

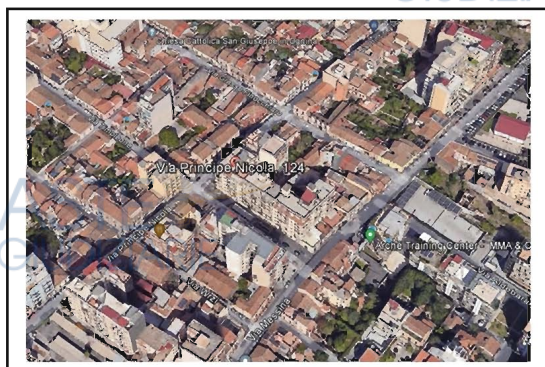
**TRIBUNALE DI CATANIA**  
**IV° SEZIONE CIVILE**

SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. LAURINO

*Procedura fallimentare n. 228/2021 R.G.*

**CURATORE AVV. NOEMI BARBAGALLO**



**PERIZIA TECNICA**

- **Immobile destinato ad appartamento per civile abitazione posto a piano secondo di un edificio condominiale con accesso pedonale dal civico 124 della Via Principe Nicola**
- **Terreno censito al NCT del Comune di Pedara (CT) Foglio 11 particella 359**

**Oggetto:**

**Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 228/2021 r.g**

**Valverde, li 22/07/2024**

**Il Consulente Tecnico D'Ufficio**  
**(Dott. Ing. Giuseppe Raciti)**

<b>PREMESSA</b> .....	2
<b>MANDATO</b> .....	2
<b>BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE</b> .....	5
<b>SEZIONE 1</b> .....	5
<b>IMMOBILE DESTINATO AD APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO SECONDO DI UN EDIFICIO CONDOMINIALE CON ACCESSO PEDONALE DAL CIVICO 124 DELLA VIA PRINCIPE NICOLA, RIPORTATO AL NCEU DEL COMUNE DI CATANIA (CT) AL FOGLIO 16 PARTICELLA 458 SUB. 49- ZONA CENSUARIA 1- CATEGORIA A/3- CLASSE 6° CONSISTENZA 5,5 VANI- SUPERFICIE CATASTALE TOTALE 99 E SUPERFICIE TOTALE ESCLUSE LE AREE SCOPERTE 95 MQ.- RENDITA -EURO 610,71.....</b>	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI .....	5
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.....	12
3. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA .....	15
4. VERIFICA DELL'OCCUPAZIONE DEL BENE .....	17
5. ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA .....	17
<b>STIMA ECONOMICA DELL'IMMOBILE</b> .....	20
6. NOTE DA PARTE DEL CTU .....	25
<b>SEZIONE 2</b> .....	26
<b>TERRENO CENSITO AL NCT DEL COMUNE DI PEDARA (CT) FOGLIO 11 PARTICELLA 359 DI QUALITÀ POMETO DI CLASSE PRIMA AVENTE SUPERFICIE DI MQ. 1.680,00- CON REDDITO DOMENICALE DI € 22,99 E REDDITO AGRARIO DI € 8,68.....</b>	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	26
<b>TERRENO CENSITO AL NCT DEL COMUNE DI PEDARA (CT) FOGLIO 11 PARTICELLA 359 DI QUALITÀ POMETO DI CLASSE PRIMA AVENTE SUPERFICIE DI MQ. 1.680,00- CON REDDITO DOMENICALE DI € 22,99 E REDDITO AGRARIO DI € 8,68.....</b>	
	34
<b>ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA</b> .....	38
<b>VALORE DI STIMA</b> .....	41
NOTE DA PARTE DEL CTU.....	43
1. MODALITÀ DI VENDITA.....	43
<b>ELENCO ALLEGATI</b> .....	44

**TRIBUNALE DI CATANIA**  
SEZIONE FALLIMENTARE

GIUDICE DOTT. LAURINO

*Procedura fallimentare n. 228/2021 R.G.***Fallimento N. 228/2021 r.g.****OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio nella procedura fallimentare n. 228/2021 r.g***Premessa***

In data 07/03/2024, il Giudice Dott. Laurino, nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Raciti, iscritto con n. A3731 all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania, consulente tecnico d'ufficio nella procedura fallimentare di cui in oggetto. Dopo aver ricevuto il mandato, il sottoscritto comunicava al curatore avv. Noemi Barbagallo, di essere disponibile nell'immediato ad eseguire il sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima. In tale occasione fissava il sopralluogo per la data del 29/04/2024 direttamente presso l'immobile sito in Catania (CT) Via Principe Nicola 124.

(vedere allegato 1. Verbale di sopralluogo del 29/04/2024)

Il sottoscritto, dopo aver effettuato il sopralluogo, notava immediatamente:

- L'immobile risultava essere abitato e destinato alla civile abitazione.

Successivamente il sottoscritto ultimati i rilievi presso l'immobile in Catania, si dirigeva insieme alla parte presso il lotto di terreno sito in Pedara, dove il sottoscritto ultimava le operazioni di rilievo.

***Mandato***

Così recita il mandato "Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- 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;
- 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;

- c)* Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d)* Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e)* Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f)* Accerti se sui beni gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g)* Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h)* Accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazioni, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistono procedure amministrative o sanzionatorie;
- i)* Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j)* Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile,



coltivato o bosco, ecc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici, ecc.);

- k)** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l)** Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita degli immobili e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m)** Alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n)** Accerti, nel caso si tratti di beni indivisi, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se i beni risultino comodamente divisibili, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o)** Accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi

abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

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

## ***BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE***

*In base a quanto riportato nell'mandato, i beni sottoposti alla presente valutazione sono:*

- 1) Immobile destinato ad appartamento per civile abitazione posto a piano secondo di un edificio condominiale con accesso pedonale dal civico 124 della Via Principe Nicola**, riportato al NCEU del Comune di Catania (CT) al foglio 16 particella 458 sub. 49- Zona Censuaria 1- categoria A/3- classe 6° consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale 99 e superficie totale escluse le aree scoperte 95 mq.- rendita -Euro 610,71.
- 2) Terreno censito al NCT del Comune di Pedara (CT)** Foglio 11 particella 359 di qualità Pometo di classe prima avente superficie di mq. 1.680,00- con reddito domenicale di € 22,99 e reddito agrario di € 8,68.

## ***SEZIONE 1***

***Immobile destinato ad appartamento per civile abitazione posto a piano secondo di un edificio condominiale con accesso pedonale dal civico 124 della Via Principe Nicola, riportato al NCEU del Comune di Catania (CT) al foglio 16 particella 458 sub. 49- Zona Censuaria 1- categoria A/3- classe 6° consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale 99 e superficie totale escluse le aree scoperte 95 mq.- rendita -Euro 610,71.***

### **1. Identificazione dei beni pignorati**

#### ***1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo***

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che l'immobile in oggetto è ubicato nella zona semi-centrale e residenziale (codice zona Agenzia delle entrate C/3) della zonizzazione dell'agenzia delle Entrate ed insiste all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra ed è un appartamento posto a piano secondo.





Figura 1- Visualizzazione satellitare dei luoghi



Figura 2- Visualizzazione satellitare ingrandita del sito e dell'immobile







Si accede pedonalmente all'edificio su cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, dal civico 124 della Via Principe Nicola, e da qui all'androne condominiale posto al piano terra. Salendo le scale o utilizzando l'ascensore, si accede al piano secondo e la porta di accesso all'immobile è posta sulla sinistra.

L'immobile si sviluppa su un unico livello di piano (piano secondo). La struttura portante dell'edificio è in conglomerato cementizio armato. Allo stesso livello di piano in cui insiste l'immobile oggetto di valutazione, sono presenti altri immobili appartenenti ad altra ditta proprietaria.

L'altezza interna dell'immobile è pari a circa mt. 2,95.

La destinazione d'uso dell'immobile è a civile abitazione. L'immobile risulta essere in mediocri condizioni di manutenzione sia interne che esterne.



**Figura 5- Visualizzazione della planimetria generale dell'immobile oggetto di valutazione**



Figura 6- Visualizzazione dell'immobile nell'estratto di mappa catastale



Data presentazione: 18/07/1967 - Data: 14/03/2024 - n. T390796 - Richiedente: RCTGPP73S03C351X

MODULARIO P. - Cir. 2. 1. 1982

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Mod. 8 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Lire 20

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CATANIA Via Principe Nicola n.24

Ditta [REDACTED]

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di CATANIA

Completato dal geom. Sebastiano Subina (Pec. vero e proprio del catasto)

Iscritto all'Albo di GEOMETRI della Provincia di CATANIA

DATA 18-11-1967

PROF. N°

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/07/1967 - Data: 14/03/2024 - n. T390796 - Richiedente: RCTGPP73S03C351X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 14/03/2024 - Comune di CATANIA(C351) - < Foglio 16 - Particella 458 - Subalterno 49 > VIA PRINCIPES NICOLA n. 126 Piano 2

Figura 7- Visualizzazione della planimetria catastale esistente agli atti





In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. Dall'indagine preliminare catastale si è notato che esisteva la planimetria catastale dell'immobile e precisamente:

1. L'immobile a piano secondo risultava catastato in data 18/07/1967. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile oggetto di stima e della presente sezione è un appartamento. L'unità immobiliare a piano secondo così come oggi si presenta, confina come di seguito:

- a Nord con Cortile Comune;
- a Sud con la Via Timoleone;
- ad Est con altro immobile appartenente ad altra ditta proprietaria;
- ad Ovest con altro immobile appartenente ad altra ditta proprietaria e con vano scala.

A seguito di sopralluogo il c.t.u. ha verificato complessivamente quanto segue:

- che la distribuzione e conformazione attuale degli ambienti interni dell'immobile a piano secondo non è congruente a quella riportata nella planimetria catastale;

Esisteva un aumento della superficie della cucina inglobando in essa la superficie del ballatoio posto a nord.

