

## INDICE



<b>1. Premessa</b> .....	pag. 04
<b>2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 11/12/2013</b>	
Punto a) - Identificazione beni pignorati : .....	pag. 10
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento : ...	pag. 36
Punto c) d) - Titorarietà dei beni e Provenienza : .....	pag. 37
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita : .....	pag. 44
Punto g) - Aggiornamento atti catastali : .....	pag. 45
Punto h) - Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente : .....	pag. 46
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili : .....	pag. 53
Punto j) - Sanatoria per eventuali opere abusive : .....	pag. 57
Punto k) - Detenzione immobili : .....	pag. 59
Punto l) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita : .....	pag. 63
Punto m) - Valutazione degli immobili : .....	pag. 80
Punto n) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati : .....	pag. 118
Punto o) - Documentazione fotografica e planimetrie : .....	pag. 127
Punto p) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato – Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato : .....	pag. 130
Punto q) - Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota : .....	pag. 136
<b>3. Conclusioni</b> .....	pag. 137



Allegati:

**- Documentazione Fotografica:**

- Unità Immobiliare 1 - Foto FO-L1-PL1 n°1
- Unità Immobiliare 2 - Foto FO-L2-PL2 n°1-5
- Unità Immobiliare 3 - Foto FO-L3-PL3 n°1-10
- Unità Immobiliare 4 - Foto FO-L4-PL4 n°1-9
- Unità Immobiliare 5 - Foto FO-L5-PL5 n°1-7
- Unità Immobiliare 6 - Foto FO-L5-PL6 n°1-3
- Unità Immobiliare 7 - Foto FO-L5-PL7 n°1-10
- Unità Immobiliare 8 - Foto FO-L5-PL8 n°1-3
- Unità Immobiliare 9 - Foto FO-L6-PL9 n°1-14
- Unità Immobiliare 10 - Foto FO-L7-PL10 n°1-16
- Unità Immobiliare 11 + 24 - Foto FO-L8-PL11 n°0-36
- Unità Immobiliare 12 - Foto FO-L9-PL12 n°1-5
- Unità Immobiliare 13 - Foto FO - L9-PL13 n°1-8
- Unità Immobiliare 14 - Foto FO-L9-PL14 n°1-14
- Unità Immobiliare 15 - Foto FO-L9-PL15 n°1-4
- Unità Immobiliare 16 - Foto FO-L10-PL16 n°1-19
- Unità Immobiliare 17 - Foto FO-L10-PL17 n°1-15
- Unità Immobiliare 18 - Foto FO-L11-PL18 n°1-4
- Unità Immobiliare 19 - Foto FO -L12-PL19 n°1
- Unità Immobiliare 21 - Foto FO-L14-PL21 n°1-4
- Unità Immobiliare 22 - Foto FO-L15-PL22 n°1-5
- Unità Immobiliare 23 - Foto FO-PL23 n°1-3
- Unità Immobiliare 25 - FO-L18 - PL25 n°1-27
- Unità Immobiliare 26 - Foto FO-L18 -PL26 n°1-2
- Unità Immobiliare 27 - Foto FO-L18-PL27 n°1-12
- Unità Immobiliare 28 - Foto FO-L18-PL28 n°1-2
- Unità Immobiliare 29 - FO-L19-PL29 n°1-10
- Unità Immobiliare 30 - Foto FO-L19-PL30 n°1-7
- Unità Immobiliare 31 - Foto FO-L20-PL31 n°1-7
- Unità Immobiliare 32 - Foto FO-L21-PL32 n°1-4

**- Verbali di Sopralluogo**

**- Documentazione Catastale**

Stralci Catastali - Planimetrie Catastali Unità Immobiliare - Visure Catastali

- Comune di Zafferana Etnea – Unità Immobiliari da 1 a 24  
Comune di Giarre – Unità Immobiliari da 25 a 28  
Comune di Milo – Unità Immobiliari da 29 a 32

Elenco delle Formalità

**- Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Zafferana Etnea**

- Richiesta Accesso Atti - Regolarità Edilizia datata 10 Aprile 2014 Prot. 5846
- Richiesta Accesso Atti - Sanatoria datata 10 Aprile 2014 Prot. 5848
- Richiesta Destinazione Urbanistica datata 10 Aprile 2014 Prot. 5850
- Richiesta Certificati Destinazione Urbanistica datata 4 Giugno 2014 Prot. 8622
- Richiesta Certificato di Attestazione datata 7 Agosto 2014 Prot. 11912
- Richiesta Certificato di Attestazione datata 7 Agosto 2014 Prot. 11914
- Richiesta Certificato di Attestazione datata 7 Agosto 2014 Prot. 11915
- Richiesta Certificato di Attestazione datata 7 Agosto 2014 Prot. 11916
- Richiesta Certificato di Attestazione datata 7 Agosto 2014 Prot. 11917
- Regolarità Edilizia Unità Immobiliari 1-2-3-4
- Regolarità Edilizia Unità Immobiliari 5-6-7-8
- Regolarità Edilizia Unità Immobiliari 9-10
- Regolarità Edilizia Unità Immobiliari 11
- Regolarità Edilizia Unità Immobiliari 12-13-14-15
- Regolarità Edilizia Unità Immobiliari 16-17
- Certificati di Destinazione Urbanistica datato 25 Agosto 2014

**- Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Giarre**

- Richiesta Accesso Atti - Regolarità Edilizia datata 4 Giugno 2014
- Richiesta Certificati Destinazione Urbanistica datata 4 Giugno 2014
- Regolarità Edilizia Unità Immobiliare 25
- Certificati di Destinazione Urbanistica datati 24 Luglio 2014

**- Documentazione Ufficio Tecnico Comune di Milo**

- Richiesta Accesso Atti - Regolarità Edilizia datata 4 Giugno 2014
- Richiesta Certificati Destinazione Urbanistica datata 4 Giugno 2014
- Certificato di Destinazione Urbanistica datato 18 Agosto 2014

**- Contratti di Locazione**

- Contratto di locazione Unità Immobiliare - 1
- Contratto di locazione Unità Immobiliare - 2

## TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

**Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 799/2010 + 945/2010 +**

**951/2010 + 954/+2010 promosso da "U.C.B."**

**con Interventi di "B.M.P.S." + "C.M.C." + "S."**

**G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

### 1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 11 Dicembre 2013, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava CTU nel procedimento in oggetto, il sottoscritto, Dott. Arch. Sebastiano Caggegi, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e all'Ordine e degli Architetti della Provincia di Catania al n° 1198 che all'udienza del 11/12/2013 prestava giuramento di rito, con il seguente mandato:

- a)** *identificare esattamente i beni pignorati , eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- b)** *verificare la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;*
- c)** *verificare la proprietà dei beni in capo al debitore , indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne*

abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione d: un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali

casi dubbi;

- d)** accertare l'esatta provenienza del/i bene/i , verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e)** segnalare tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f)** accertare se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi , quindi , le formalità ( iscrizioni , trascrizioni ) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)** provvedere alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h)** indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

- i)** accertare per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico - edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;
- j)** verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40 , 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003. indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k)** accertare se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev);



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

**m)** determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;

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

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

**p)** accertare, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di

*pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;*

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

Per adempiere al mandato conferitogli il Sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo della parte esecutante con la documentazione ivi contenuta. Studiata la documentazione agli atti con avvisi alle parti a mezzo raccomandata, fissava per il giorno 11 Febbraio 2014 l'inizio delle operazioni

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010



peritali presso gli immobili siti in Zafferana Via Libertà 85-87. Il giorno convenuto alle ore 15,00 lo scrivente si recava sul luogo stabilito per identificare ed esaminare gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva nonché siti nel Comune di Zafferana Etnea e fissava la data del proseguo delle operazioni presso gli altri beni oggetto della procedura.

Le operazioni peritali riferite alle unità immobiliari site nel Comune di Zafferana Etnea si sono svolte : in data 24 Febbraio 2014 ; in data 28 Febbraio 2014. Le operazioni peritali riferite alle unità immobiliari site nei Comuni di Giarre e Milo si sono svolte in data 07 Marzo 2014 ; alla presenza delle parti intervenute come da verbali di sopralluogo allegati alla presente.

Giunti sul posto, in presenza delle parti sopra citate, il sottoscritto CTU provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico delle unità immobiliari site nei Comuni di Zafferana Etnea, di Giarre e di Milo. (cfr. verbali di sopralluogo).

**Si precisa che in data 02/07/2014 il G.E. ha sospeso la procedura esecutiva con riferimento alla posizione di L.S e pertanto la presente relazione riguarderà esclusivamente gli immobili dei debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."**

Venivano inoltre esperite indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Esperate le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

## 2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

### a) - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento, eseguito in data 31/05/2010 trascritto a Catania in data 08/03/2011 ai numeri 12744/9204 a favore di "U.C.B.", gli atti di pignoramento, eseguiti in data 29/09/2010 trascritti a Catania in data 12/11/2010 ai numeri 60349/38347 - 60350/38348 - 60351/38349 a favore di "S.B.", hanno indicato quali beni pignorati le seguenti unità immobiliari

#### Comune di Zafferana Etnea - Fabbricati

- **Unità Immobiliare - 1 -** **L\_1**  
Negozi e Bottega sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al **C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 3**, del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)
- **Unità Immobiliare - 2 -** **L\_2**  
Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al **C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 4**, del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)
- **Unità Immobiliare - 3 -** **L\_3**  
Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al **C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 5**, del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)
- **Unità Immobiliare - 4 -** **L\_4**  
Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al **C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 6**, del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 5 -**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Terra, censito al **C.F. al Foglio 18**, Particella **798**, Sub **1**, del quale sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 6 -**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Primo, censito al **C.F. al Foglio 18**, Particella **798**, Sub **2**, del quale sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 7 -**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Secondo, censito al **C.F. al Foglio 18**, Particella **798**, Sub **3**, del quale sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 8 -**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Seminterrato, censito al **C.F. al Foglio 18**, Particella **798**, Sub **4**, del quale sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 9 -**

Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.95-97 (ex Via C.T.U.) - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010 + 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

Ventotto Ottobre n°69/71) Piano Terra, censito al **C.F. al Foglio 14, Particella 141, Sub 1**, del quale sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 10 -**

**L\_7**

Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6) Piano Primo, censito al **C.F. al Foglio 14, Particella 141, Sub 2**, del quale sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 11 -**

**L\_8**

Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, censita al **C.F. al Foglio 19, Particella 1081**, della quale è proprietario il debitore esegutato "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/1. (Atto di pignoramento: 945/10)

▪ **Unità Immobiliare - 12 -**

**L\_9**

Autorimessa sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30, Contrada Cancelliere, Piano Terra, censita al **C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 1**, della quale è proprietario il debitore esegutato "Z.S." per la Quota Pignorata pari a 1/2. L'altra metà indivisa appartiene a "R.C.". (Atto di pignoramento: 951/10)

▪ **Unità Immobiliare - 13 -**

**L\_9**

Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30, Contrada Cancelliere, Piano Terra, censita al **C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 2**, della quale è proprietario il debitore esegutato "Z.S." per la Quota Pignorata pari a 1/2. L'altra metà indivisa appartiene a "R.C.". (Atto di pignoramento: 951/10)

▪ **Unità Immobiliare - 14 -**

**L\_9**

Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30, Contrada Cancelliere, Piano Primo, censita al **C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 3,** della quale è proprietario il debitore esecutato "Z.S." per la Quota Pignorata pari a 1/2. L'altra metà indivisa appartiene a "R.C.". (Atto di pignoramento: 951/10)

▪ **Unità Immobiliare - 15 -**

**L\_9**

Autorimessa sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30, Contrada Cancelliere, Piano Seminterrato, censita al **C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 4,** della quale è proprietario il debitore esecutato "Z.S." per la Quota Pignorata pari a 1/2. L'altra metà indivisa appartiene a "R.C.". (Atto di pignoramento: 951/10)

▪ **Unità Immobiliare - 16 -**

**L\_10**

Abitazione sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58 Piani Terra e Primo, censita al **C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub 1,** della quale è proprietario il debitore esecutato "Z.L." per la Quota Pignorata pari a 1/2. L'altra metà indivisa appartiene a "C.A.". (Atti di pignoramento: 799/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 17 -**

**L\_10**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58 Piano Seminterrato, censito al **C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub 2,** del quale è proprietario il debitore esecutato "Z.L." per la Quota Pignorata pari a 1/2. L'altra metà indivisa appartiene a "C.A.". (Atti di pignoramento: 799/10 + 954/10)

**Comune di Zafferana Etnea - Terreni**

▪ **Unità Immobiliare - 18 -**

**L\_11**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose s.n.,  
C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

13

Contrada Cancelliere, censiti al **C.T. al Foglio 20, Particelle 718, 720, 445, 739, 809**, dei quali è proprietario il debitore esecutato "Z.S." per la Quota Pignorata pari a 1/2. (Atto di pignoramento: 799/10)

▪ **Unità Immobiliare - 19 -** **L\_12**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al **C.T. al Foglio 18, Particella 1400**, del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 20 -** **L\_13**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censito al **C.T. al Foglio 18, Particelle 48, 306**, dei quali sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/4 cadauno. (Atto di pignoramento: 799/10)

▪ **Unità Immobiliare - 21 -** **L\_14**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al **C.T. al Foglio 50, Particelle 119, 151, 234, 222, 223, 224, 282**, del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10 e 799/10.)

▪ **Unità Immobiliare - 22 -** **L\_15**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al **C.T. al Foglio 50, Particelle 156, 157, 289** dei quali sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10; la particella 157 è stata pignorata con Atto di pignoramento: 799/10)

▪ **Unità Immobiliare - 23 -** **L\_16**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al **C.T. al Foglio 26, Particelle 67, 68, 329** del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S."

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010



e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10; la particella 329 è stata pignorata anche con Atto di pignoramento: 799/10)

▪ **Unità Immobiliare - 24 -**

**L\_17**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al **C.T.** al Foglio **21**, Particella **806** del quale è proprietario il debitore esecutato "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/1. (Atto di pignoramento: 945/10)

**Comune di Giarre - Fabbricati**

▪ **Unità Immobiliare - 25 -**

**L\_18**

Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito nel Comune di Giarre in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, Piani Terra, Primo e Primo Sottostrada, censito al **C.F.** al Foglio **71**, Particella **34**, Sub **3**, del quale sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 26 -**

**L\_18**

Unità Collabente sita nel Comune di Giarre, in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, censita al **C.F.** al Foglio **71**, Particella **301** dei quali sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

**Comune di Giarre - Terreni**

▪ **Unità Immobiliare - 27 -**

**L\_18**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al **C.T.** al Foglio **71**, Particelle **300, 267, 83, 84** dei quali sono proprietari i debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 28 -** **L\_18**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al **C.T.** al Foglio **70**, Particelle **104, 128** dei quali sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

**Comune di Milo - Fabbricati**

▪ **Unità Immobiliare - 29 -** **L\_19**

Abitazione sita nel Comune di Milo in Via Bellini n°58/60, Piano Terra, censito al **C.F.** al Foglio **12**, Particella **275**, del quale sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

**Comune di Milo - Terreni**

▪ **Unità Immobiliare - 30 -** **L\_19**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Milo, censiti al **C.T.** al Foglio **12**, Particelle **113, 114, 115** dei quali sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 31 -** **L\_20**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Milo, censito al **C.T.** al Foglio **7**, Particella **114** dei quali sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. (Atti di pignoramento: 799/10 + 945/10+ 951/10 + 954/10)

▪ **Unità Immobiliare - 32 -** **L\_21**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Milo, censito al **C.T.** al Foglio **18**, Particelle **41, 268** dei quali sono proprietari i debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 2/9 cadauno. (Atto di pignoramento: 945/10+ 951/10 + 954/10)

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

## DATI CATASTALI

Si fa presente che per alcune unità immobiliari la documentazione catastale non risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo, per esse non si è ritenuto opportuno effettuare l'aggiornamento della documentazione catastale che bisognerà effettuare successivamente la vendita, qualora regolarizzabili. (Cfr planimetrie e visure catastali allegate alla presente).

### Comune di Zafferana Enea

#### **Unità Immobiliare 1** – Negozio-Bottega

**L\_1**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>55</b>	<b>3</b>	<b>PT</b>	<b>C/1</b>	<b>2</b>	<b>64 Mq</b>	<b>€_1.219,66</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra con accesso da Via Libertà civ. 87. In ditta ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

#### **Unità Immobiliare 2** – Abitazione di tipo Economico

**L\_2**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>55</b>	<b>4</b>	<b>PT</b>	<b>A/3</b>	<b>4</b>	<b>2,5 Vani</b>	<b>€_142,03</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra con accesso da Via Libertà civ. 85. In ditta ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

#### **Unità Immobiliare 3** – Abitazione di tipo Economico

**L\_3**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>P1</b>	<b>A/3</b>	<b>4</b>	<b>2,5 Vani</b>	<b>€_142,03</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano

Primo con accesso da Via Libertà civ. 85. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 4** – Abitazione di tipo Economico

**L\_4**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>55</b>	<b>6</b>	<b>P1</b>	<b>A/3</b>	<b>5</b>	<b>5,5 Vani</b>	<b>€_369,27</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Primo con accesso da Via Libertà civ. 85. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 5** – Magazzino - Deposito

**L\_5**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>798</b>	<b>1</b>	<b>PT</b>	<b>C/2</b>	<b>5</b>	<b>150 Mq</b>	<b>€_333,11</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra con accesso da Via Padre Don Giovanni Coco n.11. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 6** – Magazzino - Deposito

**L\_5**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>798</b>	<b>2</b>	<b>P1</b>	<b>C/2</b>	<b>5</b>	<b>150 Mq</b>	<b>€_333,11</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Primo con accesso da Via Padre Don Giovanni Coco n.11. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 7** – Magazzino - Deposito

**L\_5**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>798</b>	<b>3</b>	<b>P2</b>	<b>C/2</b>	<b>5</b>	<b>150 Mq</b>	<b>€_333,11</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano secondo con accesso da Via Padre Don Giovanni Coco n.11 In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 8 – Magazzino - Deposito** **L\_5**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>18</b>	<b>798</b>	<b>4</b>	<b>S1</b>	<b>C/2</b>	<b>4</b>	<b>230 Mq</b>	<b>€_427,63</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano secondo con accesso da Via Padre Don Giovanni Coco n.11. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 9 – Abitazione di tipo popolare** **L\_6**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>14</b>	<b>141</b>	<b>1</b>	<b>PT</b>	<b>A/4</b>	<b>2</b>	<b>6 Vani</b>	<b>€_111,55</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale fatta eccezione per un cortile che risulta esser parzialmente chiuso. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra con accesso da Via Libertà n.95-97 (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71) In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 10 – Abitazione di tipo civile** **L\_7**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>14</b>	<b>141</b>	<b>2</b>	<b>P1</b>	<b>A/2</b>	<b>2</b>	<b>7,5 Vani</b>	<b>€_325,37</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, una differente distribuzione funzionale interna oltre alla presenza di un piano sottotetto. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Primo con

accesso da Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6). In ditta ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 11 – Abitazione in villino**

**L\_8**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>19</b>	<b>1081</b>		<b>S1-T-1-2</b>	<b>A/7</b>	<b>3</b>	<b>21 Vani</b>	<b>€_2.223,35</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata ai Piani Primo Sottotrada, Terra, Primo e Secondo con accesso da Via Professore Gaetano Nicolosi n°21. In ditta al debitore esegutato "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/1.

**Unità Immobiliare 12 – Autorimessa**

**L\_9**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>20</b>	<b>548</b>	<b>1</b>	<b>PT</b>	<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>108 Mq</b>	<b>€_334,66</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: è censito con categoria C/6 ma di fatto è utilizzato come abitazione; presenta una differente distribuzione funzionale interna ed è direttamente collegato con il sub. 2. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra, con accesso da Via delle Rose n°30. In ditta al debitore esegutato "Z.S." e a "R.C." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad 1/2.

**Unità Immobiliare 13 – Abitazione di Tipo Civile**

**L\_9**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>20</b>	<b>548</b>	<b>2</b>	<b>PT</b>	<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>6 Vani</b>	<b>€_418,33</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, una differente distribuzione funzionale interna ed è direttamente collegato con il sub. 1. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra,



con accesso da Via delle Rose n°30. In ditta al debitore esecutato "Z.S." e a "R.C." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad 1/2.

**Unità Immobiliare 14 – Abitazione di Tipo Civile**

**L\_9**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>20</b>	<b>548</b>	<b>3</b>	<b>P1</b>	<b>A/2</b>	<b>5</b>	<b>9,5 Vani</b>	<b>€_662,36</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, una differente distribuzione funzionale interna. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Primo, con accesso da Via delle Rose n°30. Il corpo scala di collegamento al sub. 3 è posto nel vano di ingresso del sub. 2 sopra descritto. In ditta al debitore esecutato "Z.S." e a "R.C." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad 1/2.

**Unità Immobiliare 15 – Autorimessa**

**L\_9**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>20</b>	<b>548</b>	<b>4</b>	<b>S1</b>	<b>C/6</b>	<b>6</b>	<b>111 Mq</b>	<b>€_343,96</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra, con accesso da Via delle Rose n°30. In ditta al debitore esecutato "Z.S." e a "R.C." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad 1/2.

**Unità Immobiliare 16 – Abitazione in villino**

**L\_10**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>21</b>	<b>1075</b>	<b>1</b>	<b>PT-1</b>	<b>A/7</b>	<b>4</b>	<b>13,5 Vani</b>	<b>€_1.673,32</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata ai Piani Terra e Primo con accesso da Via Rocca d'Api n°58. In ditta al debitore esecutato "Z.L." e a "C.A." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad 1/2.

**Unità Immobiliare 17 – Magazzino - Deposito**

**L\_10**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>21</b>	<b>1075</b>	<b>2</b>	<b>S1</b>	<b>C/2</b>	<b>4</b>	<b>244 Mq</b>	<b>€_453,65</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, che: \_è censito con categoria C/2 ma di fatto è utilizzato come abitazione e presenta una differente distribuzione funzionale interna. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Primo Sottostrada con accesso da Via Rocca d'Api n°58. In ditta al debitore esecutato "Z.L." e a "C.A." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad 1/2.

**Unità Immobiliare 18 – Abitazione di tipo economico e Terreni**

**L\_11**

Abitazione di tipo economico

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>20</b>	<b>718</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>A/3</b>	<b>4</b>	<b>6 Vani</b>	<b>€_340,86</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, che l'abitazione di tipo economico non è più esistente sulla particella 718. Il terreno risulta libero. In ditta al debitore esecutato "Z.S." e a "R.C." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad 1/2.

Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>20</b>	<b>720</b>	<b>/</b>	<b>Incol.pr.</b>	<b>1</b>	<b>479 Mq</b>	<b>€_0,32</b>	<b>€_0,02</b>
<b>20</b>	<b>445</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>811 Mq</b>	<b>€_4,61</b>	<b>€_2,30</b>
<b>20</b>	<b>739</b>	<b>/</b>	<b>Incol.pr</b>	<b>1</b>	<b>570 Mq</b>	<b>€_0,38</b>	<b>€_0,03</b>
<b>20</b>	<b>809</b>	<b>/</b>	<b>Incol.pr</b>	<b>1</b>	<b>70 Mq</b>	<b>€_0,05</b>	<b>€_0,01</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta al debitore esecutato "Z.S." e a "R.C." per la Quota pari a 1/2 cadauno. La quota pignorata è pari ad

1/2.

**Unità Immobiliare 19 – Terreno**

ASTE GIUDIZIARIE.it L\_12

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>18</b>	<b>1400</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>431 Mq</b>	<b>€_2,45</b>	<b>€_1,22</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il tratto di terreno è annesso al fabbricato descritto ai superiori punti 1-2-3-4 (Fabbricato sito in Zafferana Etnea, Via Libertà 85-87, censito al C.F. foglio 18, particella 55). In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 20 – Terreni**

L\_13

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>18</b>	<b>48</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>82 Mq</b>	<b>€_0,47</b>	<b>€_0,23</b>
<b>18</b>	<b>306</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>150 Mq</b>	<b>€_0,85</b>	<b>€_0,43</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta per erronea intestazione a "C.S." per la Quota pari a 1/1 ed estraneo al procedimento in questione. La quota pignorata è pari ad 3/4.

**Unità Immobiliare 21 – Terreni**

L\_14

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>50</b>	<b>119</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>9.170 Mq</b>	<b>€_52,10</b>	<b>€_26,05</b>
<b>50</b>	<b>151</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>370 Mq</b>	<b>€_2,10</b>	<b>€_1,05</b>
<b>50</b>	<b>234</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>74 Mq</b>	<b>€_0,42</b>	<b>€_0,21</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta a "C.A." (Livellario) e Demanio dello Stato (Diritto del Concedente). La quota pignorata è pari ad 1/1.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>50</b>	<b>222</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>740 Mq</b>	<b>€_4,20</b>	<b>€_2,10</b>

<b>50</b>	<b>223</b>	/	<b>Vigneto</b>	<b>4</b>	<b>980 Mq</b>	<b>€_1,52</b>	<b>€_0,56</b>
<b>50</b>	<b>282</b>	/	/	<b>U</b>	<b>5.130 Mq</b>	<b>€_/</b>	<b>€_/</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta a "C.A." per la quota pari ad 1/1 ed estraneo al procedimento in questione. La quota pignorata è pari ad 1/1.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>50</b>	<b>224</b>	/	<b>Vigneto</b>	<b>4</b>	<b>1.850 Mq</b>	<b>€_2,87</b>	<b>€_1,05</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

#### Unità Immobiliare 22 – Terreni

**L\_15**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>50</b>	<b>156</b>	/	<b>F.R.</b>	/	<b>154 Mq</b>	/	/

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato rurale corrisponde a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>50</b>	<b>157</b>	/	<b>F.R.</b>	/	<b>162 Mq</b>	/	/

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il fabbricato rurale corrisponde a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale. In ditta a "B.A.", "B.G." e "BC." per la quota pari ad 1/24 cadauno ed estranei al procedimento in questione; e ad altro soggetto non individuato per la quota pari a 21/24. La quota pignorata è pari ad 1/3.

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>50</b>	<b>289</b>	/	<b>Vigneto</b>	<b>4</b>	<b>120 Mq</b>	<b>€_0,19</b>	<b>€_0,07</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il tratto di terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo. In ditta a "Z.A." per la quota pari ad 1/1 ed estraneo al procedimento in questione. La quota pignorata è pari ad 1/1.

**Unità Immobiliare 23 – Terreni** **L\_16**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>26</b>	<b>67</b>	/	<b>F.R.</b>	/	<b>65 Mq</b>	<b>€/</b>	<b>€/</b>
<b>26</b>	<b>68</b>	/	<b>Bosco c.</b>	<b>1</b>	<b>40.408 Mq</b>	<b>€_93,91</b>	<b>€_10,43</b>
<b>26</b>	<b>329</b>	/	<b>Semin.</b>	<b>2</b>	<b>1.215 Mq</b>	<b>€_1,07</b>	<b>€_0,38</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il tratto di terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo. In ditta a "C.A." per la quota pari ad 1/1 ed estraneo al procedimento in questione. La quota pignorata è pari ad 1/1.

**Unità Immobiliare 24 – Terreni** **L\_17**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>21</b>	<b>806</b>	/	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>610 Mq</b>	<b>€_3,47</b>	<b>€_1,73</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che il tratto di terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo. In ditta al debitore esecutato "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/1. Si fa presente che detta particella ad oggi non risulta inserita nella mappa catastale poiché deriva da frazionamento della particella 206, pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento della documentazione catastale.

**Comune di Giarre**

**Unità Immobiliare 25 – Fabbricati per funzioni produttive** **L\_18**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>71</b>	<b>34</b>	<b>3</b>	<b>PT-1-S1</b>	<b>D/10</b>	/	/	<b>€_2.681,00</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata ai Piani Terra

Primo e Primo Sottostrada con accesso da Strada 64 Pedruddi Pianogrande s.n.  
In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a  
1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 26 – Unità Collabente** **L\_18**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>71</b>	<b>301</b>	<b>/</b>	<b>PT</b>	<b>U.C.</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>€/</b>

In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto  
riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piani Terra  
con accesso da Strada 64 Pedruddi Pianogrande s.n. In ditta ai debitori  
eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 27 – Terreni** **L\_18**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>71</b>	<b>300</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>5</b>	<b>11.132 Mq</b>	<b>€_34,50</b>	<b>€_23,00</b>
<b>71</b>	<b>267</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>4</b>	<b>9.906 Mq</b>	<b>€_38,37</b>	<b>€_28,14</b>
<b>71</b>	<b>83</b>	<b>/</b>	<b>Bosco misto</b>	<b>2</b>	<b>620 Mq</b>	<b>€_1,76</b>	<b>€_0,19</b>
<b>71</b>	<b>84</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>4</b>	<b>1.227 Mq</b>	<b>€_4,75</b>	<b>€_3,49</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano  
colture e pertanto sono totalmente improduttivi fatta eccezione per la particella  
267 che risulta coltivata a vigneto. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e  
"Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 28 – Terreni** **L\_18**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>70</b>	<b>104</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>7.820 Mq</b>	<b>€_36,35</b>	<b>€_30,29</b>
<b>70</b>	<b>128</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>3</b>	<b>5.210 Mq</b>	<b>€_24,22</b>	<b>€_20,18</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano  
colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta ai debitori eseguiti



"Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Comune di Milo**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Unità Immobiliare 29 – Abitazione di tipo Economico**

**L\_19**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
<b>12</b>	<b>275</b>	<b>/</b>	<b>PT</b>	<b>A/3</b>	<b>1</b>	<b>5 vani</b>	<b>€_175,60</b>

In sede di sopralluogo non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare. Nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. L'unità immobiliare è ubicata al Piano Terra con accesso da Via Bellini n°58/60. In ditta ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno.

**Unità Immobiliare 30 – Terreni**

**L\_19**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>12</b>	<b>113</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>5</b>	<b>1.232 Mq</b>	<b>€_0,76</b>	<b>€_0,64</b>
<b>12</b>	<b>114</b>	<b>/</b>	<b>Vigneto</b>	<b>4</b>	<b>1.710 Mq</b>	<b>€_2,65</b>	<b>€_1,06</b>
<b>12</b>	<b>115</b>	<b>/</b>	<b>F.R.</b>	<b>/</b>	<b>120 Mq</b>	<b>€_/</b>	<b>€_/</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta a "Z.A." per la quota pari ad 1/1 ed estraneo al procedimento in questione. (Particelle 113 e 114); In ditta a "Z.A." per la quota pari ad 1/1 ed estraneo al procedimento in questione, e a "C.M." per il diritto di usufrutto. La quota pignorata è pari ad 1/1.

**Unità Immobiliare 31 – Terreni**

**L\_20**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
<b>7</b>	<b>114</b>	<b>/</b>	<b>Incolto pro.</b>	<b>2</b>	<b>11.520 Mq</b>	<b>€_1,19</b>	<b>€_0,59</b>

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta a "Z.A." per la quota pari ad 1/1 ed estraneo al procedimento in questione, e a "C.M." per il diritto di

usufrutto. La quota pignorata è pari ad 1/1.

### Unità Immobiliare 32 – Terreni

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	R.D.	R.A.
18	41	/	Vigneto	3	2.909 Mq	€_16,53	€_9,01
18	268	/	Vigneto	4	35 Mq	€_0,05	€_0,02

In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi. In ditta a "Z.A." per la quota pari ad 1/1 ed estraneo al procedimento in questione. La quota pignorata è pari ad 1/1.

### CONFINI

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato sito nei Comuni di Zafferana Etnea, Giarre e Milo per i quali si riportano i confini :

Comune di **Zafferana Etnea** – Fabbricato censito al **F. 18, P.IIa 55**

- **Unità Immobiliare - 1 -** **L\_1**  
Negozio/Bottega ubicato al Piano Terra presso Via Libertà n.85-87, è censito al C.F. al Foglio **18**, Particella **55**, Sub **3**. **Confina** a Nord con edificio altra proprietà, a Sud con corte e androne di ingresso, comuni all'intero fabbricato, a Est su Via Libertà, ad Ovest con il sub. 4 stessa proprietà.
- **Unità Immobiliare - 2 -** **L\_2**  
Abitazione ubicata al Piano Terra presso Via Libertà n.85-87, è censita al C.F. al Foglio **18**, Particella **55**, Sub **4**. Confina a Nord con edificio altra proprietà, a Sud con corte comune all'intero fabbricato, a Est con il sub. 4 stessa proprietà, ad Ovest con altra proprietà.
- **Unità Immobiliare - 3 -** **L\_3**  
Abitazione ubicata al Piano Primo presso Via Libertà n.85-87, è censita al C.F.

