
TRIBUNALE DI CATANIA
VI SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedimento
n° 645/18 R.G.Es.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.E.: Dott.ssa Floriana Gallucci

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulente Tecnico d'ufficio: Dott. Arch. Maria Elena Morabito



INDICE



1. Premessa	pag. 1
2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti	pag. 1
3. Descrizione delle operazioni peritali	pag. 5
4. Evasione del mandato:	pag. 9
a) <i>Identifichi esattamente i beni pignorati, [...];</i>	pag. 9
b) <i>verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento [...]</i>	pag. 23
c) <i>verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore [...]</i>	pag. 24
d) <i>accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, [...]</i>	pag. 25
e) <i>segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere [...]</i>	pag. 32
f) <i>accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli</i>	pag. 33
g) <i>provveda alla identificazione catastale dell'immobile [...]</i>	pag. 34
h) <i>indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica [...]</i>	pag. 41
i) <i>accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia [...]</i>	pag. 43
j) <i>In caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria [...]</i>	pag. 51
k) <i>Verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare [...]</i>	pag. 57
l) <i>In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile [...]</i>	pag. 57
m) <i>Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale [...]</i>	pag. 57
n) <i>Verifichi l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale [...]</i>	pag. 57
o) <i>Verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello od uso civico [...]</i>	pag. 57
p) <i>Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, [...]</i>	pag. 58
q) <i>Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati [...]</i>	pag. 58

r) Elenchi ed individui i beni, evidenziandone tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita [...]	pag. 58
Descrizione dell'intorno e dell'edificio di appartenenza	pag. 59
s) determini <u>il valore di mercato di ciascun immobile [...]</u>	pag. 74
s.1. Calcolo della superficie commerciale	pag. 74
s.2. Metodo di stima adottato	pag. 75
t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto [...]	pag. 90
u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in lotti separati [...]	pag. 90
v) alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna [...]	pag. 93
w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso , la valutazione della quota di pertinenza [...]	pag. 93
x) Nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura [...]	pag. 94
Conclusioni	pag. 94
Scheda riepilogativa	pag. 96

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE

Procedimento n° 645/2018 R.G.Es.

promosso da

Elrond NPL 2017 S.r.l.



Consulenza Tecnica d'ufficio

1. Premessa – 2. Cronologia degli eventi e degli atti prodotti dalle parti. 3. Descrizione delle operazioni peritali; 3.1. Descrizione degli immobili; 3.2. Dotazioni impiantistiche; 4. Evasione del mandato; risposta ai quesiti; Metodo di stima; Stima del bene – 5. Conclusioni - 6. Allegati: All. 1 – Verbale delle operazioni peritali; All. 2 – Documentazione fotografica (dalla F.1 alla F. 80), corredata da planimetrie di riferimento; All. 3. Documentazione Catastale: elaborati planimetrici, planimetrie catastali, visure storiche, estratto di mappa; All. 4 – Atti di provenienza; All. 5: Altri atti: Decreto di trasferimento sub. 19 (erroneamente identificato con il sub. 53); All. 6 – Documentazione urbanistica; All.7 - Ispezioni ipotecarie e note di trascrizione e di iscrizione ipotecaria; All. 8. Planimetrie delle u.i.u. in scala; All. 9 – Comunicazioni alle parti.

1. PREMESSA

La sottoscritta **Dott. Arch. Maria Elena Morabito**, con studio tecnico in Paternò, via Vittorio Emanuele, 358, iscritta al n° 1683 dell'Albo degli Architetti della Provincia di Catania, con decreto di nomina trasmesso in data 19/09/19, riceveva dal G.E. Dott.^{ssa} Floriana Gallucci della VI Sez. Civile, Esec. mobiliari ed immobiliari del Tribunale di Catania, incarico di C.T.U. nel procedimento 845/2018, promosso dalla Elrond NPL 2017 S.r.l. e per essa dalla Cerved Credit Management S.p.A. a socio unico contro la [REDACTED] S.r.l., in persona del legale rappresentante [REDACTED], e della signora [REDACTED].

2. CRONOLOGIA DEGLI EVENTI E DEGLI ATTI PRODOTTI DALLE PARTI

Si riassumono di seguito i punti salienti della vicenda:

- In data 20/09/2004 Il Credito Siciliano S.p.a. che alla data aveva incorporato la Banca di Santa Venera e la Leasinggroup Sicilia spa, giusto atto di fusione per incorporazione rogato in data 19/06/2002,



essendo creditrice per la somma di € 185.931,90 nei confronti della [REDACTED] s.r.l. con sede a Catania, via Principe Nicola n° 47, nella persona del legale rappresentante ed Amministratore Unico, [REDACTED] e, in qualità di fidejussori sino alla concorrenza di € 464.811,21 dei sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], non avendo costoro provveduto al pagamento, depositava ricorso, chiedendo al Tribunale di Catania di ingiungere ai soggetti su indicati di pagare in solido la somma di € 167.250,00 oltre agli interessi maturati, spese, competenze ed onorario. In data 08/10/2004, letto il superiore ricorso, il Giudice ingiungeva, ai debitori di pagare in solido la somma su indicata. Il presente Precetto veniva munito di formula esecutiva in data 30-31/05/2012.

- In data 30/06/2017 in forza del contratto di cessione dei crediti *pro soluto* il Credito Siciliano cedeva alla Elrond NPL 2017 s.r.l. una serie di crediti; a sua volta, in data 20/07/2017 la Elrond NPL 2017 cedeva alla Cerved Credit Management l'incarico di svolgere l'attività di amministrazione dei crediti nonché la gestione del recupero dei stessi, tra i quali risultava presente il credito di cui sopra.
- Visto il Decreto ingiuntivo emesso in data 08/10/2004, divenuto definitivo in data 30-31/5/2012, in data 23/02/2018 con Atto di precettola Elrond NPL 2017 s.r.l. intimava e faceva precetto alla [REDACTED] s.r.l. con sede a [REDACTED] nella persona del legale rappresentante ed Amministratore Unico, [REDACTED], nonché ai sigg. [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], di pagare in solido la somma complessiva di € 254.384,29 comprensiva del debito, degli interessi maturati, delle spese e delle competenze, entro giorni 10, pena l'esecuzione forzata contro gli stessi, proprietari rispettivamente dei seguenti immobili:
- **Per quanto attiene la signora [REDACTED] (proprietaria per l'intera quota):**

- Appartamento per civile abitazione sito in Fiumefreddo di Sicilia (Ct) C.da Quercio (oggi contrada Liberto), identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 34, Piano terra;
- Appartamento per civile abitazione sito in Fiumefreddo di Sicilia (Ct) C.da Quercio (oggi contrada Liberto), identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 37, Piano I;
- Appartamento per civile abitazione sito in Fiumefreddo di Sicilia (Ct) C.da Quercio (oggi contrada Liberto), identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 38, Piano I;
- Locale sottotetto sito in Fiumefreddo di Sicilia (Ct) C.da Quercio (oggi contrada Liberto), identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 45, Piano III;
- Locale sottotetto sito in Fiumefreddo di Sicilia (Ct) C.da Quercio (oggi contrada Liberto), identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 46, Piano III;

Per quanto attiene la █████ s.r.l. (proprietaria dell'intera quota):

3

- 1) Autorimessa, in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana, C.da Liberto, fg. 4 part. 502 sub. 49, piano S1 mq 34;
- 2) Autorimessa, in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana, C.da Liberto, fg. 4 part. 502 sub. 51, piano S1 mq 27;
- 3) Autorimessa, in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana, C.da Liberto, fg. 4 part. 502 sub. 53, piano S1 mq 21;
- 4) Autorimessa, in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana, C.da Liberto, fg. 4 part. 502 sub. 56, piano S1 mq 30;

Tale atto veniva notificato ai debitori in data 13/02/2018.

- In data 09/05/2018, decorsi i termini veniva depositato Atto di pignoramento con il quale si chiedeva l'esecuzione sugli immobili sopra indicati di proprietà della █████ s.r.l. e della sig. █████.

Notifica dell'atto veniva fatta ai debitori in data 21/05/2018 a mezzo raccomandata A/R.

- In data 27/06/2018, l'Avv. Roberto Porto, in qualità di difensore delle ELROND NPL 2017s.r.l. e per essa della Cerved Credit Management s.p.a. chiedeva al Giud. Dott.^{ssa} Gallucci Floriana che venissero sottoposti a vendita gli immobili indicati nell'atto di pignoramento.
- In data 19/04/2019 i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] difesi dall'Avv. [REDACTED] creditori nei confronti della [REDACTED] s.r.l. della somma di € 27.897,79 in virtù di atto di precetto su Sentenza n. 4273/2018 del Tribunale di Catania, chiedevano di poter accedere al fascicolo del procedimento, intendendo riservarsi la possibilità di di esperire ricorso per intervento. A tal uopo allegavano copia della sentenza n. 4273/2018 del Tribunale di Catania con pedissequo atto di precetto e procura alle liti.
- In data 04/03/2019 l'Avv. Roberto Porto, in qualità di difensore delle ELROND NPL 2017s.r.l. e per essa della Cerved Credit Management s.p.a. comunicava con Atto di avviso ex art. 498 C.P.C. ai seguenti soggetti:
 - a) la Banca Popolare di Bronte s.p.a. in persona del legale rappresentante con sede in Bronte via via Arc. Spedalieri n° 2 (ipoteca volontaria iscritta il 26/10/2001 ai nn. 39141/4990;
 - b) [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] presso l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] con studio in Mascali (sequestro conervativo Trib. Di Giarre dello 07/01/2004 rep. 21229/3 trascritto lo 08/01/2004 n° 709/5550)
 - c) [REDACTED] (sequestro conservativo Trib. Di Catania del 16/11/2004 rep. N° 2702 trascritto il 16/12/2004 ai nn° 69132/42321) che risultava atto di pignoramento a carico della [REDACTED] s.r.l. e della sig.ra [REDACTED] sugli immobili sopra specificati;

che in forza del proprio credito aveva proceduto al pignoramento degli immobili in oggetto, in seno al Proc. 645_18 del Tribunale di Catania.

- infine, in data 15/04/2020 con Atto rogato dal Notaio Giuseppe Reina veniva richiesta dai debitori esecutati ipoteca di rinnovazione DELL'ISCRIZIONE effettuata in data 02/05/2000 AI NN. 14942/2147 a favore di ELROND NPL 2017 S.R.L.

3. DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali presso gli immobili in oggetto sono state eseguite in due differenti giornate.

I SOPRALLUOGO - In data 03/02/2021, previa comunicazione ai debitori esecutati, a mezzo Raccomandata A/R e telegramma inviati in data 20/01/2020 e comunicazione pec alla parte procedente, in presenza del Custode giudiziario, nominato dalla Dott.^{ssa} Floriana Gallucci, Avv. Di Pietro Angela, la scrivente si recava sui luoghi, in Fiumefreddo, via Diana 140, C.da Liberto per eseguire, secondo mandato, le necessarie operazioni peritali.

Al sopralluogo, come da verbale "All. 1" presenziavano:

per parte convenuta:

- il sig. [REDACTED], ex amministratore della [REDACTED] s.r.l. (debitore esecutato);
- L'Avv. Minutolo Alfredo in qualità di legale rappresentante della sig.ra [REDACTED] (debitrice esecutata);
- L'Avv. Di Pietro Anaela (Custode giudiziario)
- L'esperto;

Si procedeva alle operazioni peritali, visionando gli immobili presenti ai vari piani:

Piano terra

Sub. 34



Il subalterno risultava totalmente aperto e privo di alcuna chiusura. Allo stesso, infatti, si accede dall'esterno, cioè dall'area libera di pertinenza, ubicata in adiacenza al vialetto d'ingresso ed al portone della palazzina di appartenenza delle unità immobiliari. Per l'immobile venivano eseguiti rilievo metrico e fotografico.

Piano Primo

Sub. 37 e sub. 38

Da operazioni peritali si evinceva che il primo degli immobili risultasse occupato in maniera irregolare da terzi; i genitori dell'occupante, informati, permettevano di accedere all'immobile, che dichiaravano essi stessi di aver ultimato per permettere al figlio, alla convivente ed alla figlia minore di questi, di risiedervi.

L'appartamento identificato dal sub. 38 risultava, invece, privo di chiusura, non ultimato ed occupato da materiale impropriamente ivi collocato da altre ditte. L'avv. Di Pietro, provvedeva a predisporre la chiusura dell'immobile con l'ausilio di un fabbro.

Piano sottotetto

Sub. 45 e sub. 46

I due subalterni, catastalmente definiti *in fase di costruzione* e dunque privi di planimetrie catastale, non risultavano alla data ispezionabili: dal pianerottolo condominiale del piano II, l'accesso alle ultime rampe conducenti ai sottotetti, risultava di fatto murato e ridotto esclusivamente ad un passaggio sul muro di chiusura, accessibile solo attraverso una botola. Viste le condizioni di estrema sporcizia e la costipazione con materiale di ogni genere, si riteneva di rimandare il sopralluogo ad altro giorno per visionare con adeguata protezione le unità immobiliari.



a)



b)

a) vista su parete realizzata a chiusura del vano scala nel tratto relativo all'accesso al piano sottotetto. b) botola di accesso – vista sulle rampe di scala murate.

Piano seminterrato

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono:

- Fg. 4 part. 502 sub. 49
- Fg. 4 part. 502 Sub. 51
- Fg. 4 part. 502 Sub. 53
- Fg. 4 part. 502 Sub. 56

Ad eccezione del sub. 51, i subalterni, a destinazione d'uso garage, risultavano occupati da altre ditte; nello specifico:

- il **sub. 49** risulterebbe allo stato dei luoghi adibito ad officina; il **sub. 51** risulta privo di chiusura di alcun tipo, motivo per cui ne è stata possibile l'ispezione; il **sub. 53** risultava, alla data del sopralluogo, chiuso ed occupato dal sig. [REDACTED] il quale, come dichiarato dalla madre, riteneva di essere proprietario per acquisizione dell'unità immobiliare a mezzo asta giudiziaria. Si decideva, dunque, di verificare l'effettiva identità del bene acquisito all'asta e si rimandava ad altra data il sopralluogo, di concerto con le parti ed il custode giudiziario;
- il **sub. 56**, infine, risultava anch'esso occupato da terzo (il sig. [REDACTED] ed adibito a laboratorio di falegnameria e deposito.

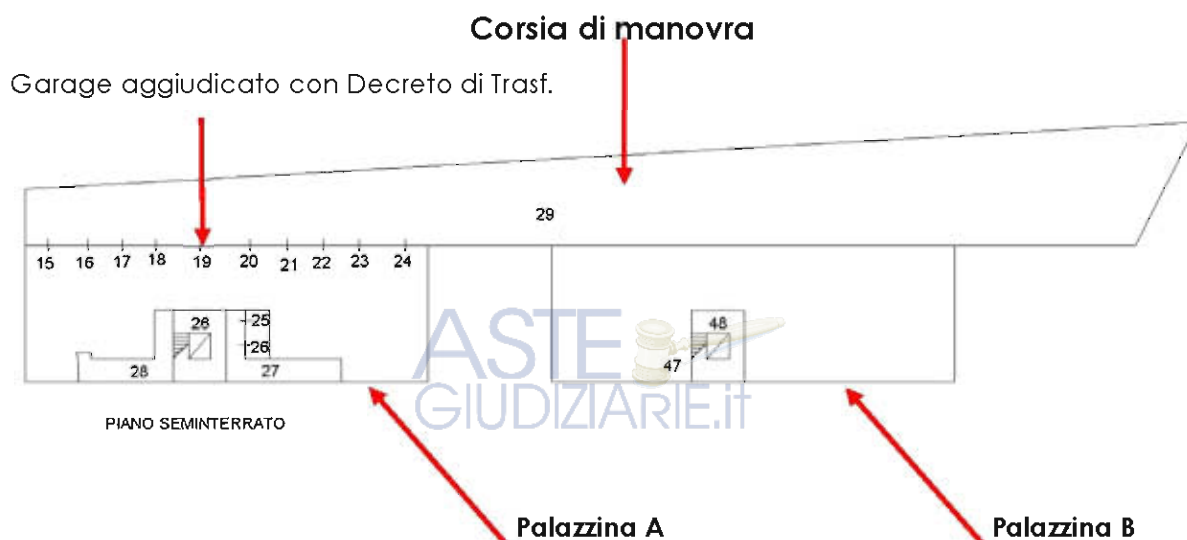
Il Sopralluogo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



In data 24/02/2021, sempre alla presenza dell'Avv. Di Pietro Angela, si procedeva ad effettuare le verifiche necessarie ed il sopralluogo nel garage identificato dal sub. 53, nonché nei subalterni identificanti i locali sottotetto. Per quanto attiene il garage si appurava, con l'ausilio di visura catastale ed elaborato planimetrico, che il sig. ██████ avesse acquisito come da Decreto di Trasferimento n° 57/14 del Trib. Di Catania, il sub. 19, erroneamente identificato, dal custode giudiziario e dal ctu del procedimento su indicato, con il subalterno 53.

La scrivente verificando l'elaborato planimetrico individuava dunque il sub. 19 sulla seconda palazzina di tale edificio (PALAZZINA A) e verificava che anche tale subalterno risultava erroneamente occupato da altra ditta.



Copia del Decreto di Trasferimento del sub. 19 è allegato alla presente perizia (All. 6), a dimostrazione della legittimità della proprietà in capo al debitore. Chiarito ciò, si procedeva ad eseguire il rilievo metrico e fotografico nel garage di proprietà del debitore esecutato.

Per quanto attiene i locali ubicati nel sottotetto, infine, si accedeva agli stessi attraverso la botola ricavata su muro di chiusura delle rampe condominiali che conducevano ai locali sottotetti. Per gli stessi, in totale stato di abbandono, come conferma la presenza massiccia di guano e di colombe, si appurava la

mancanza di qualsivoglia divisorio che ne potesse definire perfettamente i confini.

La porzione, posta lato Sud-Est, rispetto alla scala di accesso (sub. 45) risulta costituita da un unico grande vano, quasi totalmente pavimentato, ma privo di chiusure e di aperture esterne; la seconda porzione, posta su lato Nord-Ovest, risulta invece parzialmente modificata con una distribuzione degli spazi interni, incompleta ma presente.



Foto d'insieme sub. 45



Foto d'insieme sub. 46

4. EVASIONE DEL MANDATO

Dopo aver effettuato la ricognizione dello stato dei luoghi, eseguiti gli accertamenti ritenuti necessari presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Fiumefreddo di Sicilia, si risponde ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di conferimento d'incarico.

a) *Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*

I beni pignorati, ubicati in Fiumefreddo, sono parte di un complesso edilizio costituito da n° 2 palazzine, **A** e **B**, ognuna con una propria scala di accesso, dotate di un piano seminterrato destinato a box auto e locali condominiali, un piano rialzato, un piano primo, un piano II ed un piano sottotetto.

Realizzate ed ultimate intorno al 2002, hanno ingresso dalla via Diana. Da progetto l'ingresso doveva risultare delimitato da cancello in ferro, nella realtà mai realizzato. Dallo slargo di accesso ci si immette nel vialetto d'ingresso e da qui alle due palazzine; gli immobili oggetto di pignoramento sono tutti ubicati nella Palazzina "B".

Ai vari piani si giunge a mezzo scala condominiale, che, avrebbe anche la predisposizione per l'ascensore, di fatto, mai realizzato.

Fa eccezione l'immobile identificato come sub. 38, il quale ha accesso esclusivo dall'area scoperta di pertinenza; da planimetria catastale ciò dovrebbe avvenire da una rampa prevista per il superamento del dislivello tra il piano giardino ed il livello di quota dell'appartamento; di fatto, essa non risulta realizzata.

Infine, al piano seminterrato ed alla corsia di manovra all'aperto che conduce ai vari box, si accede da rampa posta su confine Nord-ovest.

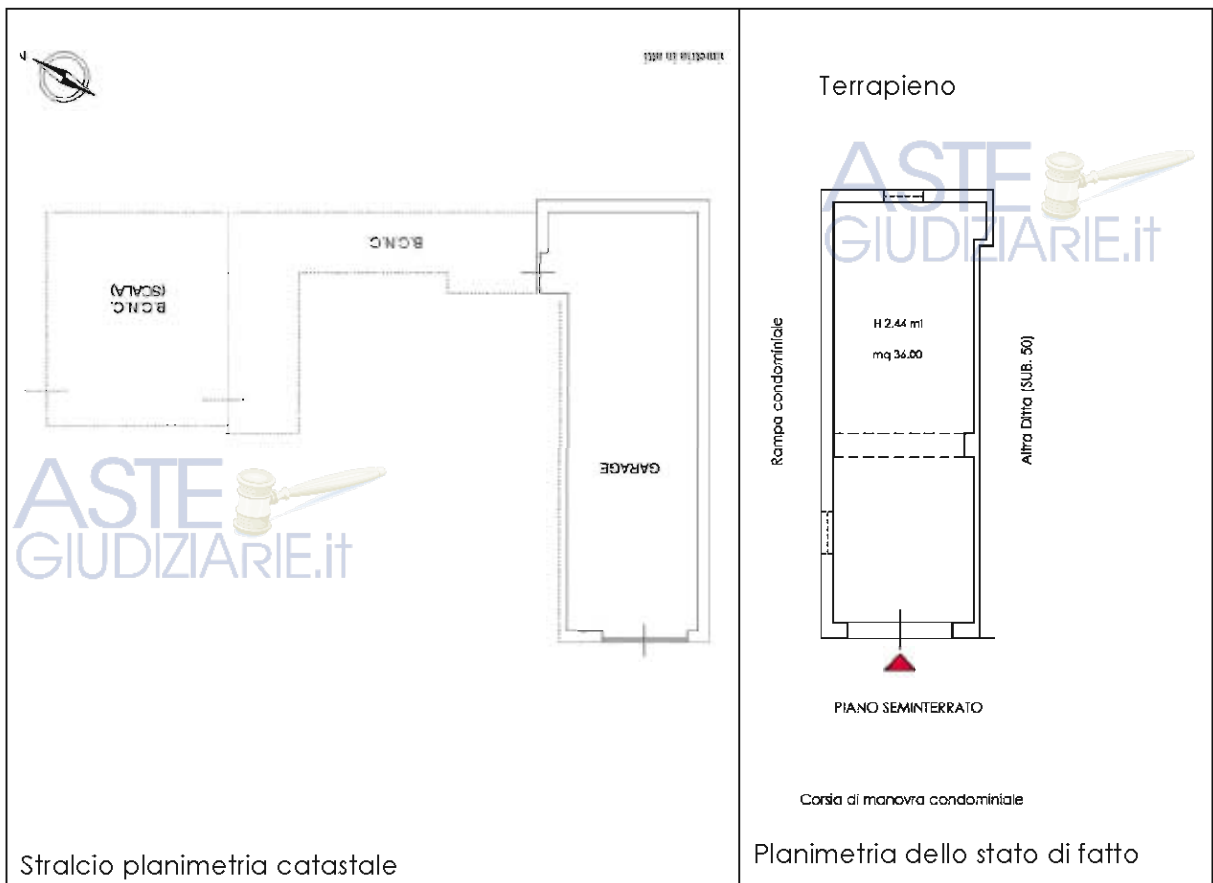
Gli immobili oggetto del presente procedimento sono così identificati.