E' importante ricordare che per la tipologia di difformità riscontrata, si è ritenuto non catastare l'immobile come oggi riscontrato sui luoghi, ma di prevedere tale costo in seno alla presente perizia. Per cui la situazione reale dei luoghi è riportata negli elaborati grafici redatti dal sottoscritto ed allegati alla presente relazione. (vedere allegato 2. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- elaborato progettuale n. 1/A).

In maniera preventiva, dovendo il sottoscritto eseguire il mandato giudiziario, ha acquisito i dati catastali dell'immobile, per poi verificarli in seguito al sopralluogo. A seguito del sopralluogo espletato si è osservato che l'immobile ha altezza netta di mt. 2,95. La struttura portante dell'immobile che è anche quella dell'edificio che lo contiene essendo unico, è in conglomerato cementizio armato con tamponature esterne in muratura presumibilmente a cassa vuota.

***Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dagli atti e dai documenti prodotti***

Per quanto risulta dalla documentazione catastale, l'unità immobiliare in oggetto risulta censita al N.C.E.U. del Comune di Catania (CT), con i seguenti dati:

**Immagine destinato a civile abitazione a piano secondo**

*dati identificativi dell'immobile:*

NCEU del Comune di Catania (CT) al foglio 16 particella 458 sub. 49- Zona Censuaria 1- categoria A/3- classe 6° consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale 99 e superficie totale escluse le aree scoperte 95 mq.- rendita -Euro 610,71.

Indirizzo: Via Principe Nicola 124- piano secondo

Al Catasto l'unità immobiliare risulta intestata al signor [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] con quota pari ad 1/1 per la nuda proprietà ed in regime di separazione dei beni, Coco



*con quota pari ad 1/2 per l'usufrutto con quota pari ad 1/2 per l'usufrutto.*

Confronto della documentazione catastale con lo stato dei luoghi:

L'attuale sagoma del fabbricato, così come emersa in sede di sopralluogo, risulta inserita nel foglio di mappa catastale in maniera corretta. (vedere allegato 3. Estratto di mappa catastale)- (vedere allegato 4. Visura storica e planimetria catastale dell'immobile individuato con particella 458 sub. 49); allegato 5. Elaborato Planimetrico)

**1.2. Verifica della proprietà del bene ed accertamento della provenienza.**

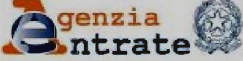
- Dalle ispezioni eseguite presso l'Ufficio dei registri immobiliari di Catania, l'unità immobiliare in oggetto risulta di proprietà dei signori [redacted] il [redacted] per la quota di 1/2 dell'usufrutto e [redacted] Cod. Fisc. [redacted] per la quota di 1/2 dell'usufrutto, essendo entrambe in regime di comunione legale dei beni e [redacted] Cod. Fisc. [redacted] per la quota di 1/1 della nuda proprietà tenendo conto che quest'ultimo si trova in regime di separazione legale dei beni a seguito atto di compravendita del 25/02/2013 n. 1771 di repertorio e n. 1341 di raccolta- Notaio Dott. Andrea Ruggeri Cannata.

Tale immobile era pervenuto ai signori [redacted]  
Cod. Fisc. [redacted]  
Cod. Fisc. [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, essendo entrambe in regime di comunione legale dei beni a seguito atto di compravendita del 29/12/1991 ai rogiti Notaio Guido Luca da Catania registrato al n. 891 e trascritto il 13/01/1992 ai nn. 2598/2167.

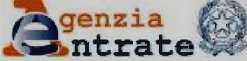
**2. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni**

**2.1. Accertamento delle formalità pregiudizievoli**

Da ispezione del 04/07/2004 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 6. Accertamento sulle iscrizioni.....sub. 49), risultano a carico dell'unità immobiliare in oggetto pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

		<b>Ispezione Ipotecaria</b>	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 04/07/2024 Ora 12:56:30 Pag. 1 - Segue	
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. T210866 del 04/07/2024	
<b>Dati della richiesta</b>			
Immobile :	Comune di CATANIA (CT) Tipo catasto : Fabbricati Foglio : 16 - Particella 458 - Subalterno 49		
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 04/07/2024		
Ulteriori restrizioni:			
Periodo da ispezionare:	dal 01/01/1942 al 04/07/2024		
<b>Situazione aggiornamento</b>			
Periodo informatizzato dal	01/10/1990 al	03/07/2024	
<b>Elenco immobili</b> Comune di CATANIA (CT) Catasto Fabbricati			
2.	Sezione urbana -	Foglio 0016	Particella 00458 Subalterno 0049
SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI			
<b>Elenco sintetico delle formalità</b>			
1. ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 19991 Registro Generale 70807 Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 470 del 14/10/2003 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 7343 del 07/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)			
2. TRASCRIZIONE del 30/12/2009 - Registro Particolare 45307 Registro Generale 69390 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6997 del 11/12/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico			
3. TRASCRIZIONE del 27/02/2013 - Registro Particolare 9767 Registro Generale 11654 Pubblico ufficiale RUGGERI CANNATA ANDREA Repertorio 1771/1341 del 25/02/2013 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1684 del 22/03/2022 (INEFFICACIA PARZIALE) 2. Annotazione n. 1042 del 07/02/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)			

**Figura 8- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 16 particella 458 sub. 49- pagina 1**

		<b>Ispezione Ipotecaria</b>	
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 04/07/2024 Ora 12:56:30 Pag. 2 - Fine	
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. T210866 del 04/07/2024	
<hr/>			
4. TRASCRIZIONE del 17/05/2017 - Registro Particolare 13209 Registro Generale 17450 Pubblico ufficiale RETE FERROVIARIA ITALIANA S.P.A. Repertorio 13 del 04/04/2017 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA Nota disponibile in formato elettronico			
5. TRASCRIZIONE del 23/01/2019 - Registro Particolare 2049 Registro Generale 2624 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 36282/18 del 18/10/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico			
6. TRASCRIZIONE del 19/02/2019 - Registro Particolare 4562 Registro Generale 6046 Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 6901/2018 del 19/03/2018 DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE Nota disponibile in formato elettronico			
7. ANNOTAZIONE del 22/03/2022 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 12299 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3749/2018 del 09/11/2021 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Trascrizione n. 9767 del 2013			

**Figura 09- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Immobile riportato al NCEU foglio 16 particella 458 sub. 49- pagina 2**

## 2.2. Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

## 2.3. Continuità delle trascrizioni

Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, si è estrapolata la seguente continuità degli atti:

Punità immobiliare in oggetto risulta di proprietà dei signori [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto e [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 dell'usufrutto, essendo entrambe in regime di comunione legale dei beni e

[REDACTED] per la quota di 1/1 della nuda proprietà tenendo conto che quest'ultimo si trova in regime di separazione legale dei beni, a seguito atto di compravendita del 25/02/2013 n. 1771 di repertorio e n. 1341 di raccolta- Notaio Dott. Andrea Ruggeri Cannata.

Tale immobile era pervenuto ai signori [REDACTED]  
Cod. Fisc. [REDACTED]  
Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, essendo entrambe in regime di comunione legale dei beni a seguito atto di compravendita del 29/12/1991 ai rogiti Notaio Guido Luca da Catania registrato al n. 891 e trascritto il 13/01/1992 ai nn. 2598/2167.

(vedere allegato 07. Copia della certificazione attestante la continuità delle trascrizioni)

### 3. Accertamento della conformità urbanistico – edilizia

A seguito delle ricerche condotte presso gli uffici comunali competenti (indagini molto articolata) e dell'accertamento eseguito presso il luogo oggetto di perizia, il sottoscritto ha appurato quanto di seguito.

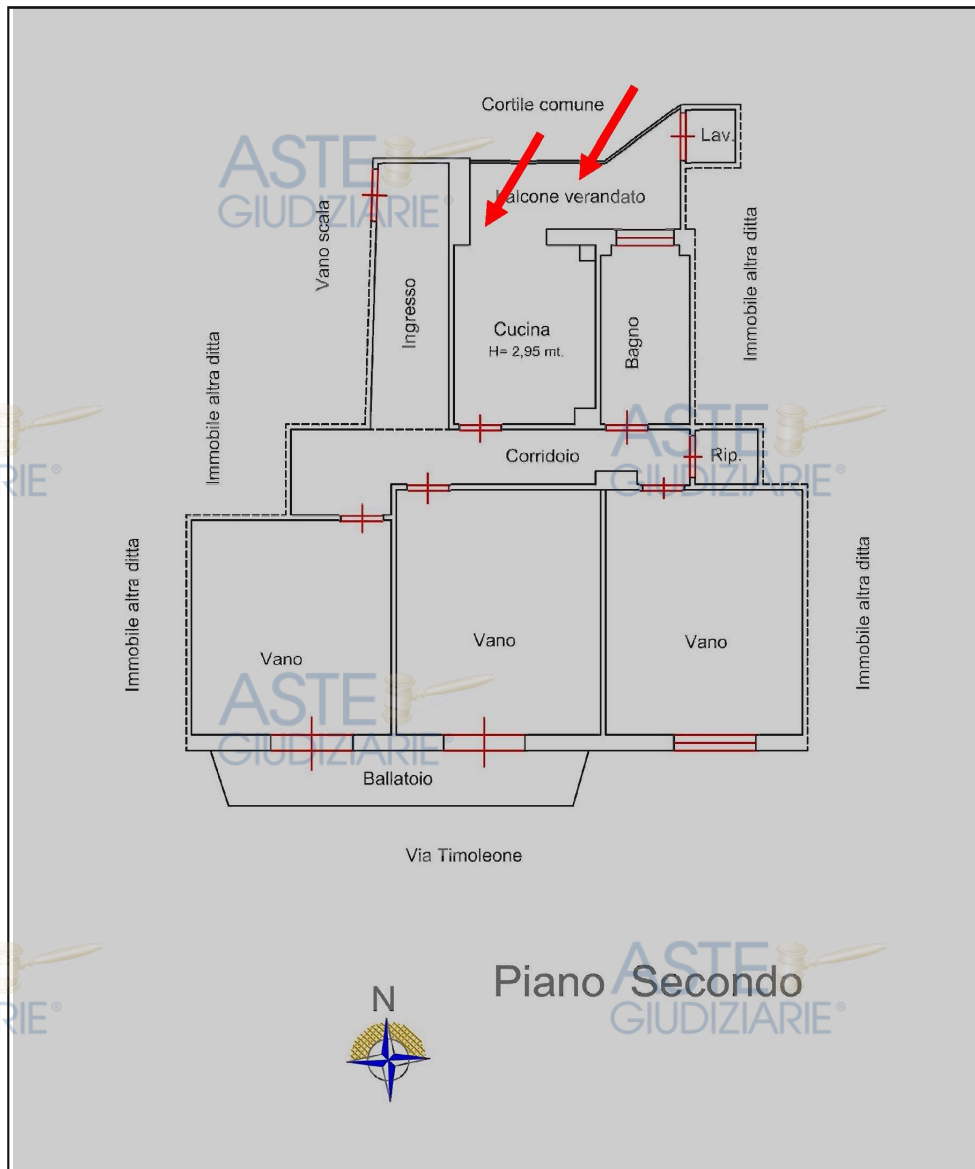
Il sottoscritto al fine di visualizzare la documentazione urbanistica riguardante l'immobile e l'edificio, ha inoltrato presso il protocollo del Comune di Catania (CT) richiesta di accesso agli atti e documentazione. (vedere allegato 08. Copia richiesta documentazione inoltrata presso l'ufficio urbanistica del Comune di Catania). Da tale indagine, si è riscontrato quanto segue:

1. L'edificio è stato realizzato a seguito provvedimento del Sindaco del Comune di Catania in data 17/08/1960 n. 861.
2. L'edificio è dotato di certificato di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Catania datato 16/05/1961.

Diversamente da quanto autorizzato, oggi ritroviamo le seguenti difformità:

- Presenza di un aumento della superficie utile avendo eliminato l'infisso su parete esterna che delimitava la cucina dal balcone;
- Presenza di struttura verandata su ballatoio nord





**Figura 10- Visualizzazione della planimetria dell'immobile per come oggi si presenta e delle difformità rispetto al titolo abilitativo ed autorizzativo**

(vedere allegato 09. Planimetria dell'immobile- stato di fatto- individuazione delle parti in autorizzate con titolo abilitativo - elaborato progettuale n. 1/ABIS)

Quindi riassumendo in funzione di quanto riscontrato si determina:

per quel che riguarda le sopra esposte difformità:

- Occorre presentare presso L'ufficio urbanistica del Comune di Catania richiesta di titolo abilitativo C.I.L.A. per messa in pristino dei luoghi per l'aumento della superficie utile, mediante il ripristino dell'infisso nella posizione originaria, previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre

diritti di segreteria ed oneri vari e contemporaneamente presentare richiesta di titolo abilitativo (C.I.L.A. in sanatoria ai sensi della Legge Regionale Siciliana 10/08/2016 n. 16 e DPR 380/2001), previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari per la regolarizzazione della veranda su ballatoio. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative e le opere da realizzarsi può attestarsi a circa in **€ 5.000,00**

**La spesa occorrente per l'attuazione di quanto sopra è quantificabile complessivamente in complessivi € 5.000,00.**

(vedere allegato 10. Copia della documentazione urbanistica).

#### **4. Verifica dell'occupazione del bene**

A seguito di accesso nell'immobile, il C.T.U. ha accertato che l'unità immobiliare in oggetto era destinata ad abitazione. Essa risultava finita ed in normale condizione di manutenzione.

#### **5. Elementi utili per le operazioni di vendita**

##### **5.1. Tipologia dell'immobile**

Il bene immobile oggetto della presente procedura fallimentare posto a piano secondo è un appartamento.

##### **5.2. Localizzazione territoriale dell'immobile**

A seguito di sopralluogo, il c.t.u. ha appurato che l'immobile è ubicato nell'area semi-centrale del Comune di Catania (CT) in una zona costituita da edilizia residenziale con prevalenza di edifici condominiale in linea.

Le infrastrutture stradali a servizio della zona, hanno caratteri di strade urbane; gli accessi autostradali sono molto lontani alla zona in oggetto e nelle vicinanze il contesto urbanistico risulta ordinato.

In prossimità dell'immobile, vi è una discreta possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

##### **5.3. Superfici**

La superficie dell'immobile nella sua interezza nello stato di fatto è la seguente: (vedere allegato 11-Planimetria dell'immobile- stato di fatto con calcolo delle superfici utili e coperte- elaborato progettuale n. 1/A TRIS):

- **Immobile a destinazione appartamento – superfici utili assentite urbanisticamente**

##### **Piano secondo**

Vano di mq	15,60;
Cucina di mq	9,02;
Vano di mq	18,20;
Vano di mq	17,50;

Corridoio di mq 8,85;  
Ingresso di mq 7,24;  
Bagno. di mq 5,73;  
Lav. di mq 0,95;  
Rip. di mq 1,26;

● **Parte esterna**

Balcone verandato lato nord di mq. 6,25;  
Balcone lato sud di mq. 7,30.

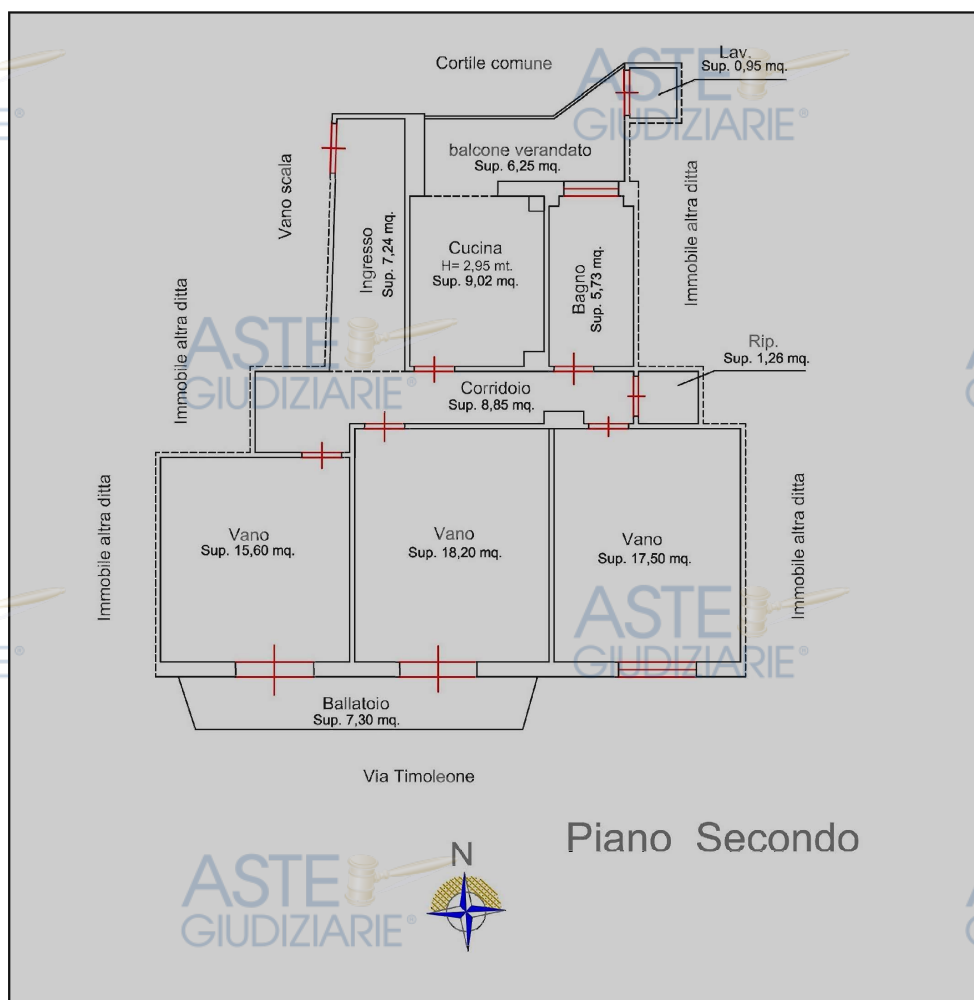


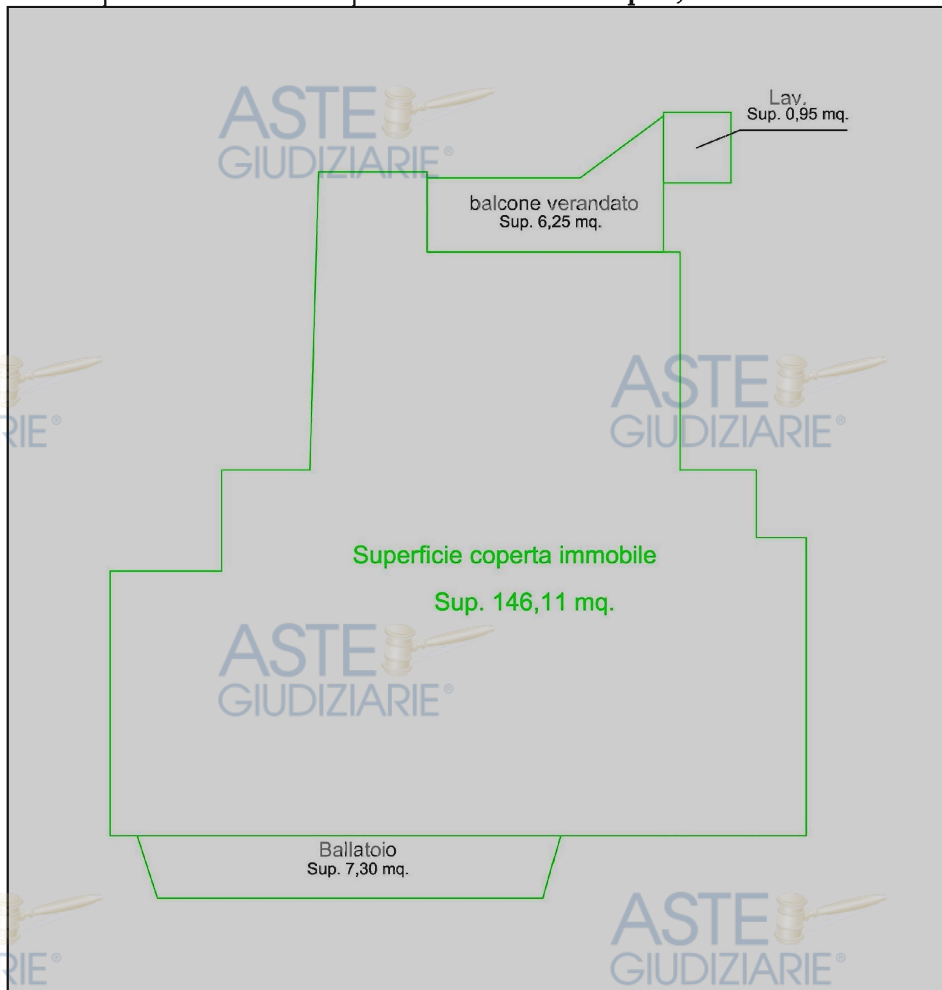
Figura 11- Visualizzazione della planimetria del piano secondo riportante le superfici utili