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

al Foglio **18**, Particella **55**, Sub **5**. Confina a Nord con edificio altra proprietà, a Sud con area su corte comune all'intero fabbricato, a Est con il sub. 6 stessa proprietà, ad Ovest con altra proprietà.

▪ **Unità Immobiliare - 4 -**

**L\_4**

Abitazione ubicata al Piano Primo presso Via Libertà n.85-87, è censita al C.F. al Foglio **18**, Particella **55**, Sub **6**. **Confina** a Nord e a Sud con edifici altra proprietà, a Est con area su Via Libertà, ad Ovest in parte con il sub. 5 stessa proprietà ed in parte con area su corte comune all'intero fabbricato.

Comune di **Zafferana Etnea** – Fabbricato censito al **F. 18, P.IIa 798**

▪ **Unità Immobiliare - 5 -**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito ubicato al Piano Terra presso Via Padre Don Giovanni Coco n.11, è censito al C.F. al Foglio **18**, Particella **798**, Sub **1**. **Confina** a Nord su Via Padre Don Giovanni Coco, a Sud in parte con altra proprietà e in parte con scivola stessa ditta, a Est in parte con scivola stessa ditta ed in parte con corpo scala di accesso ai vari piani, ad Ovest con altra proprietà.

▪ **Unità Immobiliare - 6 -**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito ubicato al Piano Primo presso Via Padre Don Giovanni Coco n.11, è censito al C.F. al Foglio **18**, Particella **798**, Sub **2**. **Confina** a Nord su area Via Padre Don Giovanni Coco, a Sud in parte con altra proprietà e in parte con area su scivola stessa ditta, a Est in parte con area su scivola stessa ditta ed in parte con corpo scala di accesso ai vari piani, ad Ovest con altra proprietà.

▪ **Unità Immobiliare - 7 -**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito ubicato al Piano Secondo presso Via Padre Don Giovanni Coco n.11, è censito al C.F. al Foglio **18**, Particella **798**, Sub **3**.

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

**Confina** a Nord su area Via Padre Don Giovanni Coco, a Sud in parte con altra proprietà e in parte con area su scivola stessa ditta, a Est in parte con area su scivola stessa ditta ed in parte con corpo scala di accesso ai vari piani, ad Ovest con altra proprietà.

▪ **Unità Immobiliare - 8 -** **L\_5**

Magazzino e Locale Deposito ubicato al Piano Primo Sottotrada presso Via Padre Don Giovanni Coco n.11, è censito al C.F. al Foglio **18**, Particella **798**, Sub **3**. **Confina** a Nord con terrapieno, a Sud con scivola e cortile stessa ditta, a Est e ad Ovest con altra proprietà.

Comune di **Zafferana Etnea** – Fabbricato censito al **F. 14, P.IIa 141**

▪ **Unità Immobiliare - 9 -** **L\_6**

Abitazione ubicata al Piano Terra presso Via Libertà n.95-97 (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71), è censita al C.F. al Foglio **14**, Particella **141**, Sub **1**. **Confina** a Nord con altra proprietà, a Sud su Via Padre Don Giovanni Coco, a Est su via Libertà , ad Ovest con altra proprietà.

▪ **Unità Immobiliare - 10 -** **L\_7**

Abitazione ubicata al Piano Primo presso Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6), è censita al C.F. al Foglio **14**, Particella **141**, Sub **2**. **Confina** a Nord con altra proprietà, a Sud con area su Via Padre Don Giovanni Coco, a Est con area su via Libertà, ad Ovest con altra proprietà.

Comune di **Zafferana Etnea** – Fabbricato censito al **F. 19, P.IIa 1081**

▪ **Unità Immobiliare - 11 -** **L\_8**

Abitazione in Villino ubicata ai Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo presso Via Professore Gaetano Nicolosi n°21, è censita al C.F. al Foglio **19**, Particella **1081**. **Confina** a Nord, Est ed Ovest con altra proprietà a Sud con

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

area su Via Padre Gaetano Nicolosi.

Comune di **Zafferana Etnea** – Fabbricato censito al **F. 20, P.IIa 548**

- **Unità Immobiliare - 12 -** **L\_9**  
Autorimessa, di fatto Abitazione ubicata al Piano Terra, presso Via delle Rose n°30, è censita al C.F. al Foglio **20**, Particella **548**, Sub **1**. **Confina** a Nord con cortile comune di accesso al fabbricato, a Sud con cortile comune, a Est con abitazione stessa proprietà sub. 2, ad Ovest con cortile comune.
- **Unità Immobiliare - 13 -** **L\_9**  
Abitazione ubicata al Piano Terra, presso Via delle Rose n°30, è censita al C.F. al Foglio **20**, Particella **548**, Sub **2**. Confina a Nord, a Sud e ad Est con cortile comune, ad Ovest con autorimessa di fatto abitazione stessa proprietà sub. 1
- **Unità Immobiliare - 14 -** **L\_9**  
Abitazione ubicata al Piano Primo, presso Via delle Rose n°30, è censita al C.F. al Foglio **20**, Particella **548**, Sub **3**. Confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con cortile comune.
- **Unità Immobiliare - 15 -** **L\_9**  
Autorimessa, ubicata al Piano Seminterrato, presso Via delle Rose n°30, è censita al C.F. al Foglio **20**, Particella **548**, Sub **4**. Confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con cortile comune ai vari sub.

Comune di **Zafferana Etnea** – Fabbricato censito al **F. 21, P.IIa 1075**

- **Unità Immobiliare - 16 -** **L\_10**  
Abitazione in Villino, ubicata al Piano Terra e Primo, presso Via Rocca D'Api n.58, è censita al C.F. al Foglio **21**, Particella **1075**, Sub **1**. Confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con cortile comune.
- **Unità Immobiliare - 17 -** **L\_10**

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

Magazzino e Locale Deposito di fatto Abitazione, ubicato al Piano Primo Sottostrada presso Via Rocca D'Api n.58, è censito al C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub 2. Confina a Nord, Sud, Est ed Ovest con cortile comune.

Comune di **Zafferana Etnea** – Terreni censito al **F. 20, P.Ile 718, 720, 445, 739, 809**

▪ **Unità Immobiliare - 18 -** **L\_11**

I Tratti di terreno siti in Via delle Rose s.n., Contrada Cancelliere, confinano con altri appezzamenti di terreno appartenenti a terzi. (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Zafferana Etnea** – Terreno censito al **F. 18, P.Ila 1400**

▪ **Unità Immobiliare - 19 -** **L\_12**

Il Tratto di terreno, confina a Nord con immobile stessa ditta censito al C.F. al foglio 18, particella 55; a Sud, est ed Ovest con altri appezzamenti di terreno appartenenti a terzi. (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Zafferana Etnea** – Terreno censito al **F. 18, P.Ile 48, 306**

▪ **Unità Immobiliare - 20 -** **L\_13**

Il Tratto di terreno identificato con la particella 48, confina da tutti i lati con altri appezzamenti di terreno appartenenti a terzi. Il Tratto di terreno identificato con la particella 306, confina a Nord con via Padre Don Giovanni Coco; a Sud, est ed Ovest con altri appezzamenti di terreno appartenenti a terzi (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Zafferana E.** – Terreno censito **al F. 50, P. 119,151,234, 222,223,224, 282**

▪ **Unità Immobiliare - 21 -** **L\_14**

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010



I Tratti di terreno confinano con altri appezzamenti di terreno appartenenti a terzi. (cfr. stralcio planimetrico allegato).



Comune di **Zafferana Etnea** – Terreno censito al **F. 50, P.ile 156, 157, 289**

▪ **Unità Immobiliare - 22 -** **L\_15**

Il Fabbricato Rurale identificato con la particella **156** con annessa corte, confina a Nord con il Fabbricato Rurale identificato con la particella 157 stessa ditta, a Sud e ad Ovest con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi, ad Est con Strada Comunale Zafferana-Milo. Il Fabbricato Rurale identificato con la particella **157** con annessa corte, confina a Nord con stradella privata altra proprietà, a Sud con il Fabbricato Rurale identificato con la particella 156 stessa ditta, e ad Ovest con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi, ad Est con Strada Comunale Zafferana-Milo. Il Tratto di terreno identificato con la particella **289** confina a Nord con stradella privata altra proprietà, a Sud con corte annessa al fabbricato rurale identificato con la particella 157 stessa ditta, ad Ovest con il fabbricato rurale identificato con la particella 157 stessa ditta, e ad Est con Strada Comunale Zafferana-Milo (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Zafferana Etnea** – Terreno censito al **F. 26, P.ile 67, 68, 329**

▪ **Unità Immobiliare - 23 -** **L\_16**

Il Fabbricato Rurale identificato con la particella **167** confina da tutti i lati con il tratto di terreno stessa ditta identificato con la particella **68**; quest'ultimo confina da tutti i lati con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi, incluso sul lato Est, il tratto di terreno stessa ditta identificato con la particella 329; la particella **329** confina a Nord, Sud e ad Est con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi, ad Ovest con il tratto di terreno stessa ditta

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

identificato con la particella 68. (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Zafferana Etnea** – Terreno censito al **F. 21, P.IIa 806**

▪ **Unità Immobiliare - 24 -**

**L\_17**

Il Tratto di terreno confina con altri appezzamenti di terreno appartenenti a terzi. (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Giarre** – Fabbricato censito al **F. 71, P.IIa 34, Sub. 3**

▪ **Unità Immobiliare - 25 -**

**L\_18**

Il Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ubicato in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, Piani Terra, Primo e Primo Sottostrada, è censito al C.F. al Foglio **71**, Particella **34**, Sub **3**.; confina da tutti i lati con appezzamenti appartenenti alla stessa ditta. (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Giarre** – Fabbricato censito al **F. 71, P.IIa 301**

▪ **Unità Immobiliare - 26 -**

**L\_18**

L'Unità Collabente ubicato in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, è censita al C.F. al Foglio **71**, Particella **301**; confina da tutti i lati con appezzamento di terreno identificato con la particella 300 appartenente alla stessa ditta. (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Giarre** – Terreni censiti al **F. 71, P.IIe 300, 267, 83, 84**

▪ **Unità Immobiliare - 27 -**

**L\_18**

I Trattati di Terreno confinano in parte con appezzamenti di terreno appartenenti alla stessa ditta ed in parte con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi. (cfr. stralcio planimetrico allegato).

Comune di **Giarre** – Terreni censiti al **F. 70, P.IIe 104, 128**

▪ **Unità Immobiliare - 28 -**

I Tratti di Terreno confinano con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi.  
(cfr. stralcio planimetrico allegato).



Comune di **Milo** – Fabbricato censito al **F. 12, P.IIa 275**

▪ **Unità Immobiliare - 29 -**

**L\_19**

Abitazione ubicata al Piano Terra, presso Via Bellini n°58/60, è censita al C.F. al Foglio **12**, Particella **275**. Confina a Nord con altra proprietà, a Sud con tratto di terreno stessa ditta identificato con la particella 114, ad Est con fabbricato rurale stessa ditta identificato con la particella 115, e ad Ovest con Via Bellini.

Comune di **Milo** – Terreni censiti al **F. 12, P.IIe 113, 114, 115**

▪ **Unità Immobiliare - 30 -**

**L\_19**

Il Fabbricato Rurale con annessa corte identificato con la particella **115** confina a Nord e ad Ovest con il tratto di terreno stessa ditta identificato con la particella **114**; quest'ultimo confina a Nord, a Sud e ad Ovest con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi, ad Est in parte con via Bellini ed in parte Il Fabbricato Rurale con annessa corte identificato con la particella 115; il tratto di terreno identificato con la particella **113** confina con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi. (cfr. stralcio planimetrico allegato).



Comune di **Milo** – Terreno censiti al **F. 7, P.IIa 114**

▪ **Unità Immobiliare - 31 -**

**L\_20**

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010



Il Tratto di Terreno confina con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi.  
(cfr. stralcio planimetrico allegato).



Comune di **Milo** – Terreno censiti al **F. 18, P.lle 41, 268**

▪ **Unità Immobiliare - 32 -**

**L\_21**

Il Tratto di Terreno confina con appezzamenti di terreno appartenenti a terzi.  
(cfr. stralcio planimetrico allegato).



**b) – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza di "U.C.B." in data 31 Maggio 2010 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 8 Marzo 2011 ai numeri 12744/9204 **risultano corretti**. Si precisa tuttavia quanto riportato erroneamente nella nota di trascrizione del pignoramento:

- L'immobile n.1 indicato nell'unità negoziale n.1 ad abitazione censita al C.F. comune di Giarre, foglio 71, particella 34, sub. 2 è stata soppressa ed ha generato il sub. 3 (Riferimento C.T.U. **Unità Immobiliare 25**)
- L'immobile n.1 indicato nell'unità negoziale n.2 abitazione censita al C.F. comune di Zafferana Etnea, foglio 18, particella 55, sub. 1 è stata soppressa ed ha generato i sub. 3 – 4 (Riferimento C.T.U. **Unità Immobiliare 1 e 2**)
- L'immobile n.2 indicato nell'unità negoziale n.2 abitazione censita al C.F. comune di Zafferana Etnea, foglio 18, particella 55, sub. 2 è stata soppressa ed ha generato i sub. 5 – 6 (Riferimento C.T.U. **Unità Immobiliare 3 e 4**)
- Gli immobili n.4 e n.5 indicati nell'unità negoziale n.3 terreni censiti al C.T. comune di Milo, foglio 41, particelle 268 e 35 sono di fatto censiti al Foglio 18, particelle 41 e 268 (Riferimento C.T.U. **Unità Immobiliare 32**)
- Gli immobili n.1 e n.2 indicati nell'unità negoziale n.5 terreni censiti al C.T.

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

36

comune di Zafferana Etnea, foglio 21, particelle 1001 e 664 sono stati soppressi ed hanno generato la particella 1075 (Riferimento C.T.U. **Unità Immobiliare 16 e 17**)

- Gli immobili n.1, n.2 e n.3 indicati nell'unità negoziale n.7 terreni censiti al C.T. comune di Giarre, foglio 71, particelle 37, 81 e 82, sono state soppresse ed hanno generato le particelle 300, 34 e 267 (Riferimento C.T.U. **Unità Immobiliare 27**)

- Gli immobili n.1 e n.2 indicati nell'unità negoziale n.9 terreni censiti al C.T. comune di Zafferana Etnea, foglio 16, particelle 1081 e 677, sono di fatto censiti al Foglio 19, particelle 1081 e 677 (Riferimento C.T.U. **Unità Immobiliare 11**)

**c) e d) - TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA**

**Unità Immobiliari: 1 - 2 - 3 - 4 - 19**

Le Unità immobiliari site nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via Libertà 85-87, piano terra e primo, censite al **C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub. 3-4-5-6** ed il terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al **C.T. al Foglio 18, Particella 1400** sono pervenuti ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R.", pro quota un terzo (1/3) di proprietà in virtù delle successioni legittime dei genitori "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264) e "C.A.P." (Dichiarazione di successione n°814 vol. 174). Ai coniugi "Z.A." e "C.A.P." erano pervenuti in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "F.P." del 10/03/1980, trascritto a Catania l'1 aprile 1980, ai nn.ri 12131/10241, con successivo atto di rettifica ai rogiti dello stesso Notaio "F.P." del 24 maggio 1990, trascritto a Catania l'1 giugno 1990 ai nn.ri 22215/16940.

### **Unità Immobiliari: 5 – 6 – 7 – 8**

Le Unità immobiliari site nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via Padre Don Giovanni Coco n°11, piano terra, primo, e secondo censite al **C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub. 1-2-3-4** sono pervenute ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R.", pro quota un terzo (1/3) di proprietà in virtù della successione legittima del genitore "C.A.P." (Dichiarazione di successione n°814 vol. 174). A "C.A.P." erano pervenute per edificazione sul terreno pervenuto in parte in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "P.V." del 25/01/1965, trascritto a Catania l'8 febbraio 1965, ai nn.ri 4974/4259, ed in parte con atto di donazione ai rogiti del Notaio "P.V." del 5 gennaio 1967, trascritto a Catania il 23 gennaio 1967 ai nn.ri 3461/2918.

### **Unità Immobiliari: 9-10**

Le Unità immobiliari site nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via Liberà 95-97) piano terra (ex via ventotto ottobre 69-71) e Via Padre don Giovanni Coco n°6 piano primo (ex via A. Mussolini n°6, censite al **C.F. al Foglio 14, Particella 141, Sub. 1-2** sono pervenute ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R.", pro quota un terzo (1/3) di proprietà in virtù della successione legittima del genitore "C.A.P." (Dichiarazione di successione n°814 vol. 174). A "C.A.P." erano pervenute per successione legittima del genitore "C.L." e per successione legittima del genitore "L.R." (Dichiarazione di successione n°111 vol. 152 trascritta a Catania il 26 settembre 1967 ai nn.ri 33635/28216; Dichiarazione di successione n°505 vol. 156 trascritta a Catania il 14 maggio 1980 ai nn.ri 18734/15977).

### **Unità Immobiliari: 11**

L'Unità immobiliare sita nel Comune di **Zafferana Etnea**, Professore Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, **censita al C.F. al Foglio**

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

**19, Particella 1081**, è pervenuta al debitore esecutato "Z.M.R.", in piena proprietà in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "A.D." del 18/12/1985, trascritto a Catania il 27 gennaio 1986, ai nn.ri 3793/3053 e ai nn.ri 3794/3054.

#### **Unità Immobiliari: 12-13-14-15**

Le Unità immobiliari site nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via delle Rose n°30, censite al **C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub. 1-2-3-4** sono pervenute al debitore esecutato, "Z.S." in ragione della quota di un mezzo (1/2) indiviso in piena proprietà per avere edificato sul terreno pervenuto in parte in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "G.V." del 17/12/1976, trascritto a Catania il 05 gennaio 1977, ai nn.ri 355/308, ed in parte in virtù dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio "G.V." del 17/12/1976, trascritto a Catania il 05 gennaio 1977, ai nn.ri 354/307.

#### **Unità Immobiliari: 16-17**

Le Unità immobiliari site nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via Rocca D'Api n.58, censite al **C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub. 1-2** sono pervenute al debitore esecutato, "Z.L." per la quota di un mezzo indiviso (1/2) di proprietà per avere edificato su terreno pervenuto in virtù dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio "F.P." del 26/10/1984, trascritto a Catania il 16 novembre 1984, ai nn.ri 44217/35845.

#### **Unità Immobiliari: 18**

I tratti di terreno siti nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via delle Rose s.n., censite al **C.T. al Foglio 20, Particelle 718, 720**, sono pervenute al debitore esecutato, "Z.S." per l'intera quota (1/1) di proprietà in virtù dell'atto ai rogiti del Notaio "A.D." del 15/06/1990, trascritto a Catania il 21 giugno 1990, ai nn.ri 25189/19120; la



**Particella 445** è pervenuta al debitore esecutato, "Z.S." per l'intera quota (1/1) di proprietà in virtù dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio "G.V." del 17/12/1976, trascritto a Catania il 05 gennaio 1977, ai nn.ri 354/307; le **Particelle 739 e 809** sono pervenute al debitore esecutato, "Z.S." per l'intera quota (1/1) di proprietà in virtù dell'atto ai rogiti del Notaio "A.D." del 22/04/1991, trascritto a Catania il 26 aprile 1991, ai nn.ri 18243/13305;

**Unità Immobiliari: 20**

I tratti di terreno siti nel Comune di **Zafferana Etnea**, censite al **C.T. al Foglio 18, Particelle 48 e 306** sono pervenute ai debitori esecutati, "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la quota di un quarto indiviso (1/4) di proprietà in virtù della sentenza emessa dalla Corte di Appello di Catania in data 20 dicembre 1990, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 23 luglio 1991 ai nn.ri 31195/22103, da potere di "C.M." cui i diritti spettanti gli sull'immobile in oggetto pervennero con atto a rogito Notaio "P.V." del 20 giugno 1954 trascritto a Catania il 27 agosto 1954 ai nn.ri 120546/18389.

**Unità Immobiliari: 21**

I tratti di terreno siti nel Comune di **Zafferana Etnea**, censite al **C.T. al Foglio 50, Particelle 119, 151, 234, 222, 223, 282**, sono pervenute ai debitori esecutati, "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la quota di un terzo indiviso (1/3) di proprietà in virtù della successione legittima del genitore "C.A.P." (Dichiarazione di successione n°814 vol. 174). A "C.A.P." i tratti di terreno sopra descritti erano pervenuti in virtù della successione legittima del genitore "C.L." (Dichiarazione di successione n°111 vol. 152 trascritta a Catania il 26 settembre 1967 ai nn.ri 33635/28216; Il tratto di terreno sito nel Comune di **Zafferana Etnea**, censito al **C.T. al Foglio 50, Particelle 224**, è pervenuto ai debitori esecutati, "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la quota di un

terzo indiviso (1/3) di proprietà in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "A.D." del 14/10/2005, trascritto a Catania il 18 Ottobre 2005, ai nn.ri 67422/35913.



#### **Unità Immobiliare - 22 -**

Il Fabbricato Rurale sito nel Comune di **Zafferana Etnea**, censito al **C.T. al Foglio 50, Particella 156**, è pervenuto ai debitori esecutati, "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la quota di un terzo indiviso (1/3) di proprietà in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "F.P." del 18/09/2000, trascritto a Catania il 22 settembre 2000, ai nn.ri 30921/22823 da potere di "M.A.A.", "M.G.", "M.S." ai quali era pervenuto in virtù dell'atto di donazione ai rogiti del Notaio "G.G." del 14/07/1988, trascritto a Catania il 19 Agosto 1988, ai nn.ri 32374/24281.

Il Fabbricato Rurale sito nel Comune di **Zafferana Etnea**, censito al **C.T. al Foglio 50, Particella 157** ed il tratto di terreno censito al **C.T. al Foglio 50, Particella 289** sono pervenuti ai debitori esecutati, "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la quota di un terzo indiviso (1/3) di proprietà in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264)

#### **Unità Immobiliare - 23 -**

Il Fabbricato Rurale ed il tratto di terreno siti nel Comune di **Zafferana Etnea**, **censiti** rispettivamente al **C.T. al Foglio 26, Particelle 67 e 68** sono pervenuti ai debitori esecutati, "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la quota di un terzo indiviso (1/3) di proprietà in virtù della Successione legittima del genitore "C.A.P.". A "C.A.P." gli immobili erano pervenuti in virtù delle successioni legittime dei genitori "C.L." e "L.R." (Dichiarazione di successione n°111 vol. 152 trascritta a Catania il 26 settembre 1967 ai nn.ri 33635/28216; (Dichiarazione di successione n°111 vol. 152

trascritta a Catania il 26 settembre 1967 ai nn.ri 33635/28216; Dichiarazione di successione n°505 vol. 156 trascritta a Catania il 14 maggio 1980 ai nn.ri 18734/15977). Il tratto di terreno sito nel Comune di **Zafferana Etnea, censito C.T. al Foglio 26, Particella 329** è pervenuto ai debitori esegutati, "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la quota di un terzo indiviso (1/3) di proprietà in virtù delle successioni legittime dei genitori "Z.A." e "C.A.P.". A questi ultimi il tratto di terreno era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "P." del 06/05/1972, trascritto a Catania il 17 maggio 1972, ai nn.ri 18457/14899.

#### **Unità Immobiliare - 24 -**

Il tratto di terreno sito nel Comune di **Zafferana Etnea**, censito al **C.T. al Foglio 21, Particella 806** è pervenuto al debitore esegutato "Z.M.R." in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio "A.D." del 11/04/1997 Repertorio 41080.

#### **Unità Immobiliare - 25 -**

Il Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole sito nel Comune di **Giarre**, ubicato in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, censito al **C.F. al Foglio 71, Particella 34, Sub 3** è pervenuto ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "C.A.P." (Dichiarazione di successione n°814 vol. 174).

#### **Unità Immobiliare - 26 -**

L'Unità Collabente sito nel Comune di **Giarre**, ubicato in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, censito al **C.F. al Foglio 71, Particella 301** è pervenuto ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264).

#### **Unità Immobiliare - 27 -**

I Tratti di Terreno siti nel Comune di **Giarre**, ubicati in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, censito al **C.T. al Foglio 71, Particelle 300, 267, 83 e 84** sono pervenuti ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264).

#### **Unità Immobiliare - 28 -**

I Tratti di Terreno siti nel Comune di **Giarre**, ubicati in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, censito al **C.T. al Foglio 70, Particelle 104 e 128** sono pervenuti ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264).

#### **Unità Immobiliare - 29 -**

L'Unità immobiliare sita nel Comune di **Milo**, ubicata in Via Bellini n°58/60, Piano Terra, **censita al C.F. al Foglio 12, Particella 275**, è pervenuta ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264).

#### **Unità Immobiliare - 30 -**

I tratti di terreno ed il Fabbricato Rurale con annessa corte siti nel Comune di **Milo**, censiti al **C.T. al Foglio 12, Particella 113, 114 e 115** sono pervenuti ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto

1985, ai nn.ri 30764/24264).



**Unità Immobiliare - 31 -**

Il Tratto di Terreno sito nel Comune di **Milo**, censito al **C.T. al Foglio 7, Particella 114** è pervenuto ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264).



**Unità Immobiliare - 32 -**

I Trattati di Terreno siti nel Comune di **Milo**, censiti al **C.T. al Foglio 18, Particelle 41 e 268** sono pervenuti ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." in virtù della successione legittima del genitore "Z.A." (Dichiarazione di successione n°95 vol. 162, trascritta a Catania il 22 agosto 1985, ai nn.ri 30764/24264).

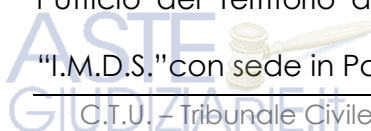
**f) - FORMALITA' ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA**

**Ipoteca** di £ 4.200.000.000 (di cui £ 1.810.000.000 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 7 dicembre 1992 ai nn.ri 46204/5893 a favore di "I.M.D.S." con sede in Palermo;

**Ipoteca** di £ 1.900.000.000 (di cui £ 950.000.000 per sorte capitale) iscritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania il 13 luglio 1994 ai nn.ri 23778/3385 a favore di "I.M.D.S." con sede in Palermo;

**Ipoteca** di £ 6.000.000.000 (di cui £ 3.000.000.000 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 3 gennaio 1997 ai nn.ri 255/36 a favore di "I.M.D.S." con sede in Palermo;

**Ipoteca** di £ 4.200.000.000 (di cui £ 2.100.000.000 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 5 gennaio 2000 ai nn.ri 414/45 a favore di "I.M.D.S." con sede in Palermo;



**Ipoteca** di £ 8.200.000.000 (di cui £ 4.100.000.000 per sorte capitale) iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 5 gennaio 2000 ai nn.ri 417/48 a favore di "I.M.D.S." con sede in Palermo;

**Ipoteca** scritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 7 gennaio 2005 ai nn.ri 1144/93 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo immobili siti in Zafferana Etnea - Soggetto Terzo Datore di Ipoteca;

**Ipoteca** di € 1.083.500,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 7 settembre 2010 ai nn.ri 48049/11108 a favore di "S." con sede in Roma;

**Ipoteca** di € 533.500,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 7 settembre 2010 ai nn.ri 48050/11109 a favore di "S." con sede in Roma;

**Ipoteca** di € 683.500,00 iscritta presso l'Ufficio del Territorio di Catania il 7 settembre 2010 ai nn.ri 48048/11107 a favore di "S." con sede in Roma;

**Pignoramento** eseguito in data 29 Settembre 2010 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Catania, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Catania in data 12 Novembre 2010 ai numeri 60351/38349 a favore di "S." con sede in Roma;

**Pignoramento** eseguito in data 31 maggio 2010 dall'Ufficiale Giudiziario dell'ufficio esecuzioni del Tribunale di Catania, trascritto presso gli Uffici del Territorio di Catania in data 08 marzo 2011 ai numeri 12744/9204 a favore di "U.C.B." con sede in Verona.

**g) – AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI**

L'attuale **documentazione catastale**, riferita ad alcune unità immobiliare, non risulta aggiornata nelle **planimetria oppure in alcuni casi nella visura catastale**, come meglio riportato al superiore "punto a" (cfr. quanto riportato per le Unità Immobiliari 9-10-12-13-14-17-18-23-24). Si fa presente che **non si è ritenuto opportuno provvedere all'aggiornamento** della documentazione catastale



**poiché non sono indispensabili ai fini del trasferimento del bene.** Bisognerà effettuare successivamente la vendita, anche in riferimento alle difformità.



**h) - DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE**

**Unità Immobiliari - 1 - 2 - 3 - 4 - 19**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, (C.F. al Fg. 18, P.IIa 55, Sub. 3-4-5-6) ed il tratto di terreno adiacente (C.T. Fg. 18, P.IIa 1400) siti presso la Via Libertà 85-87 del Comune di **Zafferana Etnea**, ricadono in **"Zona B.S.3"** del P.R.G. (Tessuti urbani edificati di Ballo/Cancelliere e Malopasso/Poggiofelice). (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

**Unità Immobiliari - 5 - 6 - 7 - 8**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, (C.F. al Fg. 18, P.IIa 798, Sub. 1-2-3-4) sito presso la Via Padre Don Giovanni Coco n°11 del Comune di **Zafferana Etnea**, ricadono in **"Zona B.S.3"** del P.R.G. (Tessuti urbani edificati di Ballo/Cancelliere e Malopasso/Poggiofelice). (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

La **"Zona B.S.3"** del P.R.G. (Tessuti urbani edificati di Ballo/Cancelliere e Malopasso/Poggiofelice) è *"destinata prevalentemente alla residenza e risulta totalmente edificata"*. L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "B.S.3" può effettuarsi a mezzo di singole concessioni e sono consentite ricomposizioni volumetriche nell'ambito dei singoli lotti. Incremento 30% del volume esistente e h. max 10 ml per eliminazione della residenza ai piani terra.

Indici di Zona "B.S.3":  $\_if$  2,5 mc/mq;  $\_hmx$  10,00 ml

**Unità Immobiliari - 9-10**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, (C.F. al Fg. 14, P.IIa 141, Sub. 1-2) sito presso la Via Padre Don Giovanni Coco n°6 angolo Via Liberà 95-97 del Comune di **Zafferana Etnea**, ricadono in **"Zona A2"**



del P.R.G. (Tessuti urbani di interesse Storico Architettonico e Paesaggistico). (Cfr. Stralcio P.R.G.). La **"Zona A2"** del P.R.G. è destinata a *"Edifici e complessi edilizi aggregati in tessuti urbani o in nuclei rurali, con relative pertinenze che presentano interesse storico-urbanistico e ambientale e aree agricole di contesto non edificate"*. L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "A2" può effettuarsi a mezzo di Piani di recupero di iniziativa pubblica o privata; in loro assenza per le unità di recente formazione sono ammessi interventi di trasformazione. (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica)

### **Unità Immobiliare - 11**

La particella oggetto del pignoramento, (C.F. al Fg. 19, P.IIa 1081) sito presso la Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 del Comune di **Zafferana Etnea**, ricade per mq 625 in **"Zona S"** del P.R.G. (Attrezzature e servizi di quartiere) sottozona **"S3-VP"** del P.R.G. (Verde Pubblico Attrezzato e sportivo – Giardini pubblici e parchi urbani). Indici di Zona \_hm 6,00 ml; lu (Indice di Utilizzazione) 0,05 mq/mq.

La restante superficie ricade in **"Zona B1.1"** del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Zafferana Etnea e relative aree non occupabili). (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica).

La **"Zona B1.1"** del P.R.G. è destinata ad *"Aree totalmente o parzialmente edificate con densità fondiaria superiore a 1,5 mc./mq. e inferiore a 2,3 mc./mq"*. L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "B1.1" può effettuarsi per singole concessioni nell'ambito delle aree destinate dal piano.