10

PIANO SEMINTERRATO

SUB. 49

Il cespite risulta confinare a Nord-Est con terrapieno e con area libera del sub. 34, a Sud-Ovest con area condominiale e corsia di manovra per i garage siti al piano seminterrato, a Nord-Ovest con locali condominiali, a Sud-Est con altra ditta.



Catastalmente il bene in oggetto risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	49	C/6	5	34 mq	mq 42,00	€ 119,40

Proprietà: █████ s.r.l. con sede in Catania – intera quota

I dati catastali identificano in maniera univoca il bene in oggetto.

Tuttavia, dall'esame dei luoghi si evince una totale difformità sia planimetrica che superficiale: il box in questione è di fatto posto all'angolo della palazzina B, senz'alcun collegamento con gli spazi condominiali identificati come beni comuni non censibili, presenti in planimetria: risulta costituito da un unico vano che si estende in profondità e che avrebbe una prima apertura di aerazione, parzialmente murata, in adiacenza alla rampa di accesso, sul prospetto Nord-



Ovest, ed una seconda con affaccio sul sottoballatoio del prospetto principale, Nord-Est, totalmente chiusa con mattoni forati.

La sua superficie utile è pari a mq 36.00.



Foto su ingresso ai garage al piano seminterrato – in evidenza Ingresso sub. 49

PIANO SEMINTERRATO

SUB. 51

Il cespite, adibito a box auto, è allo stato di fatto privo di alcuna chiusura verso l'esterno. Risulta confinare a Nord-Est con corsia interna condominiale, a Sud-Ovest con area condominiale e corsia di manovra per i garage, a Nord-Ovest con altra ditta ed a Sud-Est con altra unità immobiliare della ditta intestata. La sua superficie utile è pari a mq 25,70.

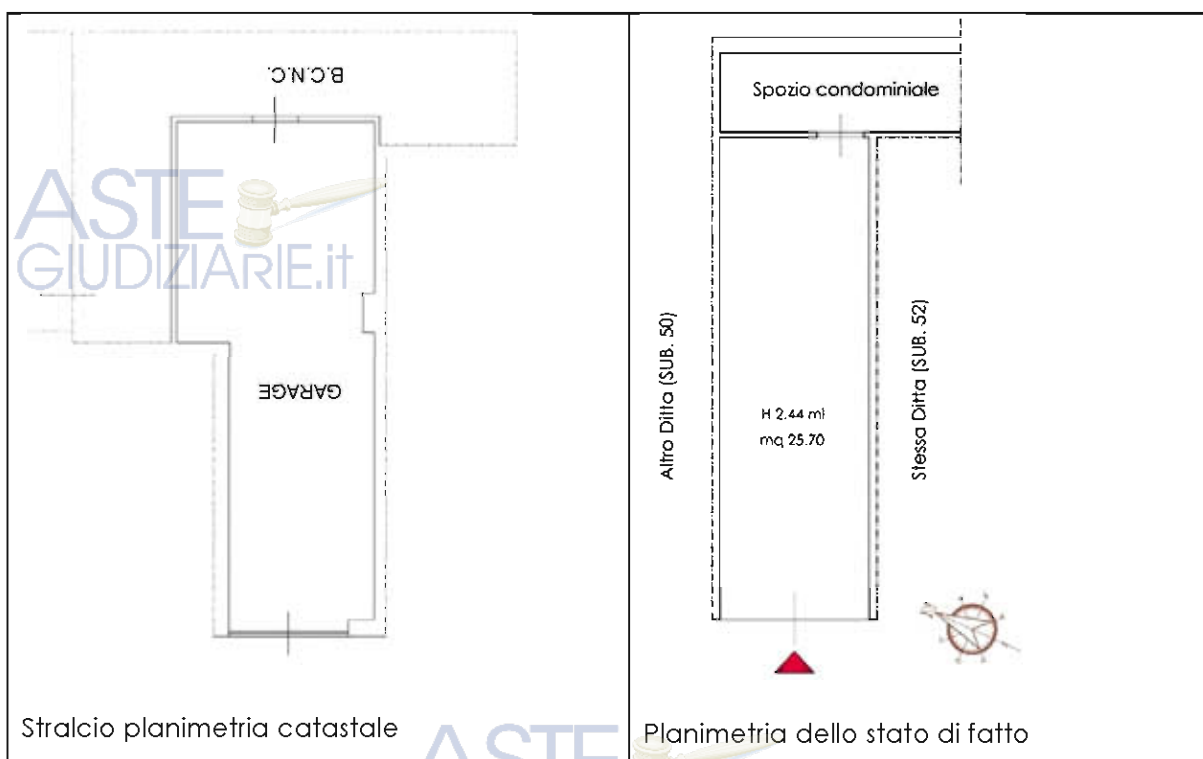
Dal punto di vista catastale risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	51	C/6	5	27 mq	mq 31,00	€ 94,82

L'immobile presenta un unico intestato: █████ S.R.L. per intera quota.

I dati identificativi sono congruenti, ma, anche per tale garage il sopralluogo ha evidenziato difformità tra lo stato di fatto e la planimetria catastale: il locale si presenta come un unico vano con una porta di accesso allo spazio interno condominiale che conduce alle scale e, da progetto, anche all'ascensore mai inserito.



PIANO SEMINTERRATO

SUB. 53

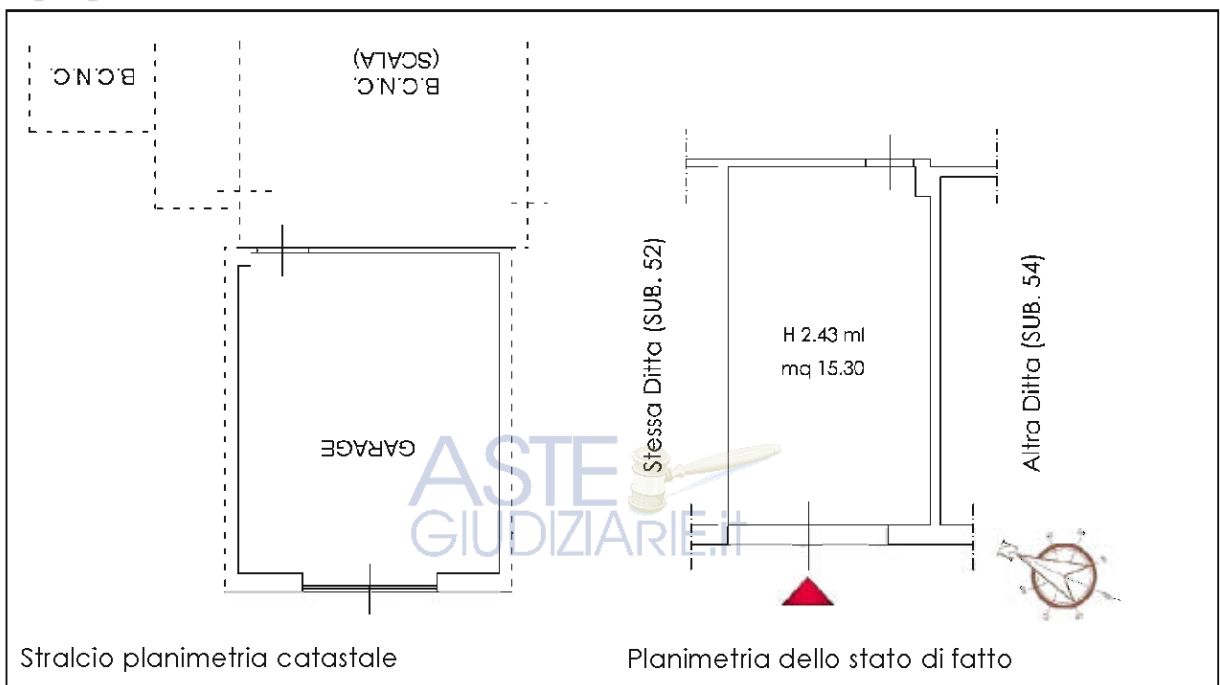
Il cespite, adibito a box auto, al momento del sopralluogo occupato da altra ditta per erronea attribuzione alla stessa, è allo stato di fatto provvisto di portoncino basculante per l'ingresso. Risulta confinare a Nord-Est con spazio coperto condominiale, a Sud-Ovest con area condominiale e corsia di manovra, a Nord-Ovest ed a Sud-Est con altre ditte. La sua superficie utile è di mq 15,30. Dal punto di vista catastale risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	53	C/6	5	21 mq	mq 24,00	€ 73,75

L'immobile presenta un unico intestato: █████ S.R.L. con sede in Catania

Il garage appare difforme dalla planimetria catastale: il vano appare di forma differente, più allungata, con un'apertura verso lo spazio interno condominiale sul lato destro e non sinistro ed un'apertura all'ingresso di dimensioni maggiori rispetto a quella segnata in planimetria.



14

PIANO SEMINTERRATO

SUB. 56

Il cespite, adibito a box auto, nell'insieme risulta confinare a Nord-Est con corsia interna condominiale, a Sud-Ovest con area condominiale e corsia di manovra per i garage, a Nord-Ovest ed a Sud-Est con altre ditte.

Dal punto di vista catastale risulta così identificato

Comune di Fiumefreddo

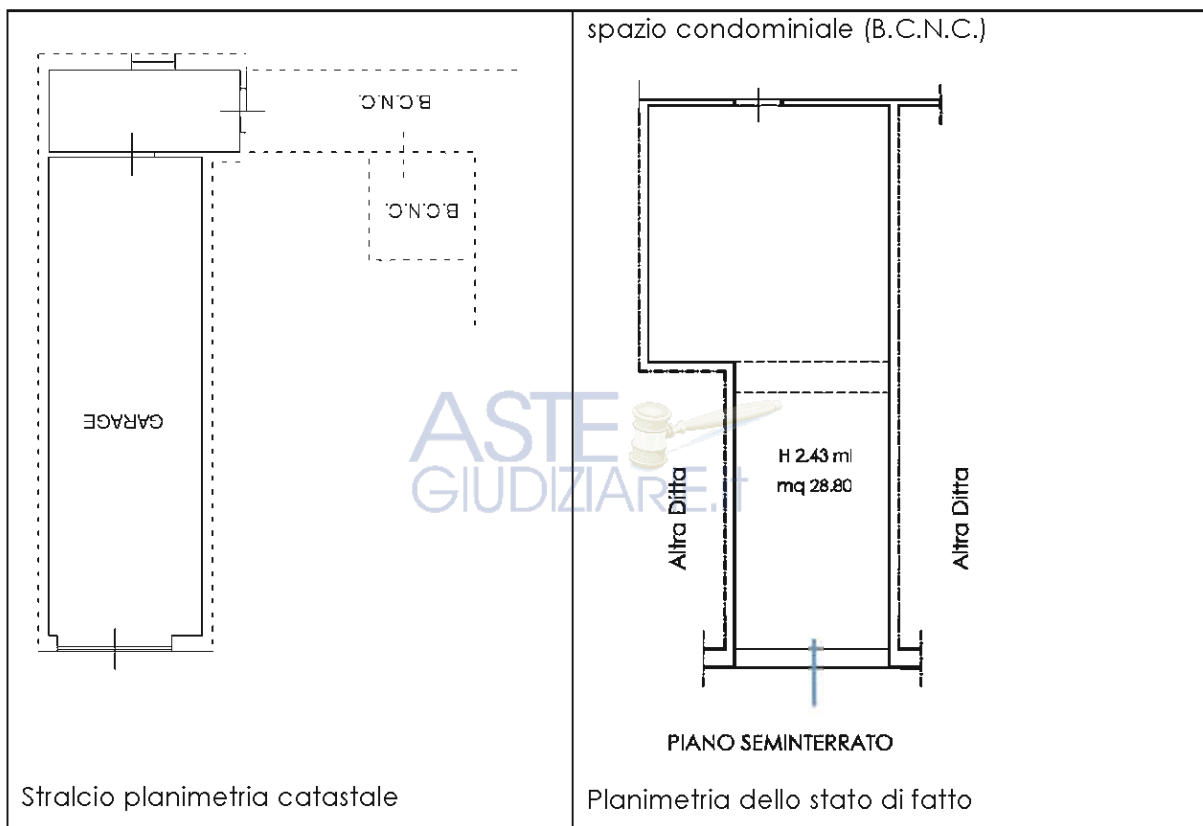
ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	56	C/6	5	30 mq	mq 34,00	€ 105,36

L'immobile presenta un unico intestato: █████ S.R.L. con sede in Catania quota intera

Allo stato di fatto risulta occupato da altra ditta; la planimetria catastale risulta incongruente con lo stato dei luoghi: la pianta appare come specchiata, con gli spazi esistenti invertiti, manca la chiusura con lo spazio più interno, al contrario, il locale è un unico vano. La porta verso la zona condominiale è posta all'estremità finale e non di lato.



PIANO RIALZATO

SUB. 34

Il cespite, adibito ad abitazione, è allo stato di fatto privo di alcuna chiusura verso l'esterno. Risulta confinare nel suo insieme a Nord-Est e con area scoperta di propria esclusiva pertinenza e con viale di accesso al condominio a Nord-

ovest con rampa condominiale di accesso alla zona, a Sud-est con altra ditta, a Nord-Ovest ed a Sud-ovest con corsia di manovra ed area libera condominiale.

Dal punto di vista catastale risulta così identificato:

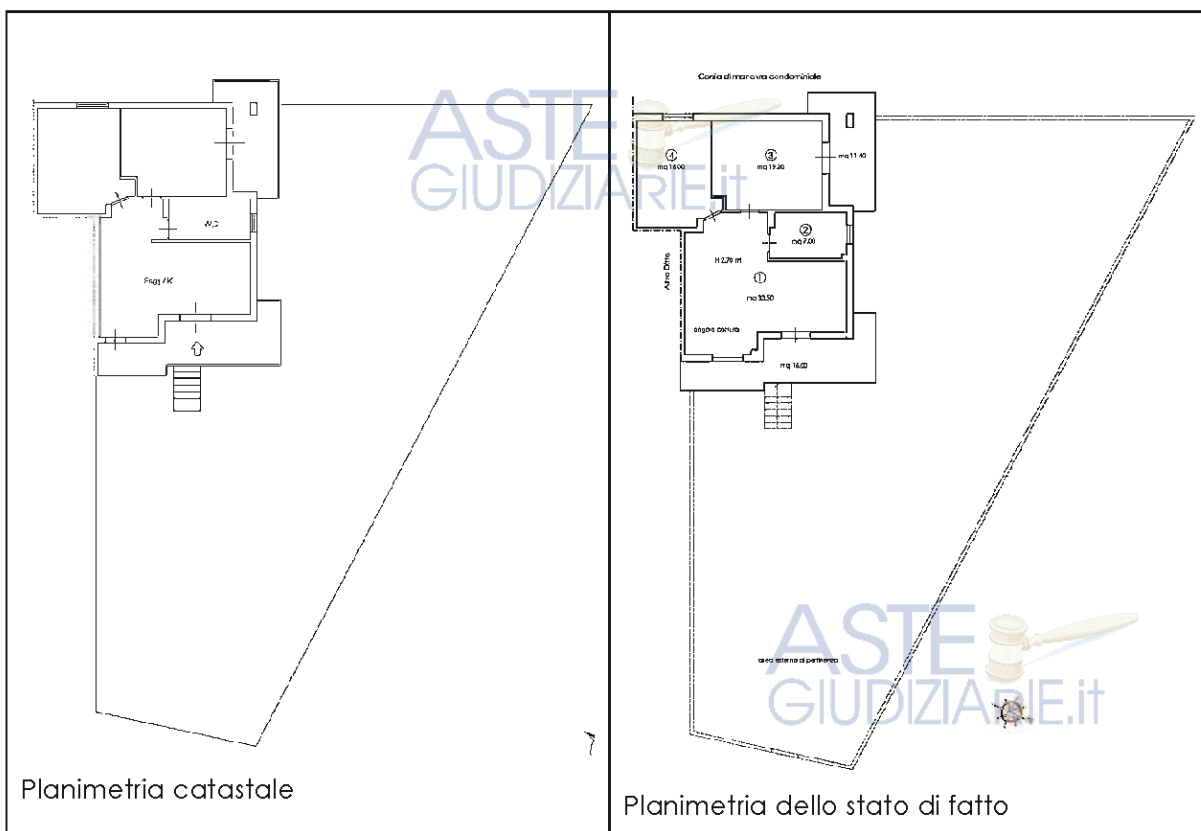


Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	34	A/2	5	4,5 vani	mq 108,00; escluse aree scoperte mq 87,00	€ 278,89

L'immobile presenta un unico intestato: █████ S.R.L. con sede in Catania

Planimetricamente risulta costituito da un unico ambiente cucina-soggiorno, due vani ed un servizio igienico. Di pertinenza esclusiva, oltre all'area scoperta adiacente l'ingresso alla palazzina B, sono il ballatoio adiacente tale area di proprietà, su prospetto Nord-est, da cui si ha accesso all'immobile ed un ballatoio su lato Nord-Ovest.



Per quanto attiene l'area esterna, va sottolineato che la stessa appare delimitata solo sulla parte prospiciente il vialetto, mentre la parte a Nord-est risulta oggi quasi parte integrante della scivola per l'accesso alla corsia carrabile.

Lo stato di fatto è congruente con la planimetria catastale, ad eccezione di uno spostamento del divisorio del bagno, nella cui superficie è stato inglobato il pilastro.

PIANO PRIMO SUB. 37

Il cespite, adibito ad abitazione, è ubicato al Piano I della palazzina B. Nel suo insieme confina a Nord est con vano scala condominiale, a Sud-Ovest con spazio condominiale, a Sud-ovest con corsia di manovra condominiale, a Nord-Ovest con immobile della stessa ditta (sub. 38), a Sud-Est con altra ditta; Dal punto di vista catastale risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	37	A/2	5	3 Vani	Tot. mq 59,00, escluse aree scoperte 57,00	€ 185,92

L'immobile presenta un unico intestato [REDACTED] in regime di separazione dei beni.

Risulta costituito da un primo ambiente con ingresso diretto dal vano scala, un piccolo disimpegno che funge da antibagno, il servizio igienico ed un vano adibito a camera letto. Di esclusiva pertinenza un ballatoio con affaccio su corsia di manovra, lato Nord-Ovest.

Risulta conforme alla planimetria catastale a meno del divisorio, non realizzato, che avrebbe dovuto creare una zona spogliatoio.



PIANO I

SUB. 38

Il cespite, adibito ad abitazione, è ubicato al Piano I della palazzina B. Nel suo insieme confina a Nord est con vano scala condominiale, a Nord-Ovest con disimpegno di distribuzione ad altre unità, a Sud-ovest con corsia di manovra condominiale, a Sud-est con immobile della stessa ditta (sub. 37);

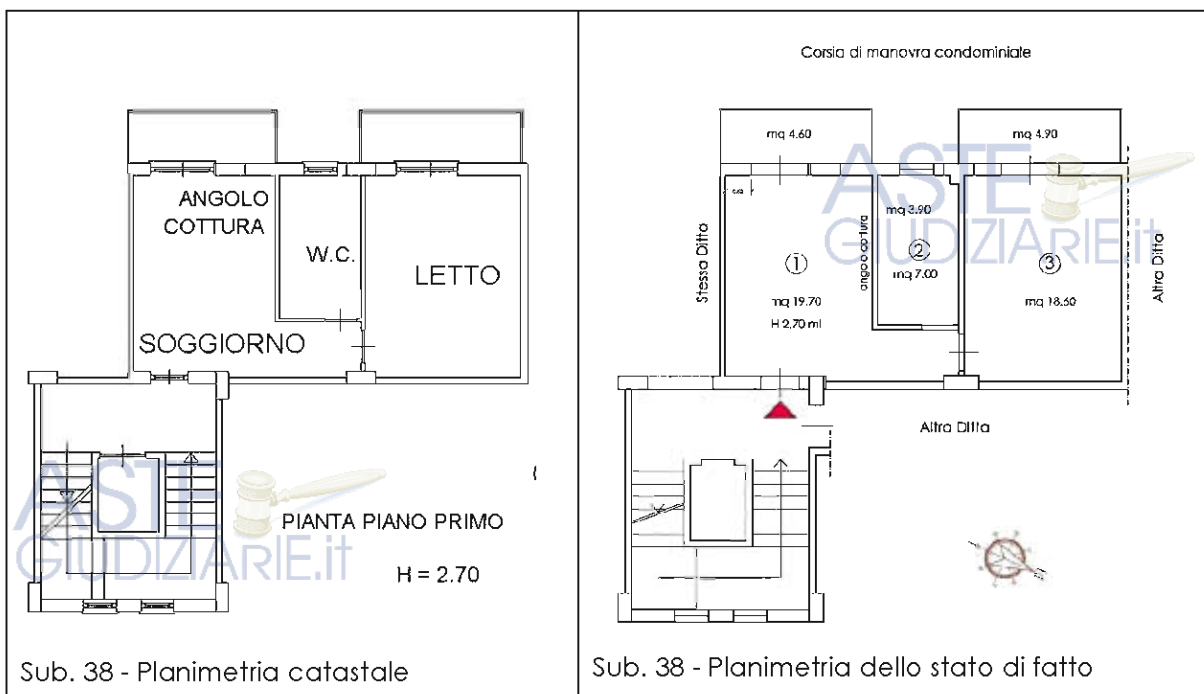
Dal punto di vista catastale risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	38	A/2	5	2,5 Vani	Tot. mq 56,00, escluse aree scoperte 53,00	€ 154,94

Unico intestato ██████████ in regime di separazione dei beni.

Risulta costituito da un ambiente adibito a soggiorno con angolo cottura ed ingresso diretto dal vano scala, un piccolo disimpegno di distribuzione, il servizio igienico ed un vano letto. Di esclusiva pertinenza un ballatoio con affaccio su corsia di manovra, lato Sud-Ovest. Lo stato di fatto risulta conforme alla planimetria catastale.

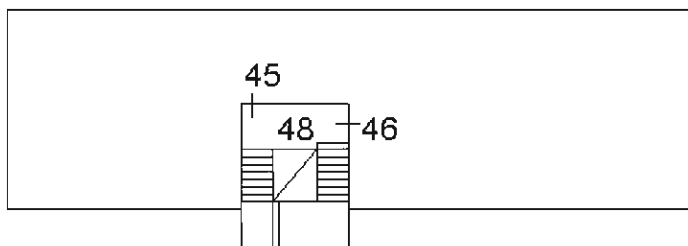


PIANO SOTTOTETTO

I cespiti che occupano tale piano risultano privi di planimetria catastale, giacchè, pur essendo catastati e dunque identificati da un subalterno, sono rimasti *in corso di costruzione*. Per il raggiungimento degli stessi, al momento, è possibile solo passare da una botola di ispezione presente su un muro realizzato al piano II, in continuazione con il vano ascensore, muro che di fatto chiude l'ingresso alle due rampe di scale, perfettamente rifinite, che porterebbero al piano in questione.

Al livello del sottotetto il vano scala non risulta delimitato da muri divisorii, ma dal pianerottolo di sbarco si accede liberamente ai due subalterni posti l'uno a sinistra e l'altro a destra.

Per la loro individuazione puntuale e l'esatta ubicazione unico riferimento è l'elaborato planimetrico del 2002, reperito al N.C.E.U. (All. 3).



PIANTA SOTTOTETTO

Stralcio dell'elaborato planimetrico trasmesso al N.C.E.U. in data 25/07/2002

Sub. 45

Il cespite, *in corso di costruzione*, è urbanisticamente definito come non abitabile. Risulta costituito da un vano unico coperto da un tetto a falde, pavimentato quasi per l'intera superficie e con un'altezza variabile che va da quota 0.60 ml (muretto reggi travi) ad un'altezza al colmo pari a ml 2.44 (sottotrave 2.05 ml).

