sua volta allegato all'atto di compravendita del 30/12/1961 dei debitori eseguiti.

Alla particella n. **498 c'**, numero provvisorio, in seguito al frazionamento è stato assegnato il numero definitivo **1042** di cui i debitori eseguiti sono comproprietari.

(Si veda copia dell'Atto e del frazionamento rilasciato allo scrivente CTU dall'Agenzia del Territorio di Catania, in data 15 e 16 settembre 2010. All. "C2" e "C3").

Si precisa che i dati catastali trascritti nell'atto di pignoramento attribuiti alla particella n. 498 indicano, però, esattamente la particella n. 1042 oggi 2443:

- **Unità negoziale 2.03: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 103, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 2, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile non è correttamente accatastrato in quanto non rispecchia lo stato dei luoghi attuali, in seguito della presenza dell'apertura che lo collega al vano scala, ed inoltre non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale immobile era costituito da un unico vano.

Tale difformità catastale rende necessario l'aggiornamento catastale mediante DOCFA che comporterà un costo di circa 500,00 €, mentre la difformità di distribuzione degli spazi rispetto al progetto originale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 2.04: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 3, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'**immobile** è correttamente accatastato, e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella **documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.)**, in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale, presenta due ingressi dal vano scala.

Tale difformità progettuale comporterà **una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;**

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 2.05: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 4, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'**immobile** è correttamente accatastato, e rispecchia lo stato dei luoghi attuali, ma non rispecchia il progetto presente nella **documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.)**, in cui tale appartamento aveva un solo ingresso dal vano scala, mentre nella situazione reale presenta due ingressi dal vano scala.

Tale difformità progettuale comporterà **una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €;**

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 2.06: Censita al NCEU, del Comune di Palagonia in via Principe di Palagonia, 105, Fg 22 part.lla n. 2443 sub. 5, in ditta "debitore esecutato" comproprietario in regime di comunione dei beni e "debitore esecutato 2" comproprietario in regime di comunione dei beni:**

L'immobile non è correttamente accatastato e non rispecchia il progetto presente nella documentazione della "Licenza per esecuzioni lavori edili" rilasciata al "debitore esecutato" per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All. "B2" relativo alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), in cui tale lastrico solare non presentava costruzioni al di sopra.

Tale difformità progettuale comporterà una sanzione ai sensi dell'art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia ed un costo di spese tecniche pari a circa 1.000,00 €, mentre la redazione di una DOCFA per variazione catastale comporterà un costo di circa € 500,00 ;

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 2.11: Censita al NCT, del Comune di Palagonia in c.da Grilli, Fg 14 part.IIa n. 57, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000**

Per quanto già relazionato nella descrizione di tale unità negoziale nella risposta al quesito "1" si è evinta una difformità dei dati trascritti nell'atto di pignoramento in cui la particella n. 57 del Fg. 14, in testa ai debitori, è stata indicata, ancora inscritta al NCT del Comune di Palagonia, mentre in realtà è stata soppressa passando al NCEU del Comune di Palagonia.

La particella di Terreno precedentemente individuata con n. 14 nel NCT del Comune di Palagonia, derivata da frazionamento Tipo mappale n. 5313 del 30/11/1987 con una superficie catastale di 700 mq. con qualità agrumeto, è stata soppressa, passando al NCEU del Comune di Palagonia, per aggiunta nuovo fabbricato ed avente oggi i sub. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Il terreno è pervenuto alle ditte "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2", comproprietari entrambi per ½, con atto di compravendita del 30/06/1979 Rep. 80824 a rogito Notaio Musumeci Salvatore, Registrato a Caltagirone al n. 2436 del 17/07/1979.

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 2.12 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 4, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000:**

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. "A")

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL -L9)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.12, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1")

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio è comporterà un costo di circa € 500,00.

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 2.13 Censito al NCEU, del Comune di Palagonia, Fg 14 part.IIa n. 57 sub 5, in ditta "debitore esecutato" per 500/1000 e "debitore esecutato 2" per 500/1000:**

L'appartamento è stato accatastato in data 16/12/1987. Rispetto a tale accatastamento, di cui la planimetria è stata reperita dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio di Catania, si relazione che dal sopralluogo è emersa una diversa distribuzione degli spazi. (All. "A")

Pertanto si è reso necessario effettuare in sede di sopralluogo la rilevazione planimetrica dell'appartamento, che si riporta a tergo della presente. (PL - L10)

Si relaziona che per il piano terra e per il primo piano di cui fa parte l'unità negoziale 2.13, è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta "debitore esecutato" in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, è attualmente abusivo. (All. "B1")

Per quanto sopra relazionato si è evinta una difformità dei dati rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dalla certificazione in atti.

La discordanza catastale con lo stato dei luoghi dovrà essere aggiornata mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio è comporterà un costo di circa € 500,00.

Comunque i dati indicati in pignoramento identificano l'immobile e consentono la sua univoca identificazione.

- **Unità negoziale 3.01: Censita al NCT, del Comune di Ramacca in c.da Sciara, Fg 149 part.IIa n. 50, in ditta “debitore esecutato 2” comproprietaria in regime di comunione dei beni con “debitore esecutato”:**

Tale particella di terreno in data 04/03/1997 è stata frazionata dando origine a due nuove particelle la n. 574 e la n. 575, in testa ad oggi alla stessa ditta e la cui superficie sommata rispecchia la superficie catastale dell'originaria part.IIa n. 50 che è stata soppressa.

Alla luce di quanto sopra relazionato si è verificata la difformità dei dati trascritti nell'atto di pignoramento con quelli accertati in sede di sopralluogo in quanto nell'atto di pignoramento non sono state indicate le particelle nn. 574 e 575 del Fg. 149 del NCT del Comune di Ramacca, ma è stata indicata esclusivamente l'originaria part.IIa n. 50.

Le due particelle originatesi dal frazionamento sono state indicate nella presente relazione come unità negoziale 3.01.01 relativamente alla n. 574 e unità negoziale n. 3.01.02 relativamente alla n. 575.

Pertanto i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile.

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

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagonia e a seguito di richiesta di ricerca effettuata dallo scrivente CTU presso il suddetto Ufficio, è stato riscontrato quanto segue:

- unità negoziali indicate ai nn. 1.01, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15 al momento non sono conformi alle vigenti normative in materia urbanistico-edilizia, in quanto per le stesse costituenti il piano terra ed il primo piano dell'intero immobile è stata presentata al Comune di Palagonia istanza per ottenere concessione edilizia in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 dalla ditta “debitore esecutato” in data 02/01/1987 con prot. n. 00035, mentre per il piano secondo adibito a tettoia, realizzato a posteriori, non è stata presentata alcuna istanza di sanatoria. (All. “B1”)

La ditta “debitore esecutato” ha inoltre corrisposto, per oblazione la somma presuntivamente dovuta di € 4.899,63.

Al fine del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia in sanatoria per il piano terra e per il **primo piano dell'immobile edificato sul terreno censito sul Fig. 14 p.lla 54**, la ditta deve ancora versare:

- **€ 27.200,60** comprensivo degli interessi (legali) maturati alla data del 30/12/2010 per il **ritardato o errato versamento dell'oblazione dalla ditta determinato**;
- **€ 3.571,45** quale quota contributo afferente gli oneri di urbanizzazione;
- **€ 1.727,66** quale quota contributo afferente il costo di costruzione;

si deve inoltre ancora integrare la seguente documentazione:

- **Versamento sul c/c 49436850 intestato all'Asl n. 3 di Catania, causale parere sanitario**;
- **Atto unilaterale d'obbligo o convenzione tipo**;
- **Calcolo e/o versamento degli oneri concessori**;
- **Visura catastale**;

Per il completamento della suddetta documentazione si quantifica un costo pari a **6000,00 €**.