In base a quanto appurato in sede di sopralluogo ed a seguito delle misurazioni effettuate, l'immobile nello stato in cui si trova possiede le seguenti consistenze lorde:

**Superfici coperte**

- la superficie lorda dell'immobile a piano secondo **mq 146,11;**
- la superficie della lavanderia esterna misura **mq. 0,95;**

- la superficie del balcone verandato misura **mq. 6,25**;
- la superficie del balcone posto a sud misura **mq. 7,30**.



**Figura 12- Visualizzazione della planimetria generale del piano secondo riportante le superfici coperte degli ambienti**

#### **5.4. Anno di costruzione e stato di conservazione**

In base allo stato dei luoghi ed alle indagini eseguite presso gli uffici competenti, l'immobile oggetto di valutazione a piano secondo è stato realizzato nei primi anni sessanta.

Lo stato di conservazione attuale dell'unità immobiliare, così come rilevato all'atto del sopralluogo e così come si evince dall'allegata documentazione fotografica risulta normale. ([vedere allegato 12- Elaborato fotografico](#))

Con riferimento alla documentazione fotografica allegata si evince che tutti i vani interni sono in normale stato di manutenzione, intonacati e tinteggiati in ogni loro parte. Si fa presente che l'edificio è prossimo alla fermata della metropolitana di Via Timoleone.

La qualità delle rifiniture così come lo stato in cui queste si presentano, è normale.

#### **Impianti**



L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico e idrico, di cui non si conosce se sono rispondenti alla normativa vigente.

#### **5.5. Caratteristiche igienico sanitarie**

- ~ Plluminazione naturale dell'ambiente è normale;
- ~ la ventilazione naturale dell'alloggio è sufficiente;
- ~ la salubrità dell'aria in zona è normale.

---

### *Stima economica dell'immobile*

---

#### **1.1. Quotazione di mercato media unitaria delle unità immobiliari con stessa destinazione e tipologia nella zona**

L'unità immobiliare è sita nel Comune di Catania (CT), **la destinazione è a civile abitazione ed è un appartamento posto al piano secondo di un edificio condominiale.** Tenendo conto del contesto socio economico della zona, della tipologia dell'immobile, tenendo altresì conto che la struttura dell'edificio è in conglomerato cementizio armato, che l'immobile si presenta in normale stato di manutenzione, può applicarsi il metodo comparativo per la sua valutazione estimativa con l'applicazione degli standards internazionali IVS.

#### **1.2. METODO DI STIMA UTILIZZATO**

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

### 1.3. FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

*(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)*

#### Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo  $i$  il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

#### Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$P'$  = prezzo medio dell'area edificata

$\text{SUPCON}$  = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

#### Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna  $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$  = superficie del terreno in metri quadrati

$c$  = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p_t$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Superficie” in presenza di un’area esterna e di un’area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

$c$  = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell’area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{Sup})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

$q$  = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato  $p(\text{EST})$  per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti  $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone  $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

### Prezzo marginale della caratteristica “Livello di Piano”

Il prezzo marginale  $P(\text{Liv})$  viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1 - RM)]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * (-RM)$$

#### 1.4. OPERAZIONI PERITALI E RICERCHE DOCUMENTALI



Al fine di ottenere una stima il più attendibile e coerente possibile con l'attuale mercato delle compravendite, l'indagine peritale è stata preceduta da opportune ricerche documentali, tese a consacrare il bene nella sua consistenza, oltre che da indagini di mercato per beni similari ubicati nella zona di interesse.

**1.5. VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE**

**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte dell'immobile	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie immobile piano secondo	146,11			146,11
Superfici coperte dell'immobile (100%)			Superficie totale Superficie commerciale	146,11 <b>146,11</b>

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
superficie ballatoi	7,30			7,30
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (35%)			Superficie totale Superficie commerciale	7,30 <b>2,55</b>

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
lavanderia	0,95			0,95
Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (40%)			Superficie totale Superficie commerciale	0,95 <b>0,38</b>

Verande	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Veranda su ballatoio	6,25			6,25
Verande (50%)			Superficie totale Superficie commerciale	6,25 <b>3,12</b>

**Superficie commerciale 152,16**

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Subject
1	Descrizione comparabile	Appartamento in Via Timoleone 15-	Quadrilocale in Catania Via Principe Nicola	

**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

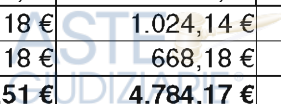
Dott. Ing. Giuseppe Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

utatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e

UNI/Pdr 19:2016



		Catania avente superficie commerciale di mq. 132,00 posto al piano secondo con accesso sia dal vano scala che con ascensore. Esso è costituito da n. 5 vani ed accessori. Si trova all'interno di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra ed è dotato di n. 1 bagno. Annuncio Immobiliare.it	4 posto al piano terzo di un edificio condominiale a più elevazioni fuori terra, costituito da n. 2 bagni e da quattro vani ed accessori. La sua superficie è di mq. 145,00. Annuncio Immobiliare.it	
<b>Dati del contratto</b>				
2	Prezzo di vendita	126.000,00 €	148.500,00 €	
3	Data del contratto	20/04/2024	20/04/2024	03/07/2024
4	Differenziale [in mesi]	-2	-2	
5	Prezzo marginale	-105,00 €	-123,75 €	
6	Prezzo della caratteristica	<b>210,00 €</b>	<b>247,50 €</b>	
<b>Superfici</b>				
7	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	132,00	145,00	152,16
8	Differenziale	20,16	7,16	
9	Prezzo al m <sup>2</sup> Superficie	668,18 €	1.024,14 €	
10	Prezzo marginale Superficie	668,18 €	668,18 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	<b>13.470,51 €</b>	<b>4.784,17 €</b>	
<b>Livello di piano</b>				
12	Piano	Secondo	Terzo	Secondo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	2	3	2
15	Differenziale	0,00	-1,00	
16	Rapporto mercantile	0,070	0,070	
17	Rapporto mercantile utente	0,020	0,020	
18	Prezzo marginale	2.520,00 €	3.030,61 €	
19	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>-3.030,61 €</b>	
<b>Impianti [Prezzo]</b>				
20	Impianto idrico	Scadente	Normale	Scadente
21	Differenziale	0,00	-1,00	
22	Costo a nuovo	5.000,00 €	5.000,00 €	
23	Vetustà del servizio (anni)	12	12	
24	Vita utile del servizio (anni)	15	15	
25	Prezzo marginale	1.000,00 €	1.000,00 €	
26	Prezzo della caratteristica	<b>0,00 €</b>	<b>-1.000,00 €</b>	
<b>Manutenzione esterna edificio [Prezzo]</b>				

27	Livello di manutenzione esterna	Normale	Normale	Normale
28	Valore numerico	1	1	1
29	Differenziale	0,00	0,00	
30	Prezzo marginale	10.000,00 €	10.000,00 €	
31	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Manutenzione interna [Prezzo al m<sup>2</sup>]</b>				
32	Livello di manutenzione interna	Normale	Normale	Normale
33	Valore numerico	1	1	1
34	Differenziale	0,00	0,00	
35	Prezzo marginale unitario	250,00 €	250,00 €	
36	Prezzo marginale	33.000,00 €	36.250,00 €	
37	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	
<b>Risultati</b>				
38	Prezzo corretto	139.680,51 €	149.501,06 €	
39	Prezzo corretto medio	144.590,78 €	144.590,78 €	
40	Scarto %	-3,40%	3,40%	
41	Scarto assoluto	-4.910,27 €	4.910,28 €	

Divergenza: 7,03%  
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 144.590,78 €  
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 144.591,00 €

Il più probabile valore di mercato dei cespiti sopra citati è attualmente pari a 144.591,00 €. Si dovrà tenere conto sia della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 20% del valore stimato e sia della somma per la regolarizzazione amministrativa, messa in pristino, spese tecniche e catastali, somma quest'ultima stimata complessivamente in € 5.000,00. Pertanto **il valore attuale dell'immobile nel suo complesso è pari ad € 111.672,80 che si arrotonda ad € 112.000,00.**

Tale valore tiene conto che il bene è oggetto di asta giudiziaria.

#### 5.6. Documentazione fotografica

Durante il sopralluogo è stata acquisita una dettagliata documentazione fotografica esterna ed interna dell'immobile che si riporta in allegato (vedere allegato 12. Documentazione fotografica).

#### 6. Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivanti da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in



materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

SEZIONE 2

Terreno censito al NCT del Comune di Pedara (CT) Foglio 11 particella 359 di qualità Pometo di classe prima avente superficie di mq. 1.680,00- con reddito domenicale di € 22,99 e reddito agrario di € 8,68.

1. Identificazione dei beni

1.1. Indicazione dei dati catastali e dei confini emergenti dal sopralluogo

A seguito di sopralluogo, il CTU ha appurato che trattasi di terreno nella periferia rurale del Comune di Pedara nel cuore delle pendici del vulcano Etna nella contrada Tardaria. Esso è accessibile mediante cancello carrabile e ci si accede da stradella privata a servizio di diversi lotti di terreno. Il lotto in esame risulta essere delimitato e recintato in ogni sua parte.