Non risulta provvisto di finestre a tetto o di ballatoi interni. Si riporta di seguito la planimetria realizzata per quanto possibile a seguito di rilievo metrico e fotografico.

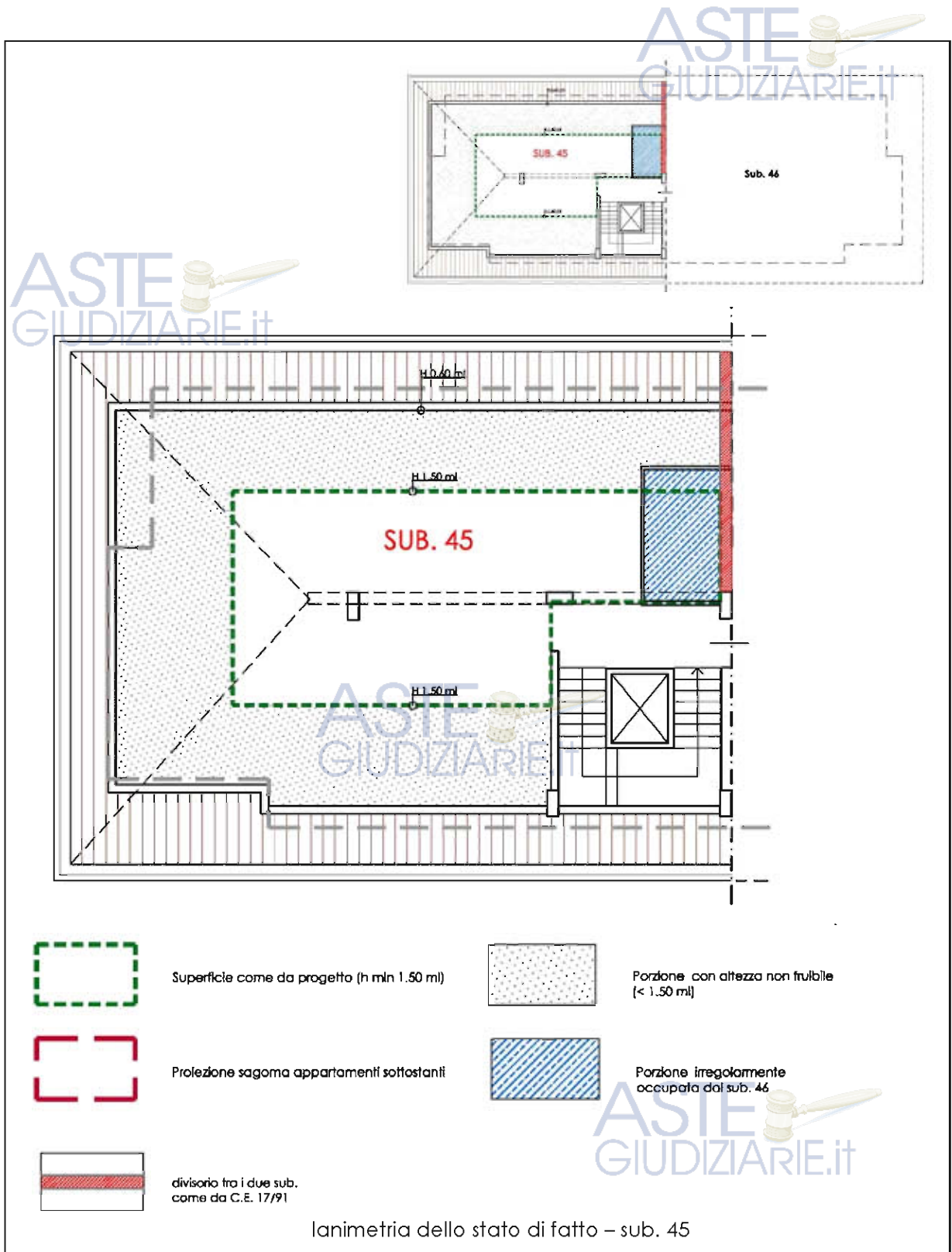
Nel suo insieme confina a Nord-Est con vano scala condominiale e vialetto di accesso alla palazzina, a Sud-Ovest con corsia di manovra condominiale, a Nord-Ovest con il sub. 46 ed a Sud-Est con spazio esterno di passaggio tra le due palazzine del complesso. Dal punto di vista catastale risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	45	In corso di costruzione				

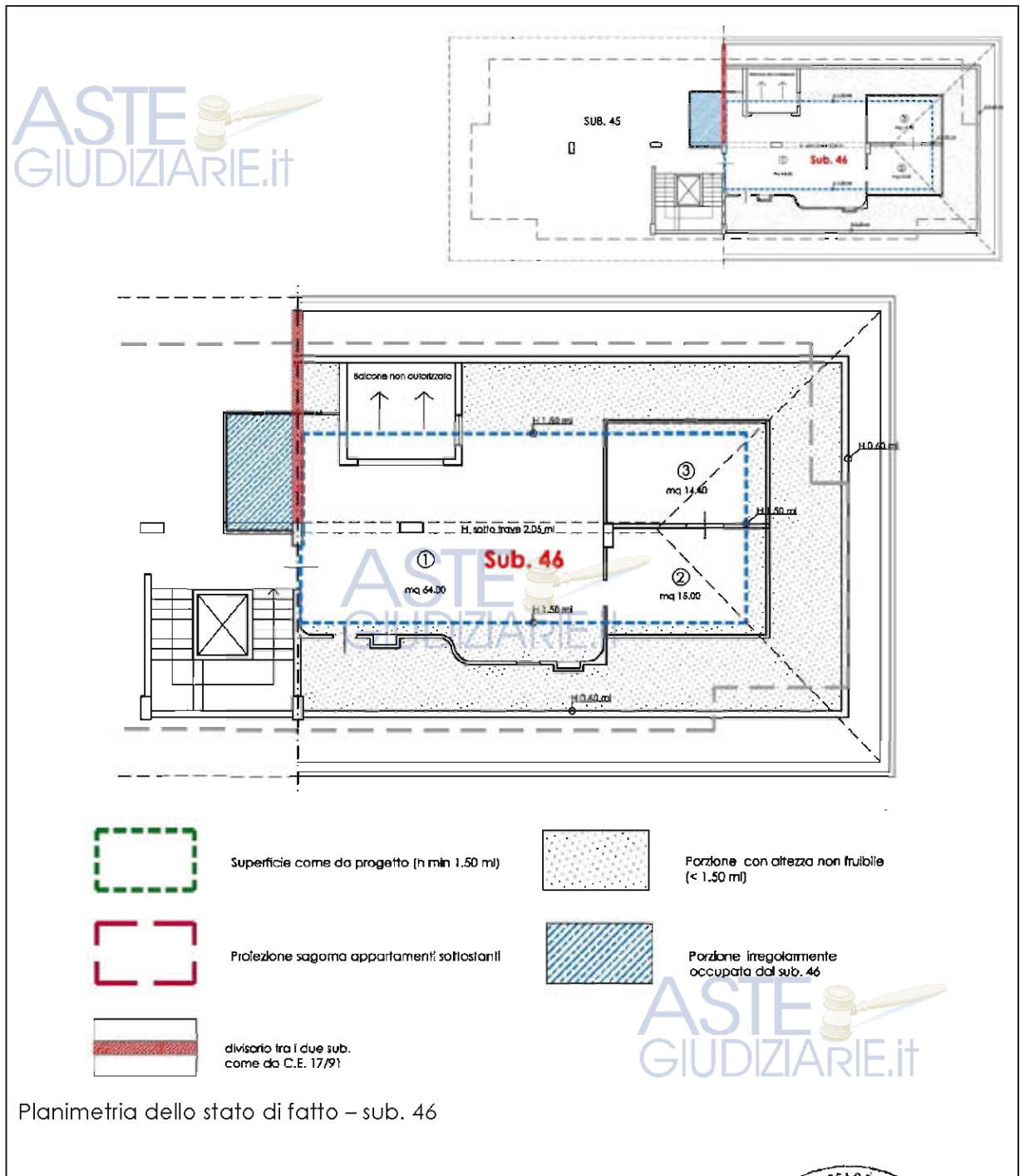
La situazione degli intestati è la seguente: [REDACTED] in regime di separazione dei beni proprietaria dell'intera quota.

Per quanto attiene la congruità con i dati catastali essendo come detto parziali le informazioni, si attesta solo l'ubicazione dello stesso e la proprietà.



Sub. 46

Il cespite, anch'esso *in corso di costruzione*, doveva certamente essere adibito ad abitazione, come attestano le sue condizioni, sebbene urbanisticamente esso sia locale non abitabile. Contrariamente all'attiguo sub. 45, in esso sono presenti divisori che separano le zone con altezza minima e, dunque, non fruibili dal punto di vista abitabile, dagli spazi con altezza maggiore.



Appare realizzato un ambiente centrale che dà accesso all'unità immobiliare, presumibilmente da destinare a soggiorno/cucina (come proverebbe la struttura in muratura al grezzo posta al suo interno) e che risulta dotato di un piccolo ballatoio, coperto provvisoriamente da ondulina che darebbe luce all'ambiente; un vano presumibilmente destinato a servizio igienico, nel quale sono state realizzate una grande struttura per una vasca in muratura e per un lavabo, ed un piccolo vano posto lateralmente al ballatoio suddetto.

Allo stato dei luoghi il tutto appare privo di rifiniture e di pavimentazione. Il tetto come per il subalterno limitrofo risulta anche munito di coibentazione realizzata con pannelli di polistirene. Si riporta di seguito la planimetria realizzata per quanto possibile a seguito di rilievo metrico e fotografico.

Nel suo insieme confina a Nord-Est con vano scala condominiale e vialetto di accesso alla palazzina, a Sud-Ovest con corsia di manovra condominiale, a Nord-Ovest con rampa ed area aperta condominiale ed a Sud-Est con il sub. 45.

Dal punto di vista catastale risulta così identificato:

23

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	45	In corso di costruzione				

La situazione degli intestati è la seguente: [REDACTED] in regime di separazione dei beni proprietaria dell'intera quota.

Per quanto attiene la congruità con i dati catastali essendo come detto parziali le informazioni, si dichiarano congruenti solo l'ubicazione dello stesso e la proprietà.

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Maria Elena Morabito
Architetto
Settimanele, 2004

21/07/2009

Il pignoramento, così come la nota di trascrizione, identificano in maniera corretta i dati relativi ai vari cespiti:

Sub. 34-37-38-45-46

Le su indicate unità immobiliari risultano correttamente indicate sia nell'atto di pignoramento che nelle note. Il pignoramento colpisce esclusivamente proprietà della debitrice esecutata, la sig. ██████████, che detiene la quota intera dei suddetti immobili.

Sub. 49-51-53-56

Le su indicate unità immobiliari risultano correttamente indicate sia nell'atto di pignoramento che nelle note. Il pignoramento colpisce esclusivamente proprietà del debitore esecutato, il sig. ██████████, amministratore unico della ██████████ s.r.l.

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

Sub. 34-37-38-45-46 (abitazioni e sottotetti in corso di costruzione)

Le suindicate unità immobiliari risultano essere di proprietà esclusiva della sig.ra ██████████, la quale risulta coniugata ed in regime di separazione dei beni.

Sub. 49-51-53-56 (garages)

Le suindicate unità immobiliari risultano essere di proprietà esclusiva della ██████████ s.r.l. rappresentata dal suo legale unico ed amministratore, ██████████, coniugato ed in regime di separazione dei beni.



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

Sub. 34 -37-38-45-46

Le suindicate unità immobiliari pervengono alla debitrice eseguita giusto atto di compravendita rogato in Catania dal Notaio Giuseppe Reina, in data 11/06/2012, Rep. N. 44540 Racc. N. 25348, trascritto in data 10/07/2012 ai nn. 34753/28363 da proprietà della società █████ s.r.l., nella persona del legale rappresentante ed amministratore unico █████. Alla società █████ s.r.l., costruttrice della palazzina, il terreno di sedime del complesso perveniva per atto di vendita rogato in data 26/04/2000 Rep. 15337 Racc. 8491 da potere di █████ e █████ ai quali perveniva con atto di compravendita rogato in data 12/07/1995 dal notaio Antonio Politti, in Adrano, Rep. 14118 Racc. 3549. Copia dell'atto di compravendita dell'attuale proprietà è stato reperito dalla scrivente presso lo studio del Notaio Reina mentre l'atto di compravendita tra l'originaria proprietaria ed i coniugi █████ e █████ è stato acquisito da documentazione del Comune di Fiumefreddo. Entrambi gli atti sono allegati alla presente perizia. (All. 4). Dall'esame delle trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento (All. 7) sino all'attualità si evincono le seguenti formalità:

Sub. 34 (civile abitazione)

1. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 550 Registro Generale 709

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21229/3 del 07/01/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2961 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 1671 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 42321 Registro Generale 69132

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2702 del 16/11/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Si riporta in allegato la nota estrapolata (soggetti: contro █████ s.r.l. – a favore: Finocchiaro Carmelo)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2962 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 1672 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 1525 Registro Generale 2049

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36620/19482 del 20/12/2007

ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA

4. TRASCRIZIONE del 10/07/2012 - Registro Particolare 28363 Registro Generale 34753

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 44540/25348 del 11/06/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 31029 del 04/07/2013

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 27617 Registro Generale 36885

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5151 del 23/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. ISCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 17204

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 15338 del 26/04/2000 - IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2147 del 2000

Immobili attuali

La nota relativa a quest'ultima iscrizione, è stata estratta e viene qui riportata:

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Denominazione o ragione sociale BANCA POPOLARE SANTA VENERA SOCIETA' PER AZIONI

Sede ACIREALE (CT) Codice fiscale 00205310873 Domicilio ipotecario eletto -

Relativamente a TUTTE le unità negoziali

Descrizione della condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca e/o dei titoli di credito allegati (ovvero altri prospetti che si ritiene utile pubblicare)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Mario Moragito
N. 1983
MORAGITO
MARIA
ELENA
ARCHITETTO
2004

CON LA PRESENTE SI CHIEDE LA RINNOVAZIONE DELL'ISCRIZIONE IN DATA 02/05/2000 AI NN. 14942/2147. ATTUALE DETENTORE DEL CREDITO E' ELROND NPL 2017 S.R.L CON SEDE IN CONEGLIANO, VIA VITTORIO ALFIERI N.1, C.F. 0488 0730264 GLI IMPORTI INDICATI DERIVANO DALLA CONVERSIONE DEGLI ORIGINALI IMPORTI ESPRESSI IN LIRE. TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 02/05/2000 AI NN. 14942/2147, CUI SI FA PIENO RIFERIMENTO. LA PRESENTE IN ESSENZA AI SENSI DEL D.P. R. N. 601/1973. A MARGINE DELLA SUDETTA ISCRIZIONE RISULTANO I SEGUENTI ANNOTAMENTI DI RESTRIZIONE DI BENI: NN.46260/6916 DEL 12/08/2010 NN.59256/7598 DEL 05/12/2011 NN.16213/1659 DEL 20/03/2013 NN.49456/10373 DEL 22/12/2014 NN.20902/2959 DEL 17/06/2015 NN.20908/2965 DEL 17/06/2015 NN.22074/3326 DEL 24/06/2015 NN.48954/11094 DEL 18/12/2015 NN.15178/1668 DEL 18/04/2018 CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO GIUSEPPE REINA DA CATANIA IN DATA 11/06/2012, REP. 44540, TRASCRITTO IL 10/07/2012 AI NN.34753/28363, LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. HA VENDUTO GLI IMMOBILI DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 2 A [REDACTED] CON ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO GIUSEPPE REINA DA CATANIA IN DATA 22/04/2003, REP. 22048, TRASCRITTO IL 29/04/2003 AI NN.16847/12553, LA SOCIETA' [REDACTED] S.R.L. HA VENDUTO GLI IMMOBILI DI CUI ALL'UNITA' NEGOZIALE 3 A [REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO. La seguente nota risulta presente nelle ispezioni ipotecarie effettuate su ogni cespite oggetto di pianoramento, sebbene l'iscrizione dello 02/05/2000 non risulta visibile in nessuna delle ispezioni ipotecarie, effettuate dal 1990 ad oggi. Il motivo è che in realtà essa non aveva ad oggetto gli attuali immobili ma le particelle di terreno sulle quali sono sorte le due palazzine, cioè le particelle 622 e 502. Copia della nota di iscrizione ipotecaria è stata reperita presso lo studio del Notaio Reina Giuseppe e si allega a maggior chiarimento alla suddetta relazione (All. 6).

27

Sub. 37 (civile abitazione)

1. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 550 Registro Generale 709
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21229/3 del 07/01/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: **UFFICIO PARTICOLARE PAESAGGISTE CONSERVATORIO**
N. 1083
MORABITO
MARIA
ELENA
ARCHITETTO
S. GIOVANNI S. SEBASTIANO
2004

Mano firmata: *Maria Elena Morabito*

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2961 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1671 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 42321 Registro Generale 69132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2702 del 16/11/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2962 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1672 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 10/07/2012 - Registro Particolare 28363 Registro Generale 34753
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 44540/25348 del 11/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 31029 del 04/07/2013
4. TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 27617 Registro Generale 36885
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5151 del 23/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 17204
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 15338 del 26/04/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2147 del 2000

Immobili attuali

Sub. 38 (civile abitazione)

- TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 550 Registro Generale 709
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21229/3 del 07/01/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO



Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2961 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1671 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 42321 Registro Generale 69132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2702 del 16/11/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2962 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1672 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 10/07/2012 - Registro Particolare 28363 Registro Generale 34753
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 44540/25348 del 11/06/2012
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
1. Trascrizione n. 31029 del 04/07/2013
4. TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 27617 Registro Generale 36885
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5151 del 23/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
5. ISCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 17204
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 15338 del 26/04/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2147 del 2000

29

Sub. 45 (abitazione)

1. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 550 Registro Generale 709
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21229/3 del 07/01/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2961 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1671 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 42321 Registro Generale 69132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2702 del 16/11/2004

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: N. 1063 MORAGITO MARIA ELENA ARCHITETTO SERVIZIO USUFRUTTO 2004

Mano di Maria Eleona Moragito

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2962 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 1672 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
3. TRASCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 1524 Registro Generale 2048
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36619/19481 del 20/12/2007

ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 10/07/2012 - Registro Particolare 28363 Registro Generale 34753
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 44540/25348 del 11/06/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 31029 del 04/07/2013
5. TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 27617 Registro Generale 36885
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5151 del 23/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 17204
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 15338 del 26/04/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2147 del 2000

Sub. 46 (in corso di costruzione)

1. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 550 Registro Generale 709
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21229/3 del 07/01/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2961 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)



2. Annotazione n. 1671 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 42321 Registro Generale 69132

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2702 del 16/11/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2962 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 1672 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

3. TRASCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 1524 Registro Generale 2048

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36619/19481 del 20/12/2007

ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

4. TRASCRIZIONE del 10/07/2012 - Registro Particolare 28363 Registro Generale 34753

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 44540/25348 del 11/06/2012

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 31029 del 04/07/2013

5. TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 27617 Registro Generale 36885

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5151 del 23/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

6. ISCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 17204

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 15338 del 26/04/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Nota disponibile in formato elettronico

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2147 del 2000 Immobili attuali

Sub. 49-51-53-56 (garages)

Le suindicate unità immobiliari, di proprietà esclusiva della [REDACTED] s.r.l. rappresentata dal suo legale unico ed amministratore, [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: N. 1083 MORAGITO MARIA ELENA ARCHITETTO
Firma: Maria Eleonora Moragito

pervengono per diretta costruzione su terreno di sedime acquisito giusto atto di compravendita rogato in data 26/04/2000 Rep. 15337 Racc. 8491 da proprietà dei sigg. [REDACTED] e [REDACTED] (All. 4).

Dall'esame delle trascrizioni effettuate nel ventennio anteriore all'atto di pignoramento (All. 7) sino all'attualità si evincono le seguenti formalità:

Sub. 49

1. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 42321 Registro Generale 69132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2702 del 16/11/2004

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2962 del 17/06/2015 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. Annotazione n. 1672 del 18/04/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)

2. TRASCRIZIONE del 11/01/2008 - Registro Particolare 1525 Registro Generale 2049

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 36620/19482 del 20/12/2007

ATTO TRA VIVI - PROMESSA DI VENDITA

3. TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 27617 Registro Generale 36885

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5151 del 23/06/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Nota disponibile in formato elettronico

4. ISCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 17204

Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 15338 del 26/04/2000

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2147 del 2000 (All. 7)

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

Al momento dell'incarico la scrivente riceveva la certificazione notarile, e gli atti del procedimento; provvedeva, invece, a reperire personalmente la

documentazione catastale dei beni – escluse le planimetrie dei subb. 45-46 di proprietà della sig.ra [REDACTED], inesistenti perché gli immobili risultano ancora *in corso di costruzione* - (All.3), copia della documentazione urbanistica visionata presso l'Ufficio del Comune di Fiumefreddo, relativa alla pratica di Licenza edilizia delle due palazzine (All. 6), copia dell'Atti di compravendita tra la [REDACTED] s.r.l. e la sig.ra [REDACTED] (All. 4) e della nota di iscrizione dell'ipoteca dello 02/05/2000 rilasciati dallo studio notarile del Notaio Reina Giuseppe.