Al fine dell'ottenimento della concessione edilizia di tutte le unità negoziali a cui si riferisce, la somma complessiva è stata approssimativamente suddivisa per unità di valore attrinuito ed è stata calcolata per ogni unità negoziale, ottenendo i seguenti risultati:

$$27.200,60 + 3571,45 + 1727,66 + 6000,00 = \mathbf{38.499,11 \text{ €}}$$
 (costo totale)

536.455,60 (Valore totale attribuito dato dalla sommatoria dei valori delle singole unità negoziali)

$$38.499,11 / 536.455,60 = \mathbf{0,0717656}$$

Pertanto i costi ripartiti per unità negoziale saranno di:

- $(0,0717656 \times 226.450,00) = \mathbf{€ 16.251,32}$ (costo sanatoria u. negoziale 1.01);
 - $(0,0717656 \times 102.372,00) = \mathbf{€ 7.346,79}$ (costo sanatoria u. negoziale 2.12);
 - $(0,0717656 \times 107.313,60) = \mathbf{€ 7.701,42}$ (costo sanatoria u. negoziale 2.13);
 - $(0,0717656 \times 44.880,00) = \mathbf{€ 3.220,84}$ (costo sanatoria u. negoziale 2.14);
 - $(0,0717656 \times 55.440,00) = \mathbf{€ 3.978,68}$ (costo sanatoria u. negoziale 2.15);
- totale da versare = € 38.499,05**

Per la regolarizzazione del secondo piano in elevazione costituito da tettoia, realizzato sul fabbricato edificato sul Fig. 14 p.lla 57, **si considera ai sensi dell'art. 36 del T.U. dell'edilizia un costo di sanatoria comprensivo di spese tecniche pari a circa € 5.000,00**.

- **unità negoziali indicate ai nn. 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06 al momento non sono conformi alle vigenti normative in materia urbanistico-edilizia**, in quanto **nonostante l'intero immobile sia**

stato edificato con regolare “Licenza per esecuzioni lavori edili” rilasciata al “debitore esecutato” per costruire una casa palazzata urbana sita in Via Principe di Palagonia nn. 103, 107 (All “B2” relativa alle unità negoziali nn. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 e 2.6.), nell’anno 1967 rif. Pratica n. 8449, e sia stato regolarmente accatastato (All. “A”), in sede di sopralluogo eseguito dallo scrivente CTU è emersa, per alcune unità negoziali facenti parte dell’immobile, la difformità tra la planimetria catastale ed il progetto autorizzato dal Comune di Palagonia per la costruzione dell’immobile.

Tale difformità catastale renderà necessario l’aggiornamento catastale mediante DOCFA e comporterà un costo di circa 500,00 €, mentre la difformità di distribuzione degli spazi rispetto al progetto originale comporterà una sanzione ai sensi dell’art. 36 del T.U. di circa 500,00 € da elargire al Comune di Palagonia, più un costo di spese tecniche di circa 1.000,00 per singola unità negoziale.

In particolare i costi da sostenere per le singole unità negoziali saranno di:

- u.n. 2.03 : costo sanatoria ai sensi art 36 del T.U € (500,00 + 1.000,00);
- u.n. 2.04 : costo sanatoria ai sensi art 36 del T.U € (500,00 + 1.000,00);
- u.n. 2.05 : costo sanatoria ai sensi art 36 del T.U € (500,00 + 1.000,00);
- u.n. 2.06 : costo Docfa € 500,00 + costo sanatoria ai sensi art. 36 del T.U (500,00 + 1.000,00);

(Le difformità delle singole unità negoziali sono relazionate nella risposta al quesito n. 10)

Dagli accertamenti effettuati presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Ramacca e a seguito di richiesta di ricerca effettuata dallo scrivente CTU presso il suddetto Ufficio, è stato riscontrato quanto segue:

- **unità negoziali indicate al nn. 3.01** suddivisa, dallo scrivente CTU in **u.n. 3.01.01 e 3.01.02,:**

Dalla visione dei luoghi si è evinta la presenza all’interno della part.lla n. 575, di un fabbricato non regolarmente censito. Di tale fabbricato in sede di sopralluogo è stato effettuato il rilievo planimetrico e fotografico che si riporta a tergo della presente. (PL – L14 – 2 e FO – L14 – 1 da n. 88 a 94)

All’interno della part.lla n. 575 è stata rilevata la presenza di un pozzo ordinario e di una cisterna posta al confine con la strada interpoderale. (PL – L14 – 2 e FO – L14 – 1 da n. 85 a 86)

Da indagini espletate presso il Comune di Ramacca, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a autorizzazioni per edificare il fabbricato.

In sede di sopralluogo il “debitore esecutato 2” ha dichiarato che il fabbricato è stato realizzato dalla stessa con il comproprietario “debitore esecutato” in data successiva all’acquisto del terreno senza regolare autorizzazione. Pertanto per quanto accertato e per quanto dichiarato dal “debitore esecutato 2” il fabbricato è da considerarsi abusivo.

Da indagini espletate presso il Genio Civile di Catania in data 15/09/2010, sia in testa alle ditte “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2”, sia in base alla particella, non è stata riscontrata la presenza di alcuna autorizzazione in merito a pozzi.

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto si relazione che il fabbricato realizzato abusivamente è regolarizzabile con sanatoria ai sensi dell’art. 36 del T.U è comporterà un costo di circa € 5.000,00.

L’accatastamento del fabbricato comporterà un costo di circa € 1.500,00.

In merito al pozzo ordinario riscontrato in sede di sopralluogo si relaziona che ad oggi lo stesso non è regolarizzabile.

13. accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore , affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l’eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l’eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;

Dal sopralluogo e dall’esame degli elementi in possesso non si sono evinti possessi o occupazione di terzi mediante contratto d’affitto e/o locazione, bensì gli immobili oggetto del pignoramento sono occupati dal “debitore esecutato”, dal “debitore esecutato 2” e dalla rispettiva famiglia.

14. dica, se l’immobile è pignorato solo pro quota:

- a) *se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento;*
- b) *proceda, in caso contrario, alla stima dell’intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall’art. 577 c.p.c., dall’art 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per la quote indivise.*

Unità negoziale n. 1:

Immobile appartenente ½ cadauno ai sigg. “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2” pignorato per intero:

- 1 Fabbricato a piano terra adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli, sito in Palagonia, via D. Cimarosa n. 21, 21/A e 21/B, Via D. Tempio e Via da denominare, in catasto al Fg 14, part.IIa 57 sub 8, piano T, cat C/2, classe 1, mq 637;

Unità negoziale n. 2: (pignorata la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ vantata dal “debitore esecutato” sui seguenti cespiti)

- 2.1 Terreno in Palagonia, c.da Zulla, di mq. 150, in catasto al Fg. 22 part.IIa 498, sul quale insistono i seguenti immobili:
- 2.2 Garage in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 1, sito in via Principe di Palagonia n. 107 della predetta via in Palagonia;
- 2.3 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 2, a P.T. di 2,5 vani con ingresso dal civico n. 103 della predetta via in Palagonia;
- 2.4 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 3, a P.1° di 5 vani con ingresso medesima via dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.5 Appartamento, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 4, a P.2° di 5 vani sempre con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.6 Lastrico solare, in catasto al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 6, a P.3° con ingresso dal civico n. 105 in Palagonia;
- 2.7 Terreno in Palagonia, c.da Sparacogna, di Ha 0,7555. In Catasto al Fg. 11, part.IIa 52;
- 2.8 Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1989, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 162;
- 2.9 Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1960, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 163;
- 2.10 Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,2305, In Catasto al fg. 113 part.IIa n. 164;
- 2.11 Terreno in Palagonia, c/da Grilli di mq. 700. In Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57, sul quale insistono quattro Appartamenti al 1° Piano, aventi ingresso due da via Cimarosa n. 21/A e due dal civico n. 21/B. In Catasto al Fg. 14 part.IIa 57 sub 4-5-6-7:
- 2.12 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 4, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia;
- 2.13 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 5, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/A di via Cimarosa in Palagonia;
- 2.14 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 6, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia;
- 2.15 Appartamento, in Catasto al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 7, a P.1°, con ingresso dal civico n. 21/B di via Cimarosa in Palagonia;

Unità negoziale n. 3: (pignorata la quota di proprietà $\frac{1}{2}$ vantata dal “debitore esecutato” sui seguenti cespiti)

- 3.1 Fondo in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3560. In Catasto al Fg. 149 part.IIa n. 50;

il suddetto cespite è stato oggetto di frazionamento **nell'unità negoziali**:

3.01.02 Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 0,0240. In Catasto al Fg. 149 p.IIa n. 574;

3.01.02 Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3320. In Catasto al Fg. 149 p.IIa n. 575;

Vista la presenza di più unità negoziali si relaziona che:

- solo la u.n. 1 è pignorata per intero 1/1, mentre le restanti u.n. sono colpite esclusivamente **per la quota parte pari ad ½ in testa al “debitore esecutato”**;
- Per tutte le u.n. si esprime il giudizio di indivisibilità, in conseguenza della natura degli immobili, il cui frazionamento comporterebbe un notevole abbassamento delle offerte **d'acquisto e di conseguenza un notevole abbassamento del prezzo di vendita**;

in considerazione di ciò si è provveduto alla stima per intero delle singole unità negoziali ed in **alcuni casi data la natura dell'immobile si è provveduto nella formazione del lotto di vendita a raggruppare tra loro più unità negoziali, ciò ad esempio nel caso di particelle di terreno contigue con identica destinazione colturale e fornite di impianto d'irrigazione unico.**

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

LOTTO 1 : (u.n. 1) Fabbricato a piano terra adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli sito in Palagonia, via D. Cimarosa n. 21, 21/A e 21/B, Via D. Tempio e Via da denominare, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg 14, part.IIa 57 sub 8, piano T, cat C/2, classe 1, mq 637; (PL -L1)

Fabbricato in sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85. **(All. “B1”)**

La superficie lorda commerciale del magazzino è attualmente di circa 700 mq. con altezza utile di 4,40 ml., ma prima della vendita si dovrà provvedere ad un nuovo accatastamento al fine di staccare

dalla propria superficie catastale le aree in cui realizzare un ulteriore vano scala e le aree di **collegamento dei due vani scala con le porte d'uscita.**

Tale aggiornamento catastale ridurrà la superficie lorda commerciale del magazzino a circa 647 mq. L'Immobile appartiene $\frac{1}{2}$ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per intero 1/1;

LOTTO 2 : (u.n. 2.2) Garage censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 1, sito in Palagonia in via Principe di Palagonia n. 107. (PL – L2 – L3)

L'immobile è stato realizzato con regolare "Licenza edilizia" ha superficie lorda commerciale di circa 45,00 mq., ha un'altezza utile di 4,20 ml. ed è fornito di ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia.

L'Immobile appartiene $\frac{1}{2}$ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 3 : (u.n. 2.3) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 2, a P.T. di 2,5 vani, sito in Palagonia con ingresso al civico n. 103 di via Principe di Palagonia. (PL – L2 – L3)

L'immobile è stato realizzato con regolare "Licenza edilizia" ha superficie lorda commerciale di circa 45,00 mq., ha un'altezza utile di 4,20 ml. ed è fornito di ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia e di un'apertura che lo collega al vano scala sito a piano terra da cui gli appartamenti dei piani superiori hanno accesso dal civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

L'immobile necessita di aggiornamento catastale mediante DOCFA, che comporterà un costo di circa 500,00 € e richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T. U. che comporterà un costo di circa 1.500,00 € comprensivo di spese tecniche.

L'Immobile appartiene $\frac{1}{2}$ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 4 : (u.n. 2.4) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 3, a P.1° di 5 vani, sito in Palagonia con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia. (PL – L4)

L'immobile è stato realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., ha un balcone di 12,57 mq. e all'interno sono presenti i seguenti vani: due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, un w.c., un ingresso e un corridoio.

La immobile necessità di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T. U. che comporterà un costo di circa 1.500,00 €, comprensivo di spese tecniche, in quanto la planimetria catastale non rispecchia il progetto originario

L'Immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 5 : (u.n. 2.5) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 4, a P.2° di 5 vani con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia. (PL – L5)

L'immobile è stato realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., ha un balcone di 12,57 mq e all'interno sono presenti i seguenti vani: due camere da letto, una camera, un w.c., e un corridoio.

La immobile necessità di richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T. U. che comporterà un costo di circa 1.500,00 €, comprensivo di spese tecniche, in quanto la planimetria catastale non rispecchia il progetto originario.

L'Immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 6 : (u.n. 2.6) Lastrico solare, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 6, a P.3° con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia. (PL – L6)

L'immobile è stato realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq. ed un balcone di 12,57 mq.

Sopra di esso è stato realizzato abusivamente un casotto adibito a forno di dimensioni (3,7 x 4,0) ml..

L'immobile necessità di aggiornamento catastale mediante DOCFA, che comporterà un costo di circa 500,00 € e richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T. U. che comporterà un costo di circa 1.500,00 € comprensivo di spese tecniche.

L'Immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 7 : (u.n. 2.7) Terreno in Palagonia, c.da Sparacogna, di Ha 0,7555 censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 11 part.IIa n. 52; (PL – L7)

Il terreno ricade in zona caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo. Censito catastalmente con qualità "seminativo", attualmente è incolto.

L'Immobile appartiene $\frac{1}{2}$ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 8 : costituito dall'unione di tre unità negoziali ed esattamente (PL – L8):

- (u.n. 2.8) Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1989, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 113 part.IIa n.162;
- (u.n. 2.9) Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1960, censito al NCT del Comune di Ramacca Fg. 113 part.IIa n.163;
- (u.n. 2.10) Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,2305, censito al NCT del Comune di Ramacca Fg. 113 part.IIa n.164;

Il terreno delle tre particelle contigue nn. 162, 163, 164 ha una superficie complessiva di Ha 0,6254 classificato, "Agrumeto" per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

Non sono presenti pozzi, ma l'acqua per l'irrigazione proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Il proprietario di tale particelle ha il diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri, confinante con proprietà [REDACTED] si precisa che il pozzo ad oggi è da regolarizzare ai sensi dell'ex art. 7 del T.U. 11.12.1933 N° 1775., per raggiungere tale pozzo i proprietari hanno diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà [REDACTED]

L'Immobile appartiene $\frac{1}{2}$ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 9 : (u.n. 2.12) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 4, a P.1° di 5,5, sito in Palagonia al civico n. 21/A di via Domenico Cimarosa. (PL – L9)

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 160 mq., al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 25,55 mq. L'altezza utile è di 3,10 ml.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani: un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, due w.c., un ripostiglio, n. 3 balconi di varie dimensioni.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

Attualmente vi è discordanza tra la Planimetria catastale e lo stato dei luoghi, pertanto si rende necessario l'aggiornamento catastale mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio è compoterà un costo di circa € 500,00.

L'Immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2” ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 10: (u.n. 2.13) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 5, a P.1° di 5,5 vani, sito in Palagonia al civico n. 21/A di via Domenico Cimarosa. (PL – L10)

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 162 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 42,14 mq. Ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti i seguenti vani: un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, un w.c., un ripostiglio, e n. 3 balconi di varie dimensioni.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85. Attualmente vi è discordanza tra la Planimetria catastale e lo stato dei luoghi, pertanto si rende necessario l'aggiornamento catastale mediante la presentazione di una DOCFA presso l'Agenzia del Territorio è comporterà un costo di circa € 500,00.

L'Immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2” ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 11: (u.n. 2.14) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 6, a P.1° in corso di costruzione, sito in Palagonia al civico n. 21/B di via Domenico Cimarosa. (PL – L 11 – L12)

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 140 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 23,98 mq..

Ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti delle pareti divisorie, non rifinite.

Si relaziona che ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

L'Immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. “debitore esecutato” e “debitore esecutato 2” ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 12: (u.n. 2.15) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 7, a P.1° in corso di costruzione, sito in Palagonia al civico n. 21/B di via Domenico Cimarosa. (PL – L11 – L12)

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 172 mq. al netto dei balconi che hanno, invece, una superficie lorda commerciale di circa 32,06 mq..

Ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti delle pareti divisorie, non rifinite.

Si relaziona che ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

L'immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 13: Tettoia realizzata abusivamente sul fabbricato, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 1, 4, 5, 6, 7, a P.2° sito in Palagonia al civico n. 21/A e 21/B di via Domenico Cimarosa. (PL – L13)

Trattasi di tettoia realizzata abusivamente dai "debitori esecutati", realizzata con struttura principale costituita da ferro scatolare e manto di copertura costituito da lastre termoisolanti.

La tettoia ha una superficie lorda commerciale di circa 800,00 mq. è priva di pareti perimetrali e vi si accede attualmente dal vano scala sub. 1.

La regolarizzazione di tale unità è possibile mediante sanatoria ai sensi dell'art. 36 del T.U. ed il costo ammonterebbe a circa 5.000,00 €, mentre per l'accatastamento il costo ammonterebbe a circa € 500,00.