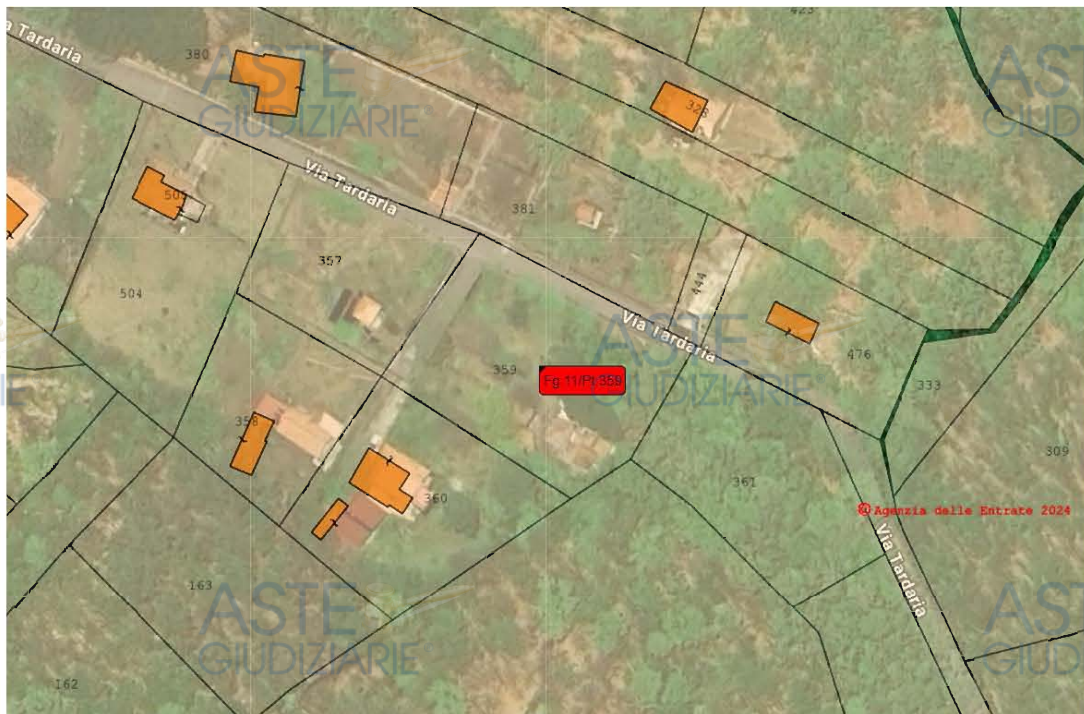


Figura 13- Visualizzazione dell'area di territorio del Comune di Pedara in cui insiste la particella 359





Figura 14- Visualizzazione satellitare dei luoghi e localizzazione del lotto di terreno



Figura 15- Visualizzazione della particella catastale all'interno della mappa catastale





**Figura 16- Visualizzazione del lotto di terreno**

Il lotto di terreno al momento del sopralluogo presentava al suo interno dei corpi di fabbrica che di seguito si riassumono entrando nel lotto dal cancello carrabile:

1. Una tettoia in legno aperta lateralmente e con copertura ad unica falda inclinata, avente una superficie coperta di mq. 14,70;



**Figura 14- Visualizzazione della tettoia**



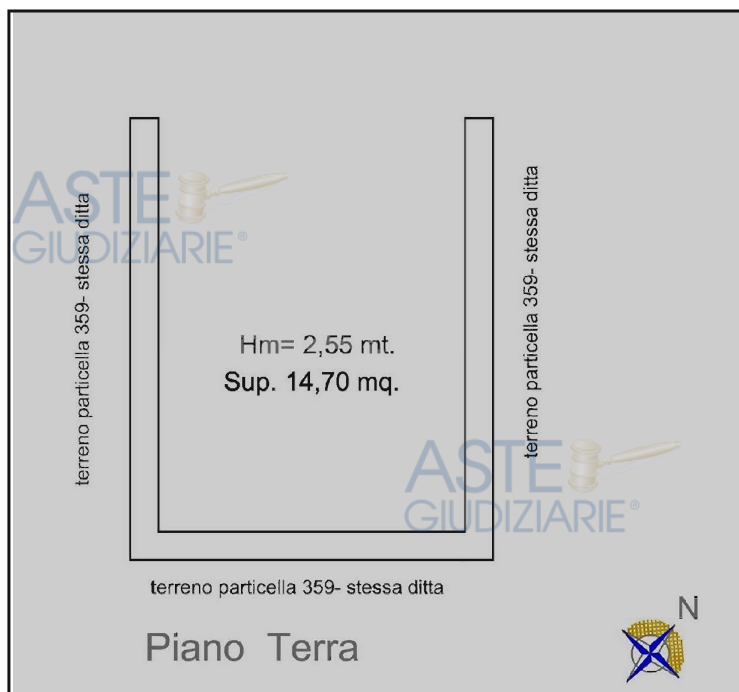


Figura 15- Visualizzazione della planimetria della tettoia

2. Un locale forno in muratura, chiuso perimetralmente e con copertura ad unica falda inclinata, avente una superficie coperta di mq. 10,00;



Figura 16- Visualizzazione del locale forno



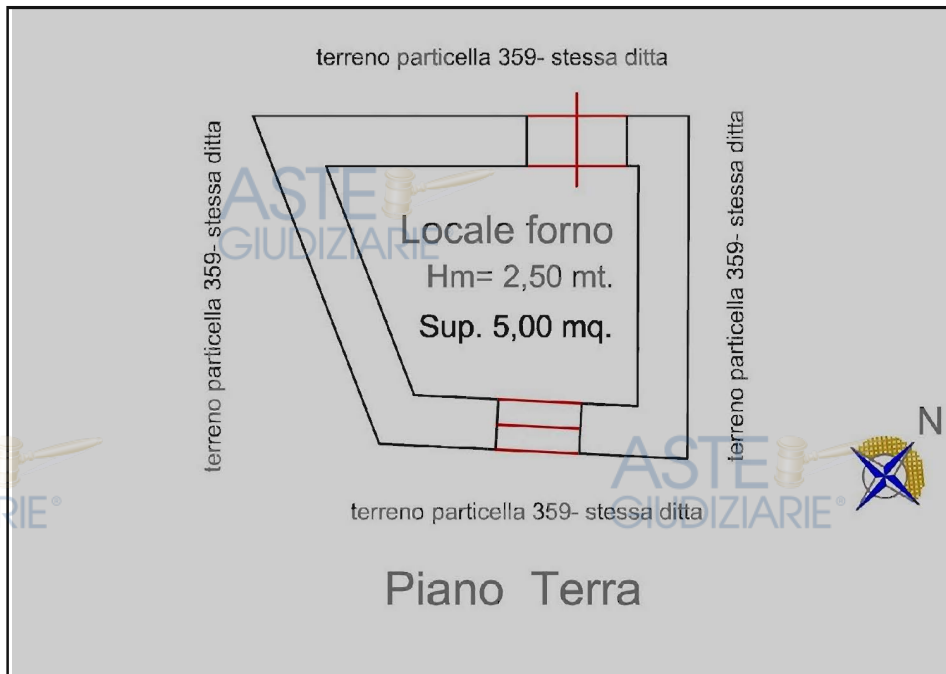


Figura 20- Visualizzazione della planimetria del locale forno

3. Un locale Ripostiglio in muratura, chiuso perimetralmente ricavato sulla roccia, la cui copertura è rappresentata dal camminamento orizzontale superiore in cui insiste l'immobile a destinazione abitazione, avente una superficie coperta di mq. 9,20;