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

Dalla documentazione acquisita agli atti e dall'ispezioni ipotecarie effettuate si è accertato che, sui beni in oggetto, gravano le seguenti formalità da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. TRASCRIZIONE del 08/01/2004 - Registro Particolare 550 Registro Generale 709
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 21229/3 del 07/01/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
2. TRASCRIZIONE del 16/12/2004 - Registro Particolare 42321 Registro Generale 69132
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2702 del 16/11/2004
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO
4. TRASCRIZIONE del 26/09/2018 - Registro Particolare 27617 Registro Generale 36885
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI CATANIA Repertorio 5151 del 23/06/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico
5. ISCRIZIONE del 15/04/2020 - Registro Particolare 1500 Registro Generale 17204
Pubblico ufficiale REINA GIUSEPPE Repertorio 15338 del 26/04/2000
IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A
GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

- g. provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto del 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 di mancanza alla sua correzione o redazione;

PIANO SEMINTERRATO

Sub. 49

Il cespite, adibito a box auto, catastalmente risulta così identificato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Comune di Fiumefreddo

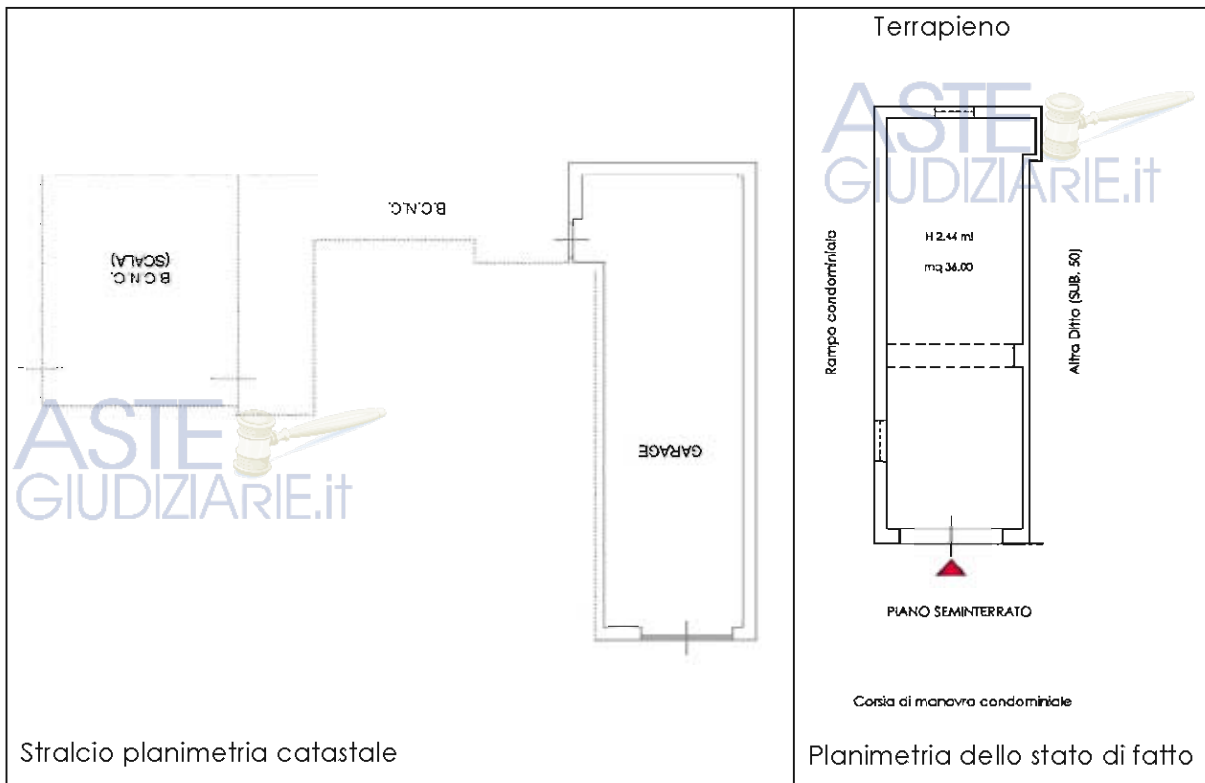
Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	49	C/6	5	34 mq	mq 42,00	€ 119,40

Gli intestati dell'immobile risultano essere, come da visura:

- █████ S.r.l. proprietà per l'intera quota.

L'atto di pignoramento identifica il bene in maniera congrua ai dati catastali; tuttavia tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si riscontrano diverse difformità: l'immobile è costituito da un unico vano perfettamente rettangolare, che confina sul lato sud-est con la scivola e l'area scoperta condominiale, mentre da planimetria catastale sembrerebbe non il primo ma un successivo box auto.

Si riporta il confronto fra la planimetria castale e quella da rilievo eseguito dalla scrivente.



Nello stato di fatto non è presente l'ingresso ai locali condominiali sebbene previsti anche nel progetto autorizzato. Si ritiene necessario eseguire rettifica della planimetria catastale.



PIANO SEMINTERRATO

Sub. 51

Il cespite, adibito a box auto, catastalmente risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

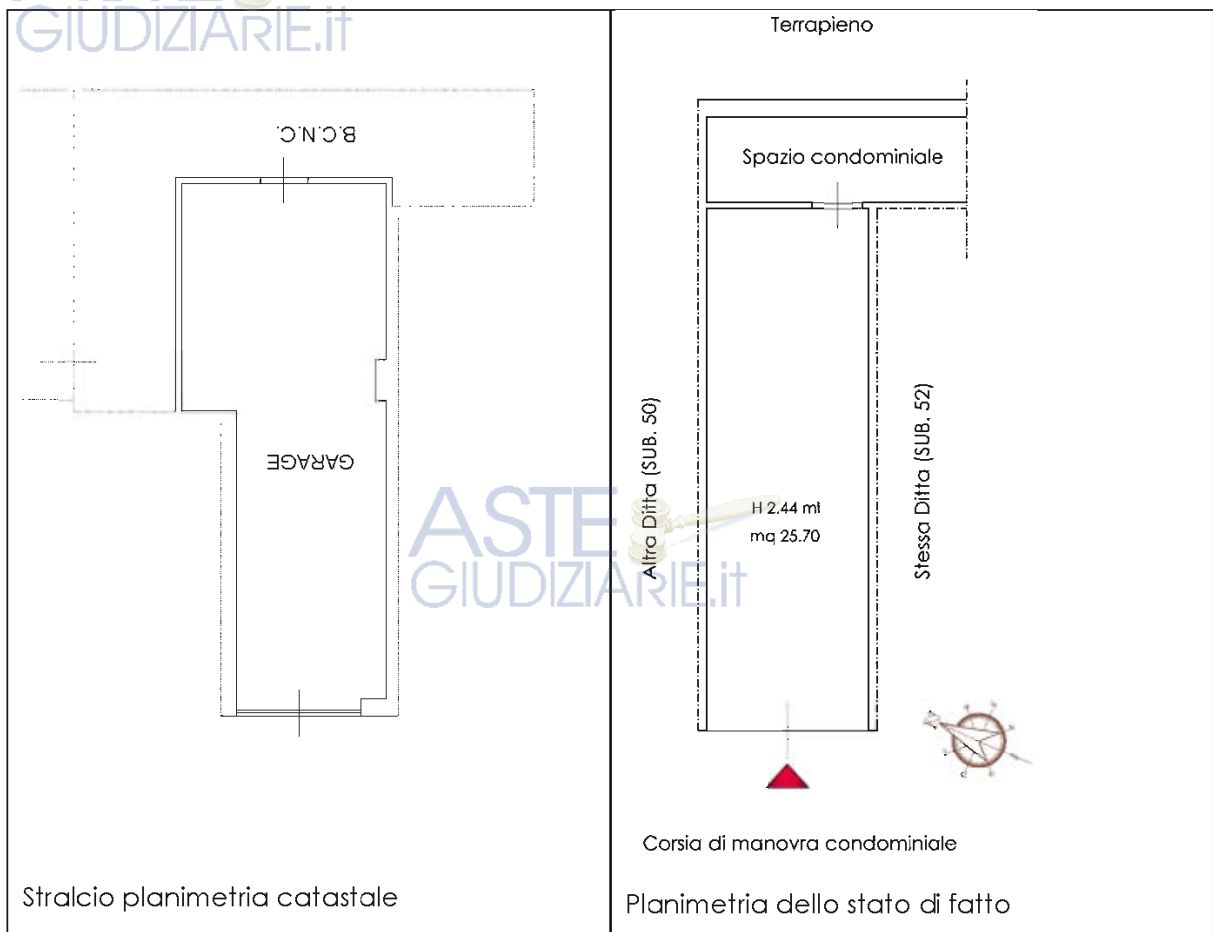
Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	51	C/6	5	27 mq	mq 31,00	€ 94,82

Gli intestati dell'immobile risultano essere, come da visura:

- [REDACTED] S.r.l. proprietà per l'intera quota.



L'atto di pignoramento identifica il bene in maniera congrua ai dati catastali; tuttavia tra la planimetria catastale e lo stato di fatto si riscontrano diverse difformità, così come per gli altri garages oggetto di pignoramento: l'immobile è costituito da un unico vano perfettamente rettangolare, che confina con il subalterno 50 (altra ditta) ed il 52, non presenta alcun allargamento nella porzione prossima al corridoio interno condominiale e la porta di accesso a tale spazio di distribuzione è sul lato destro. Infine l'accesso appare più largo. Si riporta il confronto fra la planimetria castale e quella da rilievo eseguito dalla scrivente.



PIANO SEMINTERRATO

Sub. 53

Il cespite, adibito a box auto, catastalmente risulta così identificato:

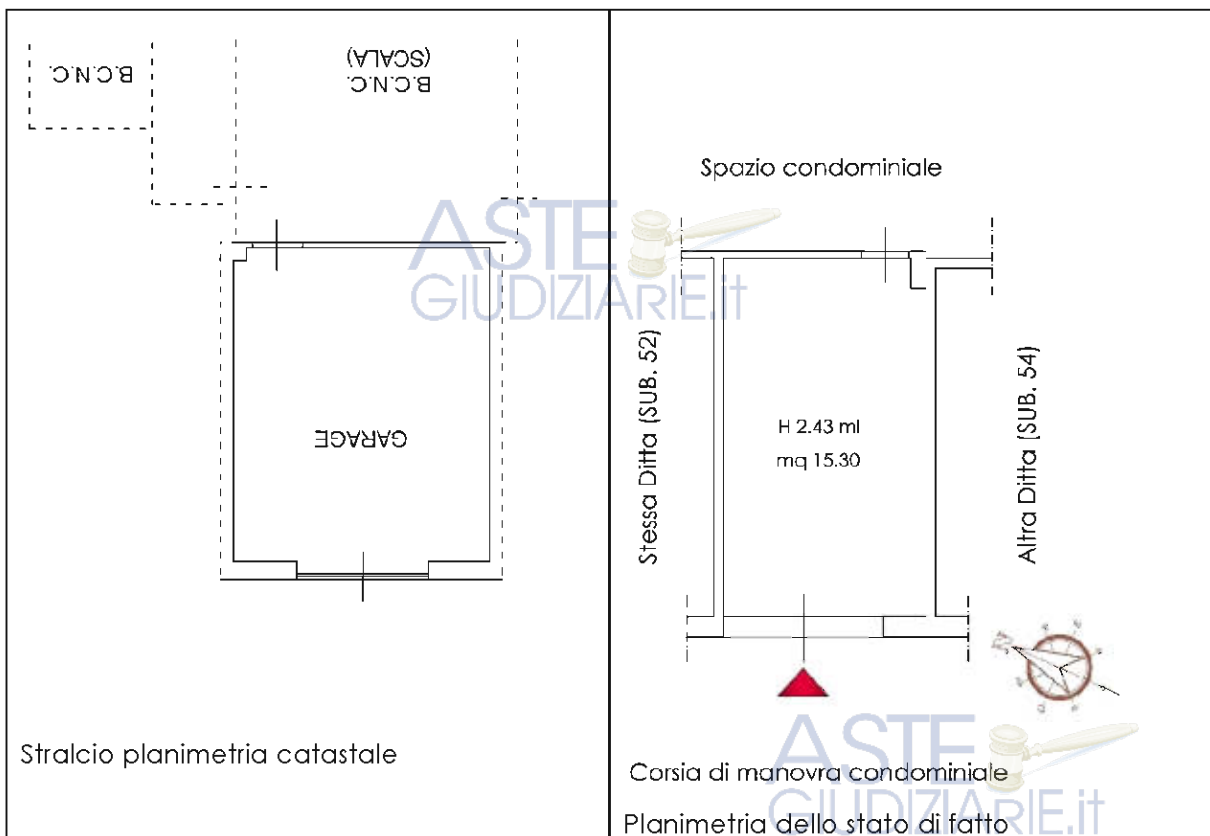
Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	53	C/6	5	21 mq	mq 24,00	€ 73,75

Gli intestati dell'immobile risultano essere, come da visura:

- ■■■ S.r.l. proprietà per l'intera quota.

L'atto di pignoramento identifica il bene in maniera congrua ai dati catastali; il garage, che al momento del sopralluogo risultava occupato da altra ditta, per un'errata identificazione del bene da questa acquisito a mezzo Decreto di trasferimento, risulta congruente con la planimetria catastale, a meno dello differente posizione della porta d'ingresso al corridoio interno condominiale. Si riporta il confronto fra la planimetria castale e quella da rilievo eseguito dalla scrivente.



37

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Maria Elena Moraglio
Architetto
Sezione di Segreteria
2004

PROFESSIONISTI PAESAGGISTE CONSORTIO
N. 1063
MORAGLIO
MARIA
ELENA
ARCHITETTO
Sezione di Segreteria
2004

PIANO SEMINTERRATO

Sub. 56

Il cespite, adibito a box auto, catastalmente risulta così identificato:



Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	56	C/6	5	30 mq	mq 34,00	€ 105,36

Gli intestati dell'immobile risultano essere, come da visura:



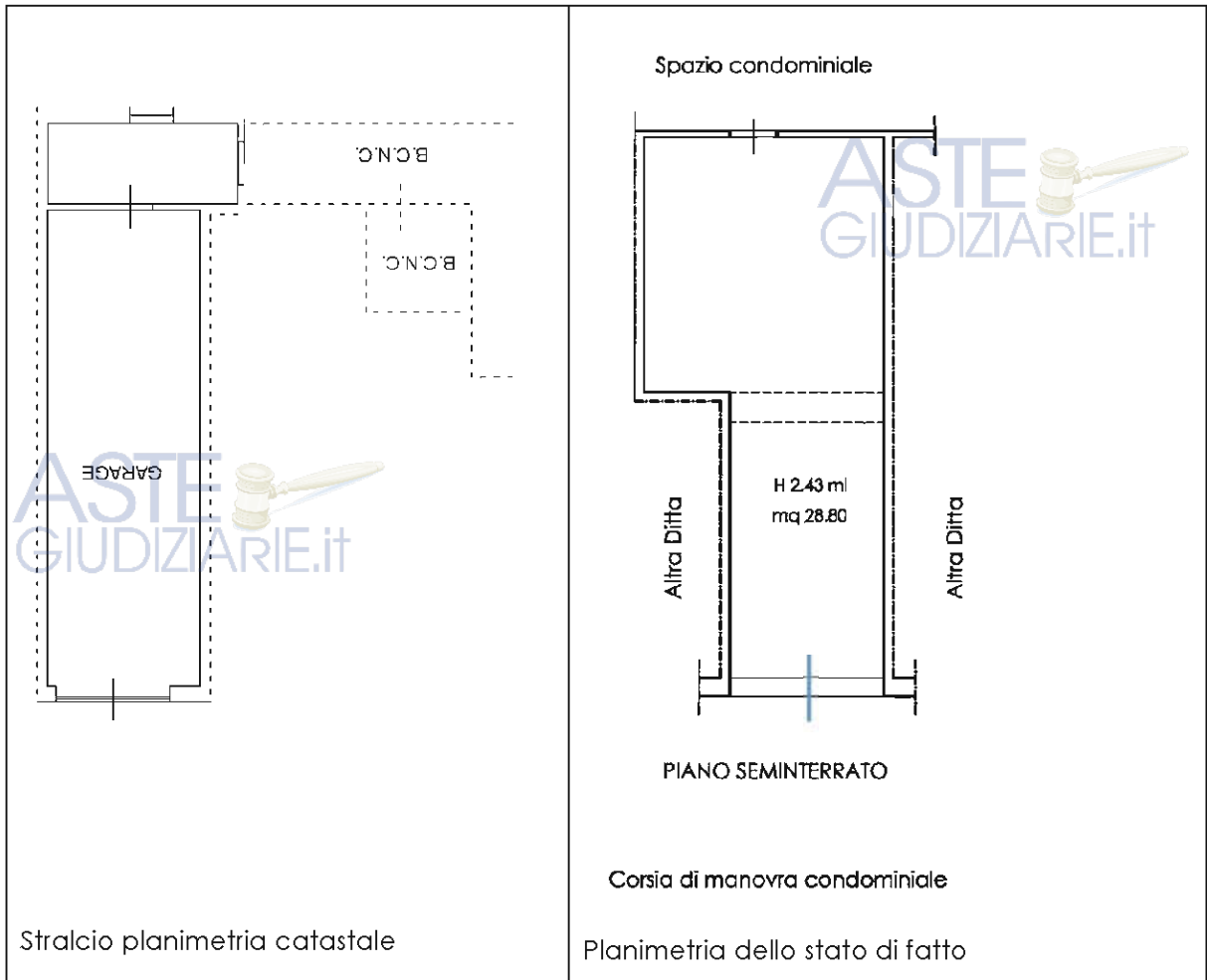
██████████ S.r.l. - proprietà per l'intera quota.

L'atto di pignoramento identifica il bene in maniera congrua ai dati catastali; il garage che al momento del sopralluogo risultava occupato da altra ditta, presenta anch'esso un impianto planimetrico specchiato rispetto alla planimetria catastale e con differente sviluppo: l'allargamento, presente nella parte più interna dell'ambiente, si trova a destra, rispetto all'ingresso, e non a sinistra; inoltre non risulta presente il divisorio tra queste due zone e la conformazione non trova corrispondenza.

38

Si riporta il confronto fra la planimetria castale e quella da rilievo eseguito dalla scrivente.





PIANO TERRA

SUB. 37

Il cespite, risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	37	A/2	5	3 Vani	Tot. mq 59,00, escluse aree scoperte 57,00	€ 185,92

Gli intestati dell'immobile risultano essere, come da visura:

- [REDACTED] - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;



Si attesta la piena congruenza dei dati catastali alla realtà ed al pignoramento.

Unica lieve modifica in planimetria catastale è la mancanza del divisorio interno al vano letto che avrebbe dovuto creare un vano spogliatoio.



PIANO PRIMO

SUB. 38

Il cespite, catastalmente risulta così identificato:



Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	38	A/2	5	2,5 Vani	Tot. mq 56,00, escluse aree scoperte 53,00	€ 154,94

La situazione degli intestati è la seguente: [redacted] in regime di separazione dei beni proprietaria dell'intera quota.

40

Si attesta la congruenza dei dati catastali e l'esatta rispondenza dei dati presenti nell'atto di pignoramento.

La planimetria risulta perfettamente congruente allo stato di fatto.



Sub. 45

Il cespite, catastalmente risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	45	In corso di costruzione				

La situazione degli intestati è la seguente: [redacted] in regime di separazione dei beni proprietaria dell'intera quota.



Il bene è esattamente identificato nell'atto di pignoramento limitatamente ai dati catastali presenti in visura, che, trattandosi di bene *in corso di costruzione*, non indica consistenza, superficie e rendita catastale; per il medesimo motivo non è presente la planimetria.

Si ritiene che nella prospettiva di una possibile vendita sia necessario provvedere alla presentazione della planimetria catastale a mezzo modello Docfa.

Sub. 46

Il cespite, catastalmente risulta così identificato:

Comune di Fiumefreddo

Fg.	Part.	Sub	Cat.	Classe	Consist.	Sup. catastale	Rendita
4	502	46	In corso di costruzione				

La situazione degli intestati è la seguente: [REDACTED] in regime di separazione dei beni proprietaria dell'intera quota.

Il bene è esattamente identificato nell'atto di pignoramento, come da dati catastali; tuttavia, come per il precedente subalterno, essendo ancora considerato *in corso di costruzione*, non possiede planimetria catastale e conseguentemente i dati che ne attesterebbero la consistenza, la superficie e la rendita catastale.

Si ritiene che nella prospettiva di una possibile vendita sia necessario provvedere alla presentazione della planimetria catastale con programma Docfa.

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

Il compendio facente parte del complesso edilizio, è realizzato nella zona di P.R.G. di Fiumefreddo di Sicilia definita "Brp3", area di completamento con piano ex 167 piano particolareggiato.

Di seguito si riporta stralcio del Regolamento edilizio riguardante tale zona:



Descrizione del tessuto Brp3 Descrizione del tessuto Brp3, area completamento piano ex 167 piano particolareggiato approvato con Delibera di C.C. n. 91 del 04.06.1990.

Il tessuto Brp3 è individuato dall'insieme delle fabbriche poste nel quartiere Liberto. Il tipo edilizio prevalente è costituito dall'abitazione in linea e qualche esempio del tipo a schiera.

In questo tessuto il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto. Sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dagli artt. 4-5-6-7-8-9 delle norme tecniche di attuazione.

All'interno di tali perimetri resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle convenzioni, e dalle modifiche introdotte con successive varianti di Piano Regolatore approvate fino all'adozione delle norme tecniche di attuazione.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, e sempre che la materia non sia diversamente regolata dalla Convenzione, sono disciplinati dagli articoli 4-5-6-7-8 delle norme tecniche di attuazione.

Art. 4 - Manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "a" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 57 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Manutenzione straordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'art. 31 lett. "b" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 58 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 6 - Conservazione, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi di conservazione, restauro e risanamento conservativo sono definiti all'art. 31 lett. "c" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 59 della Parte I del Regolamento Edilizio.

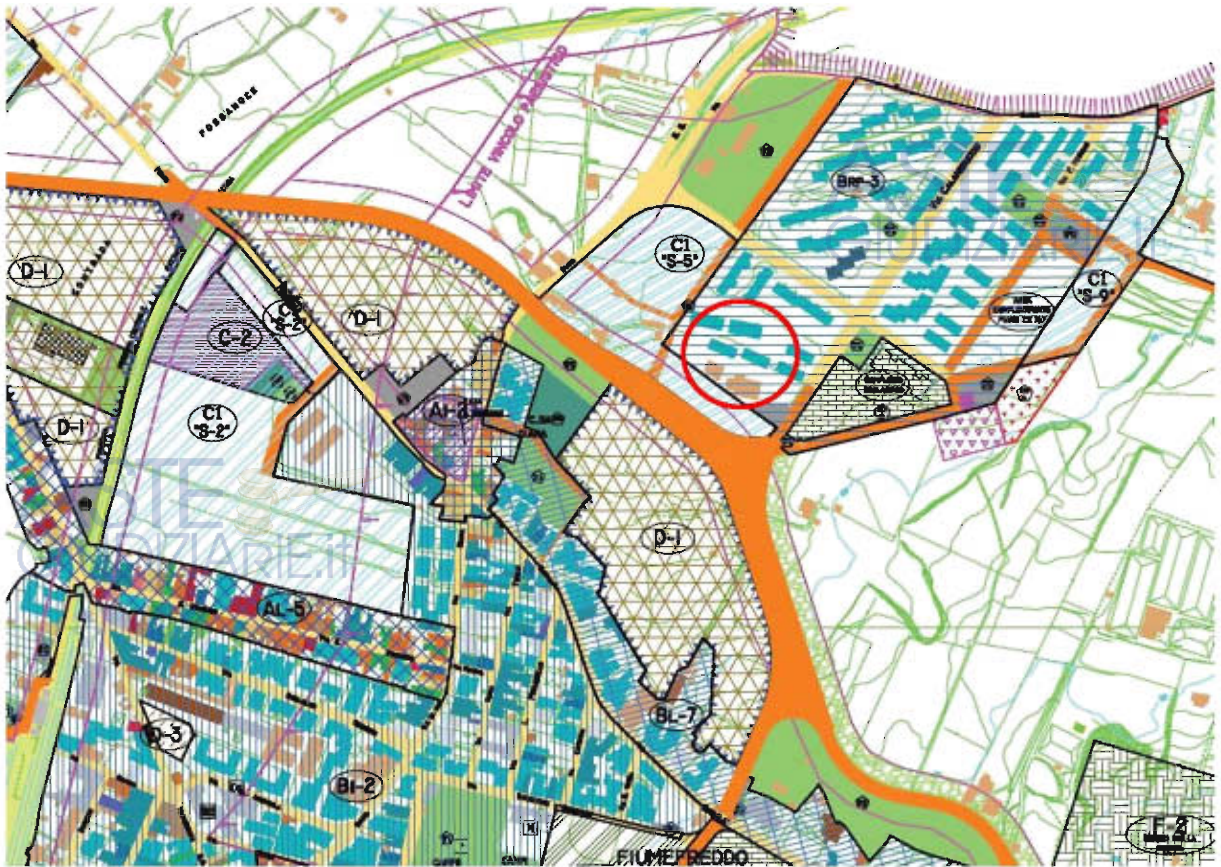
Art. 7 - Ristrutturazione edilizia.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia (R1, R2, R3) sono definiti all'art. 31 lettera "d" della L. 457/78 e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 60 della Parte I del Regolamento Edilizio.