Indici di Zona "B1.1": \_if 1,8 mc/mq; \_hm 6,00 ml; Rc 0,6 mq/mq; N° piani 2.

### **Unità Immobiliari - 12-13-14-15**

La particella di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, (C.F. al Fg. 20, P.IIa 548, sub. 1-2-3-4) sito presso la Via delle Rose n°30 del Comune di **Zafferana Etnea**, risulta per mq 105 destinata a **"Sedi Stradali"** appartenenti alle **"zone speciali"** di previsione di PRG di fatto già esistente; la restante parte della

fabbricato particella 548 risulta ricadente in "**Zona B1.2**" del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Ballo Cancelliere, Fleri, Petrulli, Pisano Scacchieri e relative aree non occupabili). (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

La "**Zona B1.2**" del P.R.G. è destinata ad "*Aree totalmente o parzialmente edificate con densità fondiaria superiore a 1,5 mc./mq. e inferiore a 2,0 mc./mq.*".

L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "B1.2" può effettuarsi per singole concessioni nell'ambito delle aree destinate dal piano. Indici di Zona "B1.2": \_if 1,6 mc/mq; \_hm 7,20 ml; Rc 0,6 mq/mq; N° piani 2.

#### **Unità Immobiliari - 16-17**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, (C.F. al Fg. 21, P.IIa 1075, sub. 1-2) sito presso la Rocca D'Api n°58 del Comune di **Zafferana Etnea**, risulta ricadente quanto a mq 333 in "**Zona Be**" (Aree destinate ai programmi costruttivi di Edilizia economica e Popolare" in cui è ammesso l'intervento per singole concessioni con i parametri definiti dagli strumenti attuativi dove vigenti e con i seguenti indici di zona in tutti gli altri casi: \_densità fondiaria 3,5 mc/mq; \_hm 10,00 ml; \_Rc 0,7 mq/mq; \_N° piani 2.

E quanto alla restante superficie risulta ricadente in "**Zona B1.1**" del P.R.G. (Zafferana Centro). La "**Zona B1.1**" del P.R.G. è destinata ad "*Aree totalmente o parzialmente edificate con densità fondiaria superiore a 1,5 mc./mq. e inferiore a 2,3 mc./mq.*". L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "B1.1" può effettuarsi per singole concessioni nell'ambito delle aree destinate dal piano. (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

Indici di Zona "B1.1": \_if 1,8 mc/mq; \_hm 6,00 ml; \_Rc 0,6 mq/mq; \_N° piani 2.

#### **Unità Immobiliare - 18**

I tratti di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 20, P.IIe 718 e 720,) siti presso la Via delle Rose s.n., del Comune di **Zafferana Etnea**, ricadono in "**Zona B1.2**" del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Ballo Cancelliere, Fleri,

Petrulli, Pisano Scacchieri e relative aree non occupabili). Il tratto di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 20, P.IIa 445) per mq 78 risulta destinata a **“Sede Stradale”** appartenente alle **“Zone Speciali”** di previsione di PR, di fatto già esistente. La restante parte della particella ricade in **“Zona B1.2”** del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Ballo Cancelliere, Fleri, Petrulli, Pisano Scacchieri e relative aree non occupabili). (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

La **“Zona B1.2”** del P.R.G. è destinata ad *“Aree totalmente o parzialmente edificate con densità fondiaria superiore a 1,5 mc./mq. e inferiore a 2,0 mc./mq”*. L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. **“B1.2”** può effettuarsi per singole concessioni nell'ambito delle aree destinate dal piano. I tratti di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 20, P.IIe 739 e 809) siti presso Via delle Rose s.n., del Comune di **Zafferana Etnea**, ricadono in **Zona “S”** (Attrezzature e servizi di quartiere), sottozona **“S4”** (Parcheggi Pubblici). Indici di Zona **“B1.2”**: *\_if 1,6 mc/mq; \_hm 7,20 ml; \_Rc 0,6 mq/mq; \_N° piani 2.* (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

#### **Unità Immobiliare - 20**

I tratti di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 18, P.IIe 48 e 306,) siti nel Comune di **Zafferana Etnea**, ricadono in **“Zona B1.2”** del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Ballo Cancelliere, Fleri, Petrulli, Pisano Scacchieri e relative aree non occupabili). La **“Zona B1.2”** del P.R.G. è destinata ad *“Aree totalmente o parzialmente edificate con densità fondiaria superiore a 1,5 mc./mq. e inferiore a 2,0 mc./mq”*. L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. **“B1.2”** può effettuarsi per singole concessioni nell'ambito delle aree destinate dal piano. Indici di Zona **“B1.2”**: *\_if 1,6 mc/mq; \_hm 7,20 ml; \_Rc 0,6 mq/mq; \_N° piani 2.* (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

## Unità Immobiliare - 21

I tratti di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 50, P.Ile 119, 151, 234, 222, e 282 in parte) siti nel Comune di **Zafferana Etnea**, risultano ricadenti nell'ambito del "**Terrazzo Territoriale TT1 Ballo Cancelliere**", in Zona Territoriale omogenea "**E**" (Agricola), sottozona "**E3**" (Zone agricole terrazzate e/o di interesse paesistico ambientale). La restante superficie della P.Ila 282 per mq 1725 nonché le P.Ile 223 e 224 del FG. 50 ricadono per intero in zona territoriale omogenea "**E**" (Agricola), sottozona "**E1**" (Zone agricole e relative aree non occupabili).

La "**Zona E3**" del P.R.G. è destinata a "*Sottozone E in cui sono presenti manufatti murari a sostegno dei terrazzamenti, e aree di pregio paesistico e ambientale che devono essere conservate attraverso la manutenzione delle opere murarie e dei coltivi*". L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "E3" può effettuarsi solo per riuso di strutture edilizie di cui sia documentata l'esistenza. Trasferimento cubature sub condicio in aree agricole limitrofe o in aree Fdt.

La "**Zona E1**" del P.R.G. è destinata a "*Zone agricole in cui valgono tutte le prescrizioni e regole indicate nelle all'art. 35 delle norme tecniche di attuazione*". L'attuazione degli interventi nelle Z.T.O. "E1" può effettuarsi per riuso Riconversione di edifici rurali esistenti in attività ricettive agro-turistiche di proprietari singoli o consorziati. Indici di Zona "E1": \_if 0,03 mc/mq; \_hm 4,20 ml; \_Rc 0,04 mq/mq; \_N° piani 1. (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica)

## Unità Immobiliare - 22 -

Il Fabbricati Rurali oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 50, P.Ile 156, 157) siti nel Comune di **Zafferana Etnea**, ricadono nell'ambito del Terrazzo Territoriale "**TT.1**" "**Ballo-Cancelliere**", in zona territoriale omogenea "**E**" (Agricola), sottozona "**E3**", all'interno della Fascia di Rispetto dell'area boscata denominata "B4". Il tratto di terreno (C.T. al Fg. 50, P.Ile 289,) risulta ricadente in zona D del Parco dell'Etna nell'ambito del Terrazzo Territoriale "**TT.6**" (Zona D del Parco dell'Etna), all'interno

della fascia di rispetto dell'area boschiva denominata "B25". (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica)

#### **Unità Immobiliare - 23 -**

Il tratto di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 26, P.IIa 68) per mq 462 risulta ricadente in zona D del Parco dell'Etna nell'ambito del Terrazzo Territoriale "TT.6" (Zona D del Parco dell'Etna), all'interno della fascia di rispetto dell'area boschiva denominata "B25"; la restante superficie della particella 68, nonché il Fabbricato (C.T. al Fg. 26, P.IIa 67) sono ricadenti nell'ambito del Terrazzo Territoriale "TT.2" (Zafferana), con la seguente destinazione urbanistica, all'interno dell'area boschiva denominata "B25", con destinazione urbanistica "E.2" con vincolo di in edificabilità assoluta a norma della l.r. n°16 del 6/4/96, intergrata dalla l.r. 19/08/1999 n°13 e successive modifiche. Il tratto di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 26, P.IIa 329) risulta ricadente in zona territoriale omogenea "E" (Agricola), sottozona "E1", all'interno della fascia di rispetto dell'area boscata denominata "B.25". (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica)

#### **Unità Immobiliare - 24 -**

Il tratto di terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 21, P.IIe 806) sito nel Comune di **Zafferana Etnea**, presso la Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 ricade per mq 625 in "Zona S" del P.R.G. (Attrezzature e servizi di quartiere) sottozona "S3-VP" del P.R.G. (Verde Pubblico Attrezzato e sportivo - Giardini pubblici e parchi urbani).

#### **Unità Immobiliare - 25 - 26 -**

Il Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole oggetto del pignoramento (C.F. al Fg. 71, P.IIa 34, Sub. 3) e l'Unità Collabente anch'essa oggetto del pignoramento (C.F. al Fg. 71, P.IIa 301) siti nel Comune di **Giarre**, ricadono in "Zona E" del P.R.G. Nelle **Zone territoriali omogenee E** del P.R.G. sono

ammessi gli interventi produttivi di cui all'art. 22 della L.R. 30/12/1978 n°71. (Cfr. *Stralcio P.R.G. e Certificato di Destinazione Urbanistica*)



#### **Unità Immobiliare - 27 -**

I Tratti di Terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 71, P.lle 300, 267, 83 e 84) siti nel Comune di **Giarre**, ricadono: la particella 300 in parte in "**Zona territoriale omogenea E**", parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità limitata (prescrizioni geologiche) in parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità (emergenze geomorfologiche), in parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità (torrente all'interno delle emergenze geomorfologiche), piccola parte in zona sede stradale e piccola parte in zona sede stradale con torrente; la particella **267** in parte in "**Zona territoriale omogenea E**", parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità limitata (prescrizioni geologiche) e piccola parte in zona sede stradale con prescrizioni geologiche; la particella **83** in parte in "**Zona territoriale omogenea E**" ricadente in zona di inedificabilità (torrente all'interno delle emergenze geomorfologiche), piccola parte in zona territoriale omogenea E, piccola parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad in edificabilità limitata (torrente) e in piccola parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità (emergenze geomorfologiche); la particella **84** in parte in "**Zona territoriale omogenea E**" ricadente in zona di inedificabilità (torrente all'interno delle emergenze geomorfologiche), parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità (emergenze geomorfologiche); e piccola parte in zona territoriale omogenea E. (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

#### **Unità Immobiliare - 28 -**

I Tratti di Terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 70, P.lle 104 e 128) siti nel Comune di **Giarre**, ricadono: la particella **104** in parte in "**Zona territoriale**





**omogenea E**", parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità limitata (prescrizioni geologiche) piccola parte in zona sede stradale e piccolissima parte in zona sede stradale con prescrizioni geologiche; la particella **128** in parte in "**Zona territoriale omogenea E**", parte in zona territoriale omogenea E ricadente in zona ad inedificabilità limitata (prescrizioni geologiche) piccola parte in zona sede stradale e piccolissima parte in zona sede stradale con prescrizioni geologiche. (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica)

#### **Unità Immobiliari - 29-30**

L'immobile oggetto del pignoramento, (C.F. al Fg. 12, P.IIa 275), ed il tratto di terreno (C.T. al Foglio 12, Particella 115) sito presso la Via Bellini n°58/60 del Comune di **Milo**, ricade in "**Zona B**" del vigente P.R.G.

Il tratto di terreno (C.T. al Foglio 12, Particella 114 di mq 1.710,00 per mq 292 circa sito presso la Via Bellini n°58/60 del Comune di **Milo**, ricade in "**Zona B**" del vigente P.R.G. la restante parte di mq 1.418,00 circa ricade in "**Zona E**" del vigente P.R.G. (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica)

#### **Unità Immobiliare - 31 - 32 -**

I Tratti di Terreno oggetto del pignoramento (C.T. al Fg. 7, P.IIa 114 e C.T. al Foglio 18, P.IIe 41 di mq catastali 2.909,00, per mq 1.849,00 circa ricade in "**Zona E**", per la rimanente superficie di circa mq 1.060,00 **ricade in zona di "Vincolo Cimiteriale"**; la **particella 268**, ex particella 130c oggi fusa con la 131 sita nel Comune di **Milo**, ricade in "**Zona B**" del vigente P.R.G. (Cfr. Certificato di Destinazione Urbanistica)

#### **i) - REGOLARITA' EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI**

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni, con riferimento alle unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, è emerso quanto segue :

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010



(Cfr. Richiesta accesso atti presentata al Comune di Zafferana Etnea in data 10/04/2014; Richiesta accesso atti presentata al Comune di Giarre in data 04/06/2014; Richiesta accesso atti presentata al Comune di Milo in data 04/06/2014 e relativi documenti rilasciati dai Comuni )

▪ **Unità Immobiliari - 1 - 2 - 3- 4**

L'edificio di antica costruzione ricade nel Comune di **Zafferana Etnea**, via Libertà n°85-87 all'interno della **Zona B.S.3"** del P.R.G. (Tessuti urbani edificati di Ballo/Cancelliere e Malopasso/Poggiofelice). Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Zafferana Etnea non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di Licenza Edilizia relativa all'edificio. L'immobile, comunque, in relazione alle caratteristiche strutturali, risulta realizzato antecedentemente al 1942, peraltro nell'atto di compravendita rogato dal Notaio "F.P." in data 10/03/1980 la parte venditrice dichiara che l'immobile è pervenuto in forza dell'atto del 27/02/1928.

▪ **Unità Immobiliari - 5-6-7-8**

L'edificio ricade nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via Padre Don Giovanni Coco n°11 all'interno della **Zona B.S.3"** del P.R.G. (Tessuti urbani edificati di Ballo/Cancelliere e Malopasso/Poggiofelice). In data **22 Marzo 1966** fu rilasciato **Nulla Osta** per l'esecuzione dei lavori edili, Protocollo 3307/1965, per la costruzione di un fabbricato destinato a celle frigorifere, magazzini e per civile abitazione; in data 14/02/1969 protocollo 1128, la ditta presentò progetto di variante per il quale non vi fu alcun seguito; successivamente, in data 14/05/1975, protocollo 3467, la ditta presentò richiesta del **certificato di agibilità**, che venne rilasciato in data **10/03/1976**, per l'intero fabbricato destinato ad uso diverso dell'abitazione, protocollo n°3467/75.

▪ **Unità Immobiliari - 9 - 10**

L'edificio di antica costruzione ricade nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010 + 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

Padre Don Giovanni Coco n°6 angolo Via Liberà 95-97 all'interno della "**Zona A2**" del P.R.G. (Tessuti urbani di interesse Storico Architettonico e Paesaggistico). Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Zafferana Etnea non è stata rinvenuta alcuna documentazione attestante il rilascio di Licenza Edilizia relativa all'edificio. L'immobile, comunque, in relazione alle caratteristiche strutturali, risulta realizzato antecedentemente al 1942. L'Unità Immobiliare 10, posta al piano primo, è stata oggetto di rifacimento della copertura, di tale autorizzazione nessuna documentazione è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Zafferana Etnea (Cfr. Attestazione rilasciata dal Comune di Zafferana Etnea in data 16 Settembre 2014). Tuttavia, con riferimento alla stessa, la parte eseguita ha fornito degli elaborati grafici dai quali si evince che per tali lavori è stato ottenuto il parere della Soprintendenza ai BB.CC.AA. in data 24 Agosto 1995 nonché parere dell'Ufficio Genio Civile di Catania In data 21 Agosto 1996 (Cfr. Documenti allegati).

▪ **Unità Immobiliare - 11**

L'edificio ricade nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 all'interno della **Zona "B1.1"** del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Zafferana Etnea e relative aree non occupabili). L'edificio è stato realizzato in conformità alla **Concessione Edilizia n°185 del 12/10/2001** di Variante alla Concessione Edilizia n°11 del 18/10/1996. In data **12 Agosto 2003** venne rilasciato **Certificato di Abitabilità e Agibilità**, protocollo n°10932/03, pratica edilizia n3321/00.

▪ **Unità Immobiliari - 12-13-14-15**

L'edificio ricade nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via delle Rose n°30 all'interno della "**Zona B1.2**" del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Ballo Cancelliere, Fleri, Petrulli, Pisano Scacchieri e relative aree non

occupabili). Per la realizzazione dell'immobile in data **28 Maggio 1977** fu rilasciata **Concessione** per l'esecuzione dei lavori edili, Protocollo 676, Pratica 1326, per la costruzione di un villino; in data 12/12/1994 venne rilasciata l'autorizzazione n°223 avente per oggetto lavori di ristrutturazione dell'immobile. Successivamente, in data 01/03/1995, protocollo 2475, pratica 261, la ditta presentò, senza seguito, domanda per Condono Edilizio (L. 724/94), l'Area Tecnica del Comune di Zafferana Etnea, in data 21/12/2005, protocollo n°20768, sollecitava la ditta per integrazione documenti. A detto sollecito non vi fu seguito.

▪ **Unità Immobiliari - 16-17**

L'edificio ricade nel Comune di **Zafferana Etnea**, Via Rocca D'Api n°58 all'interno della "**Zona B1.1**" del P.R.G. (Tessuti urbani di completamento di Zafferana Etnea e relative aree non occupabili). Sul terreno di pertinenza è stata realizzata una piscina su autorizzazione edilizia n°324 del 17/01/1996. Per l'immobile sopra riportato nessuna documentazione attestante la regolarità edilizia è stata rinvenuta presso l'ufficio tecnico del Comune di Zafferana Etnea (Cfr. Attestazione rilasciata dal Comune di Zafferana Etnea in data 19 Agosto 2014). Tuttavia, con riferimento allo stesso, la parte eseguita ha fornito degli elaborati grafici dai quali si evince che per tale immobile è stato rilasciato il Nulla osta della Soprintendenza ai BB.CC.AA. in data 17 Ottobre 1985 (Cfr. Documenti allegati).

▪ **Unità Immobiliare - 25**

Il Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole ricade nel Comune di **Giarre**, c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande all'interno della "**Zona Territoriale omogenea E**" del P.R.G. Con **Autorizzazioni Edilizie n°56/2003** del 22/06/2005 e **n°64/A/2010** del 24/11/2010 sono stati eseguiti i lavori di straordinaria manutenzione per l'adeguamento dei

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

fabbricati rurali esistenti in contrada Pianogrande per il loro utilizzo come attività agrituristica. In data **26 settembre 2011** veniva rilasciata **Autorizzazione di Abitabilità**.

▪ **Unità Immobiliare - 29**

L'edificio ricade nel Comune di **Milo**, Via Bellini n°58/60 all'interno della **Zona "B"** del P.R.G. L'immobile, in relazione alle caratteristiche strutturali, risulta realizzato antecedentemente al 1942. Peraltro l'accatastamento indicato in planimetria riporta, come data di presentazione, il 31/12/1939.

**j) - SANATORIA**

Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni, con riferimento anche a quanto riportato nel superiore "punto i)", si relazione quanto segue:

▪ **Unità Immobiliari - 1 - 2 - 3- 4**

Le unità immobiliari non presentano opere abusive e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi. Dalle ricerche effettuate è emerso che nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata.

▪ **Unità Immobiliari - 5-6-7-8**

Le unità immobiliari non presentano opere abusive e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi. Dalle ricerche effettuate è emerso che nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata.

▪ **Unità Immobiliari - 9-10**

Per le unità immobiliare 9-10, da ricerche effettuate, è emerso che nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata. Con riferimento alla regolarità edilizia delle stesse si rimanda a quanto riportato al superiore "Punto i)" della presente relazione.

▪ **Unità Immobiliare - 11**

L'unità immobiliare non presenta opere abusive e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi. Dalle ricerche effettuate è emerso che nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata.

▪ **Unità Immobiliari - 12-13-14-15**

Da ricerche effettuate, per l'unità immobiliare sita al piano cantinato, è stata presentata domanda di Condono Edilizio (L. 724/94) in data 01/03/1995, protocollo 2475, pratica 261. L'Area Tecnica del Comune di Zafferana Etnea, in data 21/12/2005, protocollo n°20768, sollecitava la ditta per integrazione documenti. A detto sollecito non vi fu seguito. Con riferimento alla regolarità edilizia delle stesse si rimanda a quanto riportato al superiore "Punto i)" della presente relazione.

▪ **Unità Immobiliari - 16-17**

Per le unità immobiliari 16-17, da ricerche effettuate, è emerso che nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata. Con riferimento alla regolarità edilizia delle stesse si rimanda a quanto riportato al superiore "Punto i)" della presente relazione.

▪ **Unità Immobiliare - 25**

L'unità immobiliare non presenta opere abusive e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi. Dalle ricerche effettuate è emerso che nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in sanatoria è stata presentata.

▪ **Unità Immobiliare - 29**

L'unità immobiliare non presenta opere abusive e/o comunque realizzate in assenza di regolari permessi. Dalle ricerche effettuate è emerso che nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di concessione edilizia in

sanatoria è stata presenta.



**k) - DETTENZIONE IMMOBILI**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che le unità immobiliari facenti parte del compendio pignorato, sono nel **possesso** dei seguenti soggetti :

**Unità Immobiliare - 1 -**  
Negozi/Bottega

**L\_1**

Negozi/Bottega ubicato nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, è censito al C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 3. E' stato concesso **in locazione a "M.G.M.R."** con contratto avente decorrenza di anni sei, stipulato **in data 01/04/2008** e scadenza in data 01/04/2014. Il predetto contratto è stato registrato in data 08/04/2008, porta il seguente numero di registrazione 4622/3 Agenzia delle Entrate di Catania. È stato pertanto stipulato antecedentemente al pignoramento immobiliare in questione. Il canone mensile di locazione è convenuto in € 350,00 per il primo anno; dall'inizio del secondo anno di locazione il canone mensile sarà aumentato in € 400,00 e verrà aggiornato annualmente. (Cfr. *Contratto di Locazione Commerciale allegato*).

**Unità Immobiliare - 2 -**

**L\_2**

Abitazione ubicata nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, è censita al C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 4. Allo stato risulta libera e nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

**Unità Immobiliare - 3 -**

**L\_3**

Abitazione ubicata nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, è censita al C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 5. E' stato concesso **in locazione a "F.R."** con contratto avente decorrenza di anni quattro, stipulato **in data 01/06/2013** e scadenza in data 30/05/2017. Il

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

59

predetto contratto è stato registrato in data 24/06/2013, porta il seguente numero di registrazione 1390/3 Agenzia delle Entrate Ufficio territoriale di Giarre. È stato pertanto stipulato successivamente al pignoramento immobiliare in questione. Il canone mensile di locazione è convenuto in € 350,00; il canone mensile verrà aggiornato annualmente. (Cfr. Contratto di Locazione allegato).

■ **Unità Immobiliare - 4 -**

**L\_4**

Abitazione ubicata nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, è censita al C.F. al Foglio 18, Particella 55, Sub 6. Allo stato risulta Utilizzato da terzi. Nessun titolo è stato prodotto per l'immobile in questione.

■ **Unità Immobiliari - 5 - 6 - 7 - 8**

**L\_5**

Magazzini e Locali Deposito ubicati nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Terra, Primo, Secondo e Seminterrato, sono censiti al C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub 1, 2, 3 e 4. Allo stato risultano liberi e nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R.". si precisa che allo stato non è utilizzabile per le precarie condizioni manutentive in cui si trova.

■ **Unità Immobiliare - 9 -**

**L\_6**

Abitazione ubicata nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.95-97 (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71) Piano Terra, è censita al C.F. al Foglio 14, Particella 141, Sub 1. Allo stato risulta libera e nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R.".

■ **Unità Immobiliare - 10 -**

**L\_7**

Abitazione ubicata nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6) Piano Primo, è censita al C.F. al Foglio 14, Particella 141, Sub 2. Allo stato risulta Utilizzato da terzi. Nessun titolo è stato prodotto per l'immobile in questione.



▪ **Unità Immobiliare - 11 -**

**L\_8**

Abitazione in Villino ubicata nel Comune di Zafferana Etnea in Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, è censita al C.F. al Foglio 19, Particella 1081. Allo stato risulta abitato dal proprietario "Z.M.R." con il proprio nucleo familiare.

▪ **Unità Immobiliari - 12 - 13 - 14 - 15**

**L\_9**

Abitazioni e Autorimesse ubicate nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30, Piani Seminterrato, Terra e Primo, sono censite al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub. 1, 2, 3 e 4. Allo stato risulta abitato dai coniugi e proprietari "Z.S." e "R.C." ed il proprio nucleo familiare.

▪ **Unità Immobiliari - 16 - 17**

**L\_10**

Abitazioni ubicate nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca d'Api n°58, Piani Seminterrato, Terra e Primo, sono censite al C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub. 1 e 2. Allo stato risulta abitato dai coniugi e proprietari ""Z.L." e "C.A." ed il proprio nucleo familiare.

▪ **Unità Immobiliare - 18**

**L\_11**

L'Abitazione censita nel Comune di Zafferana Etnea al C.F. al Foglio 20, Particella 718 allo stato non è più esistente. Il terreno su cui la stessa era ubicata risulta libero da costruzioni. I tratti di terreno censiti al C.T. al Foglio 20, Particelle 718, 720, 445, 739 e 809, allo stato sono nel possesso dei coniugi e proprietari "Z.S." e "R.C.".

▪ **Unità Immobiliare - 19**

**L\_12**

Il tratto di terreno censito nel Comune di Zafferana Etnea al C.T. al Foglio 18, Particella 1400, annesso al fabbricato descritto ai superiori punti 1-2-3-4, allo stato è libero e nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R.".

▪ **Unità Immobiliare - 20**

**L\_13**

I tratti di terreno censiti nel Comune di Zafferana Etnea al C.T. al Foglio 18, C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010 + 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

Particelle 48 e 306, allo stato sono nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliare – 21**

I tratti di terreno censiti nel Comune di Zafferana Etnea al C.T. al Foglio 50, Particelle 119, 151, 234, 222, 223, 282 e 224, allo stato sono nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliari – 22**

I Fabbricati Rurali censiti nel Comune di Zafferana Etnea al C.T. al Foglio 50, Particelle 156 e 157 ed il tratto di terreno censito al Foglio 50, Particella 289, allo stato sono nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliari – 23**

Il Fabbricato Rurale e i tratti di terreno censiti nel Comune di Zafferana Etnea al C.T. al Foglio 26, Particelle 67, 68 e 329 allo stato sono nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliare – 24**

Il tratto di terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al C.T. al Foglio 21, Particella 806 allo stato è nel possesso del proprietario "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliari – 25-26-27-28**

Il Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, l'unità collabente, ed i Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, ubicati in c.da Miscarello, Strada Vicinale Pietruddi Piano Grande, censiti rispettivamente al C.F. al Foglio 71, Particella 34, Sub 3; C.F. al Foglio 71, Particella 301; C.T. al Foglio 71, Particelle 300, 267, 83 e 84 e C.T. al Foglio 70, Particelle 104 e 128 allo stato sono nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliari – 29-30**

L'Unità immobiliare ubicata in Via Bellini n°58/60, Piano Terra, i tratti di terreno ed il Fabbricato Rurale censiti nel Comune di Milo rispettivamente al C.F.

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

Foglio 12, Particella 275 e al C.T. Foglio 12, Particella 113, 114 e 115 allo stato sono nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliare – 31**

Il tratto di terreno sito nel Comune di Milo, censito al C.T. al Foglio 7, Particella 114 allo stato è nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

▪ **Unità Immobiliare – 32**

I tratti di terreno siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 41 e 268 allo stato sono nel possesso dei proprietari "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R."

**I) – ELENCO IMMOBILI ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato sito nei Comuni di **Zafferana Etnea, Giarre e Milo.**

**Unità Immobiliare – 1 – 2 – 3 – 4 Comune di Zafferana Etnea**

Fabbricato censito al **F. 18, P.IIa 55**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, censite al C.F. Fg. 18, P.IIa 55, Sub. 3-4-5-6, site presso la Via Libertà 85-87 del Comune di Zafferana Etnea, confina a Nord con edificio altra proprietà, a Sud in parte con edificio altra proprietà ed in parte con tratto di terreno stessa ditta (P.IIa 1400), con corte e androne di ingresso, comuni all'intero fabbricato, a Est su Via Libertà e ad Ovest con tratto di terreno stessa ditta (P.IIa 267). L'edificio, a due elevazioni fuori terra, si presenta in uno stato di manutenzione discreto. (Cfr. foto FO-E n°1-9- L1-L4 )

▪ **Unità Immobiliare - 1 -**

Negoziato/Bottega sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 3 Cat. C/1, Consistenza Catastale Mq 64,00. L'unità immobiliare è costituita da un

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010 + 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

ambiente destinato alla vendita, da un retro bottega con piccola porzione destinata a servizi igienici, oltre l'androne di ingresso e la corte comune agli altri sub. pari a mq 108,00. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. Planimetria – PL1 e Foto FO-L1-PL1 n°1). La Superficie Lorda Coperta della bottega risulta essere di mq 43,50; la Superficie Lorda Coperta del retrobottega è pari a mq 39,00 . La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare bottega	43,50 Mq	100%	43,50 Mq
Unità Immobiliare retrobott.	39,00 Mq	50%	19,50 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>63,00 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 2 -**

**L\_2**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 4 Cat. A/3, Consistenza Catastale Vani 2,5. L'unità immobiliare è costituita da un vano, cucina e wc oltre l'androne di ingresso e la corte comune agli altri sub. pari a mq 108,00. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. Planimetria – PL2 e Foto FO-L2-PL2 n°1-5). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 47,95. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	47,95 Mq	100%	47,95 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>47,95 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 3 -**

**L\_3**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 5 Cat.

A/3, Consistenza Catastale Vani 2,5. L'unità immobiliare è costituita da un vano, cucina, wc e da un piccolo balcone di esclusiva pertinenza pari a mq 11,65, oltre l'androne di ingresso e la corte comune agli altri sub pari a mq 108,00. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. (Cfr. Planimetria – PL3 e Foto FO–L3-PL3 n°1-10). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 47,95. La

Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	47,95 Mq	100%	47,95 Mq
Balcone	11,65 Mq	30%	3,49 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>51,44 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 4 -**

**L\_4**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 6 Cat. A/3, Consistenza Catastale Vani 5,5. L'unità immobiliare è costituita da tre vani, cucina, wc, lavanderia, ripostiglio, ingresso, disimpegno e da due piccoli balconi di esclusiva pertinenza pari a mq 20,00, oltre l'androne di ingresso e la corte comune agli altri sub. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. (Cfr. Planimetria - PL4 e Foto FO–L4-PL4 n°1-9). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,85. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	111,85 Mq	100%	111,85 Mq
Balconi	20,00 Mq	30%	6,00 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>117,85 Mq</b>

## Unità Immobiliare – 5 – 6 – 7 – 8 Comune di Zafferana Etnea

Fabbricato censito al **F. 18, P.IIa 798**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, censite al C.F. Fg. 18, P.IIa 798, Sub. 1-2-3-4, site presso la Via Padre Don Giovanni Coco n.11 del Comune di Zafferana Etnea, confina a Nord su Via Padre Don Giovanni Coco, a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà altra ditta. L'edificio, a tre elevazioni fuori terra, si presenta in cattivo stato di manutenzione. (Cfr. foto FO – E n°1-18 - L5)

### ▪ Unità Immobiliare - 5 -

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Terra, censito al C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub 1 Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 150,00. Detta unità immobiliare, unitamente alle unità immobiliari 6, 7 e 8 sotto descritte, insiste su un lotto di terreno esteso mq 760,00. L'unità immobiliare è costituita da quattro ampi locali destinati a deposito/magazzino. Presenta finiture in pessimo stato di conservazione ed impianti non idonei. (Cfr. Planimetria – PL5 e Foto FO–L5-PL5 n°1-7). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 173,00 oltre la superficie del corpo scala di accesso e comune ai vari piani pari a mq 19,20. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	173,00 Mq	100%	173,00 Mq
Corpo Scala	19,20 Mq	100%	19,20 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>192,20 Mq</b>

### ▪ Unità Immobiliare - 6 -

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Primo, censito al C.F. al Foglio 18,

Particella 798, Sub 2 Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 150,00. L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale destinato a deposito/magazzino. Presenta finiture in pessimo stato di conservazione ed impianti non idonei. (Cfr. Planimetria – PL6 e Foto FO-L5-PL6 n°1-3). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 183,00 oltre la superficie della veranda pari a mq 48,30 e la superficie del corpo scala comune e di accesso ai vari piani pari a mq 19,20. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	183,00 Mq	100%	183,00 Mq
Veranda	48,30 Mq	60%	28,98 Mq
Corpo Scala	19,20 Mq	100%	19,20 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>231,18 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 7 -**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Secondo, censito al C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub 3 Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 150,00. L'unità immobiliare è costituita da un unico ampio locale destinato a deposito/magazzino. Presenta finiture in pessimo stato di conservazione ed impianti non idonei. (Cfr. Planimetria – PL7 e Foto FO-L5-PL7 n°1-10). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 183,00 oltre la superficie della veranda pari a mq 55,75, la superficie del balcone pari a mq 18,25 e la superficie del lastrico solare pari a mq 238,75 e la superficie del corpo scala comune e di accesso ai vari piani pari a mq 19,20. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	183,00 Mq	100%	183,00 Mq
Veranda	55,75 Mq	60%	33,45 Mq
Balcone	18,25 Mq	30%	5,47 Mq



Corpo Scala	19,20 Mq	100%	19,20 Mq
Lastrico Solare	238,75 Mq	5%	11,94 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>253,06 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 8 -**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Seminterrato, censito al C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub 4 Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 230,00. L'unità immobiliare è costituita da diversi locali destinati a deposito/magazzino ed una porzione destinata a servizi igienici. Presenta finiture in pessimo stato di conservazione ed impianti non idonei. (Cfr. Planimetria – PL8 e Foto FO–L5-PL8 n°1-3). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 323,00. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	323,00 Mq	50%	161,50 Mq
Corte	437,00 Mq		di cui
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	412,00 Mq	10%	41,20 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>210,20 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 9 -**

**L\_6**

Abitazione di tipo Popolare sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n. 95-97 (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71) Piano Terra, censito al C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 1 Cat. A/4, Consistenza Catastale Vani 6. L'unità immobiliare è costituita da quattro vani, cucina, wc, ingresso, disimpegno e da un cortile coperto di esclusiva pertinenza pari a mq 49,20. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione scadente. (Cfr. Planimetria – PL9 e Foto FO–L6-PL9 n°1-14). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,85. La Superficie

Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	117,50 Mq	100%	117,50 Mq
Cortile	49,20 Mq	35%	17,22 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>134,72 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 10 -**

**L\_7**

Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6). Piano Primo, censito al C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 2 Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 7,5.