Tale superficie appartiene ½ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

LOTTO 14 : costituito dall'unione di due unità negoziali ed esattamente (PL – L14 – 1 – 2):

- (u.n. 3.1.1) Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 0,0240, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 149 part.IIa n.574;
- (u.n. 3.1.2) Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3320, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 149 part.IIa n.575;

Trattasi di particelle derivate dal frazionamento dell'unità negoziale (u.n. 3)

Il terreno delle due particelle contigue nn. 574 e 575 ha una superficie complessiva di Ha 1,3560, come l'originaria particella n. 50, classificato, "Agrumeto" per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

All'interno ed esattamente sulla part.lla 575 è presente un fabbricato realizzato abusivamente intorno gli anni '80 avente una superficie lorda commerciale di circa 94,00 mq. al netto della tettoia che ha, invece, una superficie lorda commerciale di circa 40 mq di cui circa 35,00 mq..

Sufficienti si presentano le condizioni strutturali del fabbricato.

La regolarizzazione del fabbricato è possibile ai sensi dell'art. 36 del T.U. con un costo di sanatoria di circa € 5.000,00, mentre il costo da sostenere per l'accatastamento è di circa € 1.500,00.

È presenti un pozzo ordinario, attualmente non regolarizzabile, ma l'acqua per l'irrigazione proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

L'Immobile appartiene ½ cadauno ai sigg. "debitore esecutato" e "debitore esecutato 2" ed è pignorato per 1/2;

16. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

Valutazione degli immobili

Metodo di stima

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili nello stato in cui vertono, si è preferito utilizzare quale procedimento di stima quello sintetico-comparativo, ovvero, si è inserito il bene da stimare in una scala di prezzi noti nel punto corrispondente al prezzo di un bene affine. La scala dei prezzi è stata costruita raccogliendo i prezzi di mercato di immobili simili a quelli oggetto di stima, che recentemente sono stati oggetto di compravendita. Il valore stimato comprende anche opportune aggiunte e detrazioni effettuate caso per caso tenendo conto delle peculiarità specifiche degli immobili oggetto di valutazione.

Attribuzione del valore

Il valore è stato attribuito ai lotti, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche di ognuno di essi descritte nei punti precedenti della presente.

Con questi presupposti si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti.

I valori sono stati attribuiti tenendo conto per i lotti costituiti da fabbricati, dei fattori migliorativi presenti, quali la vicinanza alle principali arterie viarie comunali e sovra-comunali, la qualità delle

rifiniture interne ed esterne, la presenza di impianti idrici, elettrici o di riscaldamento, mentre tra i fattori deprezzativi si è considerata la conformità dei fabbricati alle vigenti norme in materia urbanistica ed in caso di irregolarità si è accertata la possibilità degli stessi di essere suscettibili a sanatorie ed in tal caso si è provveduto a quantificare il costo della stessa.

Nella determinazione della superficie lorda commerciale degli appartamenti la superficie dei balconi è stata considerata ridotta al 40 %.

Per i lotti costituiti da terreni si è tenuto conto tra i fattori migliorativi della vicinanza alle principali arterie viarie, della tipologia di coltivazione in atto e dello stato manutentivo dell'impianto arboreo, se presente e della presenza di opere di miglioramento fondiario, quali ad esempio gli impianti d'irrigazione, mentre tra i fattori di deprezzativi si è considerata la presenza di opere realizzate senza regolare autorizzazione quali ad esempio pozzi o fabbricati.

Per l'attribuzione dei prezzi si è fatto riferimento a quelli ricorrenti sul mercato immobiliare e fondiario, nonché per i terreni, ai valori agricoli medi, stabiliti per decreto annualmente dalla Regione Sicilia, per zone agrarie.

Sulla scorta delle peculiarità descritte per ciascun immobile nella risposta al quesito 15, si attribuiscono i seguenti valori qui di seguito riportati.

LOTTO 1 : (u.n. 1) Fabbricato a piano terra adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli sito in Palagonia, via D. Cimarosa n. 21, 21/A e 21/B, Via D. Tempio e Via da denominare, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg 14, part.lla 57 sub 8, piano T, cat C/2, classe 1, mq 637, è superficie lorda commerciale di 470 mq. (con situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L1)

- Superficie lorda commerciale mq. 647,00 x € 350,00 = € 226.450,00

Costi:

- Sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 € 16.251,32;
- DOCFA per variazione catastale € 500,00;

Valore complessivo "LOTTO 1" pari a:

226.450,00 – 16.251,32 – 500,00 = **€ 210.198,68** (quota pignorata 1/1)

LOTTO 2 : (u.n. 2.2) Garage censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.lla n. 2443 sub 1, sito in Palagonia in via Principe di Palagonia n. 107.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia" ha superficie lorda commerciale di circa 45,00 mq., ha un'altezza utile di 4,20 ml., è fornito di ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia. (PL – L2 – L3)

Superficie lorda commerciale mq. 45,00 x € 400,00 = € 18.000,00

Valore complessivo "LOTTO 2" pari a: € 18.000,00

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 2" **€ 9.000,00**

LOTTO 3 : (u.n. 2.3) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 2, a P.T. di 2,5 vani, sito in Palagonia con ingresso al civico n. 103 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare “Licenza edilizia” ha superficie lorda commerciale di circa 45,00 mq., ha un’altezza utile di 4,20 ml. ed è fornito di ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia e di un’apertura che lo collega al vano scala sito a piano terra da cui accedono gli appartamenti dei piani superiori dal civico n. 105 di via Principe di Palagonia. (con situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L2 – L3)

- Superficie lorda commerciale mq. 45,00 x € 450,00 = € 20.250,00

Costi:

- Sanatoria ai sensi dell’art 36 del T.U € 500,00 + 1.000,00;
- DOCFA per variazione catastale € 500,00;

Valore complessivo “LOTTO 3” pari a :

20.250,00 – 500,00 – 1.000,00 – 500,00 = **€ 18.750,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del “LOTTO 3” **€ 9.375,00**

LOTTO 4 : (u.n. 2.4) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 3, a P.1° di 5 vani, sito in Palagonia con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare “Licenza edilizia”, ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., ha un balcone di 12,57 mq. e all’interno sono presenti i seguenti vani: due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, un w.c., un ingresso e un corridoio. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L4)

- Superficie lorda commerciale mq. 95,24 x € 650,00 = € 61.906,00
- Superficie lorda commerciale balcone considerata al 40 % mq. 5,028 x 650,00 = € 3.268,20

Costi:

- Sanatoria ai sensi dell’art 36 del T.U € 500,00 + 1.000,00;
- DOCFA per variazione catastale € 500,00;

Valore complessivo “LOTTO 4” pari a :

61.906,00 + 3.268,20 – 500,00 – 1.000,00 – 500,00 = **€ 63.174,20**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del “LOTTO 4” **€ 31.587,10**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5 : (u.n. 2.5) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 4, a P.2° di 5 vani con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., ha un balcone di 12,57 mq., all'interno sono presenti i seguenti vani: due camere da letto, una camera, un w.c., e un corridoio. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL - L5)

- Superficie lorda commerciale mq. 95,24 x € 650,00 = € 57.144,00
- Superficie lorda commerciale balcone considerata al 40 % mq. 5,028 x 650,00 = € 3.016,80

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi dell'art 36 del T.U € 500,00 + 1.000,00;
- DOCFA per variazione catastale € 500,00;

Valore complessivo "LOTTO 5" pari a :

57.144,00 + 3.016,80 - 500,00 - 1000,00 - 500,00 = € **58.160,80**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 4" € 29.080,40

LOTTO 6 : (u.n. 2.6) Lastrico solare, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 6, a P.3° con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., più balcone di mq. 12,57. Sopra di esso è stato realizzato abusivamente un casotto adibito a forno di dimensioni (3,7 x 4,0) ml.. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL - L6)

- Superficie lorda commerciale mq. 95,24 x € 150,00 = € 14.286,00
- Superficie lorda commerciale del balcone ridotta al 40 % 5,028 x 150,00 = € 754,20

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi dell'art 36 del T.U € 500,00 + 1.000,00;
- DOCFA per variazione catastale € 500,00;

Valore complessivo "LOTTO 6" pari a :

14.286,00 + 754,20 - 500,00 - 1.000,00 - 500,00 = € **13.040,20**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 6" € 6.520,10

LOTTO 7 : (u.n. 2.7) Terreno in Palagonia, c.da Sparacogna, di Ha 0,7555 censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 11 part.IIa n. 52;

Il terreno ricade in zona caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo. Censito catastalmente con qualità "seminativo", attualmente è incolto. (PL - L7)

Superficie Ha 0,7555 x €/Ha 5.000,00 = € 3.777,50

Valore complessivo "LOTTO 7" pari a: € 3.777,50

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 2" € 1.888,75

LOTTO 8 : (u.n. 2.8 + 2.9 + 2.10) costituito dall'unione di tre unità negoziali ed esattamente (PL – L8):

- **(u.n. 2.8)** Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1989, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 113 part.lla n.162;
- **(u.n. 2.9)** Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1960, censito al NCT del Comune di Ramacca Fg. 113 part.lla n.163;
- **(u.n. 2.10)** Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,2305, censito al NCT del Comune di Ramacca Fg. 113 part.lla n.164;

Il terreno delle tre particelle contigue nn. 162, 163, 164 ha una superficie complessiva di Ha 0,6254 classificato, "Agrumeto" per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

Non sono presenti pozzi, ma l'acqua per l'irrigazione proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Il proprietario di tale particelle ha il diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri, confinante con proprietà [REDACTED] si precisa che il pozzo ad oggi è da regolarizzare ai sensi dell'ex art. 7 del T.U. 11.12.1933 N° 1775., per raggiungere tale pozzo i proprietari hanno diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà Leonardi-Fagone.