Figura 21- Visualizzazione del locale forno

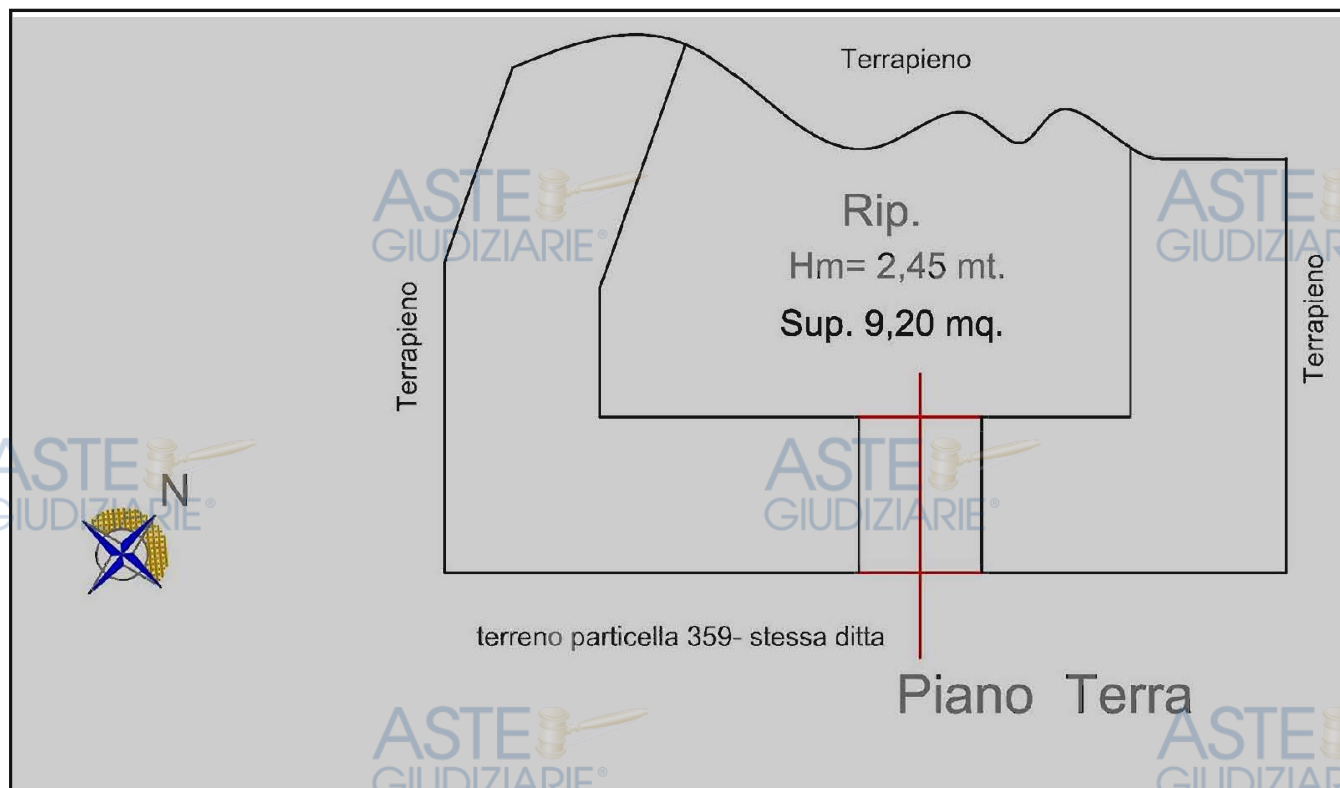


Figura 7- Visualizzazione della planimetria del locale ripostiglio

4. Un immobile a destinazione abitazione con corpi accessori adiacenti, posti in posizione sopraelevata rispetto ai precedenti corpi di fabbrica e comunque in corrispondenza del terrazzamento naturale del terreno. Si ricorda che il lotto di terreno risulta essere organizzato a terrazzamenti.

La superficie coperta di detto corpo di fabbrica a destinazione abitazione e della dependance è pari a mq. 49,18, mentre quella delle aree scoperte pavimentate costituenti corte del corpo di fabbrica misurano mq. 28,12. La sua struttura è in muratura e conglomerato cementizio armato.





Dependance

Immobile principale ad uso abitativo

Figura 23- Visualizzazione del fabbricato principale e della dependance

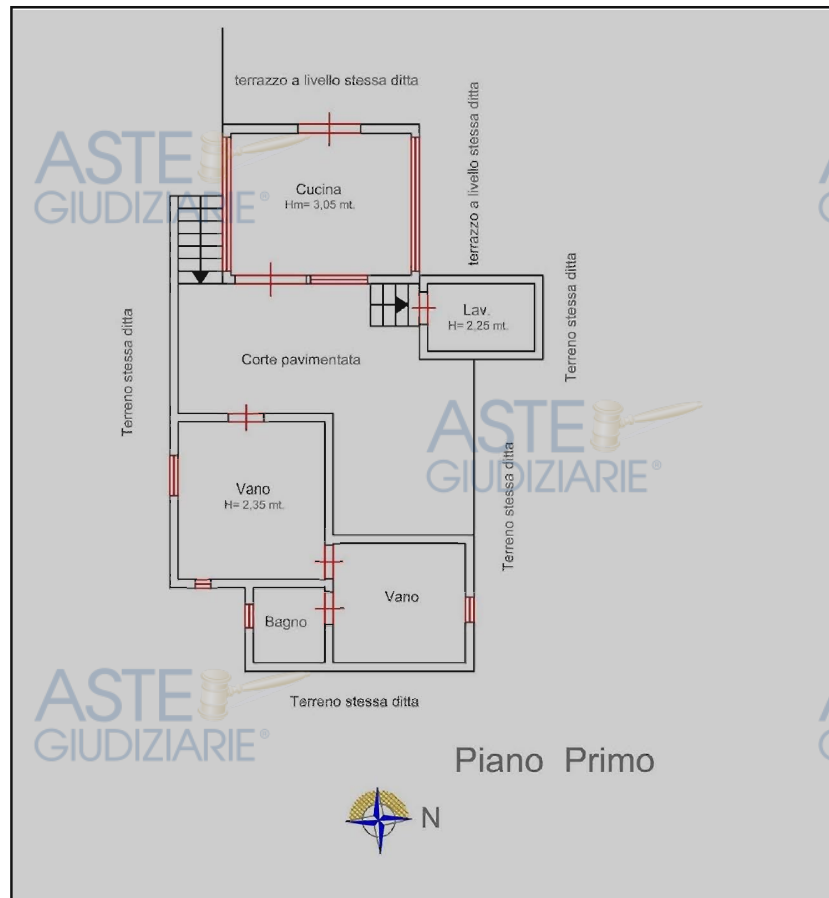


Immobile principale ad uso abitativo

Dependance

Figura 24- Visualizzazione del fabbricato principale e della dependance





**Figura 25- Visualizzazione della planimetria dell'immobile principale e dependance ad uso civile abitazione**

vedere allegato 13- Planimetria degli immobili - stato di fatto- elaborato progettuale n. 1/B e 1C)  
vedere allegato 14- Planimetria degli immobili - stato di fatto-determinazione delle superfici utili e coperte- elaborato progettuale n. 1/B BIS e 1C BIS)

### 1. Titoli di proprietà

- Il lotto di terreno in oggetto, risulta di proprietà del signor [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/1 della proprietà tenendo conto che quest'ultimo si trova in regime di separazione legale dei beni a seguito atto di compravendita datata 25/02/2013 n. 1771 di repertorio e n. 1341 di raccolta- Notaio Andrea Ruggeri Cannata trascritto il 27/02/2013 n. 9767 di registro particolare e n. 11654 di raccolta, da potere dei coniugi [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Tale lotto di terreno era pervenuto ai signori [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, essendo entrambe in regime di comunione legale dei beni a seguito atto di vendita del 07/05/2002 –

Notaio Paolo Pennisi di Biancavilla registrato al n. 5749 e trascritto il 24/05/2002 ai nn. 19983/15279.

2. **Indicazione dei dati catastali, superfici ed informazioni urbanistiche**

• **DATI CATASTALI**

*Terreno censito al NCT del Comune di Pedara (CT) Foglio 11 particella 359 di qualità Pometo di classe prima avente superficie di mq. 1.680,00- con reddito domenicale di € 22,99 e reddito agrario di € 8,68*

(vedere allegato 15. Copia visure storiche catastali e mappa catastale particella 359)

• **SUPERFICIE**

**Lotto di terreno**

La superficie totale del lotto di terreno così come riportato in catasto è pari a **mq. 1.680,00**

3. **Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni**

3.1. **Accertamento delle formalità pregiudizievoli**

Da ispezione del 05/07/2004 presso l'ufficio del Territorio di Catania effettuata dal CTU (vedere allegato 16. Accertamento sulle iscrizioni.....particella 359), risultano a carico del lotto di terreno in oggetto pubblicate le seguenti formalità pregiudizievoli:

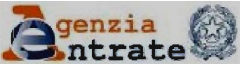
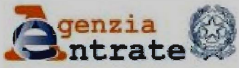
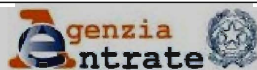
		Ispezione Ipotecaria
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare		Data 05/07/2024 Ora 15:13:18 Pag. 1 - Segue
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Richiedente RCTGPP		Ispezione n. T218007 del 05/07/2024
<b>Dati della richiesta</b>		
Immobile :	Comune di PEDARA (CT) Tipo catasto : Terreni Foglio : 11 - Particella 359	
Periodo da ispezionare:	dal 01/09/1942 al 05/07/2024	
Ulteriori restrizioni:		
Periodo da ispezionare:	dal 01/09/1942 al 05/07/2024	
<b>Situazione aggiornamento</b>		
Periodo informatizzato dal	01/10/1990 al	05/07/2024
<b>Elenco immobili</b>		
Comune di PEDARA (CT) Catasto Terreni		
1.	Sezione urbana - Foglio 0011 Particella 00359	Subalterno -
<b>Elenco sintetico delle formalità</b>		
1.	TRASCRIZIONE del 06/03/1993 - Registro Particolare 6353 Registro Generale 8097 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 1435 del 24/02/1993 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine	
2.	TRASCRIZIONE del 24/03/1994 - Registro Particolare 7087 Registro Generale 9585 Pubblico ufficiale CARUSO GUIDO Repertorio 1862 del 18/03/1994 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine	
3.	TRASCRIZIONE del 24/05/2002 - Registro Particolare 15279 Registro Generale 19983 Pubblico ufficiale PAOLO PENNISI Repertorio 1523 del 07/05/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico	
4.	ISCRIZIONE del 24/03/2004 - Registro Particolare 3100 Registro Generale 14598 Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SE.R.I.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI Repertorio 49393/2003 del 16/03/2004 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART. 77 DEL D.P.R. 602/73 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati:	

Figura 26- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 11 particella 359- pagina 1



	<b>Ispezione Ipotecaria</b>
Direzione Provinciale di CATANIA Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare	Data 05/07/2024 Ora 15:13:18 Pag. 2 - Segue
<b>Ispezione telematica</b> per immobile Richiedente RCTGPP	Ispezione n. T218007 del 05/07/2024
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Annotazione n. 7662 del 13/10/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)</li> <li>5. ISCRIZIONE del 07/04/2004 - Registro Particolare 3997 Registro Generale 17475          Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 470 del 14/10/2003          IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:         <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Annotazione n. 7342 del 07/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)</li> </ol> </li> <li>6. TRASCRIZIONE del 25/05/2004 - Registro Particolare 17609 Registro Generale 26469          Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2283 del 27/04/2004          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:         <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Annotazione n. 5193 del 03/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)</li> </ol> </li> <li>7. TRASCRIZIONE del 27/08/2004 - Registro Particolare 29743 Registro Generale 46379          Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. C.A. Repertorio 4153 del 30/07/2004          ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:         <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Annotazione n. 6453 del 07/09/2005 (CANCELLAZIONE)</li> </ol> </li> <li>8. ISCRIZIONE del 23/12/2004 - Registro Particolare 19991 Registro Generale 70807          Pubblico ufficiale GIUDICE TRIBUNALE Repertorio 470 del 14/10/2003          IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:         <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Annotazione n. 7343 del 07/10/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)</li> </ol> </li> <li>9. ISCRIZIONE del 16/03/2005 - Registro Particolare 6834 Registro Generale 19137          Pubblico ufficiale MONTEPASCHI SERIT SPA Repertorio 178213/4161 del 09/03/2005          IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R. 602/73          Nota disponibile in formato elettronico          Documenti successivi correlati:         <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Annotazione n. 2708 del 30/05/2019 (CANCELLAZIONE TOTALE)</li> </ol> </li> <li>10. TRASCRIZIONE del 27/02/2013 - Registro Particolare 9767 Registro Generale 11654          Pubblico ufficiale RUGGERI CANNATA ANDREA Repertorio 1771/1341 del 25/02/2013          ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA          Nota disponibile in formato elettronico - Presenza Titolo Telematico       </li> </ol>	