Art. 8 - Ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti all'art. 31 lett. "e" della L. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, e dall'art. 20 della L.R. 71/78 e successive modifiche ed integrazioni, come meglio specificato all'art. 61 della Parte I del Regolamento Edilizio.





3.1.2.14 tenuto relativo a piano di edilizia residenziale convenzionata a.°3 (Brp-3)

Stralcio Tavola P.R.G.- Comune di Fiumefreddo di Sicilia - in evidenza zona Brp-3 di appartenenza degli immobili in oggetto.

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, indicandone in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione al 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 istanza di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;

Gli immobili in oggetto fanno parte di una delle due palazzine, realizzate su progetto presentato nell'anno 1991 dall'allora proprietaria del terreno, [REDACTED] il progetto realizzato dall'Arch. Salvatore Leonardi, prevedeva la



realizzazione di n° 18 alloggi per n° 2 piani fuori terra, n° 4 locali sottotetto e n° 1 piano seminterrato da adibire a garage. Dall'esame della documentazione presente in Comune si evince un unico titolo autorizzativo, cioè a dire la C.E. n° 17/91, rilasciata a seguito della Istanza suindicata.

Questa risulta corredata da una serie di atti successivi:

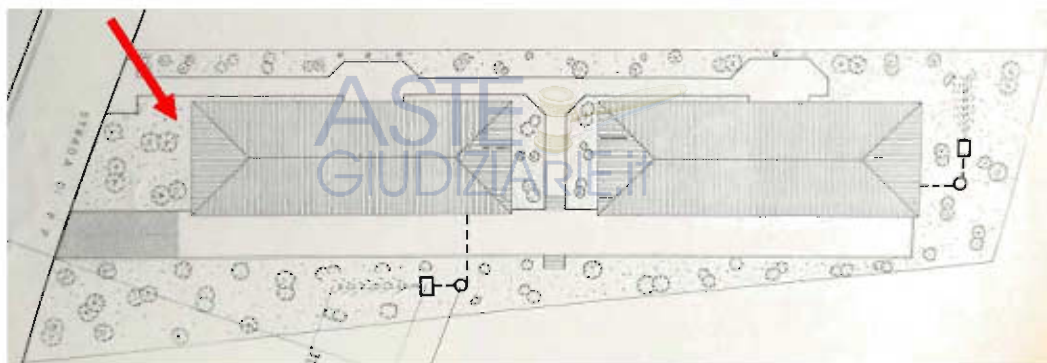
1) la Concessione ai lavori in data 27/12/95, ai successivi proprietari, i sigg.

██████████ e ██████████

2) Il parere favorevole della Soprintendenza;

3) La pratica di smaltimento reflui e autodenuncia ex art. 38 per il recapito dei reflui nella pubblica fognatura. A tal proposito va osservato che nella planimetria allegata alla Richiesta vengono indicati due punti per il posizionamento delle Fosse Imhoff a servizio delle palazzine, ma dall'atto di compravendita con la quale la debitrice esecutata acquistava il subalterno 34 (indicato nella in planimetria) viene specificamente dichiarato che nell'area di pertinenza dell'immobile è posizionata la Fossa settica e che, dunque, il subalterno viene trasferito con tale servitù.

44



4) L'Atto di vincolo a parcheggio in data 09/08/1995.

- In data 10/06/1996 veniva presentata una variante alla C.E. 17/91 a nome dei sigg. ██████████ e la stessa veniva nuovamente ripresentata dalla ██████████ s.r.l. lo 04/09/2000 con Istanza n° 53/2000 a firma dell'Arch. ██████████. ██████████ nell'istanza si specificava altresì che essa era esclusivamente una variante ubicazionale, dettata dalla necessità di variare

l'ubicazione delle palazzine a seguito della costruzione del viciniere acquedotto, che avrebbe modificato il confine a Nord.

La variante, tuttavia, non venne mai autorizzata per cui l'unico titolo autorizzativo valido è rappresentato dalla C.E. 17/91.

- Non esiste ad oggi alcuna pratica di agibilità per le due palazzine.

Dall'esame degli elaborati grafici si evince una corrispondenza al progetto per quanto attiene i prospetti e l'impianto generale.

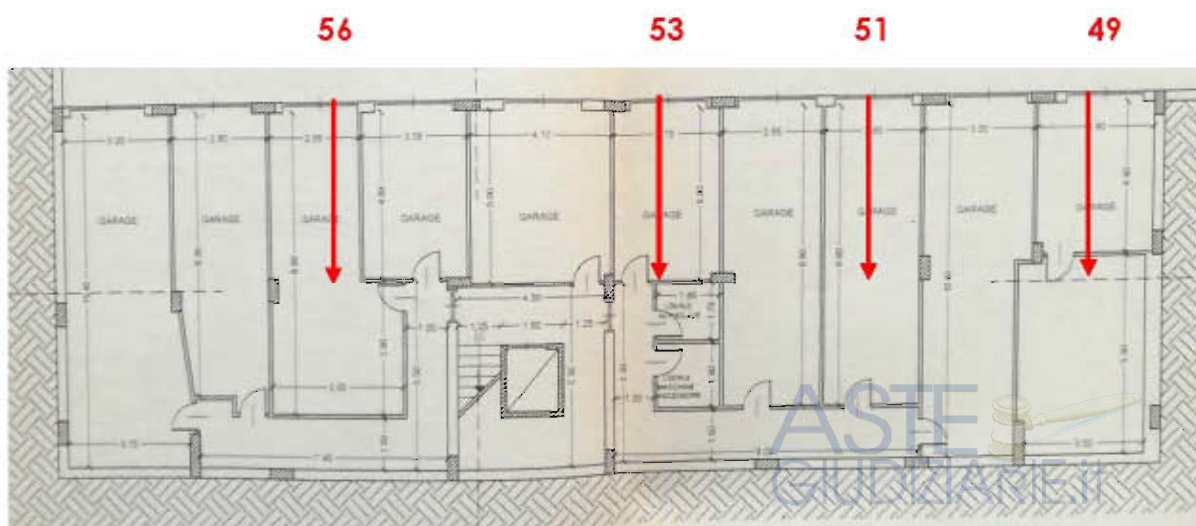
A questo tuttavia non segue, per quanto attiene gli immobili in oggetto e quelli adiacenti, una rispondenza nella distribuzione planimetrica.

Al contrario, si può in generale affermare che dell'originaria conformazione rimane ben poco e che gli attuali vani presenti sono in parte frutto di annessione di vani di altrui proprietà o di frazionamento, con la perdita di superfici originarie. L'unica e quasi totale corrispondenza si ha con le planimetrie catastali.

Per quanto attiene invece i vani garage, non vi è stata fusione o frazionamento con i subalterni attigui, ma, in alcuni casi non vi è corrispondenza. Fatta la superiore premessa sinteticamente si analizzano i vari casi:

45

Piano seminterrato



Planimetria del piano seminterrato

Sub. 49

L'immobile rispetto alla planimetria di progetto non presenta alcuna divisione ma è un vano unico con una risega solo nella parte più interna. Non c'è corrispondenza con la planimetria catastale. Non esiste alcuna istanza di regolarizzazione.

Sub. 51

Il vano appare come da planimetria di progetto. Non c'è corrispondenza con la planimetria catastale.

Sub. 53

Il vano appare come da planimetria di progetto. Non c'è corrispondenza con la planimetria catastale.

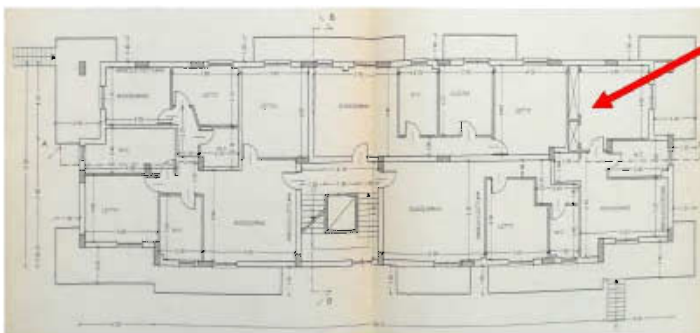
Sub. 56

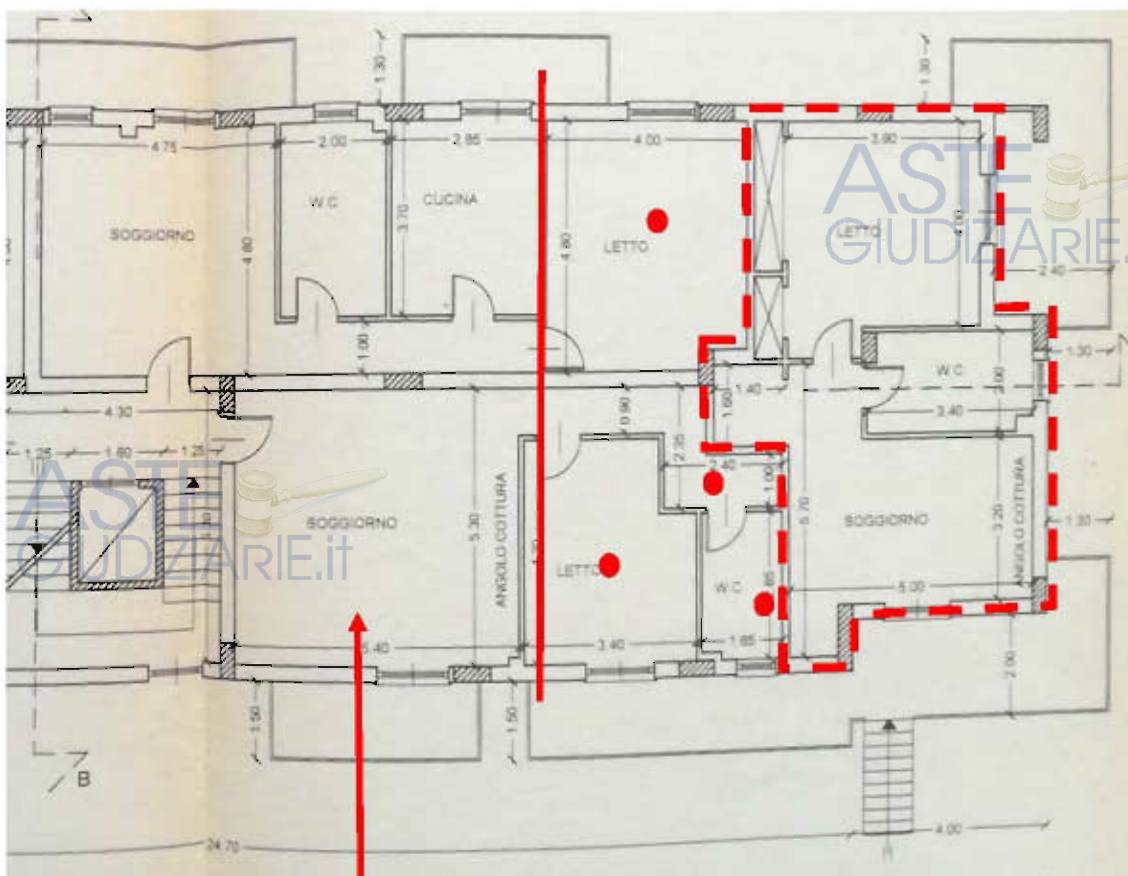
Il vano garage ha conformazione congruente al progetto; la porta d'ingresso ai locali condominiali risulta essere sulla parete frontale, parallela all'ingresso e non lateralmente come in planimetria. Non c'è corrispondenza con la planimetria catastale.

Piano Terra

Sub. 34

L'immobile risulta nella realtà di superficie maggiore rispetto al progetto: di fatto, ingloba porzione dell'attiguo subalterno annettendone il vano letto e lo spazio destinato a Wc e vano letto, che diventano proseguimento del vano soggiorno.





Sub. 35

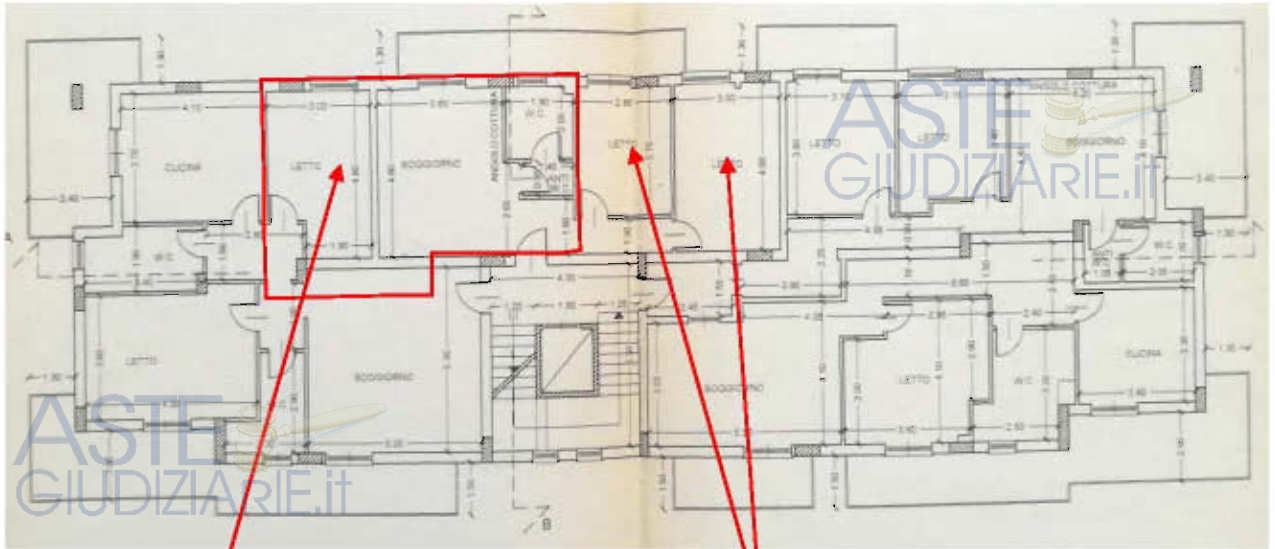
Particolare della Planimetria di progetto del piano terra (rialzato) – i cerchi rossi individuano i vani del sub. 35 che sono stati annessi al sub. 34.

Si fa notare, inoltre, che, contrariamente alla relazione ed al progetto dello smaltimento dei reflui, presentato ed approvato, nell'area libera di tale immobile risulta collocata una fossa settica e dunque l'immobile risulta gravato da tale servitù.

Sub. 37

Dall'esame della planimetria del progetto e lo stato di fatto si evince una differente distribuzione interna: di fatto l'immobile acquisisce il vano letto dell'adiacente subalterno e perde il vano letto a confine con il sub. 38. Alla luce dell'originaria distribuzione tra gli appartamenti si spiega la presenza di un balcone unico tra i subb. 37 e 38.





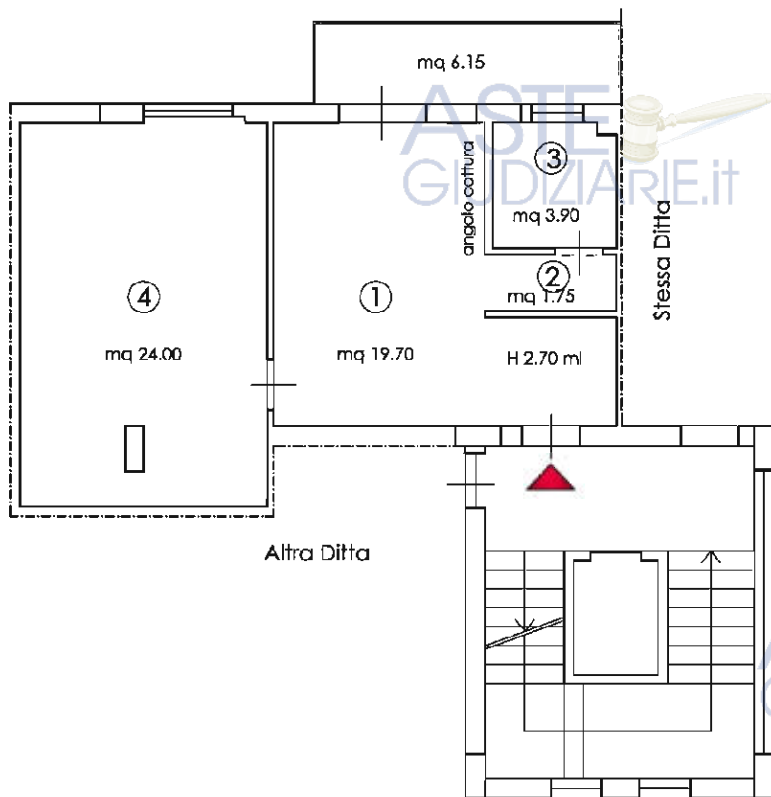
Acquisito dal sub. 36

Ceduti al sub. 38

Stralcio planimetria di progetto Piano I – in evidenza il vano che il sub. 37 ha acquisito dal sub. 36 ed i vani ceduti al sub. 38

Corsia di manovra condominiale

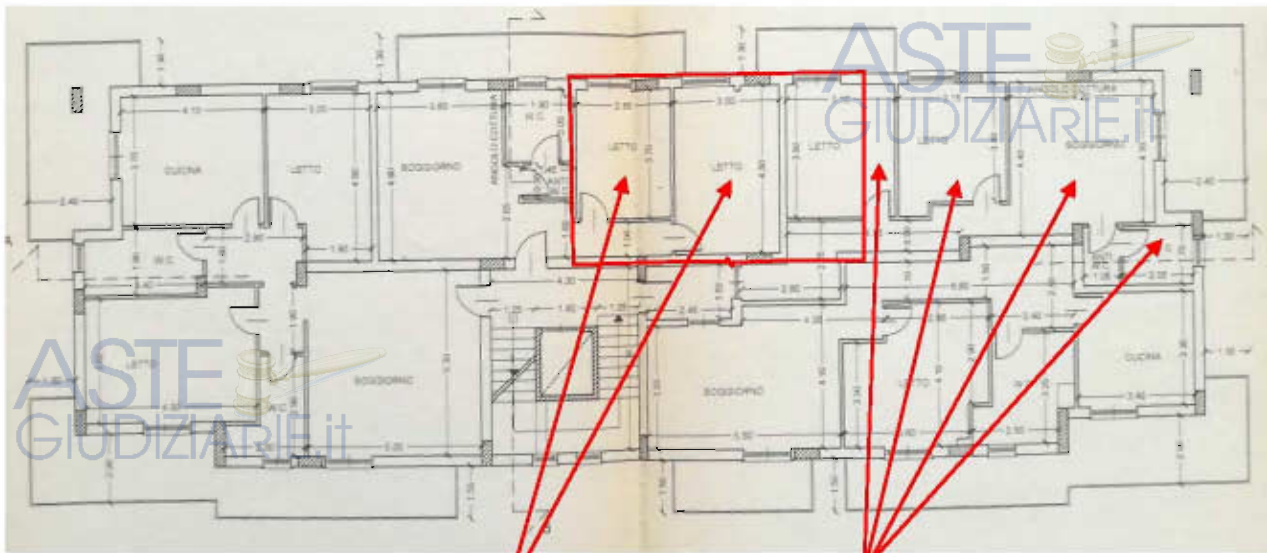
48



Stato di fatto sub. 37



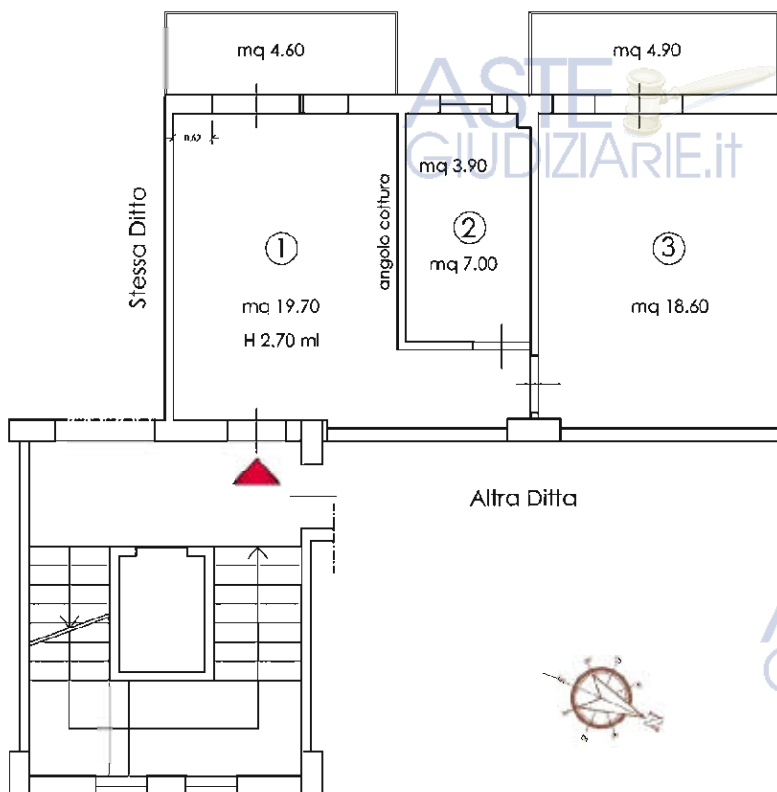
Sub. 38



Acquisito dal sub. 37

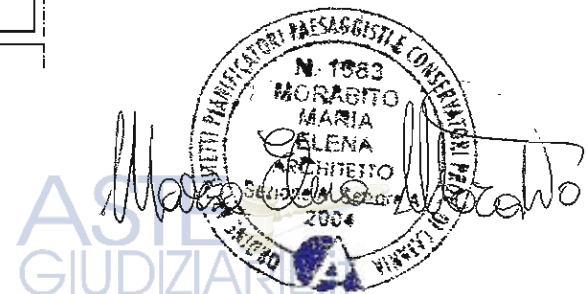
Ceduti al sub. 39

Stralcio planimetria di progetto Piano I – in evidenza i vani che il sub. 38 ha acquisito dal sub. 37 e i vani ceduti al sub. 39



Altra Ditta

Altra Ditta

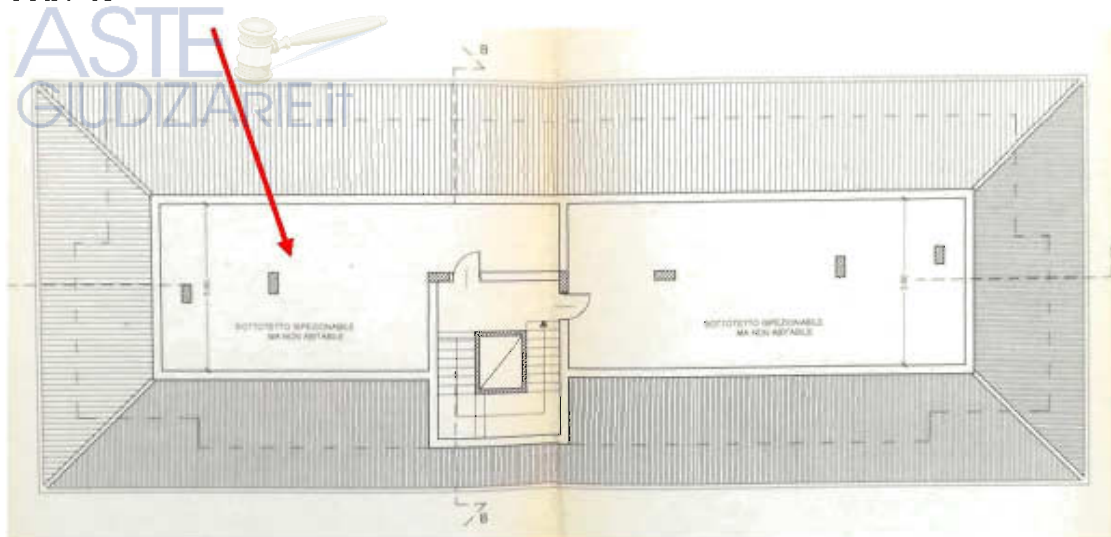


Stato di fatto sub. 38



Lo stato di fatto risulta essere totalmente difforme alla planimetria di progetto: l'appartamento è nella realtà di vani 2,5, ingloba il vano letto originariamente dell'adiacente sub. 37, presenta un servizio igienico posto tra i due vani ed ha perso i vani successivi, chiaramente inglobati in altra unità abitativa (presumibilmente il sub. 39).