Superficie Ha 0,6254 x €/Ha 35.000,00 = € 21.889,00

Valore complessivo "LOTTO 8" pari a: € 21.889,00

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 2" € 10.944,50

LOTTO 9 : (u.n. 2.12) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla n. 57 sub 4, a P.1° di 5,5, sito in Palagonia al civico n. 21/A di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 160,00 mq, ha un balcone di circa 26,55 mq. ed ha altezza utile di 3,10 ml.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani: un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, due w.c., un ripostiglio, n. 3 balconi di varie dimensioni. (Situazione urbanistica da regolarizzare).

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85. (PL – L9)

- Superficie lorda commerciale mq. 160,00 x € 600,00 = € 96.000,00
- Superficie lorda commerciale balcone considerata al 40% mq. 10,62 x 600,00 = € 6.372,00

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 € 7.346,79;
- DOCFA per variazione catastale € 500,00;

Valore complessivo "LOTTO 9" pari a :

96.000 + 6.372,00 – 7.346,79 - 500,00 = € 95.025,21

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 9" € 47.512,60

LOTTO 10 : (u.n. 2.13) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla n. 57 sub 5, a P.1° di 5,5 vani, sito in Palagonia al civico n. 21/A di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 162 mq., ha balconi per una superficie lorda commerciale di mq. 42,14 ed ha un'altezza utile di 3,10 ml. Al suo interno sono presenti i seguenti vani: un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, un w.c., un ripostiglio, e n. 3 balconi di varie dimensioni. (Situazione urbanistica da regolarizzare).

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85. (PL – L 10)

- Superficie lorda commerciale mq. **162,99 x € 600,00 = € 97.200,00**
- Superficie lorda commerciale balcone considerata al 40% mq. 16,856 x 600,00 = **€ 10.113,60**

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 **€ 7.701,42;**
- DOCFA per variazione catastale **€ 500,00;**

Valore complessivo "LOTTO 10" pari a :

97.200,00 + 10.113,60 – 7.701,42 - 500,00 = **€ 99.612,18**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 10" **€ 49.806,09**

LOTTO 11 : (u.n. 2.14) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.lla n. 57 sub 6, a P.1° in corso di costruzione, sito in Palagonia al civico n. 21/B di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 140 mq. a cui si sommano circa 24 mq di balcone, ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti delle pareti divisorie, non rifinite.

Ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

(Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L11 – L12)

- Superficie lorda commerciale mq. 140 x € 300,00 = € 42.000,00
- Superficie lorda commerciale balcone considerata al 40% mq. 9,60 x 300,00 = € 2.880,00

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 **€ 3.220,84;**

Valore complessivo "LOTTO 11" pari a :

42.000,00 + 2.880,00 – 3.220,84 = **€ 41.659,16**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 11" **€ 20.829,58**

LOTTO 12 : (u.n. 2.15) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 7, a P.1° in corso di costruzione, sito in Palagonia al civico n. 21/B di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 172 mq. a cui si sommano circa 32 mq di balcone, ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti delle pareti divisorie, non rifinite.

Ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

(Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L11 – L12)

- Superficie lorda commerciale mq. 172 x € 300,00 = € 51.600,00
- Superficie lorda commerciale balcone considerata al 40% mq. 12,80 x 300,00 = € 3.840,00

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85 € 3.978,68;

Valore complessivo "LOTTO 12" pari a :

51.600,00 + 3.840,00 – 3.978,68 = **€ 51.461,32**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 12" € 25.730,66

LOTTO 13: Tettoia realizzata abusivamente sul fabbricato, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 1, 4, 5, 6, 7, a P.2° sito in Palagonia al civico n. 21/A e 21/B di via Domenico Cimarosa.

Trattasi di tettoia realizzata abusivamente dai "debitori esecutati", realizzata con struttura principale costituita da ferro scatolare e manto di copertura costituito da lastre termoisolanti. La tettoia ha una superficie lorda commerciale di circa 800,00 mq. è priva di pareti perimetrali e vi si accede attualmente dal vano scala sub. 1. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L13)

- Superficie lorda commerciale mq. 800,00 x € 150,00 = € 120.000,00

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 36 del T.U. € 5.000,00;
- DOCFA per accatastamento € 500,00;

Valore complessivo "LOTTO 13" pari a :

120.000,00 – 5.000,00 – 500,00 = **€ 114.500,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 13" € 57.250,00

LOTTO 14 : (ex u.n. 3 , oggi u.n. 3.1.1 + 3.1.2) costituito dall'unione di due unità negoziali ed esattamente (PL – L14 – 1 – 2):

- **(u.n. 3.1.1)** Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 0,0240, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 149 part.IIa n.574;
- **(u.n. 3.1.2)** Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3320, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 149 part.IIa n.575;

Trattasi di particelle derivate dal frazionamento dell'unità negoziale (u.n. 3)

Il terreno delle due particelle contigue nn. 574 e 575 ha una superficie complessiva di Ha 1,3560, come l'originaria particella n. 50, classificato, "Agrumeto" per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

All'interno ed esattamente sulla part.IIa 575 è presente un fabbricato realizzato abusivamente intorno gli anni '80 avente una superficie lorda commerciale di circa 134,00 mq. di cui circa 40,00 mq. sono costituiti da tettoia.

Sufficienti si presentano le condizioni strutturali del fabbricato.

È presenti un pozzo ordinario, attualmente non regolarizzabile, ma l'acqua per l'irrigazione proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

(Situazione urbanistica da regolarizzare).

- Superficie Ha 1,3560 x €/Ha 35.000,00 = € 47.460,00
- Superficie lorda commerciale fabbricato mq. 94,00 x € 250,00 = € 23.500,00
- Superficie lorda commerciale tettoia del fabbricato mq. 40,00 x € 100,00 = € 4.000,00

Costi:

- Sanatoria ai sensi ai sensi dell'art. 36 del T.U. € 5.000,00;
- DOCFA per accatastamento € 1.500,00;

Valore complessivo "LOTTO 14" pari a :

47.640,00 + 23.500,00 + 4.000,00 – 5.000,00 - 1.500,00 = **€ 68.460,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 14" € 34.230,00

17. 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;

LOTTO 1 : (u.n. 1) Fabbricato a piano terra adibito a magazzino per la lavorazione di prodotti agricoli sito in Palagonia, via D. Cimarosa n. 21, 21/A e 21/B, Via D. Tempio e Via da denominare, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg 14, part.IIa 57 sub 8, piano T, cat C/2, classe 1, con superficie lorda commerciale di 647 mq. (con situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L1)

Valore attribuito € 210.198,68 arrotondata a € 210.000,00 (quota pignorata 1/1)

LOTTO 2 : (u.n. 2.2) Garage censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 1, sito in Palagonia in via Principe di Palagonia n. 107.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia" ha superficie lorda commerciale di circa 45,00 mq., ha un'altezza utile di 4,20 ml., ed è fornito di ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia. (PL – L2 – L3)

Valore attribuito **€ 18.000,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 2" **€ 9.000,00**

LOTTO 3 : (u.n. 2.3) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 2, a P.T. di 2,5 vani, sito in Palagonia con ingresso al civico n. 103 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia" ha superficie lorda commerciale di circa 45,00 mq., ha un'altezza utile di 4,20 ml. ed è fornito di ampia apertura prospiciente la via Principe di Palagonia e di un'apertura che lo collega al vano scala sito a piano terra da cui gli appartamenti dei piani superiori hanno accesso dal civico n. 105 di via Principe di Palagonia. (con situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L2 – L3)

Valore attribuito **€ 18.750,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 3" **€ 9.375,00**

LOTTO 4 : (u.n. 2.4) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 3, a P.1° di 5 vani, sito in Palagonia con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., ha un balcone di 12,57 mq., all'interno sono presenti i seguenti vani: due camere da letto, una cucina, un soggiorno, un ripostiglio, un w.c., un ingresso e un corridoio. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L4)

Valore attribuito = € 63.174,20 arrotondato a **€ 63.000,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 4" **€ 31.500,00**

LOTTO 5 : (u.n. 2.5) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 4, a P.2° di 5 vani con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., ha un balcone di 12,57 mq e all'interno sono presenti i seguenti vani: due camere da letto, una camera, un w.c., e un corridoio. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L5)

Valore attribuito € 58.160,80 arrotondato a **€ 58.000,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 4" **€ 29.000,00**

LOTTO 6 : (u.n. 2.6) Lastrico solare, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 22 part.IIa n. 2443 sub 6, a P.3° con ingresso al civico n. 105 di via Principe di Palagonia.