**Figura 27- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 11 particella 359- pagina 2**

**Ispezione Ipotecaria**Direzione Provinciale di CATANIA  
Ufficio provinciale - Territorio  
Servizio di Pubblicità ImmobiliareData 05/07/2024 Ora 15:13:18  
Pag. 3 - Fine**Ispezione telematica**

Ispezione n. T218007 del 05/07/2024

per immobile

Richiedente RCTGPP

## Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1684 del 22/03/2022 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. Annotazione n. 1042 del 07/02/2024 (INEFFICACIA PARZIALE)
11. TRASCRIZIONE del 23/01/2019 - Registro Particolare 2049 Registro Generale 2624  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 36282/18 del 18/10/2018  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
12. TRASCRIZIONE del 19/02/2019 - Registro Particolare 4562 Registro Generale 6046  
Pubblico ufficiale U.N.E.P. PRESSO CORTE DI APPELLO DI CATANIA Repertorio 6901/2018 del 19/03/2018  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE  
Nota disponibile in formato elettronico
13. ANNOTAZIONE del 22/03/2022 - Registro Particolare 1684 Registro Generale 12299  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 3749/2018 del 09/11/2021  
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE  
Nota disponibile in formato elettronico  
Formalita di riferimento: Trascrizione n. 9767 del 2013

**Figura 28- Accertamento eseguito presso l'Agenzia delle Entrate di Catania –individuazione delle iscrizioni pregiudizievoli- Lotto di terreno riportato al NCEU foglio 11 particella 359- pagina 3**

### 3.2. *Elenco delle formalità da cancellare con il decreto di trasferimento*

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità (iscrizioni, trascrizioni) gravanti sul bene in oggetto, da cancellare con il decreto di trasferimento:

1. Tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sopra riportate (circoscritte dal riquadro rettangolare in rosso)

### 3.3. *Continuità delle trascrizioni*

Dalla documentazione agli atti, da quella estratta in copia e da indagine personale all'ufficio ipoteche dell'Agenzia delle Entrate di Catania, si è estrapolata la seguente continuità degli atti:

Il lotto di terreno in oggetto, risulta di proprietà del signor ██████████ il ██████████ per la quota di 1/1 della proprietà tenendo conto che quest'ultimo si trova in regime di separazione legale dei beni a seguito atto di compravendita datata 25/02/2013 n. 1771 di repertorio e n. 1341 di raccolta- Notaio

Andrea Ruggeri Cannata trascritto il 27/02/2013 n. 9767 di registro particolare e n. 11654 di raccolta, da potere dei coniugi [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] Cod. Fisc. [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno.

Tale lotto di terreno era pervenuto ai signori [REDACTED] il [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, essendo entrambe in regime di comunione legale dei beni a seguito atto di vendita del 07/05/2002 – Notaio Paolo Pennisi di Biancavilla registrato al n. 5749 e trascritto il 24/05/2002 ai nn. 19983/15279.

(vedere allegato 07. Copia della certificazione attestante la continuità delle trascrizioni)

*Accertamento della conformità urbanistico – edilizia*

Il sottoscritto ha richiesto apposito certificato di destinazione urbanistica al Comune di Pedara (CT) con richiesta datata 08/05/2024 registrato al Comune di Pedara con prot. n. 0010794 del 08/05/2024.

(vedere allegato 17. Copia della richiesta di certificato di destinazione urbanistica al Comune di Pedara)

Da accertamento eseguito e da quanto confermato dai presenti al sopralluogo, tutti i corpi edilizi presenti ed insistenti in tale lotto di terreno risultano essere realizzati senza un preventivo titolo abilitativo.

In base allo strumento urbanistico vigente, il Comune di Pedara nella persona del responsabile del settore urbanistica, certificava quanto segue:



**COMUNE DI PEDARA**

(CITTA' METROPOLITANA DI CATANIA)

60/2024

## IL RESPONSABILE SETTORE VI

VISTA la comanda presentata dal Dott. Ing. Raciti Giuseppe in data 08/05/2024 prot. N°10794;

VISTA la L.R. n. 16 del 10/08/2016;

VISTI gli atti d'Ufficio;

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
CERTIFICA

-che in base al Piano Regolatore Generale, approvato dall'Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente con Decreto N°538/DRU del 28/12/1999, i sotto indicati terreni ricadono nella zona come appresso specificata:

**Foglio 11 Particella 359** in zona E (VERDE AGRICOLO INTERNO AL PARCO DELL'ETNA) il cui indice di fabbricazione è di 0,03 mc/mq., nel nuovo Studio Agricolo Forestale di cui si è dotata l'Amministrazione Comunale per la revisione del Piano Regolatore Generale ricade all'interno della fascia di rispetto dei boschi, per come definite dalla L.R. n. 16/96 e ss.mm.ii, per la quale vige il divieto di attività edilizia ai sensi dell'art. 10 della stessa legge e ricadono altresì all'interno del Parco dell'Etna (ZONA C);

-che in base alla Revisione del Piano Regolatore Generale, N.T.A. e Piano Particolareggiato Piazza Manganelli, adottato con Delibera del Commissario ad Acta n. 1/2019 del 17/06/2019, i sotto indicati terreni ricadono nella zona come appresso specificata:

**Foglio 11 Particella 359** ricade all'interno della fascia di rispetto dei boschi, per come definite dalla L.R. n. 16/96 e ss.mm.ii, per la quale vige il divieto di attività edilizia ai sensi dell'art. 10 della stessa legge e ricadono altresì all'interno del Parco dell'Etna (ZONA C);

Che detto terreno risulta sottoposto al vincolo paesistico – ambientale, Idrogeologico Forestale e Parco dell'Etna pertanto qualsiasi attività edilizia risulta soggetta al preventivo rilascio del nulla osta della Soprintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali, dell'Ispettorato Ripartimentale delle Foreste e Parco dell'Etna. Indipendentemente dalle destinazioni sopraindicate l'area è assoggettata alle limitazioni imposte dal "vincolo paesaggistico" discendente dalle prescrizioni introdotte con il

Figura 29- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno censito al NCT foglio 11 particelle 359- pagina 1

D.A.n.31/GAB del 03/10/2018, come modificato con il D.A. n. 53/GAB del 27/12/2018 - Piano Paesaggistico Provinciale degli ambiti regionali 8, 11, 12, 13, 14, 16 e 17, ai sensi degli articoli 139 e ss. del D.Lgs. n. 42/04, dell'art. 24 comma 2 e dell'art.10 comma 3 del Regolamento di esecuzione della Legge 29/06/1939 n. 1497 approvato con R.D.03/06/1940 n. 1357 e ai sensi dell'art.143, comma 9, del D. Lgs. 22/01/2004 n.42 e ss.mm.ii..  
Si rilascia il presente ai sensi e per gli effetti dell'art. 30 c. 3 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380.

Pedara, li 15/05/2024

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA  
(Geom. Pappalardo Giuseppe)

IL RESPONSABILE SETTORE VI  
(Arch. Angelo D.L. Cristaudo)



**Figura 30- Visualizzazione del certificato di destinazione urbanistica del lotto di terreno censito al NCT foglio 11 particelle 359- pagina 2**

Quindi il lotto di terreno ricade in zona Boschiva, in cui è fatto divieto di attività edilizia. Inoltre ricade all'interno del Parco Dell'Etna ed è sottoposto al vincolo paesaggistico della Soprintendenza ai BB.CC.AA. di Catania.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenendo conto che i beni immobili presenti all'interno del lotto non possiedono alcun titolo edilizio abilitativo, occorrerà demolirli mettendo in pristino alla luce della destinazione urbanistica sopra richiamata e dei vincoli presenti.

Quindi riassumendo in funzione di quanto riscontrato si determina:

✓ per quel che riguarda le sopra esposte difformità:

- Occorre presentare presso l'ufficio urbanistica del Comune di Pedara richiesta di titolo abilitativo C.I.L.A./SCIA per messa in pristino dei luoghi previa comunicazione ai vari enti preposti, mediante demolizione dei corpi edilizi, previo pagamento della sanzione di € 1.000,00 oltre diritti di segreteria ed oneri vari. La spesa complessiva considerando sia gli onorari tecnici (progettazione e catastazione) che le spese amministrative e le opere da realizzarsi può attestarsi a circa in **€ 5.000,00**

**La spesa occorrente per l'attuazione di quanto sopra è quantificabile complessivamente in complessivi € 8.000,00.**

(vedere allegato 18. Copia del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pedara)

VALORE DI STIMA

La valutazione del terreno è stata effettuata tenendo conto dei valori di mercato di beni simili a quello oggetto di perizia insistenti nell'area vicina e confermine a quella in cui ricade il lotto di terreno.