Sub. 45



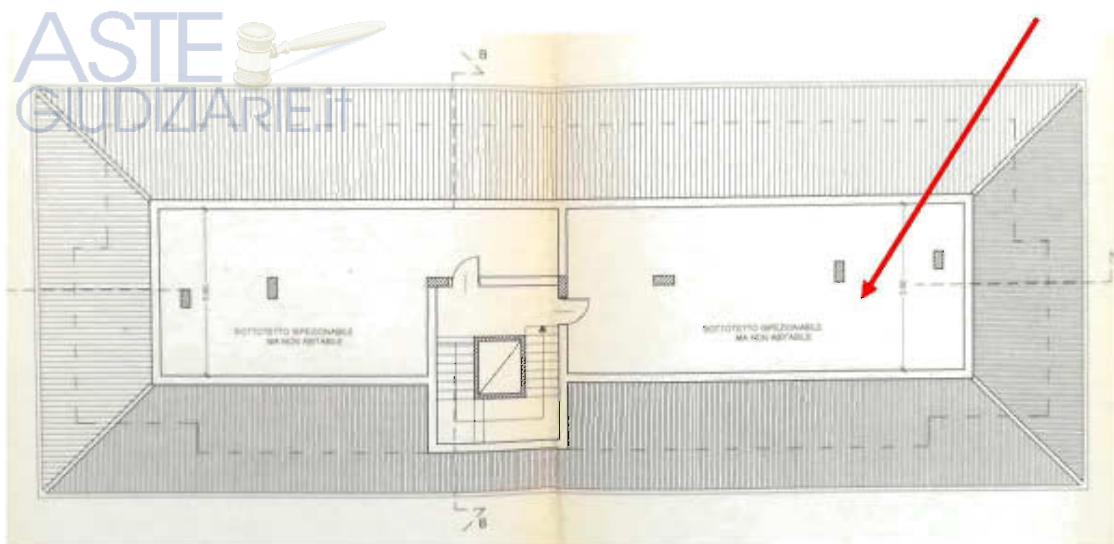
Planimetria del piano sottotetto – in evidenza la porzione identificata come sub. 45

Il vano insieme all'adiacente ed indiviso sub. 46, doveva essere un volume tecnico ispezionabile ma non abitabile. Nella stato di fatto l'unità immobiliare si presenta realmente come un unico grande vano, sprovvisto di finestre a tetto od altra fonte di illuminazione naturale, non ha un accesso univoco ma ad esso si accede dal pianerottolo di sbarco, sprovvisto di divisori tra le unità immobiliari.

Dall'esame delle caratteristiche dell'unità immobiliare si desume che la stessa abbia una potenzialità dal punto di vista abitativo, giacché le dimensioni, le altezze (min 1.50 ml ed altezza media non inferiore a ml 2.10) e l'epoca di costruzione permetterebbero un recupero ai fini abitativi, ai sensi della L. 4/2003. Detto ciò, poiché al momento il subalterno si presenta in corso di

costruzione e quindi senza alcuna destinazione d'uso, si ritiene che lo stesso debba semplicemente essere considerato un locale di sgombero, anche ai fini della stima. Va, infine, previsto in comunione con l'immobile adiacente il costo di demolizione del divisorio che allo stato di fatto ostruisce il passaggio alle scale del piano sottotetto. Si stima un costo pari ad € 250,00 a subalterno.

Sub. 46



51

Planimetria del piano sottotetto – in evidenza la porzione identificata come sub. 46

Vale quanto detto per l'adiacente subalterno sub. 45. Il vano potrebbe avere in se' delle potenzialità a livello abitativo ma allo stato di fatto esso va considerato esclusivamente come vano tecnico, soprattutto a livello di stima.

- j) *In caso di immobili abusivi controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, D.P.R. n° 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni corrisposte o da corrispondere;*

Come detto gli immobili si presentano quasi del tutto difformi dall'originario progetto; si descrivono sinteticamente gli iter da seguire per la regolarizzazione:

Sub. 34 – per la difformità presente (accorpamento e fusione) nello stato di fatto (annessione di n° 2 vani dell'adiacente unità abitativa) sarà necessario esperire le seguenti pratiche:

1) SCIA in sanatoria, corredata dai documenti e dagli allegati di rito, dal pagamento del doppio degli oneri di costruzione calcolati nella misura del 10%, e dai diritti di segreteria (€ 5.16). Si stima un costo di costruzione pari a circa € 500,00. A questo andrà aggiunto il pagamento di una sanzione di minimo € 516,00.

2) Istanza di parere all'ASP di competenza.

Si stima, come costo di istruttoria delle pratiche Scia e parere sanitario a firma di un tecnico abilitato, un importo pari a € 2500,00. Trattandosi di frazionamento (dell'unità immobiliare che ha ceduto i vani) e di accorpamento (dell'unità oggetto di pignoramento) tale intervento dovrà coinvolgere le unità abitative delle altre ditte, modificate da tale diversa distribuzione interna.

3) Istanza di parere alla Soprintendenza ai BB.CC., per modifica di prospetto, consistente nell'eliminazione di una bucatina (l'originario Wc) e la realizzazione di una finestra di altra dimensione. Poiché non è possibile commisurare la sanzione prevista dalla Soprintendenza ai beni culturali, si stima un costo per l'istruttoria della pratica pari ad € 1.500,00.

Totale spese: € 4.516,00

Qualsiasi altra spesa dovesse essere ritenuta necessaria da parte del Comune, questa sarà a carico dell'acquirente.

- **Sub. 37**– Allo stato dei luoghi l'immobile, come detto, risulta aver annesso un vano dell'appartamento a Sud-est (sub. 37) ed aver ceduto due vani all'appartamento successivo (sub. 39).

Per regolarizzare tale situazione (frazionamento ed accorpamento) sarà necessario esperire le seguenti pratiche:

1) SCIA in sanatoria con il pagamento del doppio del 10% degli oneri di costruzione per un totale di € 500,00. A questo andrà aggiunto il pagamento di una sanzione di minimo € 516,00.

2) istanza di parere all'ASP di competenza.

Si stima un costo per l'espletazione delle pratiche a firma di un tecnico abilitato pari ad € 2.200,00. Trattandosi di frazionamento (dell'unità immobiliare che ha ceduto i vani) e di accorpamento (dell'unità oggetto di pignoramento) tale intervento dovrà coinvolgere le unità abitative delle altre ditte, modificate da tale diversa distribuzione interna.

3) Presentazione Modello Docfa al N.C.E.U. perché sebbene per una lieve differenza, allo stato dei luoghi la planimetria catastale non è conforme. Si stima un costo pari ad € 500,00.

Totale spese: € 3.516,00

Sub. 38 – Allo stato dei luoghi l'immobile, come detto, risulta aver annesso un vano dell'appartamento a Sud-est (sub. 37) ed aver ceduto 2,5 vani circa all'appartamento successivo (sub. 39).

Anche in questo caso l'iter per regolarizzare l'immobile prevede i seguenti passaggi:

1) SCIA in sanatoria per frazionamento ed accorpamento; andrà previsto il pagamento del doppio degli oneri di costruzione per la superficie modificata per un totale di € 520,00, a cui andrà aggiunto il pagamento di una sanzione di minimo € 516,00.

Non andrà presentata pratica alla Soprintendenza

2) Istanza di parere all'ASP di competenza.

Si stima un costo per l'espletazione delle pratiche a firma di un tecnico abilitato pari ad € 2.000,00. Trattandosi di frazionamento (dell'unità immobiliare che ha ceduto i vani) e di accorpamento (dell'unità oggetto di pignoramento) tale intervento dovrà coinvolgere le unità abitative delle altre ditte, modificate da tale diversa distribuzione interna.

Totale spese: € 3.036,00

- **Sub. 45** – l'unità immobiliare è al momento ancora in corso di costruzione. Per la stessa andrà presentata istanza di completamento, che preveda i lavori di finitura non presenti (divisori, porta d'ingresso, ecc.).

- A questo seguirà la presentazione della pratica Docfa per planimetria mancante. Si ritiene, in accordo con il progetto approvato che l'unità vada considerata locale non abitabile. Solo successivamente, qualora possibile, si potrà regolarizzare il sottotetto con il recupero dello stesso ai sensi della L.R. 4/2003, previo calcolo degli oneri di urbanizzazione e concessori ed espletamento della pratica alla Soprintendenza dei BB.CC., necessaria per la realizzazione delle bucatore esterne per l'aero/illuminazione.

Per le pratiche di completamento del sottotetto su indicate si stima un costo di € 1.200,00 comprensive della pratica catastale ed una sanzione per completamento tardivo dell'opera che non sarà inferiore ad € 516,00.

Infine vanno calcolati i costi effettivi per la realizzazione dei muri divisori dal sub. 46 e per l'apertura, al Piano II, dell'accesso alle rampe di scale verso il sottotetto. Si stima un costo di circa € 800,00 cadauno

a cui va aggiunto il costo per la realizzazione della porta d'ingresso. Si stima un costo totale di € 1.400,00.

La somma da decurtare dalla stima del bene sarà dunque pari ad € **3.116,00**.



Sub. 46 - l'unità immobiliare è al momento ancora in corso di costruzione. Per la stessa andranno presentate:

- istanza di completamento delle strutture mancanti per la chiusura del proprio spazio, nonché del vano scala.
- andrà presentata pratica Docfa per la presentazione della planimetria mancante, con destinazione locale di deposito, trattandosi di bene inserito nel progetto approvato come locale non abitabile.

Per le pratiche su indicate si stima un costo di € 1.200, comprensive della pratica catastale a cui sommare una sanzione di € 1000,00 per la realizzazione fuori progetto dei divisori presenti. Infine nel caso di specie andranno considerati le spese per la realizzazione di divisori del vano scala e per l'apertura, al Piano II, dell'accesso alle rampe di scale verso il sottotetto, da dividere con il subalterno adiacente, per un costo pari ad € 1.400,00, comprensivo del costo della porta d'ingresso inesistente.

La somma da decurtare dalla stima del bene sarà dunque pari ad € **3.600,00**.

U.I.U. adibite a garage

Sub. 49 -

Il subalterno non è congruente al progetto autorizzato, motivo per cui sarà necessario esperire le seguenti pratiche:



1) SCIA in sanatoria con il pagamento del doppio del 10% degli oneri di costruzione per un totale di € 300,00. A questo andrà aggiunto il pagamento di una sanzione di minimo € 516,00.

2) istanza di parere all'ASP di competenza.

Si stima un costo per l'espletazione delle pratiche a firma di un tecnico abilitato pari ad € 1700,00.

3) Presentazione Modello Docfa al N.C.E.U. per errata rappresentazione. Si stima un costo pari ad € 500,00.

Si stima un costo complessivo pari ad **€ 3.016,00**

Sub. 51-53-56

I subalterni pur essendo fedeli alla planimetria di progetto approvato, presentano planimetrie catastali non congruenti; per conseguenza di ciò, sarà necessario presentare per ognuno degli immobili nuova planimetria catastale congruente con lo stato di fatto. Si stima un costo della pratica pari ad € 500,00 per ognuno degli immobili.

Sub. 56

Il subalterno non è congruente al progetto autorizzato, motivo per cui sarà necessario esperire le seguenti pratiche:

4) SCIA in sanatoria con il pagamento del doppio del 10% degli oneri di costruzione per un totale di € 300,00. A questo andrà aggiunto il pagamento di una sanzione di minimo € 516,00.

5) istanza di parere all'ASP di competenza.

Si stima un costo per l'espletazione delle pratiche a firma di un tecnico abilitato pari ad € 1700,00.

6) Presentazione Modello Docfa al N.C.E.U. per errata rappresentazione. Si stima un costo pari ad € 500,00.

Si stima un costo complessivo pari ad **€ 3.016,00**

k) Verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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° 47/85 irregolarità o dell'art. 46c 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, indicandone 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 ed i relativi costi.

Per gli immobili come detto è possibile presentare le pratiche necessarie alla regolarizzazione.

l) In caso di immobili abusivi, **ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri 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, allegandone in quota;

Tutti i cespiti oggetto di pignoramento non rientrano nel caso di specie.

m) Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Come dichiarato da altri utenti residente nella palazzina, non risulta costituito alcun condominio né alcun canone condominiale mensile da corrispondere.

n) Verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

Non esiste al momento alcun onere o vincolo di condominio.

o) Verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello od uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivanti da alcuno dei suddetti titoli;

Tutti i beni pignorati non risultano gravati da censo livello o uso civico, non risultano eventuali affrancazione da tali pesi, poiché il diritto di proprietà dei

debitori sui beni pignorati non è di natura concessoria ma di esclusiva proprietà.

p) *Accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Vale quanto detto al punto m).

q) *Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti, nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;*

Sub. 34-37-38-45-46 (abitazioni e sottotetti in corso di costruzione)

Nessuno dei cespiti risulta occupato dalla debitrice esecutata, né da locatario.

Tuttavia si fa presente:

- **Per il sub. 37 (piano I)** – al momento del sopralluogo l'immobile risultava irregolarmente occupato e senza alcuna pattuizione di affitto tra le parti; secondo quanto richiesto dall'Avv. Di Pietro circa la definizione di un compenso da corrispondere a titolo di locazione, l'occupante dichiarava di voler lasciare l'immobile.
- **Sub. 49** - L'immobile è al momento occupato irregolarmente da terza ditta che non versa alcuna somma a titolo di locazione;
- **Sub. 53** - L'immobile, al momento occupato da terza ditta, per via di un'errata individuazione della proprietà acquisita con Decreto di Trasferimento, verrà certamente liberato i tempi utili.
- **Sub. 56** - L'immobile è al momento occupato irregolarmente da terza ditta che non versa alcuna somma a titolo di locazione.

r) *Elenchi ed individui i beni, evidenziandone 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 ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendone il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e*

la destinazione della zona e dei servizi 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, l'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;

DESCRIZIONE DELL'INTORNO E DELL'EDIFICIO DI APPARTENENZA

L'edificio di appartenenza dei cespiti oggetto di pignoramento, "Palazzina B", fa parte di un complesso costituito da due edifici di medesima sagoma, con accesso dalla via Diana in contrada Liberto a Fiumefreddo. La zona di ubicazione, sebbene prossima alle vie del centro urbano, vicina allo svincolo autostradale, appare più periferica, caratterizzata da edilizia su strada, quasi priva di attività commerciali e circondata da zone a verde, spesso incolto.

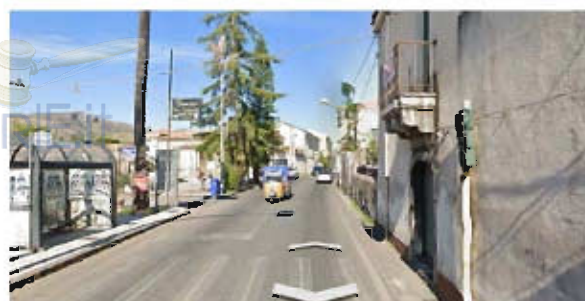


Foto aerea dell'intorno ed individuazione del complesso di appartenenza dell'immobile.

Dalla via Diana, attraverso uno slargo, si accede allo spazio di pertinenza dell'edificio. Le palazzine realizzate agli inizi degli anni duemila, su progetto presentato negli anni '90, presentano un piano seminterrato, raggiungibile attraverso una rampa e la successiva corsia di manovra, totalmente all'aperto, e quattro piani fuori terra (sotto tetto incluso) con ingresso da scala condominiale. Gli edifici, come da progetto, dovevano essere dotati di ascensore, il quale insieme alla scala condominiale doveva permettere l'ingresso interno anche dal piano garage. Le scale sono illuminate da bucate doppie presenti ad ogni piano e sono rifinite con alzata e pedata in pietra lavica. Allo stato di fatto, l'ascensore non è presente, perché mai realizzato, sebbene il vano sia perfettamente ultimato ed esista il locale tecnico. Le finiture sono ad intonaco, molto semplici, con ringhiere in ferro e la copertura è a quattro falde. La zona sebbene periferica è comunque circondata da altre costruzioni sorte negli anni. Di certo il complesso, nel suo insieme, risente della mancanza di una regolare manutenzione.



Foto aerea- in evidenza la palazzina di appartenenza e la sua ubicazione rispetto al centro urbano di Fiumefreddo.

Sub. 34



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'immobile risulta ubicato al piano rialzato della palazzina di appartenenza. In prossimità del vialetto di accesso che conduce al portone d'ingresso ed al corpo scala, si accede all'area scoperta di pertinenza esclusiva dello stesso e da questa al ballatoio di ingresso all'immobile. Mancano al momento le recinzioni e non si scorge perfettamente il perimetro di tale area se non nella parte prospiciente l'ingresso. Al momento manca la rampa che permetterebbe, come in planimetria, il superamento del dislivello tra ballatoio e area libera.

L'immobile, privo di portone di ingresso e di infissi esterni, risulta quasi ultimato. Al suo interno sono presenti n° 3 vani (4 vani catastali) ed un servizio igienico. Nel dettaglio, come da planimetria riportata di seguito, abbiamo:

Vano "1"- con accesso diretto dal ballatoio, risulta essere la zona giorno con angolo cottura realizzato in prossimità del muro di confine con altra ditta (sub. 35). Risulta piastrellato a parete nel suddetto angolo, pavimentato nella sua totalità e tinteggiato con pittura lavabile. Al di là, come detto della mancanza, di portone di ingresso, presenta gli imbotti degli infissi esterni e gli avvolgibili mentre è privo dei infissi esterni ed interni. L'ambiente ha un'altezza di ml 2.73 ed una superficie utile di mq 33.50 (FF. 10-13);

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Vano "2" - il piccolo ambiente è di fatto il servizio igienico dell'immobile. Risulta totalmente piastrellato con rivestimenti colorati di piccola dimensione, rifinito con i sanitari ed una vasca. E' provvisto di finestra che affaccia sullo spazio esterno della corsia di manovra, e che permette aerazione ed illuminazione dirette.

Le condizioni dell'ambiente risentono dello stato di abbandono generale: sul soffitto, per supposta umidità di infiltrazione proveniente dal piano superiore, una porzione dell'intonaco risulta crollato lasciando a vista le pignatte del solaio. L'ambiente ha una superficie di mq 7.00. (FF. 14-15).

Vano "3" - il vano di forma rettangolare è munito di affaccio su ballatoio esclusivo adiacente la rampa e la corsia di manovra. Anche in questo ambiente manca l'infisso ma è presente solo l'avvolgibile. Le pareti sono tinteggiate. Non è presente l'infisso interno. La sua superficie è pari a mq 19.20 (FF. 16-17).

Vano "4" - presenta le medesime finiture degli altri ambienti, non presenta infisso esterno ed interno. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile. L'aerazione è garantita da finestra con affaccio sulla corsia di manovra. La superficie è pari a mq 16.00 (FF. 18-19).

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO

Le pertinenze esclusive dell'appartamento sono rappresentate dall'area libera adiacente l'ingresso che rende più appetibile l'immobile rispetto alla tipologia degli alloggi presenti nell'edificio. L'area esterna, identificata da planimetria catastale ha una superficie di mq 324,00 circa; nella realtà è facilmente rintracciabile la porzione adiacente il viale d'ingresso, che risulta delimitata da un cordoletto di mattoni in calcestruzzo e che, comunque, risulta occupata da una porzione incolta di verde, mentre la porzione laterale, cioè parallela alla rampa che conduce ai garage, si confonde con quest'ultima. La sua conformazione è chiaramente rintracciabile nelle planimetrie di progetto.

Va evidenziato che, su tale area è stata collocata la fossa settica per lo smaltimento dei reflui della pallazzina B, motivo per cui l'immobile ha in essere tale servitù.

Infine, sono presenti il ballatoio di accesso di mq 16,00, su prospetto Nord-est, ed il ballatoio lato Sud-ovest sul quale affaccia il vano "3". La sua superficie utile è pari a mq 11,40. (FF.20-22).

Dotazioni impiantistiche

All'esterno sul ballatoio 2 è visibile il collettore della rete idrica ed all'interno l'impianto appare sottotraccia con visibili i punti di adduzione dell'acqua e gli scarichi.

L'impianto elettrico risulta incompleto: sono visibili nei vari ambienti le scatole di derivazioni e quelle per gli alloggiamenti di prese ed interruttori, nonché di lampada di emergenza e quadro elettrico. Alcuni fili sembrano passati nei corrugati ma allo stato di fatto l'impianto non è utilizzabile.

Non sono presenti predisposizioni per impianti di riscaldamento e climatizzazione.

63

Finiture

L'immobile nell'insieme risente dello stato di abbandono, sebbene non siano presenti gravi problemi di umidità (eccezion fatta per il vano "2") o di cedimenti statici. Le finiture non sono di pregio ed all'esterno, in diversi punti, l'intonaco appare scrostato. La pavimentazione è in gres.

Infissi interni ed esterni

Come detto l'immobile è privo di infissi interni ed esterni.

Condizioni igienico-sanitarie

Le aperture esterne presenti garantiscono un buon ricambio di aria e la sufficiente illuminazione diretta.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Stampa circolare: **AMBITO PIANIFICATORI PAESAGGISTE CONFERENZA PERIURISTICA**
N. 1083
MORABITO
MARIA
ELENA
ARCHITETTO
Stampa a mano: *Maria Elena Morabito*
2004

Sub. 37



L'unità immobiliare è ubicata al piano Primo. Dall'ingresso (F. 23) e dalla scala condominiale si accede al pianerottolo di distribuzione alle varie unità immobiliari presenti al piano (F.24). Nel suo insieme confina a Nord-Est con vano scala condominiale, a Sud-Ovest con corsia di manovra condominiale, a Nord-Ovest con immobile della stessa ditta (sub. 38), a Sud-Est con altra ditta (sub. 36);

L'immobile, che al momento del sopralluogo risultava irregolarmente occupato, è costituito da due vani più servizio igienico.

Nel dettaglio, come da planimetria riportata di seguito, abbiamo:

vano "1" – dal portoncino d'ingresso si accede direttamente al vano "1" adibito a soggiorno con annesso angolo cottura. Il vano è dotato di aerazione ed illuminazione diretta garantite dalla porta finestra adiacente, su prospetto Sud-Ovest, la corsia di manovra. Risulta tinteggiato a parete e pavimentato con piastrelle di gres porcellanato. La sua superficie utile è di mq 19.70 (FF.25-27);

vano "2" – adibito a camera da letto, ha in prossimità dell'ingresso una zona da planimetria identificata come *guardaroba*. La camera risulta tinteggiata e pavimentata. Aerazione ed illuminazione sono garantite da una finestra adiacente la corsia carrabile. La sua superficie è di mq 24.00 (FF. 28-29).

vano "3" – Il vano, al quale si accede da un piccolo antibagno, è adibito a servizio igienico. Risulta pavimentato e piastrellato sino all'altezza di circa ml



2.00 da terra ed è direttamente illuminato ed aerato da finestra adiacente la corsia di manovra condominiale. La sua superficie utile è di mq 3.90 (FF. 30-31); **Pertinenze esclusive** - unica pertinenza esclusiva dell'immobile è rappresentata dal ballatoio posto su prospetto Sud-Ovest; in realtà esso è porzione, divisa solo da elemento di ringhiera, di un unico balcone condiviso con il subalterno 38. È pavimentato e rifinito con ringhiera in metallo. La superficie è di mq 6.15 (F. 32-33).