Immobile realizzato con regolare "Licenza edilizia", ha superficie lorda commerciale di circa 95,24 mq., ed ha un balcone di mq. 12,57. Sopra di esso è stato realizzato abusivamente un casotto adibito a forno di dimensioni (3,7 x 4,0) ml.. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L6)

Valore attribuito € 13.040,00 arrotondato a **€ 13.000,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 6" **€ 6.500,00**

LOTTO 7 : (u.n. 2.7) Terreno in Palagonia, c.da Sparacogna, di Ha 0,7555 censito al NCT del Comune di Palagonia al Fg. 11 part.IIa n. 52;

Il terreno ricade in zona caratterizzata esclusivamente dalla presenza di insediamenti agricoli con indirizzo prettamente agrumicolo, olivicolo, orticolo e cerealicolo. Censito catastalmente con qualità "seminativo", attualmente è incolto. (PL – L7)

Valore attribuito **€ 3.800,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 2" **€ 1.900,00**

LOTTO 8 : (u.n. 2.8 + 2.9 + 2.10) costituito dall'unione di tre unità negoziali ed esattamente (PL – L8):

- **(u.n. 2.8)** Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1989, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 113 part.IIa n.162;
- **(u.n. 2.9)** Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,1960, censito al NCT del Comune di Ramacca Fg. 113 part.IIa n.163;
- **(u.n. 2.10)** Terreno in Ramacca, c.da Celso Vecchio di Ha 0,2305, censito al NCT del Comune di Ramacca Fg. 113 part.IIa n.164;

Il terreno delle tre particelle contigue nn. 162, 163, 164 ha una superficie complessiva di Ha 0,6254 classificato, "Agrumeto" per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

Non sono presenti pozzi, ma l'acqua per l'irrigazione proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

Il proprietario di tale particelle ha il diritto ad attingere da un pozzo ubicato sulla particella 160/b di centiare 60 comune con altri, confinante con proprietà [REDACTED] si precisa che il pozzo ad oggi è da regolarizzare ai sensi dell'ex art. 7 del T.U. 11.12.1933 N° 1775., per raggiungere tale pozzo i proprietari hanno diritto di accesso per un viottolo traversante detta proprietà [REDACTED]

Valore complessivo attribuito € 21.889,00 arrotondato a **€ 21.500,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 2" **€ 10.750,00**

LOTTO 9 : (u.n. 2.12) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 4, a P.1° di 5,5, sito in Palagonia al civico n. 21/A di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 160 mq, ha altezza utile di 3,10 ml.

Al suo interno sono presenti i seguenti vani: un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, due w.c., un ripostiglio, n. 3 balconi aventi una superficie lorda commerciale di mq. 26,55. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L9)

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

Valore attribuito € 95.025,21 arrotondato a **€ 95.000,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 9" € **47.500,00**

LOTTO 10 : (u.n. 2.13) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 5, a P.1° di 5,5 vani, sito in Palagonia al civico n. 21/A di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 162 mq., ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti i seguenti vani: un ingresso, due camere da letto, un salone, una cucina, un w.c., un ripostiglio, e n. 3 balconi aventi una superficie lorda commerciale di mq. 42,14. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L10)

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

Valore attribuito € 99.612,18 arrotondato a **€ 99.500,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 10" € **49.750,00**

LOTTO 11 : (u.n. 2.14) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 6, a P.1° in corso di costruzione, sito in Palagonia al civico n. 21/B di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 140 mq. a cui si sommano circa 24 mq di balcone, ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti delle pareti divisorie, non rifinite.

Ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85.

(Situazione urbanistica da regolarizzare)

Valore attribuito € 41.659,16 arrotondato a **€ 41.500,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 11" € **20.750,00**

LOTTO 12 : (u.n. 2.15) Appartamento, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 7, a P.1° in corso di costruzione, sito in Palagonia al civico n. 21/B di via Domenico Cimarosa.

L'appartamento si estende su una superficie lorda commerciale di circa 172 mq. a cui si sommano circa 32 mq di balcone, ha un'altezza utile di 3,10 ml e al suo interno sono presenti delle pareti divisorie, non rifinite.

Ad oggi il vano scala indicato con il sub 3 in planimetria catastale, che dovrebbe permettere l'accesso dal piano terra a tale immobile non è presente, pertanto attualmente è sprovvisto di accesso.

Il prospetto non è rifinito, essendo a vista sia la struttura portante che la struttura di tamponatura realizzata blocchi forati.

L'appartamento è in corso di sanatoria ai sensi della L.R. 37/85 e L. n. 47/85. (PL – L11 – L12) (Situazione urbanistica da regolarizzare).

Valore attribuito € 51.461,32 arrotondato a **€ 51.000,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 12" **€ 25.500,00**

LOTTO 13: Tettoia realizzata abusivamente sul fabbricato, censito al NCEU del Comune di Palagonia al Fg. 14 part.IIa n. 57 sub 1, 4, 5, 6, 7, a P.2° sito in Palagonia al civico n. 21/A e 21/B di via Domenico Cimarosa.

Trattasi di tettoia realizzata abusivamente dai "debitori esecutati", realizzata con struttura principale costituita da ferro scatolare e manto di copertura costituito da lastre termoisolanti. La tettoia ha una superficie lorda commerciale di circa 800,00 mq. è priva di pareti perimetrali e vi si accede attualmente dal vano scala sub. 1. (Situazione urbanistica da regolarizzare). (PL – L13)

Valore attribuito **€ 114.500,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 13" **€ 57.250,00**

LOTTO 14 : (ex u.n. 3 , oggi u.n. 3.1.1 + 3.1.2) costituito dall'unione di due unità negoziali ed esattamente (PL – L14 – 1- 2):

- (u.n. 3.1.1) Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 0,0240, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 149 part.IIa n.574;
- (u.n. 3.1.2) Terreno in Ramacca, c.da Sciara di Ha 1,3320, censito al NCT del Comune di Ramacca al Fg. 149 part.IIa n.575;

Trattasi di particelle derivate dal frazionamento dell'unità negoziale (u.n. 3)

Il terreno delle due particelle contigue nn. 574 e 575 ha una superficie complessiva di Ha 1,3560, come l'originaria particella n. 50, classificato, "Agrumeto" per l'intera superficie catastale, rispecchia quanto censito essendo presenti alberi di arance sull'intera superficie.

All'interno ed esattamente sulla part.IIa 575 è presente un fabbricato realizzato abusivamente intorno gli anni '80 avente una superficie lorda commerciale di circa 134,00 mq. di cui circa 40,00 mq. sono costituiti da tettoia.

Sufficienti si presentano le condizioni strutturali del fabbricato.

È presenti un pozzo ordinario, attualmente non regolarizzabile, ma l'acqua per l'irrigazione proviene dal Consorzio di Bonifica n. 9 di Catania.

(Situazione urbanistica da regolarizzare).