L'unità immobiliare è costituita al piano primo da quattro vani di cui uno molto ampio, cucina, wc, oltre ad una veranda, una terrazza ed un balcone estesi rispettivamente mq 3,95, mq 27,90 e mq 10,30; l'unità immobiliare consta inoltre di un piano primo sottotetto con due vani ed un wc. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL10 e Foto FO-L7-PL10 n°1-16). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 106,60 al piano primo e di mq 95,70 al piano primo sottotetto. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare piano primo	106,60 Mq	100%	106,60 Mq
Unità Immobiliare piano sottotetto	95,70 Mq	50%	47,85 Mq
Veranda	3,95 Mq	60%	2,37 Mq
Terrazza	27,90 Mq		di cui
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	2,90 Mq	10%	0,29 Mq
Balcone	10,30 Mq	30%	3,09 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>167,70 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 11 -**

**L\_8**

Abitazione in Villino sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, censita al C.F., Foglio 19, Particella 1081, Cat. A/7, Consistenza Catastale Vani 21.

L'unità immobiliare è costituita al piano primo sottostrada da un unico grande ambiente oltre la cucina e il wc; al piano terra da un grande ambiente destinato a zona giorno, un'ampia cucina e il wc oltre ad una corte estesa mq 219,90; al piano primo da tre vani, due wc oltre una terrazza estesa mq 51,30; al piano secondo da un locale ripostiglio ed una piccola terrazza di mq 17,00; l'unità immobiliare consta infine di un tratto di terreno adibito a giardino dell'estensione di mq 941,80. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL11 e Foto FO-L8-PL11 n°0-36). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 285,80 al piano primo sottostrada oltre una porzione di mq 32,30 non catastata; di mq 178,90 al piano terra; di mq 127,60 al piano primo e mq 22,00 al piano secondo. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare piano 1° SS	285,80 Mq	70%	200,06 Mq
Porzione non catastata piano 1° SS	32,30 Mq	50%	16,15 Mq
Unità Immobiliare piano terra	178,90 Mq	100%	178,90 Mq
Unità Immobiliare piano primo	127,60 Mq	100%	127,60 Mq
Unità Immobiliare piano secondo	22,00 Mq	50%	11,00 Mq
Terreno/Giardino	941,80 Mq	10%	94,18 Mq
Corte Piano Terra	219,90 Mq		di cui
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	194,90 Mq	10%	19,49 Mq
Terrazza Piano Primo	51,30 Mq		di cui
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	26,30 Mq	10%	2,63 Mq
Terrazza Piano secondo	17,00 Mq	30%	5,10 Mq

**Superficie Commerciale 670,11 Mq**

**Unità Immobiliare – 12 – 13 – 14 – 15 Comune di Zafferana Etnea**

Fabbricato censito al **F. 20, P.IIa 548**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, censite al C.F. Fg. 20, P.IIa 548, Sub. 1, 2, 3 e 4 sito presso la Via delle Rose n°30 del Comune di Zafferana Etnea, confina a Nord su Via delle Rose, a Sud con tratto di terreno stessa ditta (particella 718) ad Est con tratto di terreno stessa ditta (particella 445) e ad Ovest con proprietà altra ditta. L'edificio, a due elevazioni fuori terra, si presenta in ottimo stato di manutenzione. (Cfr. foto FO – E n°1-10 - L9)

▪ **Unità Immobiliare - 12 -**

**L\_9**

Autorimessa, di fatto Abitazione, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30 Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 1 Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 108,00. L'unità immobiliare di fatto è utilizzata come abitazione e presenta una differente distribuzione funzionale interna rispetto la planimetria catastale; è costituita da due vani, cucina e wc ed è direttamente collegata al sub. 2. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL12 e Foto FO–L9-PL12 n°1-5). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 102,65 al piano terra oltre la corte/giardino comune agli altri sub. e che verrà computata al punto successivo. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	102,65 Mq	100%	102,65 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>102,65 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 13 -**

**L\_9**

Abitazione di Tipo Civile, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30 Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 2 Cat. A/2, Consistenza Catastale vani 6. In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, una differente distribuzione funzionale interna; inoltre è direttamente collegato con il sub. 1. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL13 e Foto FO – L9-PL13 n°1-8). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 158,15 al piano terra oltre l'ingresso ed il corpo scala comune ai sub. 2 e 3 pari a mq 35,90, e la corte/giardino comune agli altri sub. estesa mq 660,00. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	158,15 Mq	100%	158,15 Mq
Ingresso e corpo scala comune	35,90 Mq	50%	17,95 Mq
Corte/giardino comune	660,00 Mq	10%	66,00 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>242,10 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 14 -**

**L\_9**

Abitazione di Tipo Civile, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30 Piano Primo, censita al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 3 Cat. A/2, Consistenza Catastale vani 9,5. In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, una differente distribuzione funzionale interna. L'ingresso ed il corpo scala di collegamento al piano primo, sono in comune al sub. 2 sopra descritto. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL14 e Foto FO–L9-PL14 n°1-14). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 385,40 oltre le due terrazze a

livello pari a mq 86,20 e mq 197,20. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	385,40 Mq	100%	385,40 Mq
Terrazza	86,20 Mq		di cui
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	61,20 Mq	10%	6,12 Mq
Terrazza	197,00 Mq		di cui
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	172,00 Mq	10%	17,20 Mq
	<b>Superficie Commerciale</b>		<b>423,72 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 15 -**

**L\_9**

Autorimessa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30 Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 4 Cat. C/6, Consistenza Catastale Mq 111,00. In sede di sopralluogo nessuna difformità è stata rilevata rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL15 e Foto FO-L9-PL15 n°1-4). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 97,00. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	97,00 Mq	100%	97,00 Mq
	<b>Superficie Commerciale</b>		<b>97,00 Mq</b>

**Unità Immobiliare – 16 – 17 Comune di Zafferana Etnea**

Fabbricato censito al **F. 21, P.IIa 1075**

Il Fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, censite al C.F. Fg. 21, P.IIa 1075, Sub. 1 e 2 sito presso la Via Rocca d'Api n°58 del Comune di Zafferana Etnea, confina a Nord su Via Rocca d'Api, a Sud, ad Est e ad Ovest con proprietà altre ditte. L'edificio, a due elevazioni fuori terra, si

presenta in ottimo stato di manutenzione. (Cfr. foto FO-E n°1-11 - L10)

▪ **Unità Immobiliare - 16 -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it L\_10

Abitazione in Villino, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58, Piano Terra e Primo, censita al C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub 1 Cat. A/7, Consistenza Catastale vani 13,5. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da quattro vani di cui uno molto grande, oltre un'ampia cucina, due wc, lavanderia, disimpegni ed un balcone di mq 29,00; al piano primo sottotetto da un vano, un wc, un ripostiglio e il disimpegno oltre una terrazza a livello estesa mq 18,00; l'unità immobiliare consta infine di un tratto di terreno adibito a corte/giardino dell'estensione di mq 585,00 in comune con il sub. 2. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL16 e Foto FO-L10-PL16 n°1-19). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 238,00 al piano terra; di mq 91,90 al piano primo sottotetto; La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare piano terra	238,00 Mq	100%	238,00 Mq
Unità Immobiliare piano 1°sottot.	91,90 Mq	70%	64,33 Mq
Corte/giardino comune	585,00 Mq	di cui	
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	560,00 Mq	10%	56,00 Mq
Balcone	29,00 Mq	30%	8,70 Mq
Terrazza	8,00 Mq	30%	5,40 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>379,93 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 17 -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it L\_10

Magazzino/Deposito, di fatto abitazione, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58,Piano Primo Sottostrada, censita al C.F. al Foglio 21,



Particella 1075, Sub 2 Cat. C/2, Consistenza Catastale Mq 244,00. L'unità immobiliare di fatto è utilizzata come abitazione e presenta una differente distribuzione funzionale interna rispetto la planimetria catastale; è costituita da un grande salone, pranzo, cucina, wc, ripostiglio, garage e portico di ingresso di mq 26,50; staccato dal corpo principale è presente altro fabbricato destinato a locale tecnico oltre un portico e una piscina. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL17 e Foto FO–L10-PL17 n°1-15). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 241,00 al piano primo sottostrada oltre il portico di mq 26,50 e l'area di accesso di mq 300,00; il ripostiglio/locale tecnico si estende mq 35,00; il portico mq 63,20 ed il terreno/giardino su cui è presente una piscina si estende mq 516,00. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	241,00 Mq	100%	241,00 Mq
Ripostiglio/Locale Tecnico	35,00 Mq	50%	17,50 Mq
Portico	26,50 Mq	35%	9,27 Mq
Portico	63,20 Mq	35%	22,12 Mq
Giardino/Piscina	516,00 Mq	20%	103,20 Mq
Area di Accesso	300,00 Mq	di cui	
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	275,00 Mq	10%	27,50 Mq
	<b>Superficie Commerciale</b>		<b>428,09 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 18 -**

**L\_11**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose s.n., Contrada Cancelliere, censiti al C.T. al Foglio 20, Particelle 718, 720, 445, 739, 809 della complessiva consistenza catastale di Mq 2.580,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – PL18 e Foto FO–L11-PL18 n°1-4).

In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nell'estratto

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

75

di mappa catastale, che l'abitazione di tipo economico non è più esistente sulla particella 718. Il terreno risulta libero.



▪ **Unità Immobiliare - 19 -**

**L\_12**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà, censito al C.T. al Foglio 18, Particella 1400 della complessiva consistenza catastale di Mq 431,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L12-PL19 n°1).



In sede di sopralluogo è stato rilevato, che il terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo.

▪ **Unità Immobiliare - 20 -**

**L\_13**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 48 e 306 della complessiva consistenza catastale di Mq 232,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale).



▪ **Unità Immobiliare - 21 -**

**L\_14**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 50, Particelle 119, 151, 222, 223, 224, 282 e 234, della complessiva consistenza catastale di Mq 18.314,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L14-PL21 n°1-4). In sede di sopralluogo è stato rilevato, che il terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo.

▪ **Unità Immobiliare - 22 -**

**L\_15**

Fabbricati Rurali e Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 50, Particelle 156 (F.R.), 157 (F.R.) e 289, della consistenza catastale rispettivamente di Mq 154,00, Mq 162,00 e Mq 120,00 . (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L15-PL22 n°1-5). In sede di sopralluogo è stato



C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

76

rilevato, che i fabbricati rurali corrispondono a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale ed il terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo.

▪ **Unità Immobiliare - 23 -**

**L\_16**

Fabbricato Rurale e Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 26, P.lle 67, 68 e 329, della consistenza catastale rispettivamente di Mq 65,00, Mq 40.408,00 e Mq 1.215,00 . (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–PL23 n°1-3). In sede di sopralluogo è stato rilevato, che il fabbricato rurale corrisponde a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale ed il terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo.

▪ **Unità Immobiliare - 24 -**

**L\_17**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al C.T. al Foglio 21, Particella 806 della consistenza catastale di Mq 610,00 allo stato di fatto rappresenta una porzione del giardino di pertinenza dell'Unità Immobiliare 11 vedi Lotto 8. (Cfr. Estratto Mappa Catastale).

▪ **Unità Immobiliare - 25 -**

**L\_18**

Il Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, sito nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64 Pedruddi Pianogrande s.n. ubicato ai Piani Terra, Primo e Primo Sottostrada, censita al C.F. al Foglio 71, Particella 34, Sub 3 Cat. D/10. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da otto vani, due cucine, una cantina, sei wc con anti wc, disimpegni ed una corte di mq 274,45; al piano primo sottostrada da un vano cantina ed al piano primo da un vano ed un wc.

Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. (Cfr. Planimetria – PL25 e Foto FO–L18 – PL25 n°1-27). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 423,50 al piano terra; di mq 26,20 al piano primo sottostrada; di mq 48,80 al piano primo. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare piano terra	423,50 Mq	100%	423,50 Mq
Unità Immobiliare piano 1°sottos.	26,20 Mq	50%	13,10 Mq
Unità Immobiliare piano primo	48,80 Mq	100%	48,80 Mq
Corte	274,45 Mq		di cui
	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
	249,45 Mq	10%	24,94 Mq
	<b>Superficie Commerciale</b>		<b>517,84 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 26 -**

**L\_18**

L'unità Collabente, sita nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64 Pedruddi Piano Grande s.n. ubicata al Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 71, Particella 301. (Cfr. Planimetria – PL26 e Foto FO-L18 -PL26 n°1-2).

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 174,30. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare piano terra	174,30 Mq	100%	174,30 Mq
	<b>Superficie Commerciale</b>		<b>174,30 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 27 -**

**L\_18**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T. al Foglio 71, Particelle 300, 267, 83 e 84, della complessiva consistenza catastale di Mq 22.885,00.

(Cfr. Estratto Mappa 2atastale – e Foto FO–L18-PL27 n°1-12). In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e

pertanto sono totalmente improduttivi fatta eccezione per la particella 267 che risulta coltivata a vigneto.



▪ **Unità Immobiliare - 28 -**

**L\_18**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T. al Foglio 70, Particelle 104 e 128, della complessiva consistenza catastale di Mq 13.030,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L18-PL28 n°1-2). In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi

▪ **Unità Immobiliare - 29 -**

**L\_19**

Abitazione di Tipo Economico, sita nel Comune di Milo in Via Bellini n°58/60 Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 12, Particella 275 Cat. A/3, Consistenza Catastale vani 5. L'unità immobiliare è costituita al piano terra da cinque vani ed una cucina oltre un cortile. Presenta finiture ed impianti non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione scadente e obsoleto. (Cfr. Planimetria – PL29 e Foto FO-L19-PL29 n°1-10). La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 113,90 oltre il cortile pari a mq 22,80. La Superficie Commerciale risulta pari :

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Comm. Mq
Unità Immobiliare	113,90 Mq	100%	113,90 Mq
Cortile	22,80 Mq	30%	6,84 Mq
<b>Superficie Commerciale</b>			<b>120,74 Mq</b>

▪ **Unità Immobiliare - 30 -**

**L\_19**

Tratti di Terreno e Fabbricato Rurale siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 12, Particelle 113, 114 e 115 (F.R.), della consistenza catastale



rispettivamente di Mq 1.232,00, Mq 1.710,00 e Mq 120,00 . (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L19-PL30 n°1-7). In sede di sopralluogo è stato rilevato, che il fabbricato rurale corrisponde a quanto indicato nell'estratto di mappa catastale ed i terreni non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi.

**Unità Immobiliare - 31 -**

**L\_20**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Milo, censito al C.T. al Foglio 7, Particella 114, della consistenza catastale di Mq 11.520,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L20-PL31 n°1-7). In sede di sopralluogo è stato rilevato che il tratto di terreno non presenta colture e pertanto è totalmente improduttivo.

**Unità Immobiliare - 32 -**

**L\_21**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 41 e 268, della consistenza catastale di Mq 2.944,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L21-PL32 n°1-4). In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi.

**m) – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

Il valore delle unità immobiliari verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima :

- Sintetica – Comparativa (basata sul probabile valore di mercato in zona). Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

80

elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita rispecchiano in parte i valori unitari medi desunti da indagini dirette. Pertanto si utilizzeranno i valori al mq, come riportato nelle singole valutazioni, scaturite dal confronto delle quotazioni riportate dall'OMI e dei valori desunti da indagini dirette.

Valori Utilizzati ai fini della Valutazione: Comune di Zafferana Etnea

Zona Centrale, centro urbano ed aree semicentrali - C

Zona Periferica – Contrada Sarro – P.S.

Zona Periferica – Contrada Sciara Ballo – P.S.B.

Zona Rurale – Contrada Rocca d'Api - R.A.

Zona	€/mq medio	Ab. Civ.	Ab. Ec.	Autorim.	Box	Villini	Magazzini	Botteghe
C.	€/mq medio	900,00	700,00	580,00	700,00	1.100,00	555,00	1.250,00
P. S.	€/mq medio	855,00	650,00	480,00	610,00	1.100,00	/	/
P. S. B.	€/mq medio	855,00	650,00	480,00	610,00	1.100,00	/	/
R. A.	€/mq medio	/	590,00	/	490,00	/	/	/

Valori Utilizzati ai fini della Valutazione: Comune di Giarre

Zona Periferica/S. MARIA DEL ROSARIO – BELLAVISTA - ZANELLA/P-ZARAS.

G. MONTEBELLO/P : DAMASCO-ETNA-PRATI-MEDA-CARINI

Zona	€/mq medio	Ab. Civ.	Ab. Ec.	Autorim.	Box	Villini	Magazzini	Botteghe
Perifer.	€/mq medio	700,00	530,00	450,00	535,00	875,00	/	/

Valori Utilizzati ai fini della Valutazione: Comune di Milo

Zona Centrale / Intero Territorio Comunale

Zona	€/mq medio	Ab. Civ.	Ab. Ec.	Autorim.	Box	Villini	Magazzini	Botteghe
Centr.	€/mq medio	865,00	675,00	490,00	610,00	1.025,00	/	/



Tali valori verranno corretti in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (*livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio*), caratteristiche posizionali intrinseche (*quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti*), nonché delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (*finitura, livello tecnologico, stato di conservazione*).

- Capitalizzazione del reddito (basata sul potenziale reddito da locazione). Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi mensili al mq lordo praticati nella zona di riferimento, attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà il valore medio al mq delle quotazioni di zona corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali intrinseche (*quota rispetto al piano strada, luminosità, spazi scoperti*) e delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (*finitura, livello tecnologico, stato di conservazione*). Le caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (*livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio*) verranno invece considerate nella scelta del saggio di capitalizzazione.

Una volta individuati i valori tramite i due procedimenti di stima si effettuerà la media aritmetica al fine di determinare il valore dell'immobile in oggetto. Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si hanno le seguenti valutazioni delle unità immobiliari facenti parte del Compendio Pignorato.

Comune di **Zafferana Etnea**:

▪ **Unità Immobiliare - 1 -**

Negoziò/Bottega sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 3 Cat. C/1, Consistenza Catastale Mq 64,00. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta complessiva risulta essere di mq 82,50; La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 63,00. (Cfr. Planimetria – PL1 e Foto FO-L1-PL1 n°1)

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.200,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 63,00 \times \text{€/mq } 1.200,00 = \underline{\text{€ } 75.600,00}$$

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

<b>RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )</b>	€ 400,00/mese
<b>RLA ( REDDITO LORDO ANNUO ) = € 400,00 x 12 MESI</b>	€ 4.800,00
<b>RN( REDDITO NETTO ANNUO ) = RLA – 25% SPESE</b>	€ 3.600,00
<b>C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )</b>	C = 5,0 %
<b>Va ( VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE ) = RN / C</b>	€ 72.000,00

## RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 75.600,00 + \text{€ } 72.000,00) / 2 = \text{€ } 73.800,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \text{€ } \underline{73.800,00}$$

### ▪ **Unità Immobiliare - 2 -**

**L\_2**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 4 Cat. A/3, Consistenza Catastale Vani 2,5. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 47,95. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 47,95. (Cfr. Planimetria – PL2 e Foto FO–L2-PL2 n°1-5)

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 800,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 47,95 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \underline{\text{€ } 38.360,00}$$

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 250,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€ 250,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO ) = € 250,00 x 12 MESI	€ 3.000,00
RN( REDDITO NETTO ANNUO ) = RLA - 25% SPESE	€ 2.250,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C = 5,0 %
Va ( VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE ) = RN / C	€ 45.0000,00

## RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 38.360,00 + \text{€ } 45.000,00) / 2 = \text{€ } 41.680,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \text{€ } \underline{\underline{41.700,00}}$$

### ▪ **Unità Immobiliare - 3 -**

**L\_3**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 5 Cat. A/3, Consistenza Catastale Vani 2,5. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione discreto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 47,95. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 51,44. (Cfr. Planimetria -

PL3 e Foto FO-L3-PL3 n°1-10).

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 900,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 51,44 \times \text{€/mq } 900,00 = \underline{\underline{\text{€ } 46.296,00}}$$

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 320,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€ 320,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO ) = € 320,00 x 12 MESI	€ 3.840,00
RN( REDDITO NETTO ANNUO ) = RLA - 25% SPESE	€ 2.880,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C = 5,0 %
Va ( VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE ) = RN / C	€ 57.600,00

### RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 46.296,00 + \text{€ } 57.600,00) / 2 = \underline{\underline{\text{€ } 51.948,00}}$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**$V_r = €\_51.900,00$**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

▪ **Unità Immobiliare - 4 -**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 6 Cat. A/3, Consistenza Catastale Vani 5,5. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,85. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 117,85. (Cfr. Planimetria - PL4 e Foto FO-L4-PL4 n°1-9).

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 117,85 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \underline{\underline{€ 117.850,00}}$$

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 600,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€ 600,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO ) = € 600,00 x 12 MESI	€ 7.200,00
RN( REDDITO NETTO ANNUO ) = RLA - 25% SPESE	€ 5.400,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C = 5,0 %
Va ( VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE ) = RN / C	€ 108.000,00

## RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 117.850,00 + \text{€ } 108.000,00) / 2 = \text{€ } 112.925,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \text{€ } \underline{\underline{112.900,00}}$$

### ▪ **Unità Immobiliare - 5 - 6 - 7 - 8**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Terra / Piano Primo / Piano Secondo e Piano Seminterrato, censito al C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub 1-2-3-4- Cat. C/2, Consistenza Catastale complessiva Mq 680,00. L'immobile si presenta in stato di abbandono e fortemente degradato. La Superficie Lorda Commerciale complessivamente risulta essere di mq 886,64 mentre la superficie dell'intero lotto di terreno risulta essere di mq 760,00. (Cfr. Planimetria - PL5 e Foto FO-L5-PL5 n°1-7) (Cfr. Planimetria - PL6 e Foto FO-L5-PL6 n°1-3) (Cfr. Planimetria - PL7 e Foto FO-L5-PL7 n°1-10) (Cfr. Planimetria - PL8 e Foto FO-L5-PL8 n°1-3).

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato



si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 150,00 €/mq che rappresenta il valore OMI minimo 450,00 €/mq ridotto del 65% poiché l'immobile si presenta in forte stato di degrado. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 886,64 \times \text{€/mq } 150,00 = \underline{\text{€ } 132.996,00}$$

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche di degrado dell'edificio non si procederà alla stima per capitalizzazione del reddito, si effettuerà al suo posto la stima del lotto di terreno edificabile sul quale insiste l'immobile. Il tratto di terreno ricade in "**Zona B.S.3**" del P.R.G. (Tessuti urbani edificati) e considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto, nonché l'edificabilità legata alla sua destinazione urbanistica, si ipotizza un valore al mq pari ad € 140,00 che tiene conto dell'edificabilità del lotto. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_a} = \text{mq } 760,00 \times \text{€/mq } 140,00 = \underline{\text{€ } 106.400,00}$$

#### RISULTATI

Si determina il valore del lotto come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$\underline{V_r} = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 132.996,00 + \text{€ } 106.400,00) / 2 = \text{€ } 119.698,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il più probabile valore del lotto considerando lo stato di degrado in cui verte l'immobile. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Immobilie** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$\underline{V_r} = \text{€ } \underline{119.700,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - 9 -**

**L\_6**

Abitazione di tipo Popolare sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.95-97 Piano Terra, (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71) Piano Terra, censito al C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 1 Cat. A/4, Consistenza Catastale Vani 6. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione scadente. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,85 oltre la superficie del cortile coperto di esclusiva pertinenza pari a mq 49,20. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 134,72. (Cfr. Planimetria – PL9 e Foto FO–L6-PL9 n°1-14).

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 800,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 134,72 \times \text{€}/\text{mq } 800,00 = \text{€ } 107.776,00$$

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 520,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

<b>RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )</b>	<b>€ 520,00/mese</b>
<b>RLA ( REDDITO LORDO ANNUO) = € 520,00 x 12 MESI</b>	<b>€ 6.240,00</b>
<b>RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA – 25% SPESE</b>	<b>€ 4.680,00</b>
<b>C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )</b>	<b>C = 5,0 %</b>
<b>Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C</b>	<b>€ 93.600,00</b>

## RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 107.776,00 + \text{€ } 93.600,00) / 2 = \text{€ } 100.688,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punti a) e g) nonché i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione e stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \text{€ } \underline{\underline{100.000,00}}$$

### ▪ **Unità Immobiliare - 10 -**

**L\_7**

Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6). Piano Primo, censito al C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 2 Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 7,5. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione buono e di recente realizzazione. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di 106,60 al piano primo e di mq 95,70 al piano primo sottotetto, oltre ad una veranda, una terrazza ed un balcone estesi rispettivamente mq 3,95; mq 27,90 e mq 10,30. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 167,70. (Cfr. Planimetria – PL10 e Foto FO–L7-PL10 n°1-16).

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato

si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 167,70 \times \text{€/mq } 1.000,00 = \underline{\underline{\text{€ } 167.700,00}}$$

### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 800,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€	800,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO ) = € 800,00 x 12 MESI	€	9.600,00
RN( REDDITO NETTO ANNUO ) = RLA - 25% SPESE	€	7.200,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C =	5 %
Va ( VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE ) = RN / C	€	144.000,00

### RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 167.700,00 + \text{€ } 144.000,00) / 2 = \text{€ } 155.850,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punti a) e g) nonché i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione e stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \underline{\underline{\text{€ } 148.000,00}}$$

### ▪ Unità Immobiliare - 11 -

L\_8

Abitazione in Villa sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Professore

Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, censita al C.F., Foglio 19, Particella 1081, Cat. A/7, Consistenza Catastale Vani 21.

Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. La Superficie Lorda Coperta risulta essere 285,80 al piano primo sottostrada oltre una porzione di mq 32,30 non catastata; di mq 178,90 al piano terra; di mq 127,60 al piano primo e mq 22,00 al piano secondo. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 670,11. (Cfr. Planimetria – PL11 e Foto FO–L8-PL11 n°0-36).

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.400,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = \text{mq } 670,11 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \text{€ } 938.154,00$$

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 3.600,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€ 3.600,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO ) = € 3.600,00 x 12 MESI	€ 43.200,00
RN( REDDITO NETTO ANNUO ) = RLA – 25% SPESE	€ 32.400,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C = 3,5 %
Va ( VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE ) = RN / C	€ 925.714,00

#### RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 938.154,00 + \text{€ } 925.714,00) / 2 = \text{€ } 931.934,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \text{€ } \underline{\underline{931.900,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - 12 - 13 - 14 - 15**

**L\_9**

Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30 Piano Terra / Piano Primo, censita al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 1-2-3-4 Cat. A/2 e C/6, Consistenza Catastale complessiva Vani 15,5 e Mq 219,00. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di 357,80 al piano terra oltre l'ingresso ed il corpo scala pari a mq 35,90, e la corte/giardino estesa mq 660,00 ; di mq 385,40 al piano primo oltre le due terrazze a livello pari a mq 86,20 e mq 197,20. La Superficie Commerciale complessiva risulta essere di Mq 865,47. (Cfr. Planimetria - PL12 e Foto FO-L9-PL12 n°1-5) (Cfr. Planimetria - PL13 e Foto FO - L9-PL13 n°1-8) (Cfr. Planimetria - PL14 e Foto FO-L9-PL14 n°1-14) (Cfr. Planimetria - PL15 e Foto FO-L9-PL15 n°1-4).

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene,

vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.400,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = mq \ 865,47 \times \text{€/mq} \ 1.400,00 = \underline{\underline{\text{€} \ 1.211.658,00}}$$

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 4.300,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€ 4.300,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO ) = € 4.300,00 x 12 MESI	€ 51.600,00
RN( REDDITO NETTO ANNUO ) = RLA - 25% SPESE	€ 38.700,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C = 3,5 %
Va ( VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE ) = RN / C	€ 1.105.714,00

#### RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€} \ 1.211.658,00 + \text{€} \ 1.105.714,00) / 2 = \text{€} \ 1.158.686,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punti a) e g) nonché i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione e stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \underline{\underline{\text{€} \ 1.135.500,00}}$$

▪ **Unità Immobiliare - 16 - 17**

**L\_10**



Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58, Piano Terra e Primo, censita al C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub 1 e 2 Cat. A/7 e C/2, Consistenza Catastale Vani 13,5 e Mq 244,00. Presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. La Superficie Lorda Coperta risulta essere al piano primo sotto-strada di mq 241,00 oltre il portico di mq 26,50 l'area di accesso di mq 300,00 il ripostiglio/locale tecnico di mq 35,00 il portico di mq 63,20 il terreno/giardino di mq 516,00 su cui è presente una piscina; al piano terra di mq 238,00 oltre un balcone di mq 29,00 e la corte/giardino di mq 585,00; al piano primo sottotetto di mq 91,90 oltre una terrazza a livello estesa mq 18,00. La Superficie Commerciale complessiva risulta essere di Mq 808,02. ((Cfr. Planimetria – PL16 e Foto FO–L10-PL16 n°1-19) (Cfr. Planimetria – PL17 e Foto FO–L10-PL17 n°1-15)

#### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 1.400,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 808,02 \times \text{€/mq } 1.400,00 = \underline{\underline{\text{€ } 1.131.228,00}}$$

#### STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 4.100,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€ 4.100,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO) = € 4.100,00 x 12 MESI	€ 49.200,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 36.900,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C = 3,5 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 1.054.285,00

## RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 1.131.228,00 + \text{€ } 1.054.285,00) / 2 = \text{€ } 1.092.756,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia, pertanto, considerato quanto esposto ai "Punti a) e g) nonché i) e j)" si ritiene opportuno effettuare una riduzione e stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \text{€ } \underline{\underline{1.070.900,00}}$$

### ▪ **Unità Immobiliare - 18 -**

**L\_11**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose s.n., Contrada Cancelliere, censiti al C.T. al Foglio 20, Particelle 718, 720, 445, 739, 809 della complessiva consistenza catastale di Mq 2.580,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale - PL18 e Foto FO-L11-PL18 n°1-4). In sede di sopralluogo è stato rilevato, rispetto a quanto riportato nell'estratto di mappa catastale, che l'abitazione di tipo economico sulla particella 718 non è più esistente. I terreni risultano liberi e verranno computati tenuto conto che: le P.lle 718, 720 e 445, complessivamente mq 1.940,00, ricadono in "**Zona B1.2**" (Tessuti urbani di completamento) ad eccezione di una piccola parte della P.lla 445 che

per mq 78 risulta destinata a "**Sede Stradale**"; le P.lle 739 e 809, complessivamente mq 640,00, ricadono in **Zona "S"** sottozona "**S4**" (Parcheggi Pubblici).

#### STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 2 denominata "Versante Litoraneo dell'Etna" comprendente anche il Comune di Zafferana Etnea ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

INCOLTO PRODUTTIVO – valore agricolo medio in €/Ha 1.497,73

Foglio 20, Part. **720**, di Mq 479,00

Foglio 20, Part. **739**, di Mq 570,00

Foglio 20, Part. **809**, di Mq 70,00

Vam = mq 1.119,00 x €/mq 0,15 = € 167,85

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio 20, Part. **445**, di Mq 811,00

Vam = mq 811,00 x €/mq 1,17 = € 948,87

Terreno attualmente libero dove era presente un'abitazione

Foglio 20, Part. **718**, di Mq 650,00

Vm = mq 650,00 x €/mq 0,15 = € 97,50

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vam = € 167,85 + € 948,87 + € 97,50 = € 1.214,22

#### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore

Generale, si assegnano ai Tratti di Terreno il valore di mercato pari a 100,00 €/mq per i terreni che ricadono in “**Zona B1.2**” e pari a 30,00 €/mq per i terreni che ricadono in **Zona “S”** .

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{VB12} = \text{mq } 1.940,00 \times \text{€/mq } 100,00 = \underline{\text{€ } 194.000,00}$$

$$\underline{VS} = \text{mq } 640,00 \times \text{€/mq } 30,00 = \underline{\text{€ } 19.200,00}$$

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{VT} = \text{€ } 194.000,00 + \text{€ } 19.200,00 = \underline{\text{€ } 213.200,00}$$

## RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Tratti di Terreno** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$\mathbf{V_r = \text{€ } 213.200,00}$$

### ▪ **Unità Immobiliare - 19 -**

**L\_12**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà, censito al C.T. al Foglio 18, Particella 1400 della complessiva consistenza catastale di Mq 431,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L12-PL19 n°1). Il terreno verrà computato tenuto conto che la P.lla 1400 del Fg. 18 complessivamente mq 431,00 ricade in “**Zona B.S.3**” del P.R.G. (Tessuti urbani edificati). (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

### STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 2 denominata "Versante Litoraneo dell'Etna" comprendente anche il Comune di Zafferana Etnea ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **18**, Part. **1400**, di Mq 431,00

$V_{am} = \text{mq } 431,00 \times \text{€/mq } 1,17 = \underline{\underline{\text{€ } 504,27}}$

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$V_{am} = \underline{\underline{\text{€ } 504,27}}$

### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegnano al Tratto di Terreno il valore di mercato pari a 110,00 €/mq per i terreni che ricadono in "**Zona B.S.3**".

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$V_m = \text{mq } 431,00 \times \text{€/mq } 110,00 = \underline{\underline{\text{€ } 47.410,00}}$

### RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Tratti di Terreno** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**$V_r = \underline{\underline{\text{€ } 47.400,00}}$**

▪ **Unità Immobiliare - 20 -**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etna, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 48 e 306 della complessiva consistenza catastale di Mq 232,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale). Il terreno verrà computato tenuto conto che le P.lle 48 e 306 del Fg. 18 complessivamente mq 232,00 ricade in **"Zona B1.2"** del P.R.G. (Tessuti urbani edificati). (Cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica*)

**STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE**

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 2 denominata "Versante Litoraneo dell'Etna" comprendente anche il Comune di Zafferana Etna ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **18**, Part. **48**, di Mq 82,00

Foglio **18**, Part. **306**, di Mq 150,00

Vam = mq 232,00 x €/mq 1,17 = € 271,44

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vam = € 271,44

**STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA**

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegnano al Tratto di Terreno il valore di mercato pari a 100,00 €/mq per i terreni che ricadono in **"Zona B1.2"**.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 232,00 \times \text{€/mq } 100,00 = \underline{\text{€ } 23.200,00}$$

## RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Trattati di Terreno** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**$V_r = \text{€ } 23.200,00$**

### ▪ **Unità Immobiliare - 21 -**

**L\_14**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 50, Particelle 119, 151, 222, 223, 224, 282 e 234, della complessiva consistenza catastale di Mq 18.314,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L14-PL21 n°1-4). Le P.lle 119, 151, 234, 222, e 282 in parte, complessivamente mq 13.759,00 , ricadono in Zona Territoriale omogenea “E” (Agricola), sottozona “E3” (Zone agricole terrazzate e/o di interesse paesistico ambientale). La restante superficie della P.la 282 per mq 1725 nonché le P.lle 223 e 224 del FG. 50, complessivamente mq 4.555,00 , ricadono per intero in zona territoriale omogenea “E” (Agricola), sottozona “E1” (Zone agricole e relative aree non occupabili).

### STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA



N. 2 denominata "Versante Litoraneo dell'Etna" comprendente anche il Comune di Zafferana Etnea ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **50**, Part. **119**, di Mq 9.170,00

Foglio **50**, Part. **151**, di Mq 370,00

Foglio **50**, Part. **234**, di Mq 74,00

Foglio **50**, Part. **222**, di Mq 740,00

Foglio **50**, Part. **223**, di Mq 980,00

Foglio **50**, Part. **224**, di Mq 1.850,00

Vam = mq 13.184,00 x €/mq 1,17 = € 15.425,28

COLTURA NON SPECIFICATA

Foglio **50**, Part. **282**, di Mq 5.130,00

Vam = mq 5.130,00 x €/mq 0,15 (valore incolto produttivo) = € 769,50

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vam = € 15.425,28 + € 769,50 = € 16.194,78

#### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegnano ai Tratti di Terreno il valore di mercato pari a 2,00 €/mq per i terreni che ricadono in "Zona E3" e pari a 4,00 €/mq per i terreni che ricadono in Zona "E1".

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

VmE3 = mq 13.579,00 x €/mq 2,00 = € 27.158,00

VmE1 = mq 4.555,00 x €/mq 4,00 = € 18.220,00

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$VT = \underline{\underline{\text{€}_27.158,00}} + \underline{\underline{\text{€}_18.220,00}} = \underline{\underline{\text{€}_45.378,00}}$$

## RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Trattati di Terreno** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**V<sub>r</sub> = €45.400,00**

### ▪ **Unità Immobiliare - 22 -**

**L\_15**

Fabbricati Rurali e Tratto di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 50, Particelle 156, 157 e 289. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L15-PL22 n°1-5). I Fabbricati Rurali Fg. 50, P.lle 156, 157 della consistenza catastale rispettivamente di Mq 154,00, Mq 162,00 ricadono in zona territoriale omogenea “E” (Agricola), sottozona “E3”. Il tratto di terreno Fg. 50, P.lle 289, estesa mq 120, risulta ricadente in zona D del Parco dell'Etna nell'ambito del Terrazzo Territoriale “TT.6”.

### STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 2 denominata “Versante Litoraneo dell'Etna” comprendente anche il Comune di Zafferana Etnea ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **50**, Part. **289**, di Mq 120,00

Vam = mq 120,00 x €/mq 1,17 = € 140,40



### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegnano al Tratto di Terreno il valore di mercato pari a 20,00 €/mq e pari a 100,00 €/mq per i fabbricati rurali .

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

#### TRATTO DI TERRENO

$$\underline{V_m} = \text{mq } 120,00 \times \text{€/mq } 50,00 = \underline{\text{€ } 6.000,00}$$

#### FABBRICATI RURALI

$$V_{am} = \text{mq } 150,00 \times \text{€/mq } 100,00 = \underline{\text{€ } 15.000,00}$$

$$V_{am} = \text{mq } 162,00 \times \text{€/mq } 100,00 = \underline{\text{€ } 16.200,00}$$

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_T} = \text{€ } 6.000,00 + \text{€ } 15.000,00 + \text{€ } 16.200,00 = \underline{\text{€ } 37.200,00}$$

### **RISULTATI**

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore del Tratto di Terreno e dei Fabbricati Rurali** complessivamente nella sua interezza in cifra tonda pari a

**V<sub>r</sub> = €\_37.200,00**

▪ **Unità Immobiliare - 23 -**

**ASTE GIUDIZIARIE.it** **L\_16**  
Fabbricato Rurale e Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 26, P.lle 67, 68 e 329, della consistenza catastale rispettivamente di Mq 65,00, Mq 40.408,00 e Mq 1.215,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–PL23 n°1-3). Il tratto di terreno Fg. 26, P.lla 68 per mq 462 risulta ricadente in zona D del Parco dell'Etna la restante superficie della particella 68 nonché il Fabbricato, Fg. 26, P.lla 67, sono ricadenti nell'ambito del Terrazzo Territoriale **"TT.2"** con destinazione urbanistica **"E.2"**. Il tratto di terreno Fg. 26, P.lla 329 risulta ricadente in zona territoriale omogenea **"E"** (Agricola), sottozona **"E1"**.

**STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE**

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 2 denominata "Versante Litoraneo dell'Etna" comprendente anche il Comune di Zafferana Etnea ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

BOSCO CEDUO – valore agricolo medio in €/Ha 2.427,35

Foglio **26**, Part. **68**, di Mq 40.408,00

Vam = mq 40.408,00 x €/mq 0,24 = € 9.697,92

SEMINATIVO – valore agricolo medio in €/Ha 3.295,00

Foglio **26**, Part. **329**, di Mq 1.215,00

Vam = mq 1.215,00 x €/mq 0,33 = € 400,95

**STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA**

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato

nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegnano ai Tratti di Terreno in "E.2" il valore di mercato pari a 0,50 €/mq ; in "E.1" il valore di mercato pari a 2,00 €/mq e pari a 70,00 €/mq per il fabbricato rurale .

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

TRATTO DI TERRENO

$$\underline{V_m E2} = \text{mq } 40.408,00 \times \text{€/mq } 0,50 = \underline{\text{€ } 20.204,00}$$
$$\underline{V_m E1} = \text{mq } 1.215,00 \times \text{€/mq } 2,00 = \underline{\text{€ } 2.430,00}$$

FABBRICATI RURALI - Foglio **26**, Part. **67**, di Mq 65,00

$$V_{am} = \text{mq } 65,00 \times \text{€/mq } 70,00 = \underline{\text{€ } 4.550,00}$$

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{VT} = \text{€ } 20.204,00 + \text{€ } 2.430,00 + \text{€ } 4.550,00 = \underline{\text{€ } 27.184,00}$$

**RISULTATI**

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Tratti di Terreno e del Fabbricato Rurale** complessivamente nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$\underline{V_r = \text{€ } 27.200,00}$$

▪ **Unità Immobiliare - 24 -**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al C.T. al Foglio 21, Particella 806 della consistenza catastale di Mq 610,00 allo stato di fatto rappresenta una porzione del giardino di pertinenza dell'Unità Immobiliare 11

vedi Lotto 8 e pertanto non verrà valutato poiché è stato valutato al superiore punto. (Cfr. Estratto Mappa Catastale).



▪ **Unità Immobiliare - 25 -**

**L\_18**

Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, sito nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64 Pedruddi Pianogrande s.n. ubicato ai Piani Terra, Primo e Primo Sottostrada, censita al C.F. al Foglio 71, Particella 34, Sub 3 Cat. D/10. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione ottimo e di recente realizzazione. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 423,50 al piano terra; di mq 26,20 al piano primo sottostrada; di mq 48,80 al piano primo. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 517,84. (Cfr. Planimetria – PL25 e Foto FO–L18 – PL25 n°1-27).

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 850,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 517,84 \times \text{€/mq } 850,00 = \underline{\underline{\text{€ } 440.164,00}}$$

**STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Considerato le caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, e per essa un canone di locazione mensile pari ad € 2.800,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:



RLM ( REDDITO LORDO MENSILE )	€ 2.800,00/mese
RLA ( REDDITO LORDO ANNUO) = € 2.800,00 x 12 MESI	€ 33.600,00
RN(REDDITO NETTO ANNUO) = RLA - 25% SPESE	€ 25.200,00
C ( TASSO DI CAPITALIZZAZIONE )	C = 5,5 %
Va (VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE) = RN / C	€ 458.181,00

## RISULTATI

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati, per cui si ottiene in cifra tonda :

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 440.164,00 + \text{€ } 458.181,00) / 2 = \text{€ } 449.172,00$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$V_r = \text{€ } \underline{449.200,00}$$

### ▪ Unità Immobiliare - 26 -

L\_18

L'unità Collabente, sita nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64 Pedruddi Piano Grande s.n. ubicata al Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 71, Particella 301. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 174,30. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 174,30. (Cfr. Planimetria - PL26 e Foto FO-L18 -PL26 n°1-2).

### STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

109



si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 80,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 174,30 \times \text{€/mq } 80,00 = \underline{\underline{\text{€ } 13.944,00}}$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)"

si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**$V_r = \text{€ } 13.900,00$**

▪ **Unità Immobiliare - 27 -**

**L\_18**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T. al Foglio 71, Particelle 300, 267, 83 e 84, della complessiva consistenza catastale di Mq 22.885,00.

(Cfr. Estratto Mappa Catastale - e Foto FO-L18-PL27 n°1-12). I tratti di terreno ricadono in zona territoriale omogenea "E" (Agricola), In sede di sopralluogo è stato rilevato che i tratti di terreno non presentano colture e pertanto sono totalmente improduttivi fatta eccezione per la particella 267 che risulta coltivata a vigneto.

**STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE**

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 7 denominata "Colline Litoranee di Acireale" comprendente anche il Comune di Giarre ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **71**, Part. **300**, di Mq 11.132,00

Foglio **71**, Part. **267**, di Mq 9.906,00

Foglio **71**, Part. **84**, di Mq 1.227,00

Vam = mq 22.265,00 x €/mq 1,17 = € 26,050,05

BOSCO MISTO – valore agricolo medio in €/Ha 2.169,12

Foglio **71**, Part. **830**, di Mq 620,00

Vam = mq 620,00 x €/mq 0,22 = € 136,40

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

#### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegna al Tratto di Terreno il valore di mercato pari a 2,50 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 22.285,00 \times \text{€/mq } 2,50 = \underline{\text{€ } 55.712,00}$$

#### RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Trattati di Terreno** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$\underline{V_r = \text{€ } 55.700,00}$$

#### ▪ Unità Immobiliare - 28 -

Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T. al Foglio 70, Particelle 104 e 128, della complessiva consistenza catastale di Mq 13.030,00. (Cfr.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

L\_18

Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L18-PL28 n°1-2). I Tratti di Terreno ricadono in “Zona territoriale omogenea E”

#### STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 7 denominata “Colline Litoranee di Acireale” comprendente anche il Comune di Giarre ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **70**, Part. **104**, di Mq 7.820,00

Foglio **70**, Part. **128**, di Mq 5.210,00

Vam = mq 13.030,00 x €/mq 1,17 = € 15.245,10

#### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegna al Tratto di Terreno il valore di mercato pari a 2,50 €/mq Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vm = mq 13.030,00 x €/mq 2,30 = € 32.575,00

#### RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Tratti di Terreno** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**V<sub>r</sub> = €\_32.600,00**

▪ **Unità Immobiliare - 29 -**

Abitazione di Tipo Economico, sita nel Comune di Milo in Via Bellini n°58/60 Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 12, Particella 275 Cat. A/3, Consistenza Catastale vani 5. L'unità immobiliare presenta finiture ed impianti non idonei alla destinazione d'uso, con dotazione e stato di conservazione scadente e obsoleto. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 113,90 oltre il cortile pari a mq 22,80. La Superficie Commerciale risulta pari a mq 120,74. (Cfr. Planimetria – PL29 e Foto FO–L19-PL29 n°1-10)

**STIMA SINTETICA COMPARATIVA**

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare il valore di mercato pari a 360,00 €/mq che rappresenta il valore OMI minimo di 600,00 €/mq ridotto del 40% poiché l'immobile si presenta in forte stato di degrado. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_m} = \text{mq } 120,74 \times \text{€/mq } 360,00 = \underline{\underline{\text{€ } 43.466,00}}$$

La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i) e j)" si ritiene opportuno stimare il **Valore dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**V<sub>r</sub> = €\_43.500,00**

▪ **Unità Immobiliare - 30 -**

**L\_19**

Tratti di Terreno e Fabbricato Rurale siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 12, Particelle 113, 114 e 115 (F.R.), della consistenza catastale rispettivamente di Mq 1.232,00, Mq 1.710,00 e Mq 120,00 per il fabbricato rurale. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L19-PL30 n°1-7). I tratti di terreno Particella 113 e gran parte della 114 complessivamente di mq 2.650,00 ricadono in “Zona “E””; la restante parte della Particella 114 di mq 292,00 ricade in “Zona “B””; la Particella 115 complessivamente di mq 120,00 ricade in “Zona B” del vigente P.R.G.

**STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE**

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 2 denominata “Versante Litoraneo dell'Etna” comprendente anche il Comune di Milo ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **12** Part. **113**, di Mq 1.232,00

Foglio **12** Part. **114**, di Mq 1.710,00

Vam = mq 2.942,00 x €/mq 1,17 = € 3.442,14

**STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA**

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegna al Tratto di Terreno in Zona E il valore di mercato pari a 3,50 €/mq; al Tratto di Terreno in Zona B il valore di mercato pari a 40,00 €/mq; al fabbricato rurale in Zona B il valore di mercato pari a 240,00 €/mq che

rappresenta il valore OMI minimo di 600,00 €/mq ridotto del 60% poiché l'immobile si presenta in forte stato di degrado.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$\underline{V_mE} = \text{mq } 2.650,00 \times \text{€/mq } 3,50 = \underline{\text{€ } 9.275,00}$$

$$\underline{V_mB} = \text{mq } 292,00 \times \text{€/mq } 40,00 = \underline{\text{€ } 11.680,00}$$

FABBRICATO RURALE - Foglio **12**, Part. **115**, di Mq 120,00

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

$$\underline{V_{mFR}} = \text{mq } 120,00 \times \text{€/mq } 240,00 = \underline{\text{€ } 28.800,00}$$

$$\underline{V_r} = \text{€ } 9.275,00 + \text{€ } 11.680,00 + \text{€ } 28.800,00 = \text{€ } 49.755,00$$

## RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Tratti di Terreno e del Fabbricato Rurale** nella sua interezza in cifra tonda pari a

$$\underline{V_r} = \text{€ } \underline{49.800,00}$$

### ▪ **Unità Immobiliare - 31 -**

**L\_20**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Milo, censito al C.T. al Foglio 7, Particella 114, della consistenza catastale di Mq 11.520,00, ricadente in "Zona E". (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L20-PL31 n°1-7).

### STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

115

N. 2 denominata "Versante Litoraneo dell'Etna" comprendente anche il Comune di Milo ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

INCOLTO PRODUTTIVO – valore agricolo medio in €/Ha 1.497,73

Foglio **7**, Part. **114**, di Mq 11.520,00

Vam = mq 11.520,00 x €/mq 0,15 = € 1.728,00



#### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegna al Tratto di Terreno in Zona E il valore di mercato pari a 2,00 €/mq

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

Vm = mq 11.520,00 x €/mq 2,00 = € 23.040,00

#### RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore del Tratto di Terreno** nella sua interezza in cifra tonda pari a

**Vr = € 23.000,00**

#### ▪ Unità Immobiliare - 32 -

Tratti di Terreno siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 41 e 268, della consistenza catastale di Mq 2.944,00.





I Tratti di Terreno P.lle 41 di mq catastali 2.909,00 per mq 1.849,00 circa ricade in "Zona "E" per la rimanente superficie di circa mq 1.060,00 ricade in zona di "Vincolo Cimiteriale"; la Particella 268 di mq catastali 35,00 ricade in "Zona B" del vigente P.R.G.(Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L21-PL32 n°1-4).

#### STIMA VALORI AGRICOLI MEDI – GAZZETTA UFFICIALE

La Valutazione mediante i valori agricoli medi riportati nella Gazzetta Ufficiale della Regione Siciliana del 31/12/2009, con riferimento alla REGIONE AGRARIA N. 2 denominata "Versante Litoraneo dell'Etna" comprendente anche il Comune di Milo ed al tipo di coltura presente nel tratto di terreno oggetto di pignoramento è:

VIGNETO – valore agricolo medio in €/Ha 11.770,05

Foglio **18**, Part. **41**, di Mq 2.909,00

Foglio **18**, Part. **268**, di Mq 35,00

Vam = mq 2.944,00 x €/mq 1,17 = € 3.444,48

#### STIMA VALORI DI MERCATO PRATICATI NELLA ZONA

Le valutazioni riportate scaturiscono dall'andamento/flessione del mercato nonché tenendo anche conto delle previsioni del Piano Regolatore Generale, si assegna al Tratto di Terreno in Zona E il valore di mercato pari a 2,00 €/mq; al Tratto di Terreno in Zona B il valore di mercato pari a 40,00 €/mq..

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

VmE = mq 2.909,00 x €/mq 2,00 = € 5.818,00

VmB = mq 35,00 x €/mq 40,00 = € 1.400,00

Vr = € 5.818,00 + € 1.400,00 = € 7.218,00

## RISULTATI

I due metodi applicati hanno portato ad una discordanza dei valori di stima poiché, in questo caso, i valori riportati nella G.U.R.S. non rispecchiano le effettive tendenze di mercato, si ritiene pertanto opportuno stimare il valore del Tratto di Terreno secondo i valori di mercato praticati nella zona. Pertanto si ritiene opportuno stimare il **Valore dei Trattati di Terreno** nella sua interezza in

cifra tonda pari a

**Vr = € 7.200,00**

### n) – INDICAZIONI PER PROCEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI SEPARATI

La predisposizione di un piano di vendita in unico lotto o in più lotti separati, con riferimento ai singoli beni oggetto della procedura di espropriazione immobiliare è la seguente:

- **Unità Immobiliare - 1 -** L\_1  
Negoziato/Bottega sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87  
Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 3 Cat. C/1,  
Consistenza Catastale Mq 64,00. La Superficie Lorda Coperta complessiva  
risulta essere di mq 82,50; La Superficie Commerciale risulta essere di Mq  
63,00. (Cfr. Planimetria – PL1 e Foto FO-L1-PL1 n°1)

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1** € 73800,00

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

- **Unità Immobiliare - 2 -** L\_2  
Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via  
Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 4 Cat.

A/3, Consistenza Cat. Vani 2,5. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 47,95. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 47,95. (Cfr. Planimetria – PL2 e Foto FO–L2-PL2 n°1-5)

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2** € **41.700,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 3 -**

**L\_3**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etna in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 5 Cat.

A/3, Consistenza Cat. Vani 2,5. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 47,95. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 51,44. (Cfr. Planimetria – PL3 e Foto FO–L3-PL3 n°1-10).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3** € **51900,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 4 -**

**L\_4**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etna in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 6 Cat.

A/3, Consistenza Cat. Vani 5,5. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,85. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 117,85. (Cfr. Planimetria - PL4 e Foto FO–L4-PL4 n°1-9).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4** € **112.900,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 5 – 6 – 7 – 8**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etna in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo censito al C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub 4-1-2-3 Cat.

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

119

C/2, Consistenza Catastale complessiva Mq 680,00. La Superficie Lorda Coperta al Piano seminterrato risulta essere di mq 323,00; La Superficie Lorda Coperta al Piano Terra risulta essere di mq 173,00 oltre la superficie del corpo scala di accesso e comune ai vari piani pari a mq 19,20; La Superficie Lorda Coperta al Piano Primo risulta essere di mq 183,00 oltre la superficie della veranda pari a mq 48,30 e la superficie del corpo scala comune e di accesso ai vari piani pari a mq 19,20; La Superficie Lorda Coperta al Piano Secondo risulta essere di mq 183,00 oltre la superficie della veranda pari a mq 55,75, la superficie del balcone pari a mq 18,25 e la superficie del lastrico solare pari a mq 238,75 e la superficie del corpo scala in comune e di accesso ai vari piani pari a mq 19,20. La Superficie Lorda Commerciale complessivamente risulta essere di mq 886,64 mentre la superficie dell'intero lotto di terreno risulta essere di mq 760,00. (Cfr. Planimetria – PL5 e Foto FO–L5-PL5 n°1-7) (Cfr. Planimetria – PL6 e Foto FO–L5-PL6 n°1-3) (Cfr. Planimetria – PL7 e Foto FO–L5-PL7 n°1-10) (Cfr. Planimetria – PL8 e Foto FO–L5-PL8 n°1-3).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 5** € **119.700,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 9 -**

**L\_6**

Abitazione di tipo Popolare sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.95-97 Piano Terra, (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71) Piano Terra, censito al C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 1 Cat. A/4, Consistenza Catastale Vani 6. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 111,85 oltre la superficie del cortile coperto di esclusiva pertinenza pari a mq 49,20. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 134,72. (Cfr. Planimetria – PL9 e Foto FO–L6-PL9 n°1-14).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 6**

€ 100.000,00

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
L\_7

▪ **Unità Immobiliare - 10 -**

Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6). Piano Primo, censito al

C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 2 Cat. A/2, Consistenza Catastale Vani 7,5.

La Superficie Lorda Coperta risulta essere di 106,60 al piano primo e di mq 95,70 al piano primo sottotetto, oltre ad una veranda, una terrazza ed un balcone estesi rispettivamente mq 3,95; mq 27,90 e mq 10,30. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 167,70. (Cfr. Planimetria – PL10 e Foto FO–L7-PL10 n°1-16).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7**

€ 148.000,00

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare 11 + Unità Immobiliare 24**

L\_8 + L\_17

Unità Immobiliare 11 - Abitazione in Villa sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, censita al C.F., Foglio 19, Particella 1081, Cat. A/7, Consistenza Catastale Vani 21. La Superficie Lorda Coperta risulta essere 285,80 al piano primo sottostrada oltre una porzione di mq 32,30 non catastata; di mq 178,90 al piano terra; di mq 127,60 al piano primo e mq 22,00 al piano secondo. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 670,11. (Cfr. Planimetria – PL11 e Foto FO–L8-PL11 n°0-36). Quota Pignorata pari ad 1/1 per un Valore del LOTTO 8 €\_931.900,00.

Unità Immobiliare 24 - Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al C.T. al Foglio 21, Particella 806 della consistenza catastale di Mq

610,00. . (Cfr. Estratto Mappa Catastale). Quota Pignorata pari ad 1/1. Allo stato di fatto rappresenta una porzione del giardino di pertinenza dell'Unità Immobiliare 11 e con essa è stato valutato.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 8 + LOTTO 17 € 931.900,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

■ **Unità Immobiliare - 12 - 13 - 14 - 15** **L\_9**  
Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30

Piano Terra / Piano Primo e Seminterrato, censita al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 1-2-3-4 , Cat. A/2 e C/6, Consistenza Catastale complessiva Vani 15,5 e Mq 219,00. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di 357,80 al piano terra oltre l'ingresso ed il corpo scala pari a mq 35,90, e la corte/giardino estesa mq 660,00 ; di mq 385,40 al piano primo oltre le due terrazze a livello pari a mq 86,20 e mq 197,20. La Superficie Commerciale complessiva risulta essere di Mq 865,47. (Cfr. Planimetria - PL12 e Foto FO-L9-PL12 n°1-5) (Cfr. Planimetria - PL13 e Foto FO - L9-PL13 n°1-8) (Cfr. Planimetria - PL14 e Foto FO-L9-PL14 n°1-14) (Cfr. Planimetria - PL15 e Foto FO-L9-PL15 n°1-4).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 9 € 1.135.500,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/2 per un Valore di € 567.750,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a **€ 539.300,00**

■ **Unità Immobiliare - 16 - 17** **L\_10**  
Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58, Piano Terra e Primo, censita al C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub 1 e 2 Cat. A/7 e C/2, Consistenza Catastale complessiva Vani 13,5 e Mq 244,00. La

Superficie Lorda Coperta risulta essere al piano primo sotto-strada di mq 241,00 oltre il portico di mq 26,50 l'area di accesso di mq 300,00 il ripostiglio/locale tecnico di mq 35,00 il portico di mq 63,20 il terreno/giardino di mq 516,00 su cui è presente una piscina; al piano terra di mq 238,00 oltre un balcone di mq 29,00 e la corte/giardino di mq 585,00; al piano primo sottotetto di mq 91,90 oltre una terrazza a livello estesa mq 18,00. La Superficie Commerciale complessiva risulta essere di Mq 808,02. ((Cfr. Planimetria - PL16 e Foto FO-L10-PL16 n°1-19) (Cfr. Planimetria - PL17 e Foto FO-L10-PL17 n°1-15)

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 10** € **1.070.900,00**

**Quota Pignorata** pari ad **1/2** per un Valore di € 535.450,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a € **508.700,00**

- **Unità Immobiliare - 18 -** **L\_11**  
Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose s.n., Contrada Cancelliere, censiti al C.T. al Foglio 20, Particelle 718, 720, 445, 739, 809 della complessiva consistenza catastale di Mq 2.580,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale - PL18 e Foto FO-L11-PL18 n°1-4).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 11** € **213200,00**

**Quota Pignorata** pari ad **1/2** per un Valore di € 106.600,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a € **101.300,00**

- **Unità Immobiliare - 19 -** **L\_12**  
Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà, censito al C.T. al Foglio 18, Particella 1400 della complessiva consistenza catastale di



Mq 431,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L12-PL19 n°1)

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 12**

€ 47.400,00

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 20 -**

**L\_13**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 18,

Particelle 48 e 306 della complessiva consistenza catastale di Mq 232,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 13**

€ 23.200,00

**Quota Pignorata** pari ad **3/4** per un Valore di € 17.400,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a **€ 16.500,00**

▪ **Unità Immobiliare - 21 -**

**L\_14**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 50,

Particelle 119, 151, 222, 223, 224, 282 e 234, della complessiva consistenza catastale di Mq 18.314,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L14-PL21 n°1-4).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 14**

€ 45.400,00

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 22 -**

**L\_15**

Fabbricati Rurali e Tratto di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 50, Particelle 156, 157 e 289, della consistenza catastale rispettivamente di Mq 154,00, Mq 162,00 per Fabbricati Rurali Fg. 50, P.lle 156, 157 e Mq 120,00 per Il tratto di terreno Fg. 50, P.lle 289. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L15-PL22 n°1-5).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 15**

€ 37.200,00

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

124

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 23 -**

Fabbricato Rurale e Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 26, P.lle 67, 68 e 329, della consistenza catastale rispettivamente di Mq 65,00 per il fabbricato rurale e Mq 40.408,00 + Mq 1.215,00 per i terreni. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–PL23 n°1-3).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 16** € **27.200,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 24 -**

**L\_17**

Si rimanda a quanto sopra riportato nell'Unità Immobiliare 11

▪ **Unità Immobiliare - 25 – 26 – 27 – 28**

**L\_18**

25 - Fabbricato per funzioni produttive connesse alle attività agricole, sito nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64 Pedruddi Pianogrande s.n. ubicato ai Piani Terra, Primo e Primo Sottostrada, censita al C.F. al Foglio 71, Particella 34, Sub 3 Cat. D/10. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 423,50 al piano terra; di mq 26,20 al piano primo sottostrada; di mq 48,80 al piano primo. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 517,84. (Cfr. Planimetria – PL25 e Foto FO–L18 – PL25 n°1-27). Quota Pignorata pari ad 1/1. Valore dell'Unità Immobiliare 25 €\_449.200,00

26 - L'unità Collabente, sita nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64 Pedruddi Piano Grande s.n. ubicata al Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 71, Particella 301. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 174,30. La Superficie Commerciale risulta essere di Mq 174,30. (Cfr. Planimetria – PL26 e

Foto FO-L18 -PL26 n°1-2). Quota Pignorata pari ad 1/1. Valore dell'Unità Immobiliare 26 €\_13.900,00

27 - Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T. al Foglio 71, Particelle 300, 267, 83 e 84, della complessiva consistenza catastale di Mq 22.885,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L18-PL27 n°1-12). Quota Pignorata pari ad 1/1. Valore dell'Unità Immobiliare 27 €\_55.700,00

28 - Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T. al Foglio 70, Particelle 104 e 128, della complessiva consistenza catastale di Mq 13.030,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L18-PL28 n°1-2). Quota Pignorata pari ad 1/1. Valore dell'Unità Immobiliare 28 €\_32.600,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 18 € 551400,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 29 - 30** **L\_19**

29 - Abitazione di Tipo Economico, sita nel Comune di Milo in Via Bellini n°58/60 Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 12, Particella 275 Cat. A/3, Consistenza Catastale vani 5. La Superficie Lorda Coperta risulta essere di mq 113,90 oltre il cortile pari a mq 22,80. La Superficie Commerciale risulta pari a mq 120,74. (Cfr. Planimetria – PL29 e Foto FO-L19-PL29 n°1-10). Quota Pignorata pari ad 1/1. Valore dell'Unità Immobiliare 29 €\_43.500,00

30 - Tratti di Terreno e Fabbricato Rurale siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 12, Particelle 113, 114 e 115 (F.R.), della consistenza catastale rispettivamente di Mq 1.232,00, Mq 1.710,00 e Mq 120,00 per il fabbricato rurale. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO-L19-PL30 n°1-7). Quota Pignorata pari ad 1/1. Valore dell'Unità Immobiliare 30 €\_49.800,00

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 19** € **9.300,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1.