Dotazioni impiantistiche

L'impianto elettrico ed idrico sono del tipo sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è prodotta da caldaia posto su ballatoio, fornita dalla ditta che attualmente occupa senza alcun titolo l'appartamento.

Non sono presenti predisposizioni per impianti di riscaldamento e climatizzazione.

Finiture

L'immobile ha delle finiture discretamente conservate. Tinteggiato a parete e pavimentato con piastrelle in gres; gli infissi interni sono tamburati, gli infissi esterni sono in alluminio con vetrocamera.

Condizioni igienico-sanitarie

Le aperture esterne presenti garantiscono un buon ricambio di aria e la sufficiente illuminazione diretta.

Sub. 38



ASTE
GIUDIZIARIE.it



L'unità immobiliare è ubicata al piano Primo, in adiacenza al precedente subalterno (F. 37). L'immobile allo stato dei luoghi si presenta in stato di abbandono, provvisoriamente chiuso come da indicazione del custode giudiziario. Nel suo insieme confina a Nord est con vano scala condominiale, a Sud-Ovest con corridoio di distribuzione ad altra unità, a Nord-ovest con corsia di manovra ed a Sud-Est con immobile della stessa ditta (sub. 37).

66

E' composto da n° 2 vani ed un servizio igienico, come da planimetria qui seguito allegata.

“vano 1”- dall'ingresso su pianerottolo si accede direttamente al vano che risulta provvisto da planimetria degli attacchi idrici per il piano cottura. Il vano prende luce da porta finestra, sebbene sia provvisto esclusivamente dell'imbotte e dell'avvolgibile e sia privo invece dell'infisso. A seguire, un piccolo disimpegno conduce ai due vani successivi.

Si presenta incompleto come i restanti ambienti e mancante delle finiture di base. La sua superficie utile è di mq 19.70. L'altezza netta è di ml 2,70 come per i restanti vani (FF. 35-37);

vano “2”- è adibito a servizio igienico. Risulta piastrellato sino ad un'altezza di circa 2,00 ml da pavimento ed è privo dei sanitari e del lavabo. In prossimità della finestra appare esclusivamente realizzata una vasca. La sua superficie utile è di mq 7.00. Aerazione ed illuminazione diretta sono garantite da finestra

ASTE
GIUDIZIARIE.it

adiacente la corsia di manovra. Come per il precedente vano va sottolineata la mancanza dell'infisso (F. 38);

vano "3" – l'ambiente risulta in stato di abbandono: manca l'infisso interno così come l'infisso esterno e risulta per intero occupato da materiale di risulta. La sua superficie è di mq 18.60 (39-40). Dal suo infisso esterno si accede al ballatoio "2" (F. 41), sebbene al momento del sopralluogo il cattivo funzionamento dell'avvolgibile non ne abbia permesso la visione.

PERTINENZE ESCLUSIVE DI ORNAMENTO

Uniche pertinenze esclusive sono i due ballatoi, rispettivamente di mq 4.60 (ballatoio "1", in adiacenza al sub. 37) con affaccio esclusivo dal vano "1" e di mq 4.90 (ballatoio "2") con affaccio dal vano "3".

Dotazioni impiantistiche

L'immobile è mancante di impianto elettrico, parzialmente assenti anche i fili interni, le placchette e quant'altro; sono ravvisabili esclusivamente i pozzetti ed i corrugati che fanno presupporre che l'impianto sia sottotraccia. L'impianto idrico è sicuramente del tipo sottotraccia, sebbene non siano in alcun modo completo o munito di generatore per l'acqua calda sanitaria.

Non sono presenti predisposizioni per impianti di riscaldamento e climatizzazione.

Finiture

L'appartamento, come detto, è in uno stato di totale abbandono: risulta pavimentato, piastrellato per l'interezza delle pareti nella zona del bagno, tinteggiato sulle pareti anche se la finitura risulta quasi totalmente rovinata. Infine, risulta essere privo di porte e di infissi esterni per i quali sono ravvisabili solo imbotti ed avvolgibili.

Condizioni igienico-sanitarie

Come detto l'immobile è privo dei canoni basilari; tuttavia, le aperture presenti risultano sufficienti a garantire una normale aerazione ed illuminazione naturali.

Sub. 45



L'unità immobiliare rappresenta uno dei due sottotetti realizzati sotto la copertura della palazzina "B". Allo stato dei luoghi l'accesso alle ultime due rampe della scala condominiale, che permetterebbero il raggiungimento del piano in questione, risulta murato e, sebbene la scala sia perfettamente rifinita, con alzate e pedate di pietra lavica, ad essa si accede esclusivamente da una botola posta ad un'altezza di ml 1,10 da terra (FF. 42-43).

La scala è in uno stato di totale abbandono, sia per l'incuria delle altre ditte sia per la presenza di volatili che ne hanno reso precarie le condizioni igieniche. Dunque, dalla botola si accede alla scala e da questa si arriva al pianerottolo di sbarco. Le pareti non risultano rifinite né esiste una divisione effettiva tra i due sottotetti (FF. 44-46), se non una porzione di muro realizzato sul lato del sub. 46. Il sub. 45 si trova alla sinistra del pianerottolo, lato Sud-Est. È rappresentato da un unico grande vano, privo di finestre a tetto o di eventuali ballatoi che garantirebbero una necessaria aero/illuminazione naturale. È quasi interamente pavimentato, tranne nelle parti prossime ad un cordoletto di ml 0.60 che funge da sostegno all'orditura del tetto, nella parte prossima alla linea di gronda. La struttura portante è del tipo mista con pilastratura centrale al colmo in cemento armato ed orditura in travi di ferro. La chiusura all'intradosso non è rifinita, ma sono ben visibili i pannelli di polistirene per la coibentazione termica del sottotetto. La sua superficie è in realtà ridotta, giacchè lavori

eseguiti nel subalterno adiacente avrebbero invaso una porzione della sua superficie presente nel progetto autorizzato.

Per tal motivo si considera nel calcolo della superficie la suddetta porzione. La superficie sino al cordoletto perimetrale è di mq 140,00 con un'altezza al colmo di circa ml 2.44 ed un'altezza sotto trave pari a ml 2.05. La superficie utile, cioè con altezza minima di ml 1,50 sino al colmo è pari a mq 60.50. Il resto va considerato semplicemente come spazio tecnico (FF. 47-49). Poiché del subalterno non esiste alcuna planimetria catastale perché dichiarato *in corso di costruzione* (categoria F3), si fornisce planimetria dello stato di fatto.

L'unità immobiliare, così come quella adiacente veniva realizzato come "non abitabile", motivo per cui allo stato dei luoghi essa può essere esclusivamente considerata come locale di sgombero. Tuttavia non si esclude la possibilità che possa essere recuperato come volume abitabile (FF. 47-49).

Sub. 46



Rappresenta l'unità immobiliare posta a destra del pianerottolo di sbarco al piano sottotetto.

Allo stato dei luoghi l'accesso alle ultime due rampe della scala condominiale, che permetterebbero il raggiungimento del loro ingresso risulta murato e sebbene la scala sia perfettamente rifinita, con alzate e pedate in pietra lavica, ad essa si accede esclusivamente da una botola posta ad un'altezza di ml 1,10 da terra (FF. 42-43). Non presenta alcuna rifinitura lungo le pareti ed a pavimento ma, contrariamente all'adiacente sottotetto, in esso sono ravvisabili alcune divisioni atte a creare una distribuzione di ambienti all'interno

dell'unità. Il vano principale, prossimo all'ingresso, è dotato di una rientranza, non contemplata nel progetto autorizzato, a formare un piccolo ballatoio che darebbe luce all'ambiente stesso. Allo stato di fatto risulta chiuso in maniera provvisoria con lastre di ondulina, ravvisabile anche da foto aerea.



Accanto al ballatoio una parete confinante con il sub. 45, delimita un altro piccolo ambiente (F.61). Tuttavia, dall'esame della planimetria autorizzata si intuisce che tale spazio sia di pertinenza dell'altro subalterno, e che dunque non va in alcun modo considerato nel calcolo della superficie utile e di quella commerciale.

Perimetralmente sono state realizzate pareti che tuttavia risultano a quota inferiore rispetto all'altezza minima di ml 1.50 e che delimitano il volume tecnico non utilizzabile; lo stesso comunque è accessibile da più punti.

In tale vano principale è presente anche un elemento in muratura che probabilmente doveva essere la sagoma di una cucina. È privo di qualsivoglia rifinitura a parete, a pavimento e parzialmente in copertura: parte di questa, infatti, è rifinita con doghe di perlinato, mentre in altri punti è visibile la coibentazione con pannelli di polistirene (FF. 50-55).

In successione, su prospetto Sud-Est, sono realizzati e lasciati al rustico, due vani consecutivi (F. 56), il più interno dei quali si desume dovesse fungere da servizio igienico: in esso sono visibili una struttura in muratura sottolavabo ed una vasca

di grandi dimensioni, anch'essa realizzata in muratura (FF.57-58). Gli spazi laterali ad altezza inferiore al ml 1.50 sono tutti ispezionabili (FF. 59-60).

La struttura portante è mista, con pilastri in cemento armato ed orditura in travi tubolari metalliche.

Nel suo insieme la superficie utile – depurata anche della parte irregolarmente annessa - cioè al netto delle parti di altezza non sfruttabile è di circa mq 75,00. Trattandosi di sottotetto non abitabile, il progetto ne riporta soltanto la sagoma perimetrale, né tantomeno esiste alcuna planimetria catastale, giacché dichiarato ancora *in corso di costruzione*. Per tale motivo si fornisce copia dello stato di fatto come da sopralluogo effettuato. Per i motivi sopradetti, sebbene sia ravvisabile una potenziale e futura funzione residenziale, si ritiene di dover valutare il cespite come bene non abitabile e dunque destinato esclusivamente a locale deposito. (FF. 50-61).

Sub. 49



71

L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato della Palazzina B risulta adibita a garage. Nel suo insieme confina a Nord-Est con terrapieno e sottoballatoio del sub. 34, a Sud-Ovest corsia di manovra carrabile, a Nord-Ovest con area di pertinenza del sub. 34 e con rampa di accesso ai garages ed a Sud-Est con altra ditta (sub. 50).

E' composto da un unico vano rettangolare dotato di due piccole aperture alte, parzialmente murate, l'una adiacente la rampa di accesso alla corsia dei garage e lo spazio pertinenziale dell'appartamento sovrastante, al piano rialzato, cioè a dire il sub. 34, l'altra con affaccio sul sottoballatoio del suddetto

sub. 34. Risulta pavimentato ma non tinteggiato sulle pareti. L'altezza da pavimento è di ml 2.44 e la superficie utile è di mq 25.70 (FF. 63-66). Si riporta planimetria dello stato di fatto, giacché la planimetria catastale non risulta congruente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Sub. 51



L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato è adibito a garage. Nel suo insieme confina a Nord-est con spazi condominiali – percorso interno per accedere alla scala, ai locali tecnici ed all'ascensore-, a Sud-Ovest con corsia di manovra all'aperto, a Nord-Ovest con garage della medesima ditta, a Sud-Est con altra ditta.

L'immobile è allo stato di fatto privo di portoncino di ingresso. Ha forma rettangolare con un'altezza di ml 2.43 ed una superficie utile di mq 25.70. Le pareti sono al rustico ed il pavimento è realizzato con mattonelle di cemento. Sul muro di divisione interno, una porta permette l'ingresso al camminamento condominiale (FF. 67-68). Si riporta planimetria dello stato di fatto, giacché quella catastale non risulta congruente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MASSIMO MORRITO
ARCHITETTO
N. 1063
MORRITO
ELENA
2004

Sub. 53



L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato è adibito a garage. Nel suo insieme confina a Nord-Est con spazi condominiali – percorso interno per accedere alla scala, ai locali tecnici ed all'ascensore -, a Sud-Ovest con corsia di manovra all'aperto, a Nord-Ovest con garage della medesima ditta, a Sud-Est con altra ditta. Il garage ha una superficie utile di mq 15.30 ed un'altezza interna di ml 2.43. Risulta pavimentato e tinteggiato (FF. 73-75). Sul divisorio a Nord-est la porta d'ingresso in legno tamburato conduce agli spazi condominiali (F. 76). La planimetria catastale non risulta corrispondente al vero, motivo per cui si riporta planimetria dello stato di fatto.

Sub. 56



L'unità immobiliare ubicata al piano seminterrato è adibito a garage. Nel suo insieme confina a Nord-Est con spazi condominiali – percorso interno per accedere alla scala, ai locali tecnici ed all'ascensore-, a Sud-Ovest con corsia di manovra all'aperto, a Nord-Ovest ed a Sud-Est con garage di altra ditta. Il garage, che ha una forma ad "L" ed è di fatto un ambiente unico, ha una

superficie utile di circa mq 30.00 ed un'altezza interna di ml 2.43 (FF. 77-80).
Risulta pavimentato e tinteggiato. Sul divisorio a Nord-Est la porta d'ingresso in
legno tamburato conduce agli spazi condominiali. La planimetria catastale
non è congruente, si riporta, dunque, il rilievo dello stato di fatto.

- s) *determini **il valore di mercato di ciascun immobile** procedendo a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia di vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);*

S.1.Calcolo della superficie commerciale.

Per la determinazione del valore di stima viene presa a riferimento la superficie commerciale dell'immobile, come definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138. Nel delineare le modalità di calcolo della superficie ragguagliata dovremo distinguere le due differenti categorie catastali:

a) “Abitazioni di tipo civile” (A/2); nel caso di specie distingueremo:

- **A1- Superficie vani principali ed accessori diretti:** la superficie coperta si determina misurandola al lordo delle murature esterne (fino ad uno spessore max di cm 50) e fino alla mezzera delle murature in comunione, fino al 50% e quindi sino ad un massimo di cm 25; nella superficie vengono considerati anche gli accessori a servizio diretto, divisori interni e pilastrate computati per intero; la superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso;
- **D1- Superficie delle pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare comunicanti con i vani principali:** è rappresentata da balconi e terrazzi direttamente comunicanti con i vani principali; si misura sino al contorno esterno e si computa nella misura del 30% sino ai mq 25,00 e nella misura del 10% per la parte eccedente.
- **E – giardini od aree scoperte di uso esclusivo:** la superficie si misura sino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzera dello stesso. Si computa al 10% sino alla superficie dell'unità immobiliare, al 2% per superfici eccedenti detto limite.

b) “box auto”

Superficie del vano principale utilizzata al parcheggio delle autovetture: si determina misurando la superficie coperta dell'unità, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, eventuali, quelli perimetrali esterni ed i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25.

S.2. METODO DI STIMA ADOTTATO

L'attività estimativa degli immobili in oggetto è stata condotta considerando il più probabile valore di mercato di ognuno di essi. Il criterio di stima adottato è quello dell'analisi della domanda e dell'offerta sul mercato di beni simili a quello da stimare, inserendo una serie di parametri legati alle caratteristiche del bene – consistenza, ubicazione, finiture, ecc. – che avvicinino i comparabili all'immobile in oggetto.

I valori di mercato utilizzati nella presente stima, sono stati dedotti da indagini presso agenzie immobiliari di zona e da ricerche su siti internet specializzati nel settore immobiliare. Nella valutazione di stima verranno presi in esame esclusivamente la categoria delle abitazioni di tipo civile per le unità residenziali e la categoria box auto per gli immobili da adibire a garage.

La stima procede per tre fasi:

1° Step – valori O.M.I. A conforto dei dati reperiti ed ancor più per avere un valido riferimento, nell'approccio di stima sono stati considerati i valori individuati dall'Osservatorio Mobiliare Italiano (**O.M.I.**). Metro di comparazione nella stima, alla base dell'O.M.I., è la superficie ragguagliata degli immobili, ovvero la superficie commerciale definita dal D.P.R. 23 Marzo 1998 n° 138.

2° Step – Analisi Requot

E' stata analizzata la quotazione fatta da sito specializzato nelle valutazioni immobiliari qual'è Requot, che fornisce sull'intero territorio nazionale valori di

riferimento per locazioni e compravendite ed andamento delle vendite sul lungo periodo.

Come per l'O.M.I., Requot individua zone omogenee, nelle quali, cioè, il mercato immobiliare locale registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali.

3° Step – Analisi di mercato

Sono stati individuati attraverso ricerche presso operatori di settore, immobili in vendita nell'area di interesse, lasciando solo quelli più vicini per caratteristiche, zona, piano, ecc. agli immobili in oggetto.

STIMA DEI CESPITI

SUB. 34

Calcolo superficie commerciale

SUB. 34 - A/2

A1	SUPERFICIE PRINCIPALE		
	P.T.		88,47
		arrotondamento	88,00
D1	Balconi, terrazzi e simili		
		16,00	
		11,40	
	Calcolata al 30% sino a mq 25	27,40	
		25,00	7,50
	Calcolata al 10% per la parte eccedente	2,40	0,24
		7,74	
		arrotondamento	8,00
D2	Area libera		
		326,00	
	Calcolata al 10% sino alla sup. dell'unità immobiliare	88,00	8,80
	Calcolata al 2% per la parte eccedente	238,00	4,76
		Tot.	13,56
		arrotondamento	14,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			110,00

76

1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. a cui appartiene l'immobile in questione è la **D1**, microzona catastale 1, del comune di Fiumefreddo di Sicilia, definita come *periferica*, che ingloba le aree delimitate dalla via Diana, Ponte Borea, S. Biagio, Fossanoce, G. Meli. I dati si riferiscono al II semestre 2020, in una zona del tessuto urbano a vocazione residenziale frammista ad aree di verde.

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: CATANIA

Comune: FIUMEFREDDO DI SICILIA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA : PONTE BOREA- DIANA-S.BIAGIO - FOSSANOCE - G.MELI

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	580	870
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	470	700
Autorimesse	NORMALE	360	540
Box	NORMALE	480	710

77

Dalla tabella, per gli immobili adibiti ad abitazioni civili con stato conservativo *normale*, possiamo già ricavare un valore medio in un range che va da un **Vmin** di € 580,00/mq ad un **Vmax** di € 700,00/mq ad un:

V_{MEDIO OMI} = € 640,00/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Maria Elena Moraglio
Architetto
Sezione di Catania
2004

2° Step - Sono stati considerati gli andamenti del mercato immobiliare registrati da Requot nella zona di ubicazione degli immobili:

- per le abitazioni di tipo civile è stata individuata una **fascia di minor pregio** - € 600,00 /mq - , **una di maggior pregio**- € 920,00/mq - ed una di fascia media con un valore medio pari a:

$$V_{\text{MEDIO REQUOT}} = \text{€ } 760,00/\text{mq}$$

3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, si è cercato di trovare dei *comparables* quanto più vicini agli immobili oggetto di stima, applicando, in ultima analisi parametri correttivi che tengano conto delle reali condizioni del bene. La zona di ubicazione degli immobili è abbastanza vasta e copre la zona periferica del comune che comprende la via san Diana, San Biago, Fossanoce, G. Meli.



Geopoi- individuazione zona D1

Ai valori ottenuti, trattandosi di offerte immobiliari e considerando l'incertezza del mercato, si è applicato a monte un deprezzamento del 10% che tenga conto della discrepanza fra la richiesta e l'effettivo importo della vendita.

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Via L. Sciascia	75	€ 78.000,00	€ 70.200,00	€ 936,00
2	Offerta di mercato	via F. Turati	95	€ 55.000,00	€ 49.500,00	€ 521,05
3	Offerta di mercato	Via Roma	75	€ 50.000,00	€ 45.000,00	€ 600,00

Vmedio

€ 685,68

Dalla tabella di cui sopra possiamo stabilire un valore medio di riferimento pari ad € 685,68 che risulta lievemente superiore al valore medio dell'OMI per la zona in questione, ma sempre all'interno del range di valori individuato. Si ritiene necessario applicare un coefficienti di deprezzamento pari al 40% che tenga conto delle condizioni dell'immobile parzialmente privo di impianto elettrico ed idrico, privo di rampa d'ingresso, di finiture in buono stato di conservazione, nonché delle chiusure esterne e degli infissi interni.

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	
V. MEDIO O.M.I.	€ 640,00	110	40%	€ 42.240,00
V MEDIO REQUOT	€ 760,00	110	40%	€ 50.160,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 685,68	110	40%	€ 45.254,88

79

Infine, per interpolazione si ottiene:

$$\frac{€ 42.240,00 + € 50.160,00 + € 45.254,88}{3} = \mathbf{45.884,96 €}$$

3

A tale valore andrà sottratto il costo determinato al punto j) per un totale pari ad € 4.156,00.

Sottraendo avremo:

$$(€ 45.884,96 - € 4.156,00) = \mathbf{€ 41.728,96}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Dunque il valore di stima per arrotondamento risulta essere:

€ 41.700,00

Sub. 37
Calcolo della superficie commerciale



SUB. 37 - A/2

A1	SUPERFICIE PRINCIPALE		
	P.T.		49,35
		arrotondamento	49,00
D1	Balconi, terrazzi e simili		
	Calcolata al 30% sino a mq 25		
		16,00	→
		arrotondamento	5,00
	TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		54,00

Come da tabelle riportate per il sub. 34 avremo i seguenti valori:

Omi - Vmin di € 580,00/mq ad un **Vmax** di € 700,00/mq per un valore medio pari a:

V_{MEDIO OMI} = € 640,00/mq

80

Requot - Vmin - € 600,00 /mq - , **Vmax** - € 920,00/mq - , una di fascia media con un valore pari a:

V_{MEDIO REQUOT} = € 760,00/mq

Indagine di mercato

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Feudogrande	50	€ 45.000,00	€ 40.500,00	€ 810,00
2	Offerta di mercato	Via Diana	60	€ 60.000,00	€ 54.000,00	€ 900,00
3	Offerta di mercato	Via G. Marconi	60	€ 65.000,00	€ 58.500,00	€ 975,00

V_{medio} € 895,00



Alla luce dei comparables presi in esame si ritiene necessario applicare un coefficienti di deprezzamento pari al 10% che tenga conto delle condizioni dell'immobile rispetto agli immobili presi in esame.