Valore attribuito € 68.460 arrotondato a **€ 68.000,00**

Valore della sola quota pignorata pari a ½ del "LOTTO 14" **€ 34.000,00**

Valutazione totale lotti :

(valore quota pignorata)

LOTTO 1	210.000,00 € (1/1)	210.000,00 € (1/1)
LOTTO 2	18.000,00 € (1/1)	9.000,00 € (1/2)
LOTTO 3	18.750,00 € (1/1)	9.375,00 € (1/2)
LOTTO 4	63.000,00 € (1/1)	31.500,00 € (1/2)
LOTTO 5	58.000,00 € (1/1)	29.000,00 € (1/2)
LOTTO 6	13.000,00 € (1/1)	6.500,00 € (1/2)
LOTTO 7	3.800,00 € (1/1)	1.900,00 € (1/2)
LOTTO 8	21.500,00 € (1/1)	10.750,00 € (1/2)
LOTTO 9	95.000,00 € (1/1)	47.500,00 € (1/2)
LOTTO 10	99.500,00 € (1/1)	49.750,00 € (1/2)
LOTTO 11	41.500,00 € (1/1)	20.750,00 € (1/2)
LOTTO 12	51.000,00 € (1/1)	25.500,00 € (1/2)
LOTTO 13	114.500,00 € (1/1)	57.250,00 € (1/2)
LOTTO 14	68.000,00 € (1/1)	34.000,00 € (1/2)
Valore totale	875.550,00 €	542.775,00 €

Tanto lo scrivente riferisce in virtù del mandato conferitogli.

Si allegano alla presente

- Certificato di destinazione urbanistica (All. 1 – u.n. 2.11, 2.01, 2.07);
- Certificato di destinazione urbanistica (All. 2 – u.n. 2.08, 2.09, 2.10, 3.01.01, 3.01.02);
- Verbale di accesso (All. 3);
- Elaborato planimetrico (All. 4);
- Documentazione fotografica (All. 5);
- Visure catastali (All. 6);
- Estratti di mappa (All. 7);

- Visure ipotecarie (All. 8);
- Planimetrie catastali (All. A), unità negoziali nn:
 - 1.01, 2.12, 2.13, 2.14, (Fg. 14);
 - 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06 (Fg. 22);
- Istanza di sanatoria (All. B 1), relativa alle unità negoziali nn. 1.01, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15;
- **Provvedimento n. 196/67 di “Licenza per esecuzione lavori edili” (All. B 2), relativo alle unità negoziali 2.02, 2.03, 2.04, 2.05, 2.06;**
- **Copia Atto di Compravendita (All. C 1), relativo all’unità negoziale 2.01 del Fg. 22;**
- **Copia frazionamento (All. C 2), da cui si è originata l’unità negoziale n. 2.01 (part.IIa n. 1042 del Fg. 22 NCT del Comune di Palagonia);**
- **Copia Atto di Compravendita (All. D), relativo alle unità negoziali 2.08, 2.09, 2.10 (Fg. 113 p.IIe nn. 162, 163, 164 NCT del Comune di Ramacca);**



Caltagirone li 30/09/2010

Il C.T.U.



Dott. Agr. Giovanni Scollo



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura
esecutiva n. 143/09 R.G.Es.



“Allegato 1”

Certificato di Destinazione Urbanistica “PALAGONIA” relativo alle:

- Unità negoziali m. 2.11 – 2.01 – 2.07





CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

IV DIPARTIMENTO
Settore Urbanistico

Prot. N° 3488

Palagonia lì, 4 AGO. 2010

OGGETTO: Richiesta / rilascio certificato di destinazione urbanistica.

IL CAPO DIPARTIMENTO

Vista la richiesta presentata dal Dott. Agr. Scollo Giovanni, residente in Caltagirone nella via Nunziatella n.c. 28/B in qualità di CTU della Procedura esecutiva n°143/2009, registrata in data 30/06/2010 al n° 012881/3488 di questo protocollo, tendente ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica dei terreni siti in Contrada "*****" del Comune di Palagonia e riportati in catasto al foglio 14 all. B particella 57, al foglio 22 all. A particelle 2443 - 498 e al foglio 11 particella 52;

Vista l'integrazione prot. n° 014207 del 21/07/2010;

Visti gli estratti di mappa catastali;

Visto il D. Dir. 569/D.R.U. del 16/05/2003, con cui è stato approvato il P.R.G.;

Visto il Decreto del Presidente della Regione n°538 del 20/09/2006, pubblicato sulla G.U.R.S. n° 51 del 03/11/2006 - (P.A.I.);

Visto il D.D.G. n° 464/D.R.U. del 11/06/2009, con cui è stata approvata la rielaborazione delle aree esterne al perimetro urbano;

Vista la ricevuta di versamento di € 25,82 effettuato in data 30/06/2010 vcy 0906;

CERTIFICA

Che i suddetti terreni sono destinati così come segue:

Terreno ubicato nel foglio 14 all. B particella 57 a zona "B" = Completamento e non riporta a carico alcun vincolo.

Terreno ubicato nel foglio 22 all. A particelle 2443 - 498 a zona "B" = Completamento e non riporta a carico alcun vincolo.

Terreno ubicato nel foglio 11 particella 52 a zona "E" = Agricola e non riporta a carico alcun vincolo.

Che quanto sopra dichiarato risulta meglio evidenziato negli allegati n°1, n°2 e n°3 contenenti i dati catastali del terreno, la Tavola previsioni di piano e la Tavola dei vincoli del P.R.G., che uniti alla presente ne costituiscono parte integrante.

Si rilascia il presente a richiesta dell'interessato da servire per gli usi consentiti dalla Legge.

Palagonia, LI 03/08/2010

Il Col. Amministrativo
(Sig.ka Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

PER RICEVUTA
(Il proprietario o suo incaricato)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piazza Municipio,1 95046 Palagonia (CT) Centralino Tel. 095 7946 100

ASTE
GIUDIZIARIE.it



IV DIPARTIMENTO
Settore Urbanistico

CITTA' DI PALAGONIA

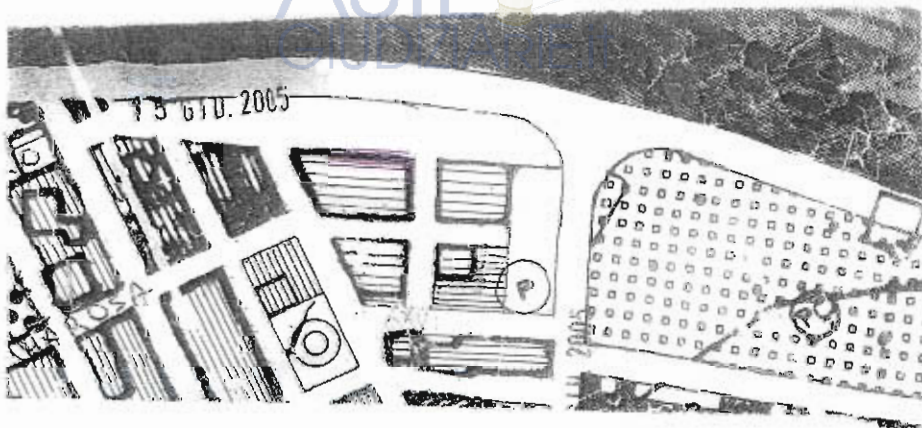
Provincia di Catania



Allegato n°1 al certificato n° 012881/3488 *****
Estratti mappa catastali del foglio 14 all. B particella 57 *****
Scala 1:1.000



Estratto planimetrico della tavola previsioni di piano del P.R.G., in scala 1:2.000, modificata ed integrata con le prescrizioni di cui al D.Dir 569/D.R.U. del 16-05-2003:



Palagonia, Li 03/08/2010

Il Coll. Amministrativo
(Sig.ra Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)



Piazza Municipio,1 95046 Palagonia (CT) Centralino Tel. 095 7946 100





IV DIPARTIMENTO
Settore Urbanistico

CITTA' DI PALAGONIA

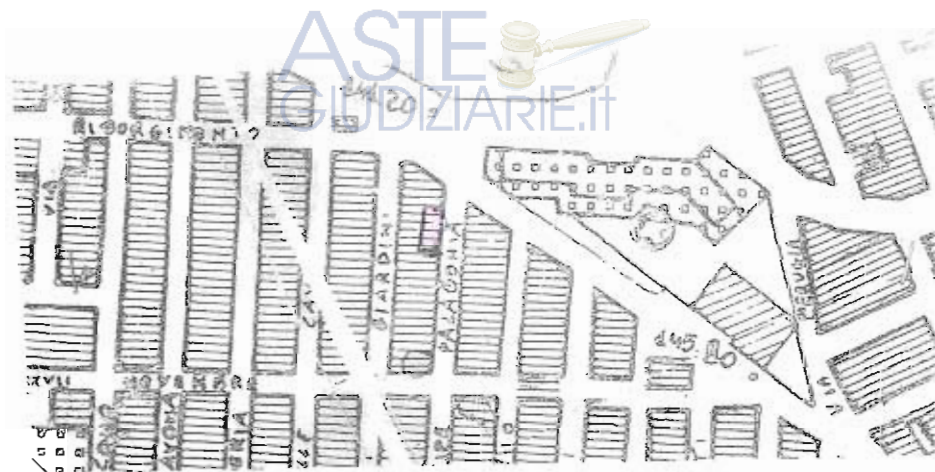
Provincia di Catania



Allegato n°2 al certificato n° 012881/3488 *****
Estratti mappa catastali del foglio 22 all. A particelle 2443 - 498 *****
Scala 1:1.000