▪ **Unità Immobiliare - 31 -**

**L\_20**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Milo, censito al C.T. al Foglio 7, Particella 114, della consistenza catastale di Mq 11.520,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L20-PL31 n°1-7).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 20** € **23000,00**

**Quota Pignorata** pari ad 1/1

▪ **Unità Immobiliare - 32 -**

**L\_21**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 41 e 268, della consistenza cat. di Mq 2.944,00. (Cfr. Estratto Mappa Catastale – e Foto FO–L21-PL32 n°1-4).

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 21** € **7.200,00**

**Quota Pignorata** pari ad **6/9** per un Valore di € 4.800,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a € **4.500,00**

**o) – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE**

Vedi Allegato alla Relazione – Documentazione fotografica esterna ed interna delle unità immobiliari pignorati in formato digitale e planimetria catastale.

▪ **Unità Immobiliare - 1 -**

Planimetria – PL1 e Foto FO-L1-PL1 n°1

▪ **Unità Immobiliare - 2 -**

**LOTTO 2**

Planimetria – PL2 e Foto FO–L2-PL2 n°1-5

▪ **Unità Immobiliare - 3 -**

Planimetria – PL3 e Foto FO–L3-PL3 n°1-10

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.IT** **LOTTO 3**

▪ **Unità Immobiliare - 4 -**

**LOTTO 4**

Planimetria - PL4 e Foto FO–L4-PL4 n°1-9

▪ **Unità Immobiliare - 5 – 6 – 7 – 8**

**LOTTO 5**

*Planimetria – PL5 e Foto FO–L5-PL5 n°1-7*

Planimetria – PL6 e Foto FO–L5-PL6 n°1-3

Planimetria – PL7 e Foto FO–L5-PL7 n°1-10

Planimetria – PL8 e Foto FO–L5-PL8 n°1-3

▪ **Unità Immobiliare - 9 -**

**LOTTO 6**

Planimetria – PL9 e Foto FO–L6-PL9 n°1-14

▪ **Unità Immobiliare - 10 -**

**LOTTO 7**

Planimetria – PL10 e Foto FO–L7-PL10 n°1-16

▪ **Unità Immobiliare - 11 + 24**

**LOTTO 8 + LOTTO 17**

Planimetria – PL11 e Foto FO–L8-PL11 n°0-36

Estratto Mappa Catastale – PL24

▪ **Unità Immobiliare - 12 – 13 – 14 - 15**

**ASTE**   
**GIUDIZIARIE.IT** **LOTTO 9**

Planimetria – PL12 e Foto FO–L9-PL12 n°1-5

Planimetria – PL13 e Foto FO – L9-PL13 n°1-8

Planimetria – PL14 e Foto FO–L9-PL14 n°1-14

Planimetria – PL15 e Foto FO–L9-PL15 n°1-4

▪ **Unità Immobiliare - 16 - 17**

Planimetria – PL16 e Foto FO–L10-PL16 n°1-19

Planimetria – PL17 e Foto FO–L10-PL17 n°1-15



▪ **Unità Immobiliare - 18 -**

**LOTTO 11**

Estratto Mappa Catastale – PL18 e Foto FO–L11-PL18 n°1-4

▪ **Unità Immobiliare - 19 -**

**LOTTO 12**

Estratto Mappa Catastale – PL19 e Foto FO –L12-PL19 n°1

▪ **Unità Immobiliare - 20 -**

**LOTTO 13**

Estratto Mappa Catastale - PL20

▪ **Unità Immobiliare - 21 -**

**LOTTO 14**

Estratto Mappa Catastale – PL21 e Foto FO–L14-PL21 n°1-4

▪ **Unità Immobiliare - 22 -**

**LOTTO 15**

Estratto Mappa Catastale – PL22 e Foto FO–L15-PL22 n°1-5

▪ **Unità Immobiliare - 23 -**

**LOTTO 16**

Estratto Mappa Catastale – PL23 e Foto FO–PL23 n°1-3

▪ **Unità Immobiliare - 25 – 26 – 27 – 28**

**LOTTO 18**

Planimetria – PL25 e Foto FO–L18 – PL25 n°1-27

Planimetria – PL26 e Foto FO-L18 -PL26 n°1-2

Estratto Mappa Catastale – PL27 e Foto FO–L18-PL27 n°1-12

Estratto Mappa Catastale – PL28 e Foto FO–L18-PL28 n°1-2

▪ **Unità Immobiliare - 29 - 30**

**LOTTO 19**

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

129

Planimetria – PL29 e Foto FO–L19-PL29 n°1-10

Estratto Mappa Catastale PL30 – e Foto FO–L19-PL30 n°1-7

▪ **Unità Immobiliare - 31 -**

**LOTTO 20**

Estratto Mappa Catastale PL31 – e Foto FO–L20-PL31 n°1-7

▪ **Unità Immobiliare - 32 -**

**LOTTO 21**

Estratto Mappa Catastale PL32 – e Foto FO–L21-PL32 n°1-4

**p) – VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO E**  
**DIVISIBILITÀ O MENO DEL COMPENDIO PIGNORATO**

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza di "U.C.B." in data 31 Maggio 2010 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania in data 8 Marzo 2011 ai numeri 12744/9204 risultano corretti. Si precisa quanto riportato erroneamente nella nota di trascrizione del pignoramento come meglio descritto al Punto b). Il pignoramento grava su :

▪ **Unità Immobiliare - 1 -**

**LOTTO 1**

**Intera Quota** del Negozio/Bottega sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87, che appartiene ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_73.800,00. Valore della **Quota Pignorata** €\_73.800,00

▪ **Unità Immobiliare - 2 -**

**LOTTO 2**

**Intera Quota** dell'Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, che appartiene ai debitori eseguiti "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania – Esecuzioni Immobiliari – Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

130



Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_41.700,00. Volare della **Quota Pignorata €\_41.700,00**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
LOTTO 3

▪ **Unità Immobiliare - 3 -**

**Intera Quota** dell'Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, che appartiene ai debitori esegutati

"Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_51.900,00. Volare della **Quota Pignorata €\_51.900,00**

▪ **Unità Immobiliare - 4 -**

**LOTTO 4**

**Intera Quota** dell'Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, che appartiene ai debitori esegutati

"Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_112.900,00. Volare della **Quota Pignorata €\_112.900,00**

▪ **Unità Immobiliare - 5 - 6 - 7 - 8**

**LOTTO 5**

**Intera Quota** del Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Seminterrato, Piano Terra,

Piano Primo, Piano Secondo che appartiene ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo delle Unità Immobiliari nella sua interezza €\_119.700,00. Volare della **Quota Pignorata €\_119.700,00**

▪ **Unità Immobiliare - 9 -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it  
LOTTO 6

**Intera Quota** dell'Abitazione di tipo Popolare sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.95-97 Piano Terra, (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71)

che appartiene ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_100.000,00. Volare della **Quota Pignorata €\_100.000,00**

▪ **Unità Immobiliare - 10 -**

**Intera Quota** dell'Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6). che appartiene ai debitori esegutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_148.000,00. Volare della **Quota Pignorata €\_148.000,00**

▪ **Unità Immobiliare 11 + Unità Immobiliare 24**

**LOTTO 8 + LOTTO 17**

**Intera Quota** (Unità Immobiliare 11) dell'Abitazione in Villino sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, che appartiene al debitore esegutato "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/1.

**Intera Quota** (Unità Immobiliare 24) del Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, che appartiene al debitore esegutato "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/1.

Valore Complessivo delle Unità Immobiliari nella sua interezza €\_931.900,00.  
Volare della **Quota Pignorata €\_931.900,00**

▪ **Unità Immobiliare - 12 - 13 - 14 - 15**

**LOTTO 9**

**Quota Pari a 1/2** dell'Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30 Piano Terra / Piano Primo e Seminterrato, che appartiene al debitore esegutato "Z.S." per la Quota Pignorata pari a 1/2. Valore Complessivo delle Unità Immobiliari nella sua interezza €\_1.135.500,00. Volare della **Quota Pignorata** pari ad **1/2** per un Valore di € 567.750,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in

cifra tonda pari a **€\_539.300,00**

▪ **Unità Immobiliare - 16 - 17**

**Quota Pari a 1/2** dell'Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58, Piano Terra e Primo, che appartiene al debitore esecutato "Z.L." per la Quota Pignorata pari a 1/2. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_1.070.900,00. Valore della **Quota Pignorata** pari ad **1/2** per un Valore di € 535.450,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a **€\_508.700,00**

▪ **Unità Immobiliare - 18 -**

**LOTTO 11**

**Quota Pari a 1/2** dei Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose s.n., Contrada Cancelliere, che appartiene al debitore esecutato "Z.S." per la Quota Pignorata pari a 1/1. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_213.200,00. Valore della **Quota Pignorata** pari ad **1/2** per un Valore di € 106.600,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a **€\_101.300,00**

▪ **Unità Immobiliare - 19 -**

**LOTTO 12**

**Intera Quota** del Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_47.400,00. Valore della **Quota Pignorata** **€\_47.400,00**

▪ **Unità Immobiliare - 20 -**

**LOTTO 13**

**Quota Pari a 3/4** dei Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, che

appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/4 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_23.200,00. Volare della **Quota Pignorata** pari ad **3/4** per un Valore di € 17.400,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a **€\_16.500,00**

▪ **Unità Immobiliare - 21 -**

**LOTTO 14**

**Intera Quota** dei Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_45.400,00. Volare della **Quota Pignorata €\_45.400,00.**

▪ **Unità Immobiliare - 22 -**

**LOTTO 15**

**Intera Quota** dei Fabbricati Rurali e Tratto di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_37.200,00. Volare della **Quota Pignorata €\_37.200,00.**

▪ **Unità Immobiliare - 23 -**

**LOTTO 16**

**Intera Quota** del Fabbricato Rurale e Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_27.200,00. Volare della **Quota Pignorata €\_27.200,00.**

▪ **Unità Immobiliare - 25 – 26 – 27 28**

**LOTTO 18**

**Intera Quota** del Fabbricato per funzioni produttive, dell'unità Collabente e dei di Tratti di Terreno, siti nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64

Pedruddi Pianogrande s.n. ubicato ai Piani Terra, Primo e Primo Sottostrada, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo delle Unità Immobiliari nella sua interezza €\_551.400,00. Volare della **Quota Pignorata €\_551.400,00.**

▪ **Unità Immobiliare - 29 - 30**

**LOTTO 19**

**Intera Quota** dell'Abitazione di Tipo Economico e Tratti di Terreno con Fabbricato Rurale, siti nel Comune di Milo in Via Bellini n°58/60 Piano Terra, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo delle Unità Immobiliari nella sua interezza €\_93.300,00. Volare della **Quota Pignorata €\_93.300,00**

▪ **Unità Immobiliare - 31 -**

**LOTTO 20**

**Intera Quota** del Tratto di Terreno sito nel Comune di Milo, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 1/3 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_23.000,00. Volare della **Quota Pignorata €\_23.000,00**

▪ **Unità Immobiliare - 32 -**

**LOTTO 21**

**Quota pari a 6/9** dei Tratti di Terreno siti nel Comune di Milo, che appartiene ai debitori esecutati "Z.L.", "Z.S." e "Z.M.R." per la Quota Pignorata pari a 2/9 cadauno. Valore Complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza €\_7.200,00. Volare della **Quota Pignorata** pari ad **6/9** per un Valore di € 4.800,00 che considerato la maggiore difficoltà di vendita si riduce del 5% e pertanto in cifra tonda pari a **€\_4.500,00**

**q) – PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA PER PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA**

**LOTTO 9**

**Pignorato 1/2 delle Unità Immobiliari 12 – 13 – 14 – 15** site in Zafferana Etnea, Via Delle Rose n°30, da vendere in lotto unico poiché la vendita in lotti separati non risulterebbe economicamente vantaggioso per le spese da affrontare per procedere al frazionamento delle unità immobiliari e delle parti in comune. Non è previsto pertanto alcun progetto di divisione.

**LOTTO 10**

**Pignorato 1/2 delle Unità Immobiliari 16 – 17** site in Zafferana Etnea, Via Rocca D'Api n.58, da vendere in lotto unico poiché la vendita in lotti separati non risulterebbe economicamente vantaggioso per le spese da affrontare per procedere al frazionamento delle unità immobiliari e delle parti in comune. Non è previsto pertanto alcun progetto di divisione.

**LOTTO 11**

**Pignorato 1/2 dell'Unità Immobiliare 18** sita in Zafferana Etnea, Via delle Rose s.n., da vendere in lotto unico poiché non risulta economicamente vantaggioso procedere al frazionamento. Non è previsto pertanto alcun progetto di divisione.

**LOTTO 13**

**Pignorati 3/4 dell'Unità Immobiliare 20** sita in Zafferana Etnea, da vendere in lotto unico poiché non risulta economicamente vantaggioso procedere al frazionamento. Non è previsto pertanto alcun progetto di divisione.

## LOTTO 21

**Pignorati 6/9** dell'**Unità Immobiliare 32** sito in Milo, da vendere in lotto unico poiché non risulta economicamente vantaggioso procedere al frazionamento. Non è previsto pertanto alcun progetto di divisione.

### 3. CONCLUSIONI

Per quanto già espresso nella presente relazione si riassumono di seguito i beni valutati e la relativa quota dei debitori esegutati con riferimento alle unità immobiliari del **Compendio Pignorato** ubicate nei **Comuni di Zafferana Etnea, Giarre e Milo**.

- **Unità Immobiliare - 1 -** **L\_1**  
Negozi/Bottega sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87  
Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 3.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1</b>	<b>€ 73800,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 73.800,00</b>

- **Unità Immobiliare - 2 -** **L\_2**  
Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Terra, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 4.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2</b>	<b>€ 41.700,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 41.700,00</b>

- **Unità Immobiliare - 3 -** **L\_3**  
Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 5.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 3</b>	<b>€ 51900,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 51.900,00</b>



▪ **Unità Immobiliare - 4 -**

**L\_4**

Abitazione di tipo Economico sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.85-87 Piano Primo, censito al C.F., Foglio 18, Particella 55, Sub 6.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 4</b>	<b>€ 112.900,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 112900,00</b>

▪ **Unità Immobiliare - 5 - 6 - 7 - 8 -**

**L\_5**

Magazzino e Locale Deposito sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.11 Piano Seminterrato, Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo censito al C.F. al Foglio 18, Particella 798, Sub 4-1-2-3.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 5</b>	<b>€ 119.700,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 119700,00</b>

▪ **Unità Immobiliare - 9 -**

**L\_6**

Abitazione di tipo Popolare sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà n.95-97 Piano Terra, (ex Via Ventotto Ottobre n°69/71) Piano Terra, censito al C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 1.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 6</b>	<b>€ 100.000,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 100000,00</b>

▪ **Unità Immobiliare - 10 -**

**L\_7**

Abitazione di tipo Civile sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Padre Don Giovanni Coco n.6 (ex Via Arnaldo Mussolini n°6). Piano Primo, censito al C.F., Foglio 14, Particella 141, Sub 2

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 7</b>	<b>€ 148.000,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 148000,00</b>

▪ **Unità Immobiliare 11 + Unità Immobiliare 24** **L\_8 + L\_17**

Abitazione in Villino sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Professore Gaetano Nicolosi n°21 Piani Seminterrato, Terra, Primo e Secondo, censita al C.F., Foglio 19, Particella 1081. con Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea, censito al C.T. al Foglio 21, Particella 806.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 8 + LOTTO 17** € **931.900,00**

**QUOTA PIGNORATA AL "D. E." 1/1** € **931900,00**

▪ **Unità Immobiliare - 12 - 13 - 14 - 15** **L\_9**

Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose n°30 Piano Terra / Piano Primo e Seminterrato, censita al C.F. al Foglio 20, Particella 548, Sub 1-2-3-4.

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 9** € **1.135.500,00**

**QUOTA PIGNORATA AL "D. E." 1/2** € **539300,00**

La Quota Pignorata pari ad 1/2 per un Valore di € 567.750,00 è stata ridotta del 5% per la maggiore difficoltà di vendita

▪ **Unità Immobiliare - 16 - 17** **L\_10**

Abitazione in Villa, sita nel Comune di Zafferana Etnea in Via Rocca D'Api n.58, Piano Terra e Primo, censita al C.F. al Foglio 21, Particella 1075, Sub 1 e 2

**VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 10** € **1.070.900,00**

**QUOTA PIGNORATA AL "D. E." 1/2** € **508700,00**

La Quota Pignorata pari ad 1/2 per un Valore di € 535.450,00 è stata ridotta del 5% per la maggiore difficoltà di vendita

▪ **Unità Immobiliare - 18 -** **L\_11**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea in Via delle Rose s.n., Contrada Cancelliere, censiti al C.T. al Foglio 20, Particelle 718, 720, 445, 739,

809.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 11</b>	<b>€ 213200,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AL "D. E." 1/2</b>	<b>€ 101300,00</b>

La Quota Pignorata pari ad 1/2 per un Valore di € 106.600,00 è stata ridotta del 5% per la maggiore difficoltà di vendita

▪ **Unità Immobiliare - 19 -** **L\_12**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Zafferana Etnea in Via Libertà, censito al C.T. al Foglio 18, Particella 1400.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 12</b>	<b>€ 47400,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 47.400,00</b>

▪ **Unità Immobiliare - 20 -** **L\_13**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 48 e 306.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 13</b>	<b>€ 23200,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 3/4</b>	<b>€ 16.500,00</b>

La Quota Pignorata pari ad 1/2 per un Valore di € 17.400,00 è stata ridotta del 5% per la maggiore difficoltà di vendita

▪ **Unità Immobiliare - 21 -** **L\_14**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti al C.T. al Foglio 50, Particelle 119, 151, 222, 223, 224, 282 e 234.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 14</b>	<b>€ 45400,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 45.400,00</b>

▪ **Unità Immobiliare - 22 -** **L\_15**

Fabbricati Rurali e Tratto di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea, censiti

al C.T. al Foglio 50, Particelle 156, 157 e 289.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 15</b>	€ 37.200,00
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	€ 37.200,00

▪ **Unità Immobiliare - 23 -** **L\_16**

Fabbricato Rurale e Tratti di Terreno siti nel Comune di Zafferana Etnea,  
censiti al C.T. al Foglio 26, P.lle 67, 68 e 329.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 16</b>	€ 27.200,00
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	€ 27.200,00

▪ **Unità Immobiliare - 25 - 26 - 27 - 28** **L\_18**

Unità Immobiliare - 25 - Fabbricato per funzioni produttive connesse alle  
attività agricole, sito nel Comune di Giarre con accesso da Strada 64  
Pedruddi Pianogrande s.n. ubicato ai Piani Terra, Primo e Primo Sottostrada,  
censita al C.F. al Foglio 71, Particella 34, Sub 3.

Unità Immobiliare - 26 - L'unità Collabente, sita nel Comune di Giarre con  
accesso da Strada 64 Pedruddi Piano Grande s.n. ubicata al Piano Terra,  
censita al C.F. al Foglio 71, Particella 301. La Superficie Commerciale è di Mq  
174,30.

Unità Immobiliare - 27 - Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T.  
al Foglio 71, Particelle 300, 267, 83 e 84.

Unità Immobiliare - 28 - Tratti di Terreno siti nel Comune di Giarre, censiti al C.T.  
al Foglio 70, Particelle 104 e 128.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 18</b>	€ 551.400,00
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	€ 551.400,00

▪ **Unità Immobiliare - 29 - 30** **L\_19**

Unità Immobiliare - 29 - Abitazione di Tipo Economico, sita nel Comune di Milo

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

141

in Via Bellini n°58/60 Piano Terra, censita al C.F. al Foglio 12, Particella 275.

Unità Immobiliare - 30 - Tratti di Terreno e Fabbricato Rurale siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 12, Particelle 113, 114 e 115 (F.R.).

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 19</b>	<b>€ 9.300,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 9.300,00</b>

▪ **Unità Immobiliare - 31 -** **L\_20**

Tratto di Terreno sito nel Comune di Milo, censito al C.T. al Foglio 7, Particella 114.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 20</b>	<b>€ 23000,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 1/1</b>	<b>€ 2.000,00</b>

▪ **Unità Immobiliare - 32 -** **L\_21**

Tratti di Terreno siti nel Comune di Milo, censiti al C.T. al Foglio 18, Particelle 41 e 268.

<b>VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 21</b>	<b>€ 7.200,00</b>
<b>QUOTA PIGNORATA AI "D. E." 6/9</b>	<b>€ 4.500,00</b>

La Quota Pignorata pari ad 1/2 per un Valore di € 4.800,00 è stata ridotta del 5% per la maggiore difficoltà di vendita

<b>VALORE COMPLESSIVO DEI BENI</b>	
<b>OGGETTO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>€ 4.854.800,00</b>

<b>VALORE QUOTA PIGNORATA AI "D. E." .....</b>	<b>€ 3.575.100,00</b>
--	-----------------------

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.



Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.



Catania, 08 Ottobre 2014

Il C.T.U.


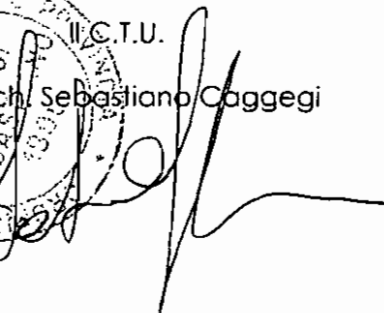
Arch. Sebastiano Caggegi



Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione.

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

  
Catania, 08 Ottobre 2014

  
II C.T.U.  
Arch. Sebastiano Caggegi  


  
GTT: 2014  
  





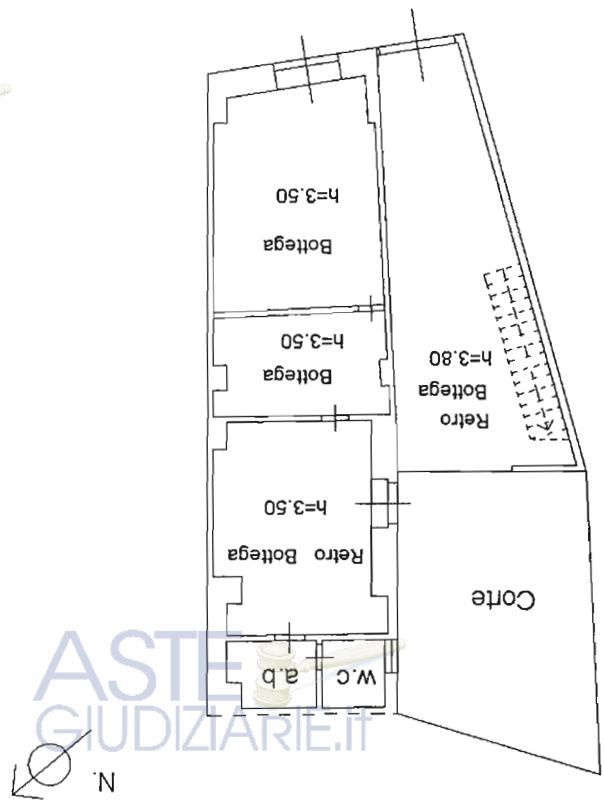

C.T.U. - Tribunale Civile di Catania - Esecuzioni Immobiliari - Proc. Esec. n. 799/2010  
+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010

143



ASTE GIUDIZIARIE.IT  
PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

Scala 1:200

Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catania

Prov. Catania N. 2584	Subalterno: 3 Particella: 55 Foglio: 18 Sezione: Identificativi Catastali:
Completata da: Russo Giovanni Iscritto all'albo: Geometri	Via Libertà Pianimetria di u.l.n. in Comune di Zafferana Etnea

ASTE GIUDIZIARIE.IT

SCA  
Con  
giunta  
(Titolo, nom  
iscritto all'Albo c  
della Provincia d  
Data 26 maggio 1974 Firma  
XVIII

Via XXVIII Ottobre

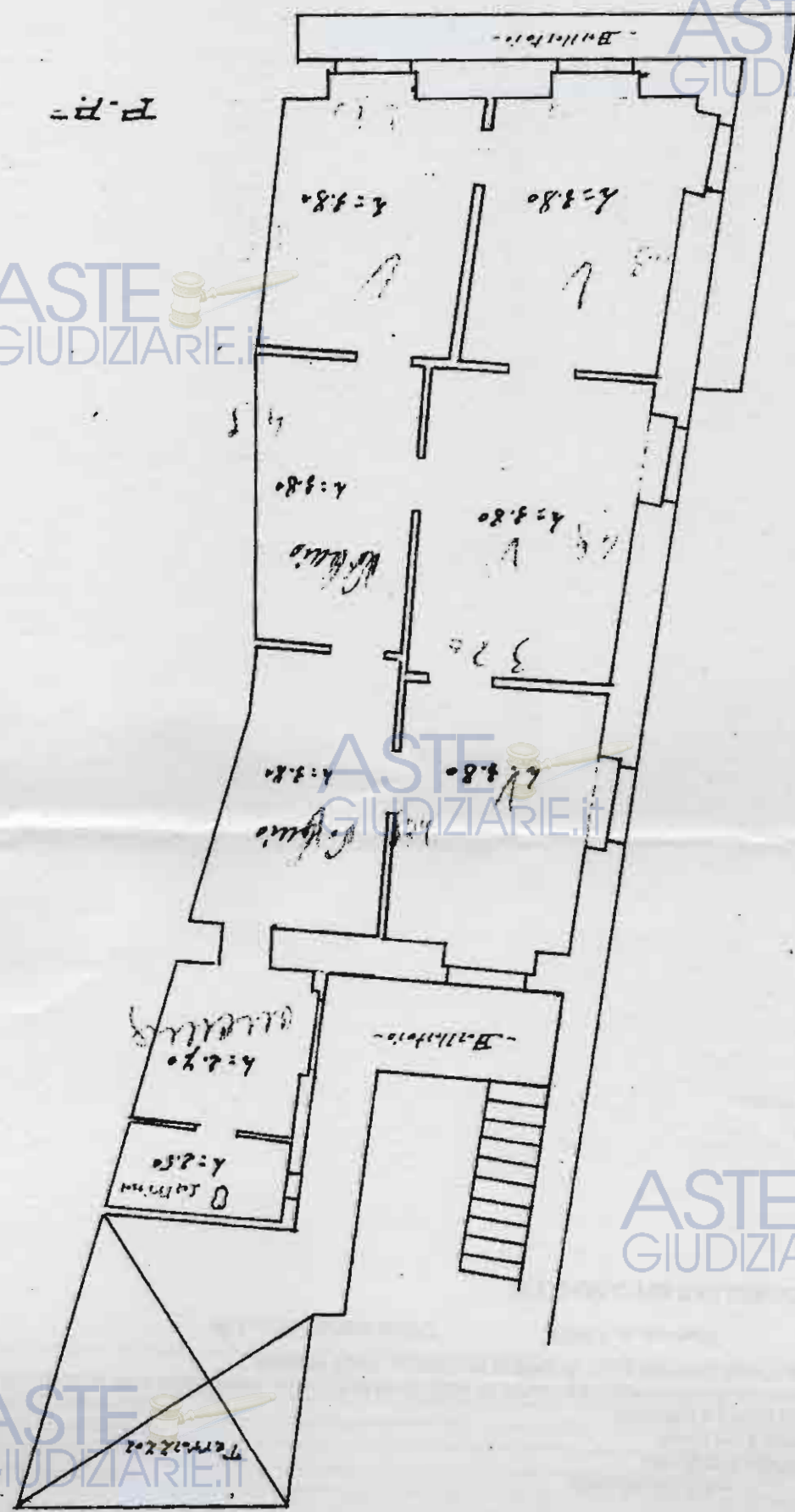
P.P.

ORIE

20085

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Via Sciarra 110

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

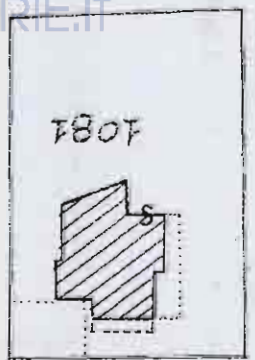
AVV  
tollonch  
cura di  
metria  
mobilita  
senza a  
13 aprile

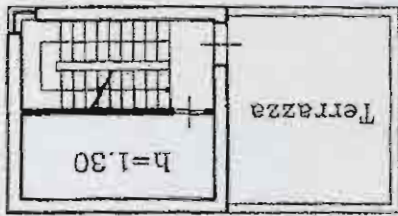
Michele Inglese

Corte



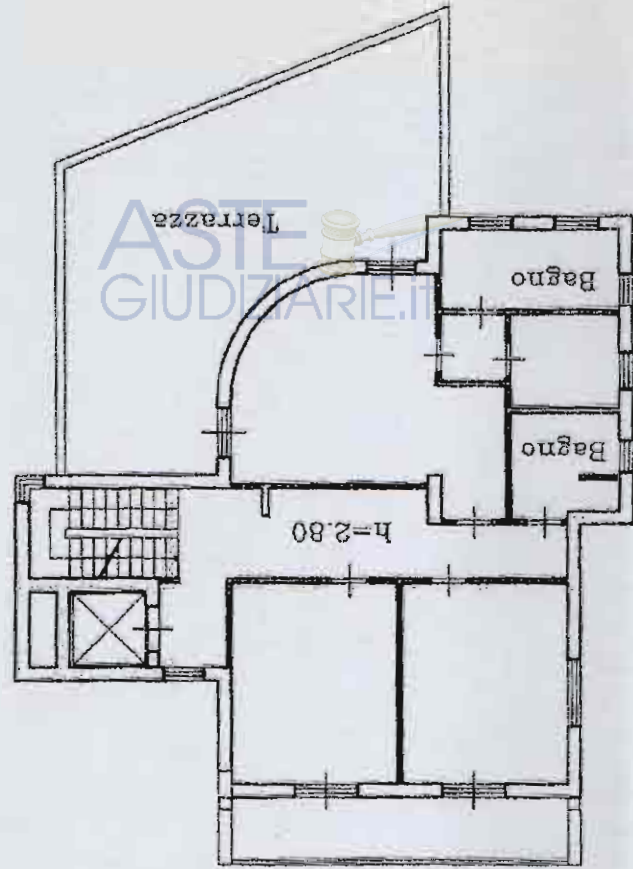
Aut. tipo mappale n. 41205 del 1/1/1984  
Scala 1:1000



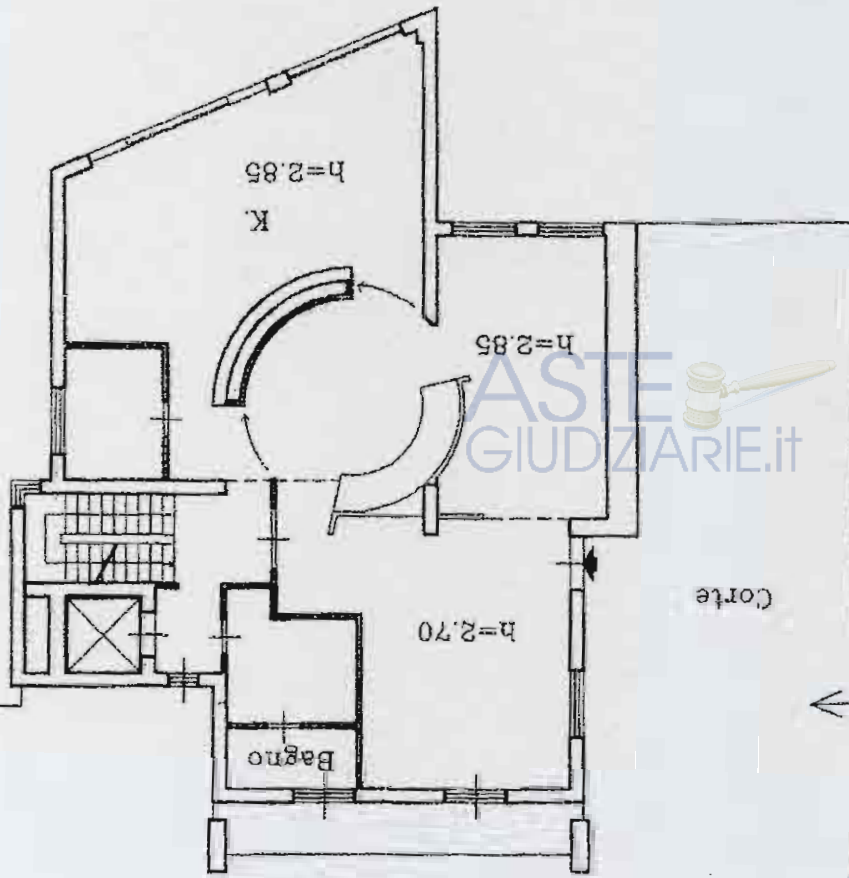


PIANO SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT



PIANO PRIMO



PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.IT

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZAFFERANA ETNEA, via G. NICOLÒ S.I.





Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2014 - Comune di ZAFFERANA ETNEA (MI 39) - < Foglio: 20 Particella: 548 - Subalterno 1 >  
VIA DELL'ETNEA, 548 piano: 1

Declarazione di N.C.   
Dichiarazione di variazione   
Ultima planimetria in atto

Completata dal Geom. Nicolò Paolo  
(Titolo, cognome e nome)

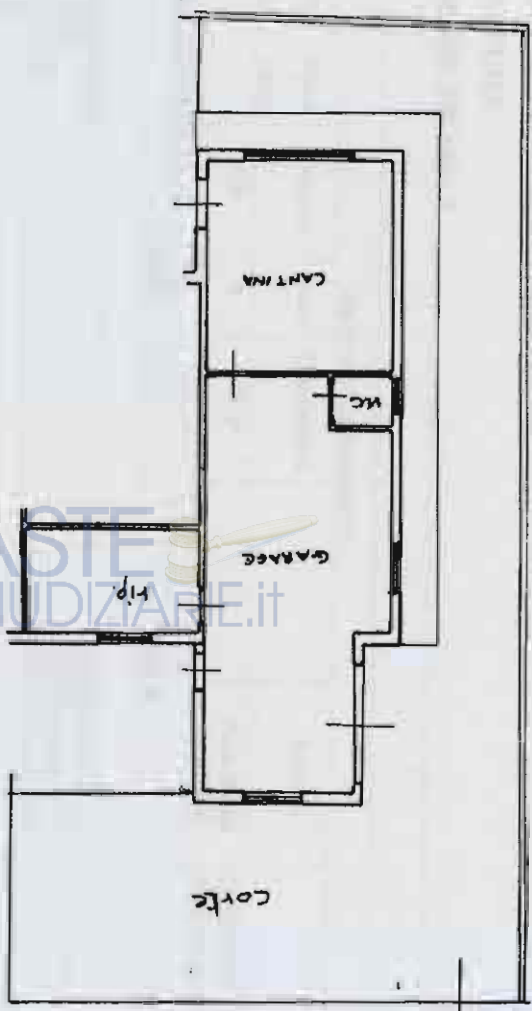
RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Piano Terra h=mt. 3,30



ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.it



MODULARIO F. 19, rend. 497

MOD. BN (CEU) LIRE 250

**CATASTO EDILIZIO URBANO**

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
MINISTERO DELLE FINANZE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

sentazione: 23/10/1991 - Data: 18/02/2014 - n. CT0064554 - Richiedente: CAGGEGI SEBASTIANO C.T.T.

Data presentazione: 23/10/1991 - Data: 18/02/2014 - n. CT0064554 - Richiedente: CAGGEGI SEBASTIANO  
Formato di acq.: A4  
n. sub: 548  
Tol. schen.: 1

... dei Fabbricati - Situazione al 18/02/2014 - Comune di ZAFFERANA ETNEA(MI 39) - < Foglio: 20 Particella: 548 - Subalterno 2 >

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal **Geom. Nicolosi**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

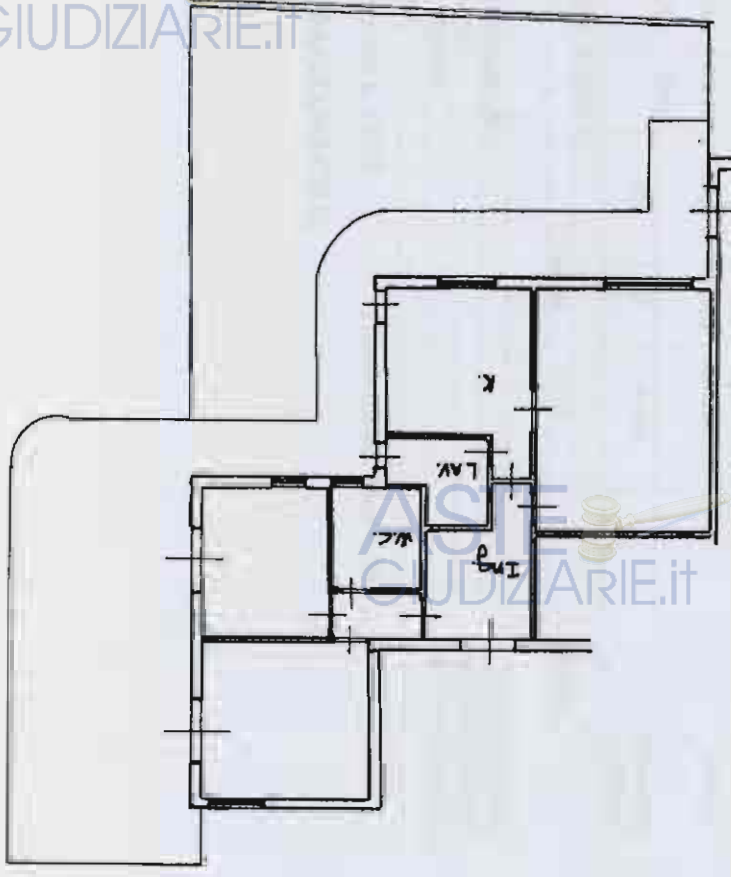
Identificativo: 23/10/1991 - Data: 18/02/2014 - Richiedente: CAGGEGI SEBASTIANO C.T.U.  
Formato di acq.: A42401287010064559 - n. 2054  
data: 19 ottobre 1991 Firma: *Paolo Nicolosi*

ASTE GIUDIZIARIE.it

SCALA DI 1:200



ASTE GIUDIZIARIE.it



Piano Terra h=mt.3,30

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

MODULARIO F. fig. rend. 487



MOD. BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.t.u. in Comune di ZAFFERANA ETNEA via DELLE ROSE civ. 30  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Data presentazione: 23/10/1991 - Data: 18/02/2014 - m. CT0064559 - Richiedente CAGGEGI SEBASTIANO C.T.U.

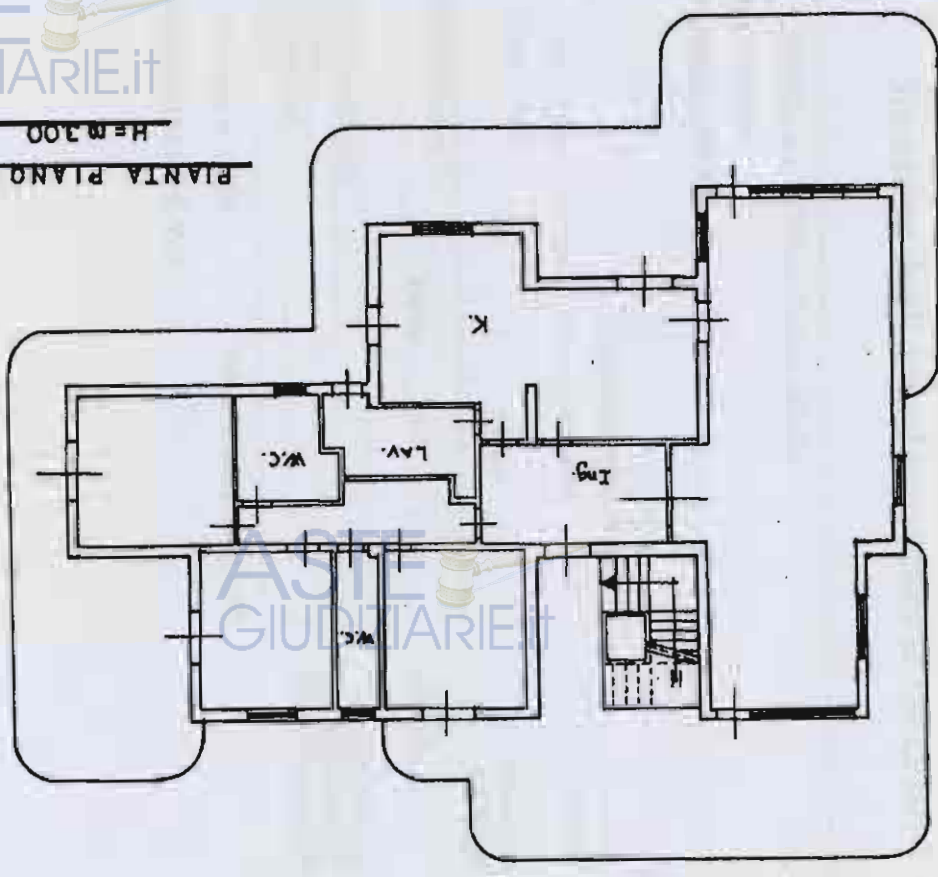
Catasto del Febbraio 1981 - Situazione al 18/02/2014 - Comune di ZAFFERANA ETNEA(MI 39) - < Foglio: 20 Particella: 548 - Subalterno 3 >  
VIA DELLE ROSE II, 50 piano: 1;

Formazione di acquisizione: A7 (10/12/2014) - Data: 18/02/2014 - Richiedente: CAGGEGI SEBASTIANO C.T.U.  
Dichiarazione di N.C.  Dichiarazione di veridicità   
Completata dal Geom. **Nicolosi Paolo** (titolo, cognome e nome)

548  
30  
Offobre '91 Firma  
CANTANIA 2034  
RISERVATO ALL'UFFICIO

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



SCALA DI 1:200

ASTE GIUDIZIARIE.it

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZAFFERANA ETNEA via DELLE ROSE CIV. 30

LIRE 250

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
MINISTERO DELLE FINANZE



MODULARIO F. rig. rend. 487

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

MOD. BN (CEU)



VIA DELLE ROSE n. 30 piano: 1S, Catastro Edilizio Urbano n. 548 - Subalterno 4 - Comune di ZAFFERANA ETNEA (MI 139) - < Foglio: 20 Particella: 548 - Subalterno 4 >

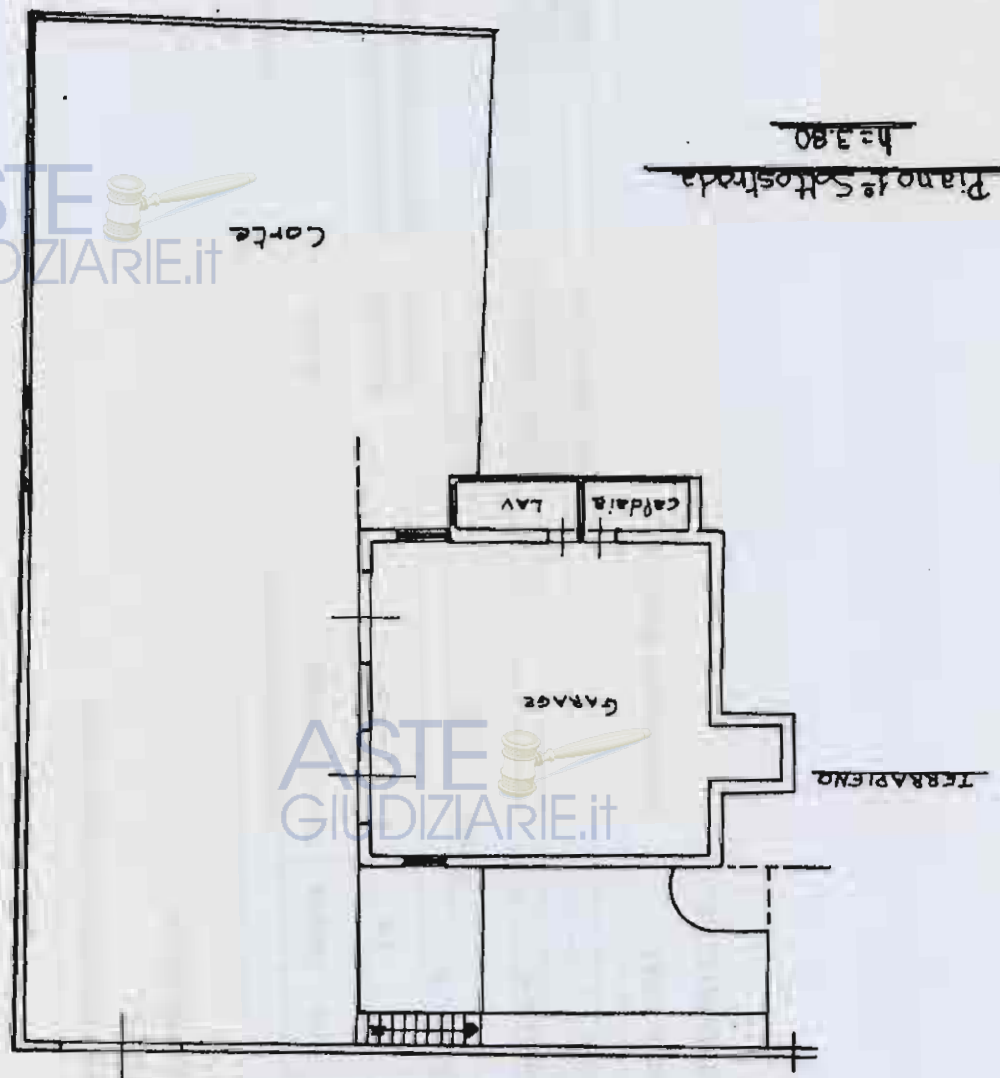
Dichiarazione di N.C.    
n. sub 548  
n. 548  
Formale di acq: A4 (31/08/2014) - Data: 18/02/2014 - Richiedente CAGGEGI SEBASTIANO C.T.U.

Compiata dal **Geom. Nicolosi Paolo**  
Titolo, cognome e nome)  
n. 2054  
Data: 18/02/2014 - Richiedente CAGGEGI SEBASTIANO C.T.U.

RISERVATO ALL'UFFICIO

548

SCALA DI 1:200



MO  
LIRE 250  
CIV. 30

Planimetria di u.i.u. in Comune di ZAFFERANA ETNEA, VIA DELLE ROSE

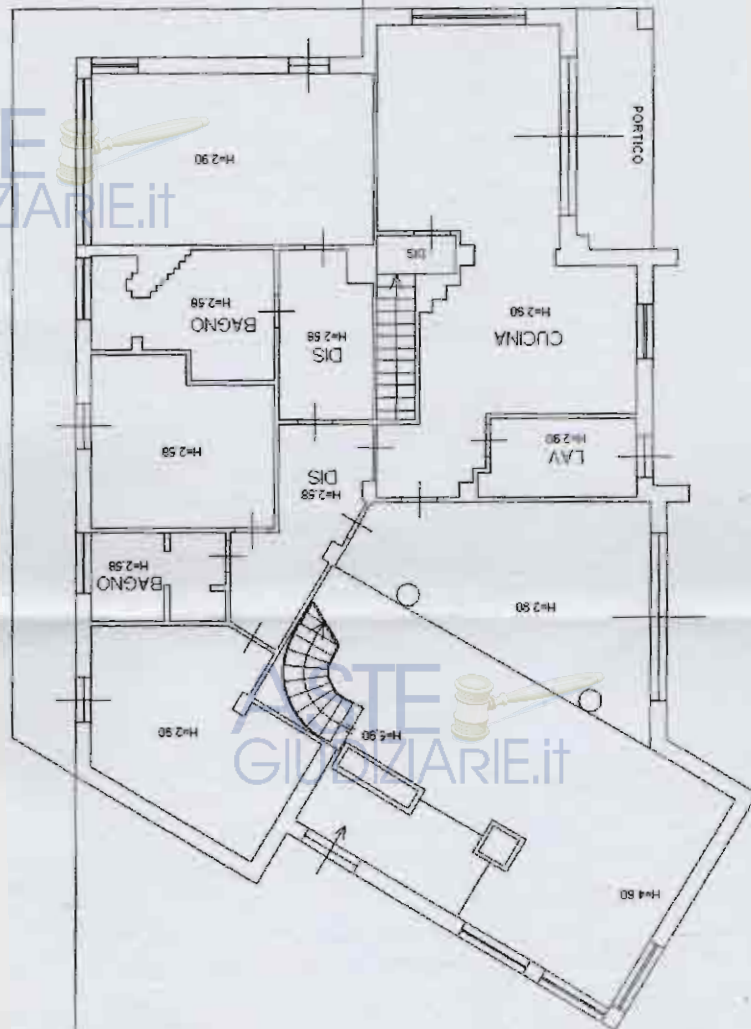
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

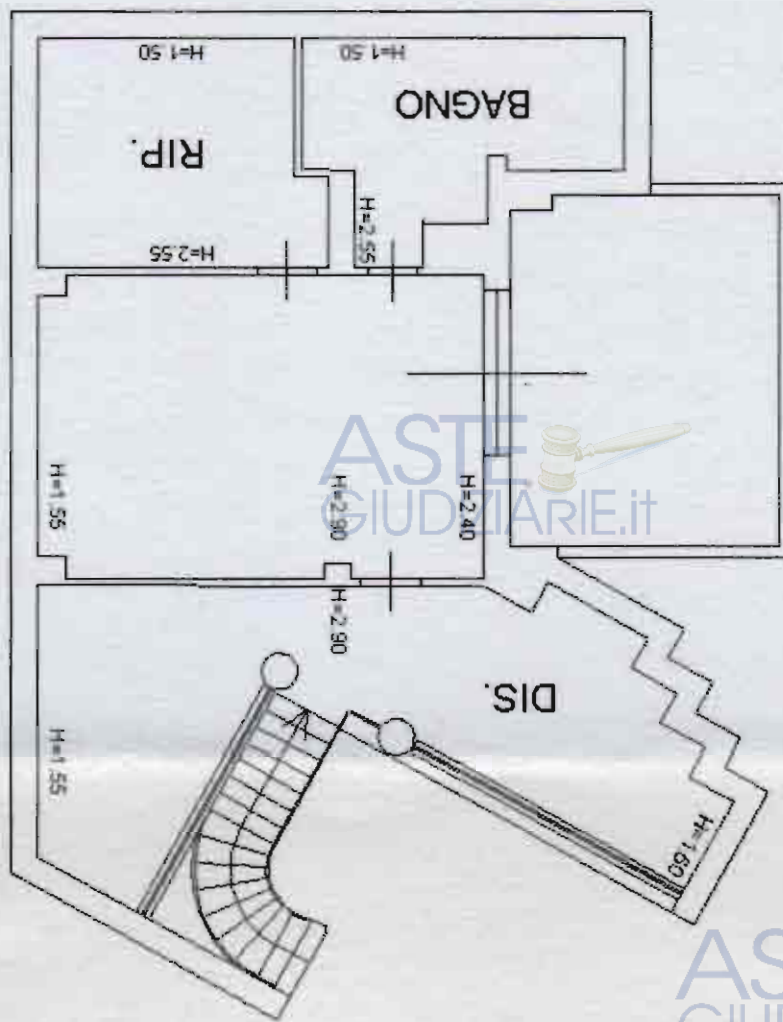


MODULARIO  
f. sig. cond. 487

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009  
Data presentazione: 23/10/1991 - Data: 18/02/2014 - n. CT0064680 - Richiedente CAGGEGI SEBASTIANO C.T.U.



PIANO PRIMO





Ufficio Provinciale di Catania - Territorio ING SEBASTIANO RAMPULLA - Direttore ING SEBASTIANO RAMPULLA

Comune ZAFFERANA ETNEA  
Foglio 21  
Ripartizione CAGGICI SEBASTIANO  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 524,000 x 329,000 metri  
4-Feb-2014 10:29  
Pr. n. CT0039675/2014

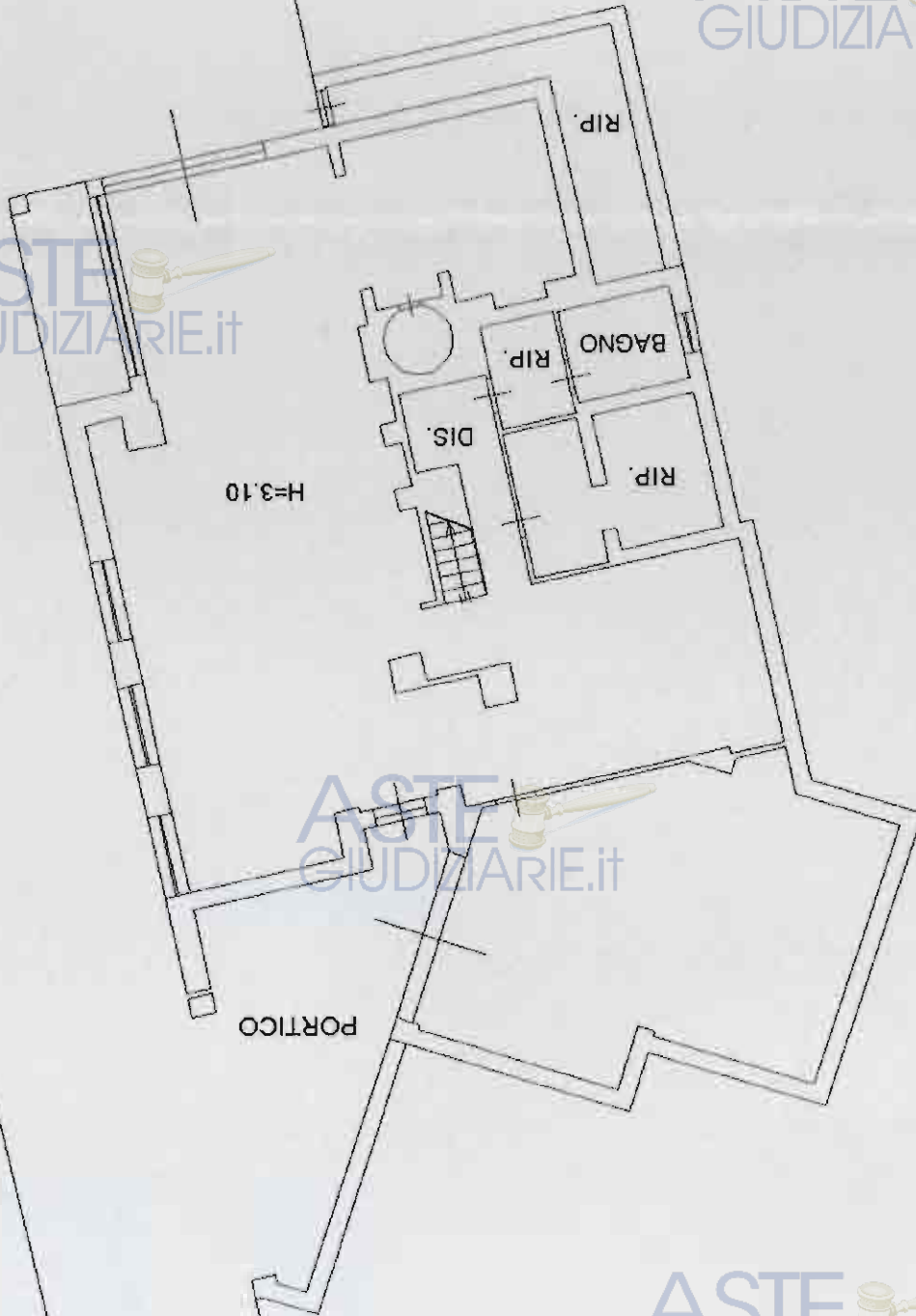


ASTE GIUDIZIARIE.it

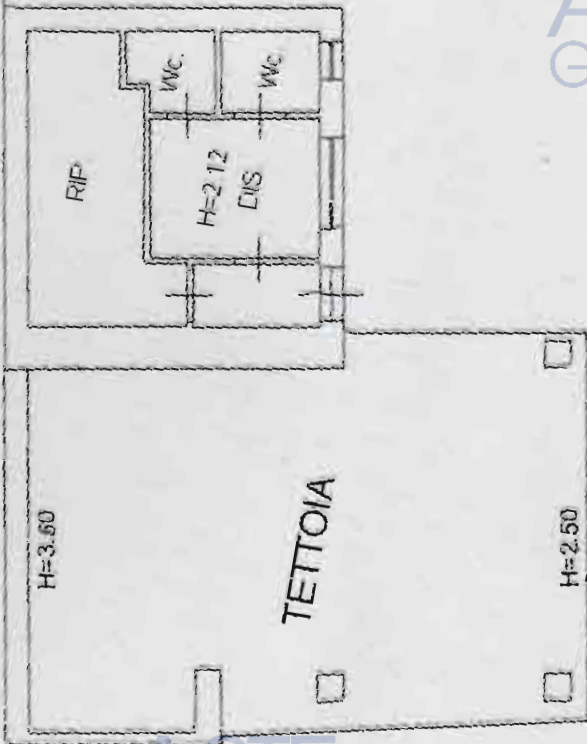
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



CORTE



CTE DI CT--CAGGEGI SEBASTIANO  
scala: 1:1





Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. SEBASTIANO RAMPULLA  
Visura ordinaria (1,00 euro)



ZAFFERANA ETNEA - VIA DELLE ROSE  
PLANIMETRIA GENERALE - FG 20 - PART 445 - 718 - 720 - 739 - 809

Via delle Rose

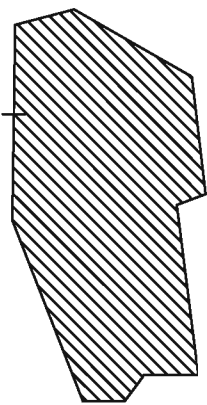
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

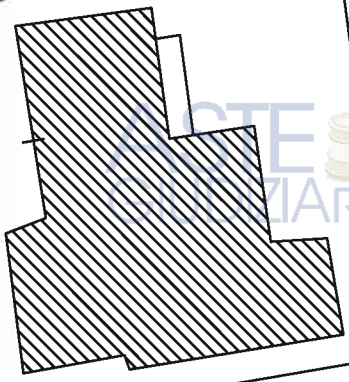
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

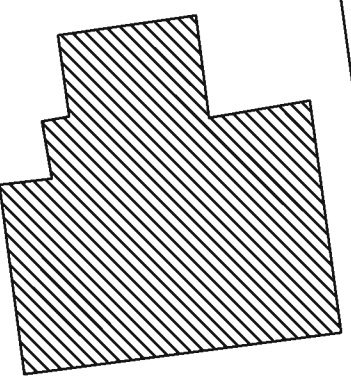
444  
Altra Ditta



548



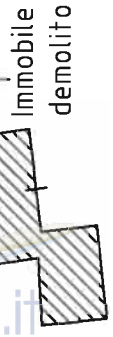
445  
Mq 811



549  
Altra Ditta

805  
Altra Ditta

720  
Mq 479



Immobile  
demolito

718  
Mq 650

717  
Altra Ditta

811  
Altra Ditta

739  
Mq 570

809  
Mq 70

SCALA 1:500

Dichiarazione di N.C.  Denuncia di variazione   
 Identificativi catastali  
 ma Planimetria 2 in atti

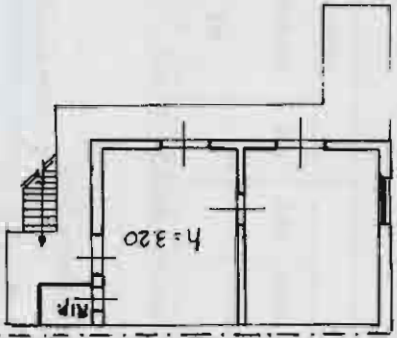
Compilata dal **Geom. Nicolosi Paolo**  
 (Titolo, cognome e nome)

Isritto all'atto del **Geom. Nicolosi Paolo**  
 della provincia di **CATANIA** n. CT0064548 - Richiedente **CAGGEGI SEBASTIANO C.T.U.**  
 Data: 18/02/2014 - Data: 18/02/2014 - F. n. 2054  
 (209x297) - F. n. di scala: 1:1  
 date **Giug no 9/1991** Firma

RISERVATO ALL'UFFICIO

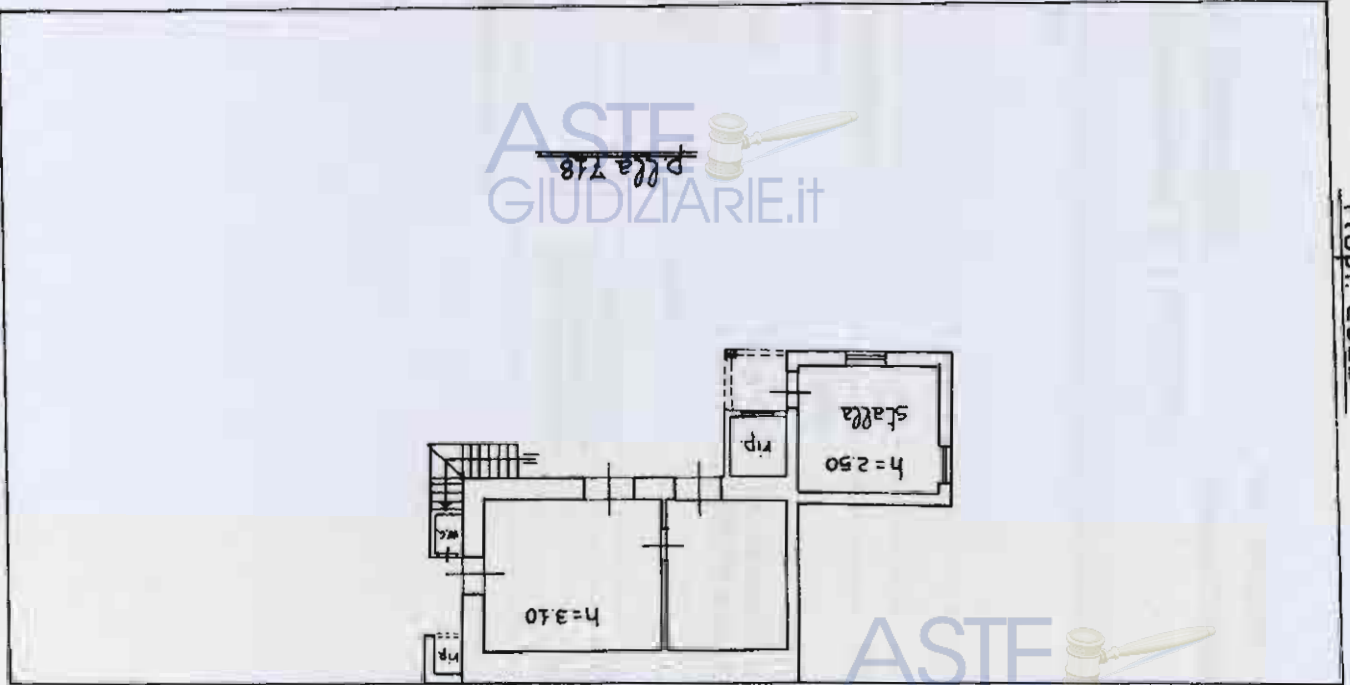


PIANO PRIMO



SCALA DI 1:200

Propr. Coop. L'Avviare 82



Propr. Coop.

Propr. stessa ditta



PIANO TERRA

Planimetria di u.t.u. in Comune di ZAFFERANA ETNEA via DELLE ROSE civ. S.N.