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	Valore totale
V. MEDIO O.M.I.	€ 640,00	54	10%	€ 31.104,00
V MEDIO REQUOT	€ 760,00	54	10%	€ 36.936,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 895,00	54	10%	€ 43.497,00

$$\frac{\text{€ } 31.104,00 + \text{€ } 36.936,00 + \text{€ } 43.497,00}{3} = \text{€ } 37.179,00$$

A tale valore andranno sottratti i costi determinati al punto j), pari ad € 3.516,00.
 (€ 37.179,00 – € 3.516,00) = **€ 33.663,00**

Dunque il valore di stima per arrotondamento risulta essere:

€ 33.600,00

Sub. 38 Calcolo della superficie commerciale

SUB. 38 - A/2

A1	SUPERFICIE PRINCIPALE		
	P.T		52,80
		arrotondamento	53,00
D1	Balconi, terrazzi e simili		
			4,60
			4,90
		Calcolata al 30% sino a mq 25	9,50 →
		arrotondamento	3,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			56,00

Come da tabelle riportate per le precedenti unità immobiliari avremo i seguenti valori:

Omi - V_{min} di € 580,00/mq ad un V_{max} di € 700,00/mq per un valore medio pari a:

$$V_{MEDI OMI} = € 640,00/mq$$



Requot - V_{min} - € 600,00 /mq - , V_{max} - € 920,00/mq - , una di fascia media con un valore pari a:

$$V_{MEDI O REQUOT} = € 760,00/mq$$

Indagine di mercato

Visto il segmento dell'appartamento si confermano i comparables già utilizzati per il sub. 37:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Feudogrande	50	€ 45.000,00	€ 40.500,00	€ 810,00
2	Offerta di mercato	Via Diana	60	€ 60.000,00	€ 54.000,00	€ 900,00
3	Offerta di mercato	Via G. Marconi	60	€ 65.000,00	€ 58.500,00	€ 975,00
				Vmedio		€ 895,00

82

Alla luce dei comparables presi in esame e considerando le condizioni dell'immobile (mancante di infissi esterni ed interni, delle rifiniture degli impianti elettrico ed idrico, dello stato di degrado delle finiture) si ritiene necessario applicare un coefficienti di deprezzamento pari al 40% che tenga conto delle condizioni dell'immobile.

SUB. 38

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	
V. MEDIO O.M.I.	€ 640,00	48	40%	€ 18.432,00
V MEDIO REQUOT	€ 760,00	48	40%	€ 21.888,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 895,00	48	40%	€ 25.776,00

Per interpolazione lineare tra i valori ottenuti avremo:



$$\frac{\text{€ } 18.432,00 + \text{€ } 21.888,00 + \text{€ } 25.776,00}{3} = \text{€ } 22.032,00$$

A tale valore andranno sottratti i costi determinati al punto j) pari ad € 3.036,00
 (€ 22.032,00 – € 3.036,00) = **€ 18.996,00**

Dunque il valore di stima per arrotondamento risulta essere:

€ 19.000,00

Sub. 45 – sottotetto in corso di costruzione

Calolo della superficie commerciale

SUPERFICIE PRINCIPALE		
P. III		60,50
	arrotondamento	61,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		61,00

83

Per la stima dell'immobile che risulta ancora in corso di costruzione, non abitabile secondo progetto autorizzato, si considera il valore possibile per l'attuale destinazione come da progetto, cioè locale deposito, escludendo le possibili potenzialità a livello abitativo. La superficie commerciale dovrà essere calcolata considerando esclusivamente la porzione con altezza maggiore od uguale a ml 1.50, escludendo, dunque, quella che è al di sotto di tale limite. Infine, giacchè per la tipologia di destinazione difficilmente è possibile trovare un immobile con le medesime caratteristiche, né risulta contemplato nella valutazione OMI e Requot perché, nella realtà, è quasi sempre pertinenza di immobile, si considererà della stima effettuata su immobile simile come metratura, un valore pari allo 0.25 del valore ottenuto. Si procede dunque partendo dai valori OMI e Requot già verificati per le abitazioni civili:

Omi - Vmin di € 580,00/mq ad un Vmax di € 700,00/mq per un valore medio pari a:

V_{MEDIO OMI} = € 640,00/mq



Requot - Vmin - € 600,00 /mq - , Vmax - € 920,00/mq - , una di fascia media con un valore pari a:

V_{MEDIO REQUOT} = € 760,00/mq

Indagine di mercato

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Via L. Sciascia	75	€ 78.000,00	€ 70.200,00	€ 936,00
2	Offerta di mercato	Via Diana	60	€ 60.000,00	€ 54.000,00	€ 900,00
3	Offerta di mercato	Via Roma	75	€ 50.000,00	€ 45.000,00	€ 600,00

Vmedio € 812,00

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	
V. MEDIO O.M.I.	€ 640,00	61	€ 39.040,00
V MEDIO REQUOT	€ 760,00	61	€ 46.360,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 812,00	61	€ 49.532,00

84

$$\frac{€ 39.040,00 + € 46.360,00 + € 49.532,00}{3} = 44.977,33 €$$

3

A tale valore andrà moltiplicato il coefficiente dello 0.25 che tenga conto della natura del bene:

valore di stima: € 11.015,02

infine al valore ottenuto andranno sottratte le seguenti somme: € 3.116,00

$$€ 11.015,02 - € 3.116,00 = € 7.899,02$$

Dunque il valore di stima per arrotondamento risulta essere:



€ 7.900,00

Sub. 46 – in corso di costruzione:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

SUPERFICIE PRINCIPALE	
P. III	75,30
	arrotondamento 75,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA	75,00

Indagine di mercato

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	Via L. Sciascia	75	€ 78.000,00	€ 70.200,00	€ 936,00
2	Offerta di mercato	Via Diana	60	€ 60.000,00	€ 54.000,00	€ 900,00
3	Offerta di mercato	Via Roma	75	€ 50.000,00	€ 45.000,00	€ 600,00
				Vmedio	€	812,00

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	
V. MEDIO O.M.I.	€ 640,00	75	€ 48.000,00
V MEDIO REQUOT	€ 760,00	75	€ 57.000,00
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 812,00	75	€ 60.900,00

85

$$\frac{€ 48.000,00 + € 57.000,00 + € 60.900,00}{3} = 55.300,00 €$$

A tale valore andrà moltiplicato il coefficiente dello 0.25 che tenga conto della natura del bene:

valore di stima: € 13.825,00

infine al valore ottenuto andranno sottratte le seguenti somme: € 3.600,00

€ 13.825,00 - € 3.600,00 = € 10.225,00, per arrotondamento:

€ 10.200,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Cespiti adibiti a garages

Sub. 49

SUB. 49 - C/6

SUP. PRINCIPALE	
P.S1	43,50
	arrofondamento 44,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA	44,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1° STEP – VALORI O.M.I.

La zona O.M.I. a cui appartiene l'immobile in questione è come detto la **D1**, microzona catastale 1, del comune di Fiumefreddo di Sicilia, definita come *periferica*, che ingloba le aree delimitate dalla via Diana, Ponte Borea, S. Biagio, Fossanoce, G. Meli. I dati si riferiscono al II semestre 2020, in una zona del tessuto urbano a vocazione residenziale frammista ad aree di verde.

86

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Autorimesse	NORMALE	360	540
Box	NORMALE	480	710

Per le unità immobiliari destinate a garage l'O.M.I. individua un **Vmin** di € 480,00/mq ad un **Vmax** di € 710,00/mq ad un:

V_{MEDIO OMI} = € 595,00/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2° Step - Sono Stati considerati gli andamenti del mercato immobiliare registrati da Requot nella zona di ubicazione degli immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Maria Elena Moragito
ARCHITETTO
N. 1983
MORAGITO MARIA ELENA
ARCHITETTO
2004

- Per gli immobili adibiti a box garage, nella zona su indicata, si individuano una **fascia di minor pregio** - € 520,00 /mq - , **una di maggior pregio**- € 780,00/mq - ed una di fascia media con un valore pari a:

V_{MEDIO} Requot = € 651,00/mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3° Step – Analisi di mercato

Per quanto attiene la ricerca di mercato presso operatori del settore, sono stati individuati i seguenti comparables:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	via Marconi	20	€ 7.000,00	€ 6.300,00	€ 315,00
2	Offerta di mercato	Via Badalà	20	€ 5.000,00	€ 4.500,00	€ 225,00
3	Offerta di mercato	via Diana	20	€ 5.000,00	€ 4.500,00	€ 225,00
Vmedio						€ 255,00

87

Mediando i valori ottenuti ed applicando un valore di deprezzamento che tenga conto della mancanza di ingresso agli spazi:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	
V. MEDIO O.M.I.	€ 595,00	44	10%	€ 23.562,00
V MEDIO REQUOT	€ 651,00	44	10%	€ 25.779,60
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 255,00	44	10%	€ 10.098,00

$$\frac{€ 23.562,00 + € 25.779,60 + € 10.098,00}{3} = 19.813,20 €$$

3

infine al valore ottenuto andranno sottratte le seguenti somme: € 3.116,00

$$€ 19.813,20 - € 3.116,00 = € 16.697,20$$

Per arrotondamento:

€ 16.700,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sub. 51

SUPERFICIE PRINCIPALE	
P.S1	28,60
	arrotondamento
	29,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA	29,00



Procedendo come per il precedente garage:

	Natura transazione	Ubicazione	Sup.ragg. (mq)	Richiesta	Deprezz. 10%	Prezzo/mq
1	Offerta di mercato	via Marconi	20	€ 7.000,00	€ 6.300,00	€ 315,00
2	Offerta di mercato	Via Badalà	20	€ 5.000,00	€ 4.500,00	€ 225,00
3	Offerta di mercato	via Diana	20	€ 5.000,00	€ 4.500,00	€ 225,00
Vmedio						€ 255,00

Si considera un deprezzamento del 20% che tenga conto delle condizioni del bene:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	
V. MEDIO O.M.I.	€ 595,00	29	20%	€ 13.804,00
V MEDIO REQUOT	€ 651,00	29	20%	€ 15.103,20
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 255,00	29	20%	€ 5.916,00

88

Mediando per interpolazione i valori ottenuti, che tengano conto anche delle reali condizioni del bene:

$$\frac{€ 13.804,00 + € 15.103,20 + € 5.916,00}{3} = 11.607,73 €$$

Per arrotondamento:

€ 11.600,00



Sub. 53

SUB. 53 - C/6

SUPERFICIE PRINCIPALE		
P.S1		17,10
	arrotondamento	17,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		17,00



Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	
V. MEDIO O.M.I.	€ 595,00	17	10%	€ 9.103,50
V MEDIO REQUOT	€ 651,00	17	10%	€ 9.960,30
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 255,00	17	10%	€ 3.901,50

$$\frac{\text{€ } 9.103,50 + \text{€ } 9.960,30 + \text{€ } 3.901,50}{3} = \text{7.655,10 €}$$

Dunque il valore di stima per arrotondamento risulta essere:

€ 7.600,00

89

Sub. 56

SUB. 56 - C/6

SUPERFICIE PRINCIPALE		
P.S1		32,00
	arrotondamento	32,00
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		32,00



Mediando i valori ottenuti ed applicando un coefficiente di deprezzamento che tenga conto di alcune caratteristiche del bene avremo:

Valore medio	Prezzo/mq	Sup. Comm.	Coeff. Di deprezzamento	
V. MEDIO O.M.I.	€ 595,00	32	10%	€ 17.136,00
V MEDIO REQUOT	€ 651,00	32	10%	€ 18.748,80
V. MEDIO QUOTAZ. IMMOB.	€ 255,00	32	10%	€ 7.344,00



$$\frac{\text{€ } 17.136,00 + \text{€ } 18.748,80 + \text{€ } 7.344,00}{3} = \text{€ } 14.409,60$$

A tale somma andranno decurtate le somme determinate al punto j) pari ad € 3.016,00:

$$\text{€ } 14.409,60 - \text{€ } 3.016 = \text{€ } 11.393,60$$

Per arrotondamento avremo il seguente valore di stima:

€ 11.400,00

t) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

Verrà applicato agli immobili la percentuale del 15% a garanzia di eventuali vizi del bene:

CESPITE	VALORE CESPITE	RIDUZIONE 15%	VALORE DI STIMA
sub. 34	41.700,00 €	35.445,00 €	35.400,00 €
sub. 37	33.600,00 €	28.560,00 €	28.560,00 €
sub. 38	19.000,00 €	16.150,00 €	16.150,00 €
sub. 45	7.900,00 €	6.715,00 €	6.715,00 €
sub. 46	10.200,00 €	8.670,00 €	8.670,00 €
sub. 49	16.700,00 €	14.195,00 €	14.195,00 €
sub. 51	11.600,00 €	9.860,00 €	9.800,00 €
sub. 53	7.600,00 €	6.460,00 €	6.400,00 €
sub. 56	11.400,00 €	9.690,00 €	9.690,00 €

90

Gli immobili sono esenti dal pagamento Iva in quanto non si tratta di cessione di beni nell'esercizio di impresa.

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto od in 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Per quanto concerne le operazioni di vendita si procederà ovviamente alla vendita in più lotti, ed ove possibile prevedendo la vendita di un'abitazione e di un garage per aumentare l'appetibilità del bene: un unico lotto, con il seguente piano di vendita:

LOTTO UNO

Intera proprietà di :1) appartamento ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano rialzato di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. L'appartamento è costituito da n° 4,5 vani; è dotato di due ballatoi, uno dei quali adiacente l'area libera scoperta di esclusiva pertinenza dalla quale si accede all'immobile. Al N.C.E.U. l'unità abitativa risulta identificata al Fg. 4 part. 502 sub. 34. La sua superficie commerciale è pari a 110 mq. 2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 44,00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 49.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 49.595,00.

LOTTO DUE

Intera proprietà di :1) appartamento ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano primo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. L'appartamento è costituito da n° 2,5 vani; è dotato di un ballatoio. Al N.C.E.U. l'unità abitativa risulta identificata al Fg. 4 part. 502 sub. 37. La sua superficie commerciale è pari a 54,00 mq. 2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 29,00. Il vano non risulta provvisto di portone d'ingresso. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 51.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 38.360,00.

LOTTO TRE

Intera proprietà di :1) appartamento ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano primo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. L'appartamento è costituito da n° 2,5 vani; è dotato di un ballatoio. Al N.C.E.U. l'unità abitativa risulta identificata al Fg. 4 part. 502 sub. 38. La sua superficie commerciale è pari a 56 mq.

2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 17,00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 53.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 22.550,00.

LOTTO QUATTRO

Intera proprietà di :1) Locale sottotetto ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano terzo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. Il locale risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 45, ma non è munito di planimetria perché ancora in corso di costruzione. Per progetto autorizzato risulta essere locale non abitabile. E' costituito da un unico vano privo di delimitazioni con l'attiguo appartamento e con il vano scala. Al momento l'accesso avviene da una botola d'ispezione posta sulla parete del vano scale al piano II. La sua superficie commerciale è pari a mq 61.00. E' privo di rifiniture, di finestre e di impianti. 2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 32.00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 56.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 16.405,00.

LOTTO CINQUE

Intera proprietà di :1) Locale sottotetto ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano terzo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. Il locale risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 46, ma non è munito di planimetria perché ancora in corso di costruzione. Per progetto autorizzato risulta essere locale non abitabile. E' costituito da un vano privo di chiusure con l'attiguo appartamento e con il vano scala. Al momento l'accesso avviene da una botola d'ispezione posta sulla parete del vano scale al piano II. E' privo di rifiniture, e di impianti; presenta un ballatoio coperto, realizzato in maniera irregolare. Risulta provvisto di divisori delimitanti la porzione non fruibile, che realizzano piccoli vani, ma che risultano irregolari rispetto al progetto autorizzato. La superficie commerciale pari a mq 75,00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 46.

Il valore stimato a base d'asta del lotto è di € 8.670,00.

93

v) *alleghi idonea documentazione fotografica estema ed intema (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;*

Nell'All.2 della presente relazione è stata inserita la documentazione fotografica dei cespiti in oggetto, con le planimetria di riferimento e l'individuazione degli scatti.

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

Il compendio è proprietà esclusiva, ognuno per propria parte, dei debitori esecutati.

x) Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura, tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che con sentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà essere comunque 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 CTU dovrà tenere conto del concetto legale di "incomoda divisibilità" quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese.

Il compendio in oggetto non rientra nel seguente caso.

CONCLUSIONI

Sulla base delle considerazioni sopra esposte:

per il compendio immobiliare ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, costituito dai lotti così individuati:

LOTTO 1:

Abitazione civile Fg. 4 part. 502 sub. 34;

Garage, Fg. 4 part. 502 sub. 49.

LOTTO 2:

Abitazione civile Fg. 4 part. 502 sub. 37;

Garage, Fg. 4 part. 502 sub. 51.

LOTTO 3:

Abitazione civile Fg. 4 part. 502 sub. 38;

Garage, Fg. 4 part. 502 sub. 53.

LOTTO 4:

Unità immobiliare in corso di costruzione, Fg. 4 part. 502 sub. 45;

Garage, Fg. 4 part. 502 sub. 56.

LOTTO 5:

Unità immobiliare in corso di costruzione, Fg. 4 part. 502 sub. 46.



Si esprime un valore complessivo a base d'asta pari a:

€ 135.580,00

Ritenendo di aver risposto correttamente e con diligenza ai quesiti di cui al verbale di conferimento di incarico di stima e di aver fornito tutte le informazioni utili e necessarie per procedere alla vendita dei beni in oggetto, la scrivente C.T.U. Dott. Arch. Maria Elena Morabito, rassegna la presente al giudizio dell'Ill.mo Sig. G.E. Dott.^{ssa} Floriana Gallucci e resta a disposizione per eventuali chiarimenti e per ulteriori adempimenti in merito.
Tanto dovevo per assolvere all'incarico conferitomi.

Catania, 23/05/2021

Arch. Maria Elena Morabito
MARIA
ELENA
ARCHITETTO
Sezione di Catania
2004



95

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 645/2018 R.G.Es.

Promossa da Elrond NPL 2017 s.r.l., nei confronti della [redacted] s.r.l. e di [redacted]

SCHEDA RIEPILOGATIVA

LOTTO UNO

Intera proprietà di :1) appartamento ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano rialzato di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. L'appartamento è costituito da n° 3,5 vani; è dotato di due ballatoi, uno dei quali adiacente l'area libera scoperta di esclusiva pertinenza dalla quale si accede all'immobile. Al N.C.E.U. l'unità abitativa risulta identificata al Fg. 4 part. 502 sub. 34. La sua superficie commerciale è pari a 110 mq. 2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 44,00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 49.

Identificativi catastali

Comune di Fiumefreddo di Sicilia

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	34		A/2	5	4,5 vani	Mq 108	€ 278,89

Situazione degli intestati

			Intera proprietà					
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	49		C/6	5	34 mq	42 mq	€ 119,40

Indirizzo Via Diana 140, Fiumefreddo di Sicilia

Situazione degli intestati

			Intera proprietà					
--	--	--	------------------	--	--	--	--	--

Quota pignorata

Intera proprietà dei cespiti in lotto unico

Valore stimato

€ 49.595,00

Catania 23/05/2021

CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 645/2018 R.G.Es.

Promossa da Elrond NPL 2017 s.r.l., nei confronti della [redacted] s.r.l. e [redacted]

SCHEMA RIEPILOGATIVA

LOTTO DUE

Intera proprietà di :1) appartamento ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano primo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. L'appartamento è costituito da n° 2,5 vani; è dotato di un ballatoio. Al N.C.E.U. l'unità abitativa risulta identificata al Fg. 4 part. 502 sub. 37. La sua superficie commerciale è pari a 54 mq.

2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 29,00. Il vano non risulta provvisto di portone d'ingresso. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 51.

Identificativi catastali

Comune di Fiumefreddo di Sicilia

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	37		A/2	5	3 vani	Mq 59	€ 185,92

Situazione degli intestati

	[redacted]	Intera proprietà						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	51		C/6	5	27 mq	31 mq	€ 94,82
Indirizzo	Via Diana 140, Fiumefreddo di Sicilia							
	Situazione degli intestati							
	[redacted]	Intera proprietà						

Quota pignorata

Intera proprietà dei cespiti in lotto unico

Valore stimato

€ 38.360,00

Catania 23/05/2021

CTU dott. Arch. Maria Elena Mordica



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 645/2018 R.G.Es.

Promossa da Elrond NPL 2017 s.r.l., nei confronti della [redacted] s.r.l. e di [redacted]

SCHEDA RIEPILOGATIVA**LOTTO TRE**

Intera proprietà di :1) appartamento ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano primo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. L'appartamento è costituito da n° 2,5 vani; è dotato di un ballatoio. Al N.C.E.U. l'unità abitativa risulta identificata al Fg. 4 part. 502 sub. 38. La sua superficie commerciale è pari a 56 mq.

2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 17,00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 53.

Identificativi catastali**Comune di Fiumefreddo di Sicilia**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	38		A/2	5	2,5 vani	Mq 56	€ 154,94

Situazione degli intestati

Intera proprietà

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	53		C/6	5	21 mq	24 mq	€ 73,75

Indirizzo Via Diana 140, Fiumefreddo di Sicilia

Situazione degli intestati

Intera proprietà

Quota pignorata

Intera proprietà dei cespiti in lotto unico

Valore stimato

€ 22.550,00

Catania 23/05/2021

CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 645/2018 R.G.Es.

Promossa da Elrond NPL 2017 s.r.l., nei confronti della [REDACTED] s.r.l. e di [REDACTED]

SCHEDA RIEPILOGATIVA**LOTTO QUATTRO**

Intera proprietà di :1) Locale sottotetto ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano terzo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. Il locale risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 45, ma non è munito di planimetria perché ancora in corso di costruzione. Per progetto autorizzato risulta essere locale non abitabile. E' costituito da un unico vano privo di delimitazioni con l'attiguo appartamento e con il vano scala. Al momento l'accesso avviene da una botola d'ispezione posta sulla parete del vano scale al piano II. La sua superficie commerciale è pari a mq 61.00. E' privo di rifiniture, di finestre e di impianti. 2) Immobile adibito a garage, sito al piano S1 della medesima palazzina, costituito da vano unico con superficie commerciale pari a mq 32,00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 56.

Identificativi catastali**Comune di Fiumefreddo di Sicilia**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	46		In corso di costruzione	-	-	-

Situazione degli intestati

Intera proprietà

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	56		C/6	5	30 mq	34 mq	€ 105,36

Indirizzo Via Diana 140, Fiumefreddo di Sicilia

Situazione degli intestati

Intera proprietà

Quota pignorata

Intera proprietà dei cespiti in lotto unico

Valore stimato

€ 16.405,00

Catania 23/05/2021

CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

ASTE GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta Sezione Civile - Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n° 645/2018 R.G.Es.

Promossa da Elrond NPL 2017 s.r.l., nei confronti della [REDACTED] s.r.l. e di [REDACTED]

SCHEMA RIEPILOGATIVA**LOTTO CINQUE**

Intera proprietà di :1) Locale sottotetto ubicato in Fiumefreddo di Sicilia, via Diana 140, C.da Liberto, al piano terzo di una palazzina (B) facente parte di un complesso formato da n° 2 palazzine. Il locale risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 46, ma non è munito di planimetria perché ancora in corso di costruzione. Per progetto autorizzato risulta essere locale non abitabile. E' costituito da un vano privo di chiusure con l'attiguo appartamento e con il vano scala. Al momento l'accesso avviene da una botola d'ispezione posta sulla parete del vano scale al piano II. E' privo di rifiniture, e di impianti; presenta un ballatoio coperto, realizzato in maniera irregolare. Risulta provvisto di divisori delimitanti la porzione non fruibile, che realizzano piccoli vani, ma che risultano irregolari rispetto al progetto autorizzato. La superficie commerciale pari a mq 75,00. Risulta identificato al N.C.E.U. al Fg. 4 part. 502 sub. 46.

Identificativi catastali**Comune di Fiumefreddo di Sicilia**

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
4	502	46		In corso di costruzione	-	-	-
Situazione degli intestati							
						Intera proprietà	

Quota pignorata

Intera proprietà dei cespiti in lotto unico

Valore stimato**€ 8.670,00**

Catania 23/05/2021

CTU dott. Arch. Maria Elena Morabito