Estratto planimetrico della tavola previsioni di piano del P.R.G., in scala 1:2.000, modificata ed integrata con le prescrizioni di cui al D.Dir 569/D.R.U. del 16-05-2003:



Palagonia, Li 03/08/2010

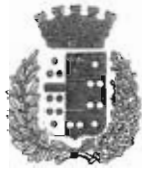
Il Coll. Amministrativo
(Sig.ra Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

Piazza Municipio, 1 95046 Palagonia (CT) Centralino Tel. 095 7946 100





IV DIPARTIMENTO
Settore Urbanistico

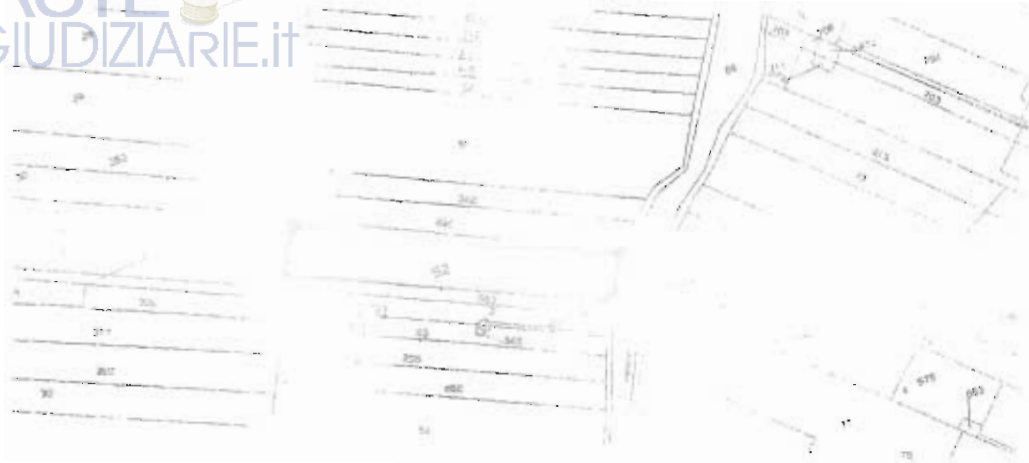
CITTA' DI PALAGONIA

Provincia di Catania

ASTE
GIUDIZIARIE.it

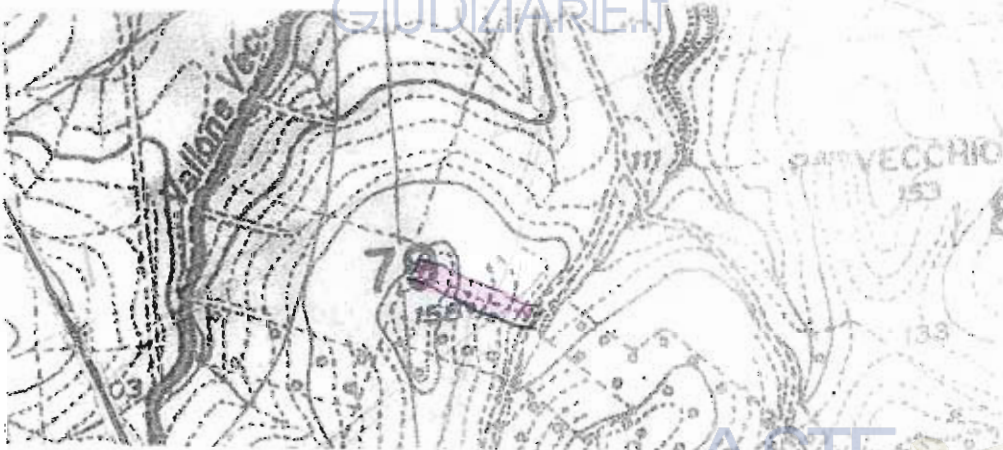
Allegato n°3 al certificato n° 012881/3488 *****
Estratti mappa catastali dei foglio 11 particella 52 *****
Scala 1:4.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Estratto planimetrico della tavola dei vincoli, in scala 1:40.000, modificata ed integrata con le prescrizioni di cui al D.Dir 589/D.R.U. del 16-05-2003

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Palagonia, LI 03/08/2010

Il Cof. Amministrativo
(Sig.ra Maria Landro)



IL CAPO DIPARTIMENTO
(Dott. Arch. Saverio Sinatra)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piazza Municipio, 1 95046 Palagonia (CT) Centralino Tel. 095 7946 100

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura
esecutiva n. 143/09 R.G.Es.



“Allegato 2”

Certificato di Destinazione Urbanistica “RAMACCA” relativo alle:

- Unità negoziali m. 2.08 – 2.09 – 2.10 – 3.01.01 – 3.01.02;





COMUNE DI RAMACCA

Provincia di Catania

AREA GESTIONE TERRITORIO

IV° Servizio Urbanistica

Certificato di destinazione urbanistica
N. 236

IL RESPONSABILE DELL'AREA GESTIONE TERRITORIO

Vista la richiesta presentata in data 05 Agosto 2010 Prot. n. 13062 dal Dott. Agr. Giovanni Scollo, con studio a Caltagirone in via Nunziatella n. 28/B;

Visto il Decreto Dir. n. 527 del 23/07/2002 del Dirigente Generale dell'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente Dipartimento Reg.le Urbanistica, con il quale viene approvato il P.R.G. del Comune di Ramacca; Visto il Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Assessorato Territorio e Ambiente;

Vista l'attestazione di versamento di € 55,00 (diritti di segreteria);

Visto l'art. 39 della Legge Regionale 19/72;

Visto l'art. 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47;

Visti gli atti d'Ufficio;

Vista la Determina Sindacale n. 39 del 01/07/2010, di nomina del Geom. Angelo Lanzafame quale Responsabile dell'Area Gestione Territorio;

C E R T I F I C A

Che le particelle n. 162 - 163 e 164 del foglio 113, e particelle n. 574 e 575 del foglio 149, di questo Comune ricadono:

- In zona "E" area Agricola, con indice di edificabilità di 0,03 mc./mq.;
- La particella n. 574 del foglio 149, per la parte adiacente la strada (S.S.417), è soggetta ad inedificabilità per un limite di ml. 40,00 dal nastro stradale, così come prescritto dal D.L. 30/04/1992 n. 285 del Nuovo Codice della Strada;
- Le particelle del foglio 113, ricadono in area con valori della pericolosità idraulica "alta P3", e con valori del rischio idraulico "medio R2", mentre le particelle del foglio 149, ricadono in area con valori della pericolosità idraulica in parte "bassa P1" e in parte "moderata P2", e con valori del rischio idraulico "medio R2", secondo il Piano per l'Assetto Idrogeologico "P.A.I.", dell'Assessorato Territorio e Ambiente, giusto D.P.R. n. 538 del 20/09/2006 (carte in scala 1:10.000).
- Le particelle del foglio 113 ricadono in area di interesse "Archeologico" zona "Gelso" (nota Sopr. BB.CC.AA. di Catania prot. 839/14 del 07/10/1993)
- Inoltre tutte le particelle sopra citate ricadono in area con terreno a pericolosità geologica "nulla", secondo le risultanze dello studio geologico a supporto del P.R.G. (Allegato n. 40 in scala 1:10.000).

Il presente certificato si rilascia su richiesta dell'interessato in carta semplice per gli usi ove la legge non prescrive il bollo.

Esso conserva validità di un anno dalla data di rilascio, salvo varianti al P.R.G.

Dalla Residenza Municipale, Li 23/08/2010

IL Tecnico

Geom. Domenico Condorelli

IL RESPONSABILE

DELL'AREA GESTIONE TERRITORIO

Geom. Angelo Lanzafame

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Sezione esecuzioni
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Stima dei beni immobiliari pignorati oggetto della Procedura
esecutiva n. 143/09 R.G.Es.



 **“Allegato 3”**

Verbali d'accesso