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)



DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI

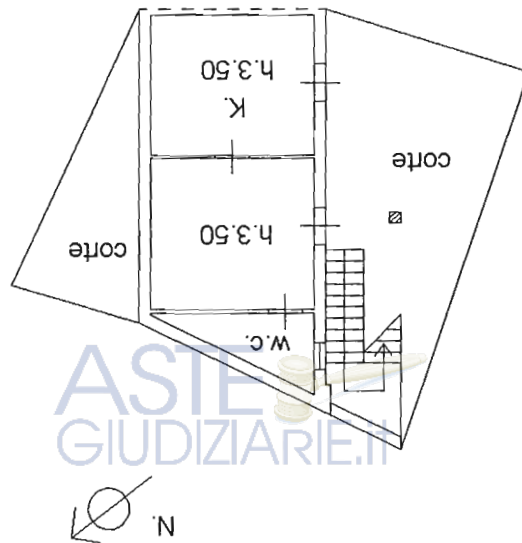
MODULARIO F. n. 497

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale e vietata ogni  
 ristampa o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





### PIANO TERRA



a n. 1  
Scala 1:200

Prov. Catania N. 2584 Geometri Iscritto all'albo: Russo Giovanni Compilata da: ASTE GIUDIZIARIE.IT	Subalterno: 4 Particella: 55 Foglio: 18 Sezione: Identificativo Catastali: Via Libetta Prov. Catania
--	--

**AGENZIA DEL TERRITORIO  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Catania**







Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. SEBASTIANO RAMPULLA  
Visura ordinaria (1,00 euro)







Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING SEBASTIANO RAMPULLA

Visura ordinaria (1.00 euro)



Comune: ZAFFERANA ETNEA  
 Foglio: 26  
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
 Scala originale: 1:2000  
 4-Feb-2014 10:27  
 ProL n. CT00399662/2014  
 Richiedente: CAGGEGI SEBASTIANO

1 Particella: 329

P=1200

ASTE  
 GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
 GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
 GIUDIZIARIE.IT

ASTE  
 GIUDIZIARIE.IT

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N=2400

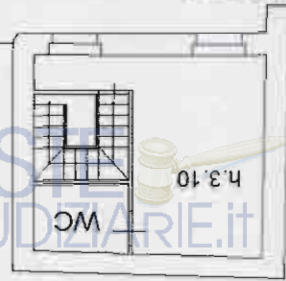
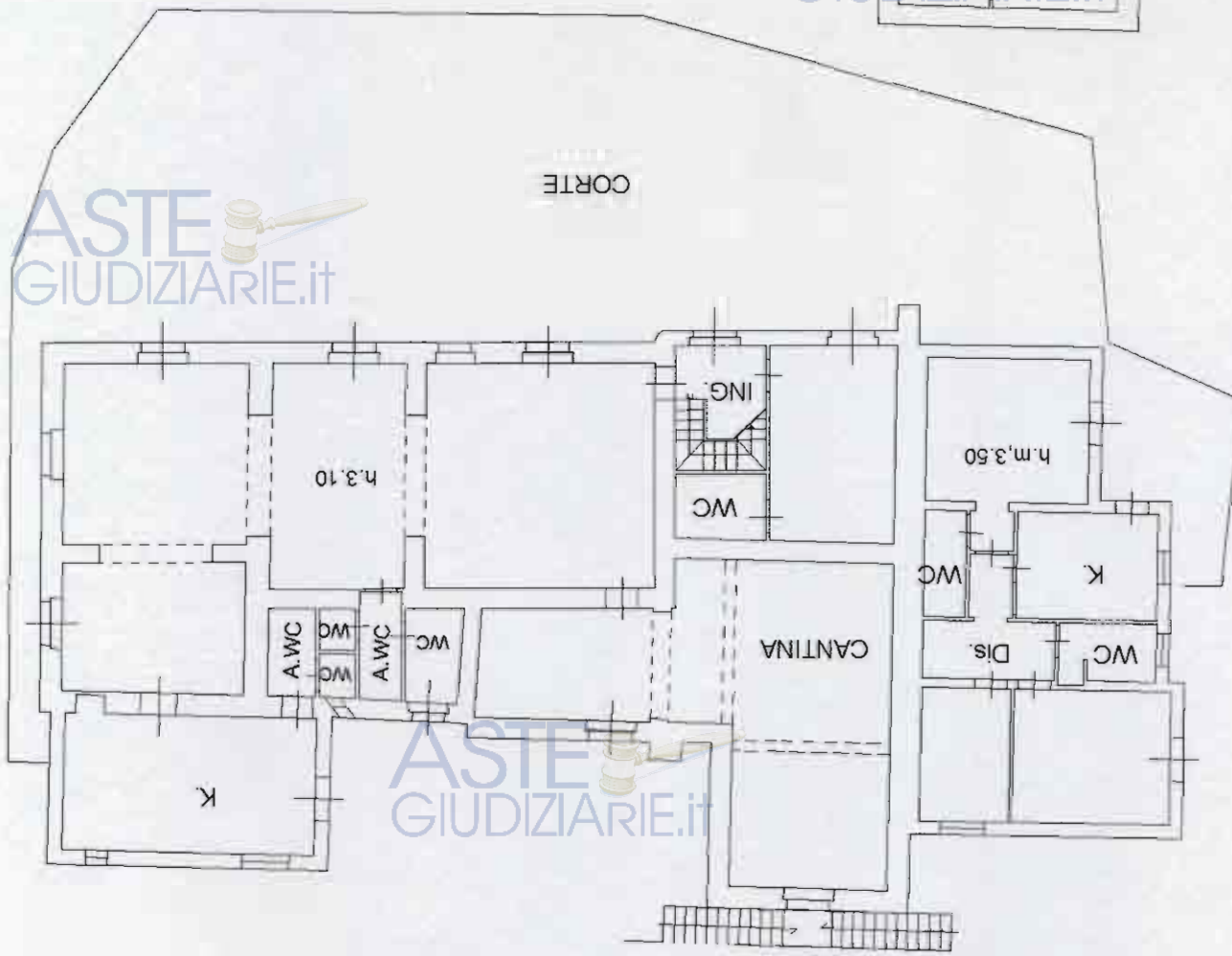


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/02/2014 - Comune di GIARRE (E017) - < Foglio: 71 Particella: 34 - Subalterno 3 >  
 STRADA 64 PEDRUDDI PLANOGGRANDE n. SN piano: 1-1-SI;

Ultima Planimetria in atti

Data: 04/02/2014 - PIANO SOPRA PIANO - Richiedente PER CTU DI --CT-CAGGIGI SEBASTIANO  
 Formato di acq: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO TERRA



Scoda n. 1 Scala 1:200

Prov. Catania N. 2584	Subalterno: 3 Particella: 34 Foglio: 71 Sezione: Identificativi Catastali:
Compilata da: Russo Giovanni Iscritto all'albo: Geometri	Strada 64 Piedruddi Pianogrande d.t.v. SN

**AGENZIA DEL TERRITORIO**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Catania**

Elaborato planimetrico in atti  
Comune di Giarre (EN) - < Foglio: 71 Particella: 301 - Elaborato planimetrico in atti  
STRADA 64 PEDRUDDI PIANOGRADE n. SN piano: T;  
Catasto dei fabbricati - Situazione al 04/02/2014 - Comune di GIARRE (EN) - < Foglio: 71 Particella: 301 - Elaborato planimetrico in atti

Data: 04/02/2014 - n. CT0040055 - Richiedente  
Scheda I di I - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Ultima Planimetria in atti

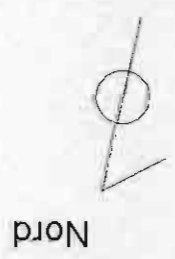
ASTE GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Scala 1 : 200		Dimostrazione grafica dei subalterni	
Protocollo n. CT0187397 del 08/04/2010	Particella: 301	Foglio: 71	Comune di Giarre
Tipo Mappale n. 186331 del 08/04/2010			Sezione:

CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Catania	N. 2584	Completato da: Russo Giovanni
		Isritto all'albo: Geometri

ELABORATO PLANIMETRICO  
Agenda del territorio  
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata la  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

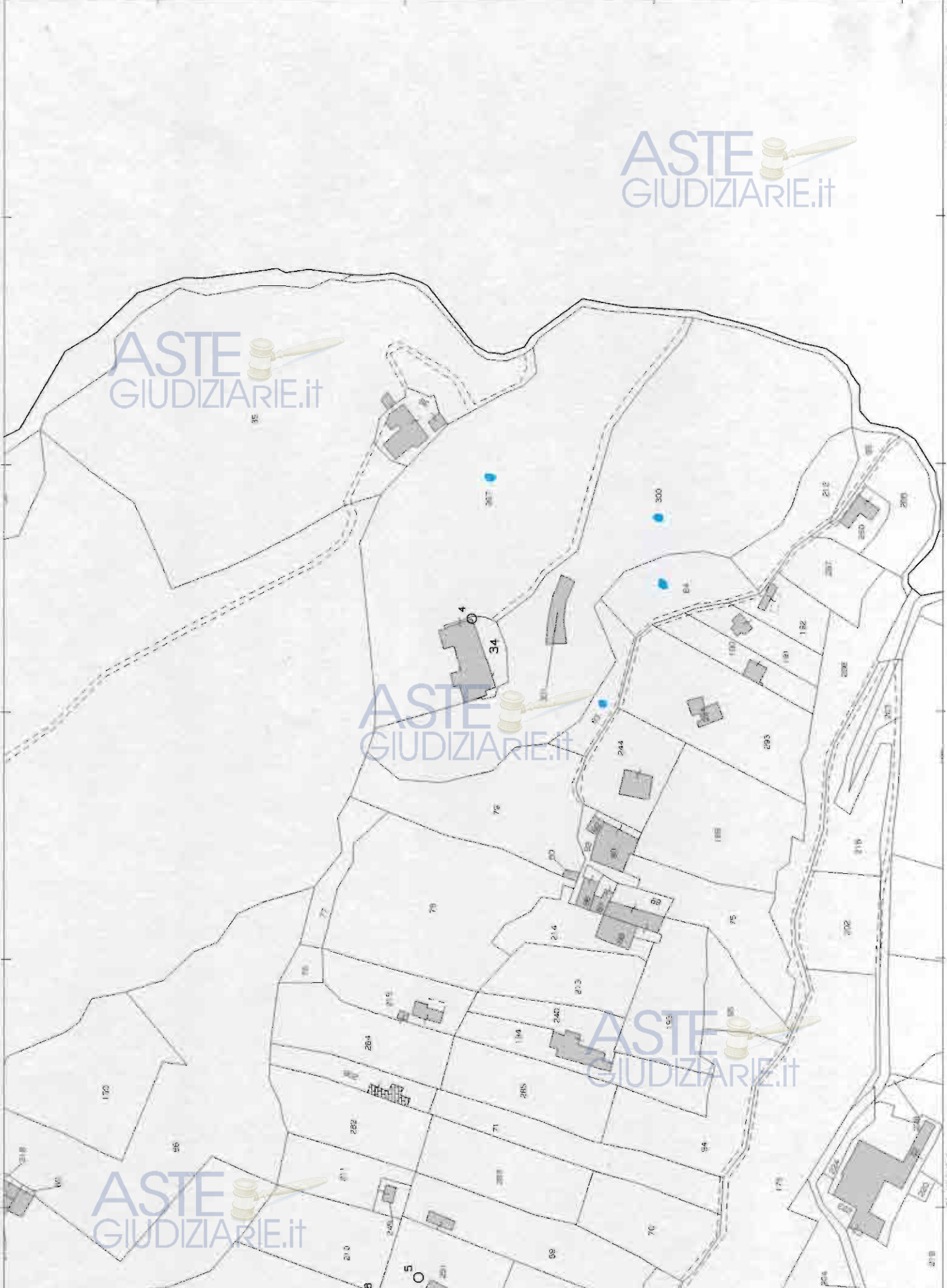
Data: 04/02/2014 - n. CT0040055 - Richiedente

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. SEBASTIANO RAMPULLA

Visura ordinaria (1.00 euro)

Comune: GIARRE  
Foglio: 71  
Richtidente: PER CTU DI --CT-CAGGICI SEBASTIANO  
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
Scala originale: 1:2000  
4-Feb-2014 11:14  
Prot. n. CT0039946/2014

1 Particella: 34



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

N=5100

E=3700







ASTE  
GIUDIZIARIE.it

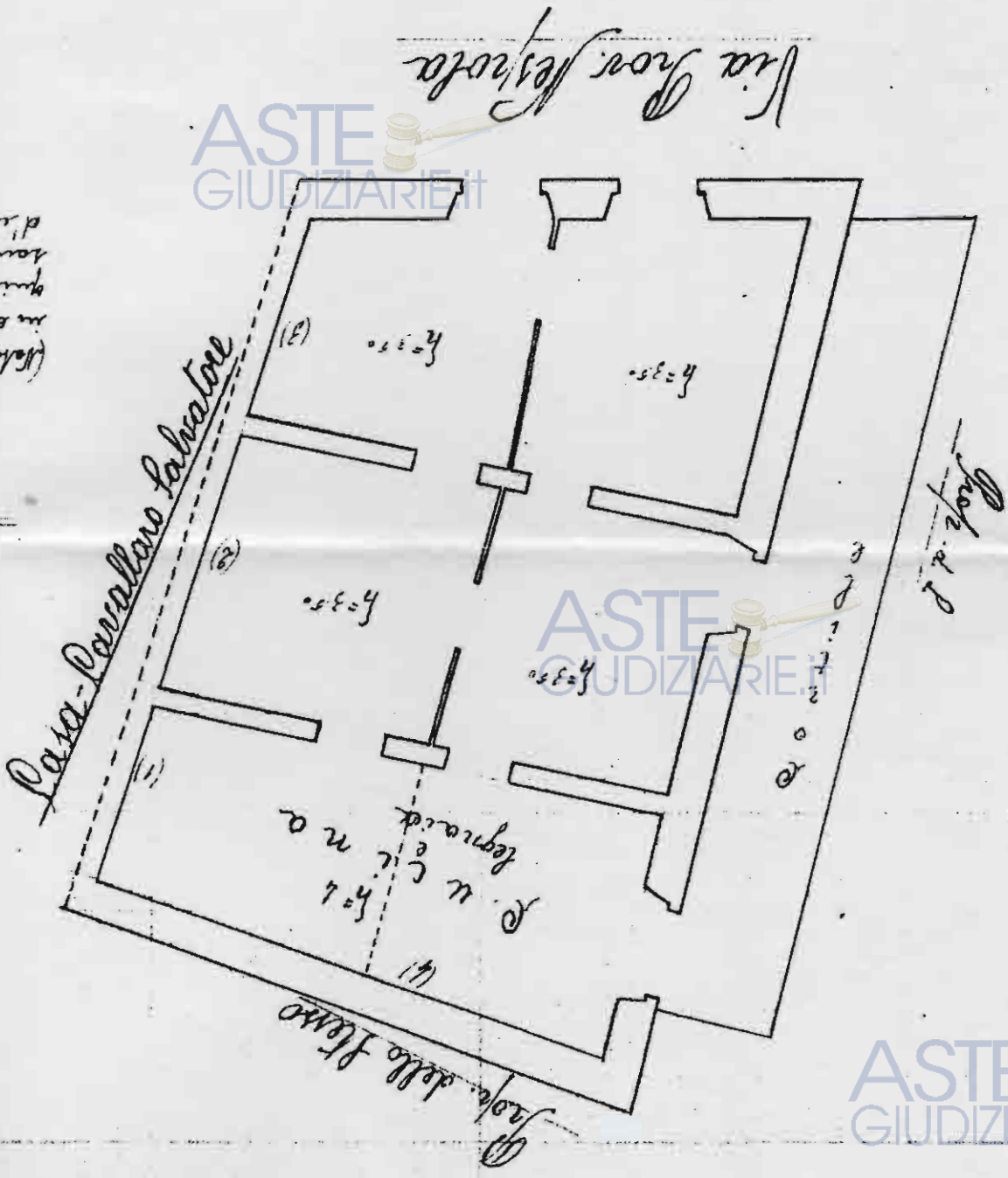
2141438

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali - Direttore ING. SEBASTIANO RAMPULLA

Visura ordinaria (1 00 euro)

Comune: MILO Foglio: 12 Richiedente: CAGGAGI  
Scala originale: 1:2000 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri  
5-Mar-2014 9:04 ProL n. CT0095471/2014



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

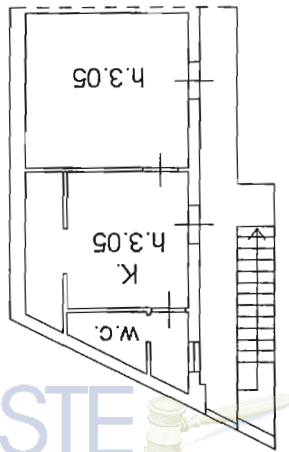
N=0889

1 Particella: 275  
E-2300

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Scala 1:200

Identificativi Catastali:	Subalterno: 5
Completata da:	Particella: 55
Russo Giovanni	Foglio: 18
Isritto all'Albo:	Sezione:
Geometri	
Prov. Catania	
N. 2584	

Via Libertà  
cat. 87

Ufficio Provinciale di  
CATASTO FABBRICATI  
Catania  
Agenzia del Territorio





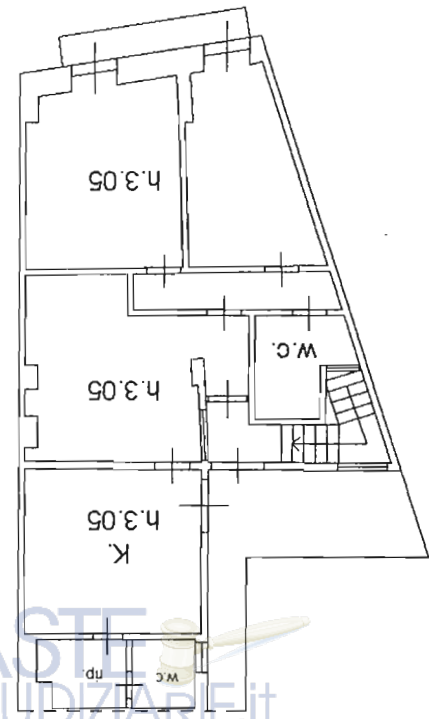








### PIANO PRIMO



Scala 1:200

Identificativi Catastali:	Subalterno: 6
Sezione:	Particella: 55
Foglio: 18	Prov. Catania
Completata da:	N. 2584
Russo Giovanni	
Isritto all'albo:	
Geometri:	

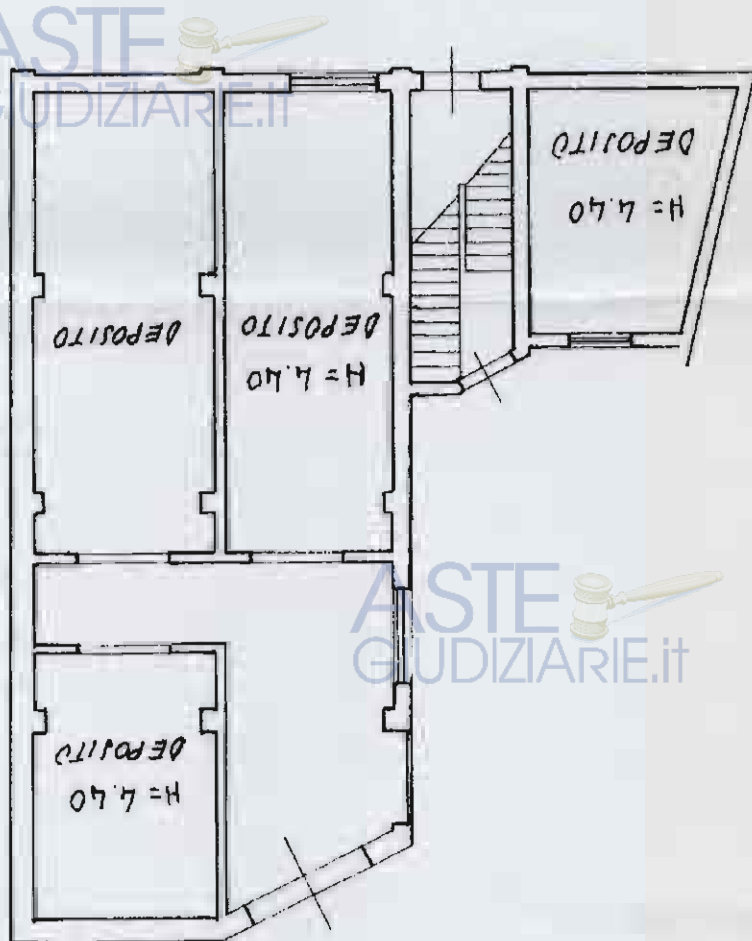
Via Libertà:  
 01408552022/11/2008  
 800278888

**Agenda del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Catania

2036579

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

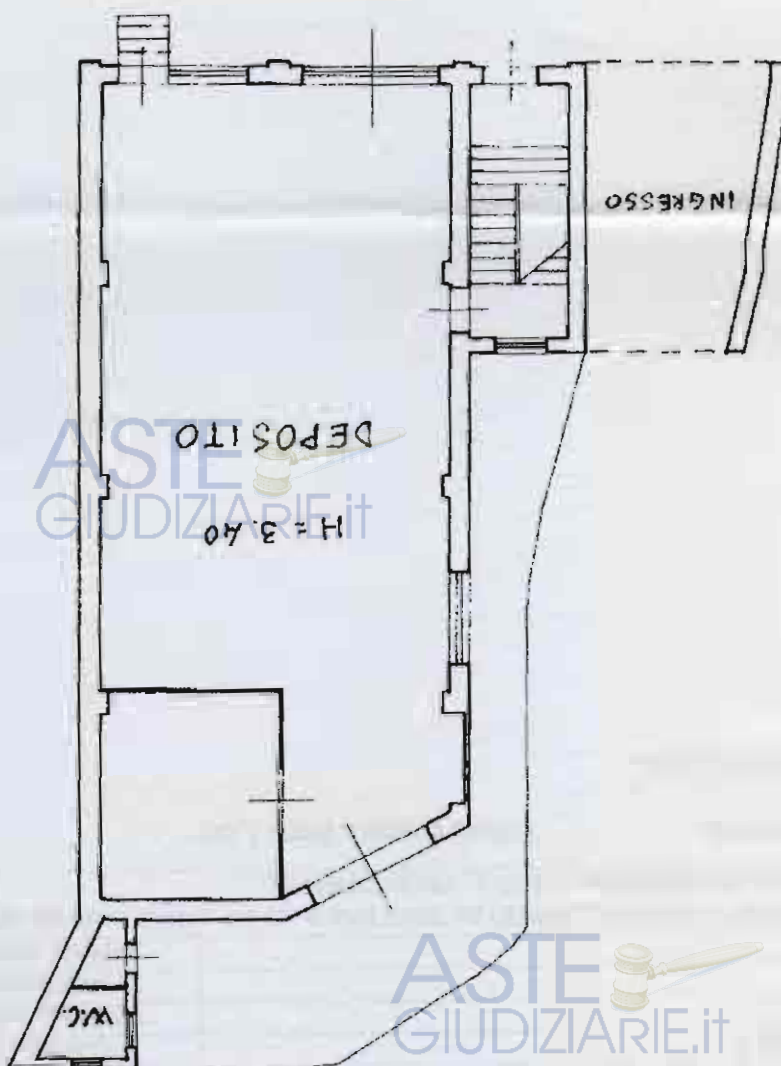
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

PIANO PRIMO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

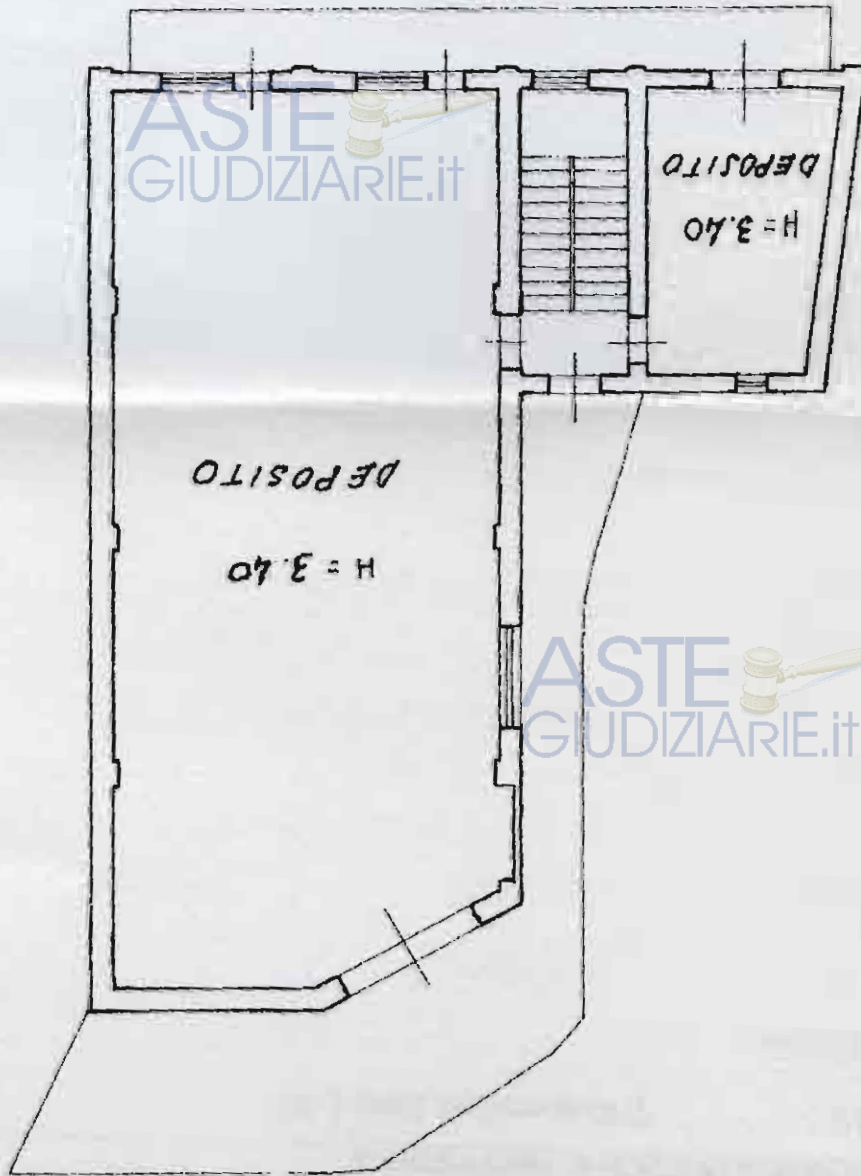


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

2036581

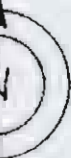
PIANO SECONDO

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

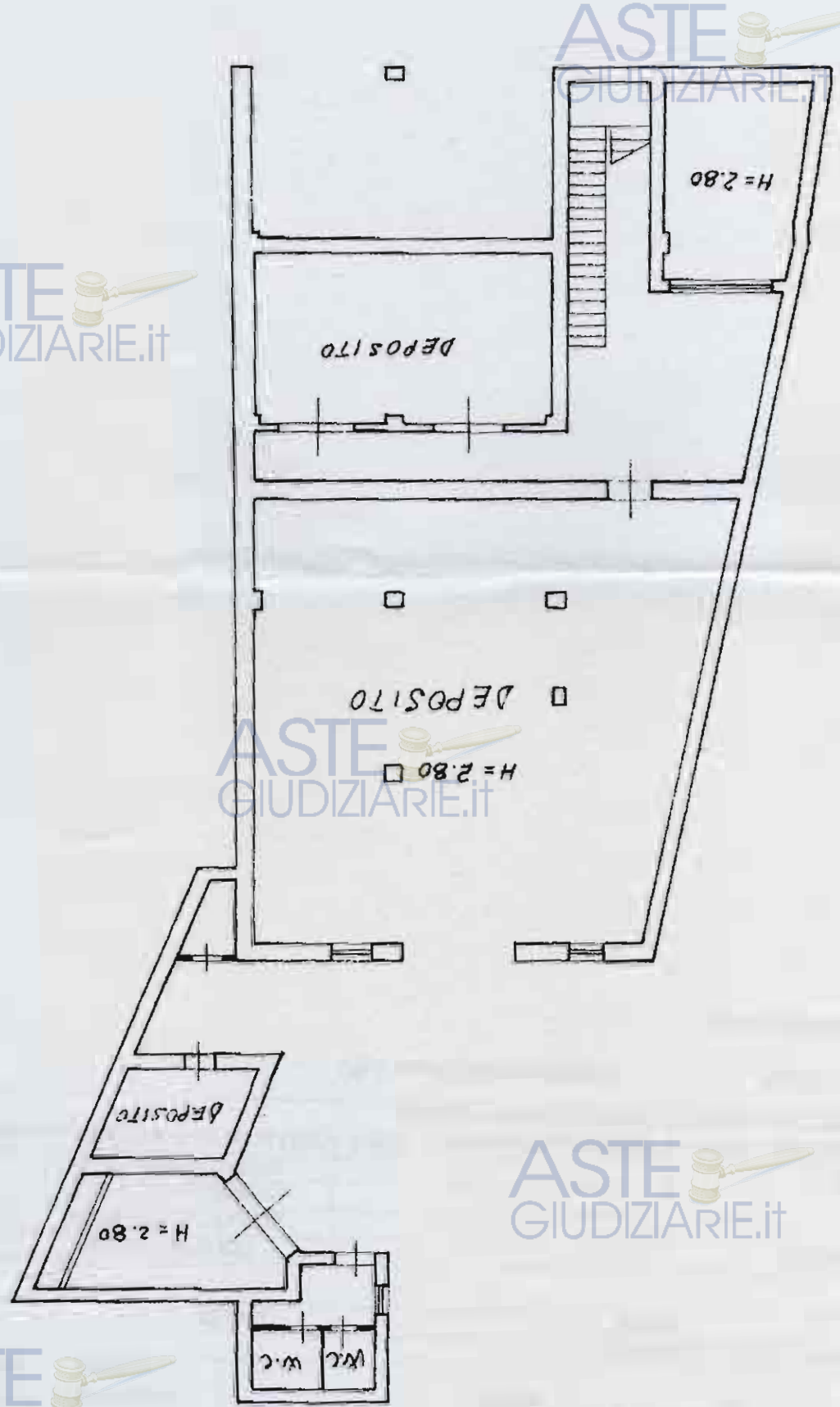


ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



PIANO 1/S



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it



Via XXVIII Ottobre

Data 26 Maggio 2010 Firma *giovanna Sebastiani*  
della Provincia di *Verona*  
iscritto all'Albo dei *geometri*  
(titolo, nome e cognome del tecnico)  
*giovanna Sebastiani*

Completata da: *giovanna Sebastiani*

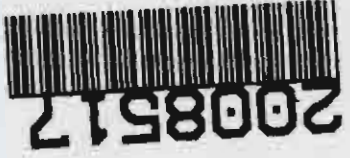
SCALA di 1:400

P.T.



ORIENTAMENTO

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Via S. Vito 100 Ballò -

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

AVVERTENZA: Il presente foglio deve essere incollato nella cartella di deposito in cura del dichiarante sulla planimetria (riprodurre la scala in scala) con la planimetria (riprodurre la scala in scala) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D. 13 aprile 1939-XVII, n. 552.

16157227



---

## **TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO ESECUTIVO **N.R.G. 799/2010 +**

**+ 945/2010 + 951/2010 + 954/2010**

Nel rispetto della normativa sulla privacy, il sottoscritto ha avuto cura di redigere la relazione evitando ogni riferimento o indicazione del "debitore esecutato", nonché di altri soggetti aventi diritto sui beni oggetto di pignoramento ed espliciti riferimenti a persone o cose che compaiono nelle trascrizioni dell'ultimo ventennio. Pertanto di seguito verranno riportate le generalità complete del "debitore esecutato" e delle persone richiamate nella relazione.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

studio [crearé](#) architetto [caggegi](#)  
e.mail - [nellocaggegi@hotmail.it](mailto:nellocaggegi@hotmail.it)  
P.I. 04801110877 - C.F. CGGSST70S30A028A

via rosario currò, 20  
95024 - acireale - ct  
recapito 347 5383853