Alla luce di quanto sopra determinato, il sottoscritto ha estrapolato due annunci di lotti di terreno agricolo nell'area vicina a quella in cui insiste il lotto in esame e precisamente:

**Annuncio n. 1**

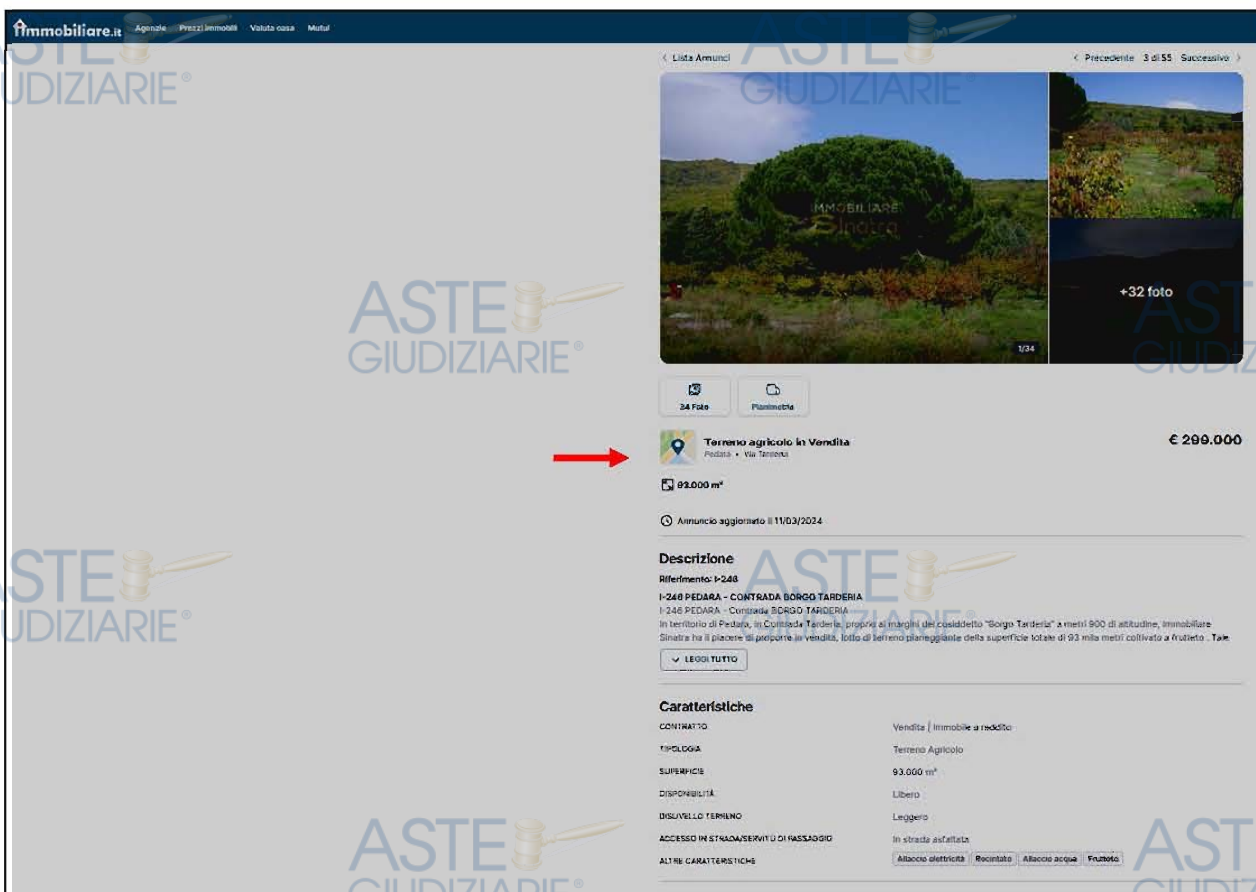


Figura 31- Visualizzazione di un annuncio di un terreno simile a quello oggetto di perizia

Si tratta di un lotto di terreno avente superficie di mq. 93000,00 mq. ed un valore di vendita di € 299.000,00.

Tenendo conto della contrattazione, caratteristica che ha un peso variabile sino al 15%, si ottiene di seguito il valore ipotizzato di compravendita e precisamente:

$$V_{\text{annuncio 1}} = € 299.000,00 \times 0,85 = € 254.150,00$$



Il valore medio unitario determinato è pari a:

$Vu1m = Vannuncio\ 1 / superficie\ lotto = €\ 254.150,00 / 93.000,00 = €/\text{mq}\ 2,73$  che si arrotonda a € /mq 3,00

Annuncio n. 2

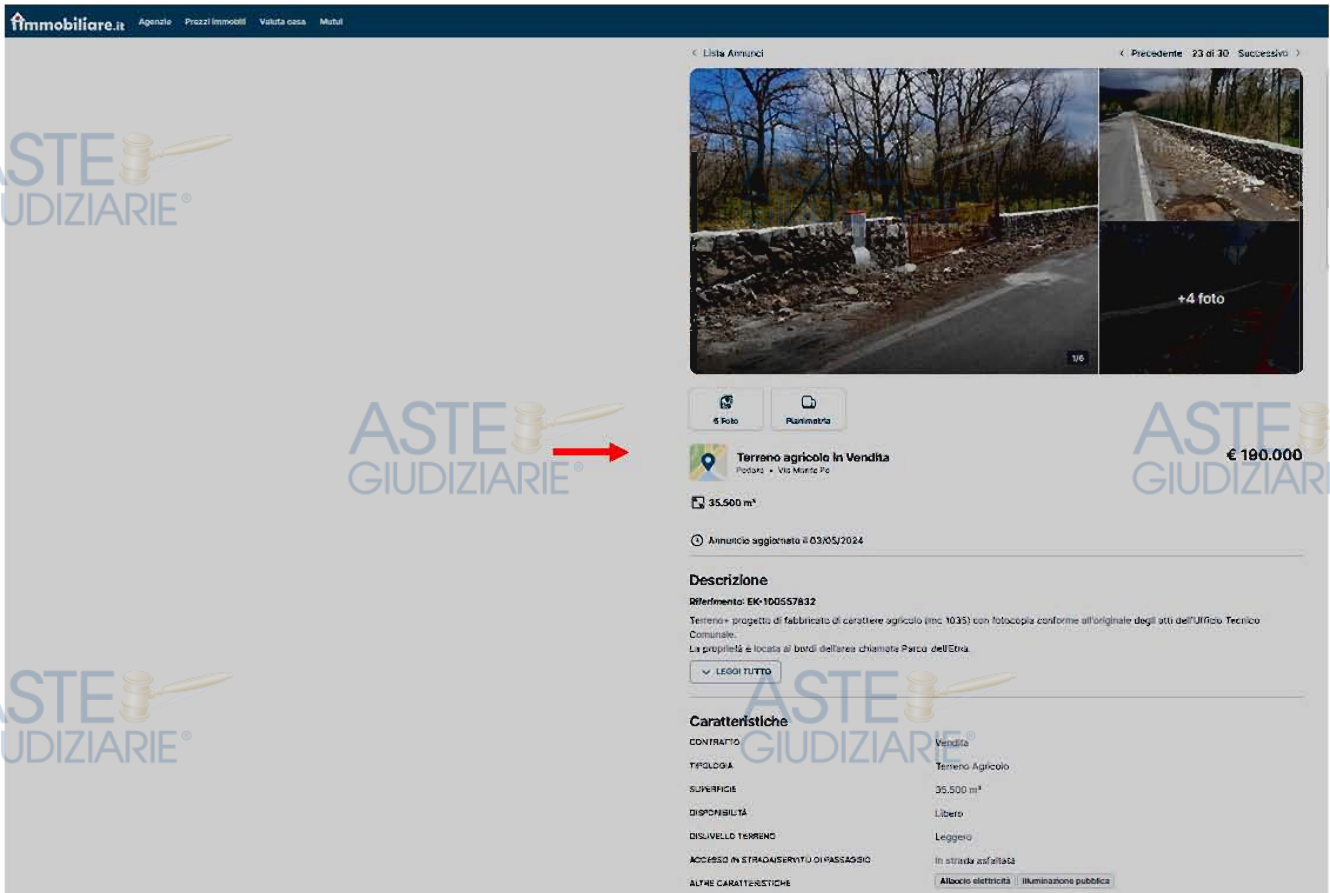


Figura 32- Visualizzazione di un annuncio di un terreno simile a quello oggetto di perizia

Si tratta di un lotto di terreno avente superficie di mq. 35.500,00 mq. ed un valore di vendita di € 190.000,00.

Tenendo conto della contrattazione, caratteristica che ha un peso variabile sino al 15%, si ottiene di seguito il valore ipotizzato di compravendita e precisamente:

$Vannuncio\ 2 = €\ 190.000,00 \times 0,85 = €\ 161.500,00$

Il valore medio unitario determinato è pari a:

$Vu2m = Vannuncio\ 2 / superficie\ lotto = €\ 161.500,00 / 35.500,00 = €/\text{mq}\ 4,55$  che si arrotonda a € /mq 5,00

A questo punto è opportuno determinare il valore medio da attribuire al lotto oggetto di perizia e precisamente:

$$\text{Valore medio } V_m = (V_{u1m} + V_{u2m})/2 = \text{€/mq} (3,00 + 5,00)/2 = \text{€/mq } 4,00$$

**Valore lotto di terreno (particella 359) = mq. 1.680,00 x €/mq. 4,00 = € 6.720,00 che può arrotondarsi ad € 7.000,00**

Il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a 7.000,00 €. Si dovrà tenere conto della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto stimando tale riduzione in una percentuale pari al 10% del valore stimato e sia dei costi di messa in pristino funzione della demolizione dei corpi edilizi presenti e non suscettibili di sanatoria edilizia per un importo pari a € 5.000,00. Pertanto **il valore attuale del cespite è pari ad € 1.800,00 che si arrotonda ad € 2.000,00.**

#### Note da parte del CTU

Si fa presente solo per completezza che, ai sensi del comma 6 dell'art. 40 della Legge 47/85, per gli immobili oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della legge. Stante il richiamo dell'intera normativa della legge 47/85 nell'ultima legge in materia di condono (326/03), il termine è da ritenersi prorogato all'entrata in vigore di quest'ultima, cioè al 2 Ottobre 2003.

#### 1. Modalità di vendita

Tenendo conto della tipologia, della consistenza dei beni oggetto di perizia ed oggetto della procedura fallimentare, nonché della loro ubicazione e relazione funzionale, si ritiene necessario vendere in **DUE LOTTI**. (vedere allegato 19. Elaborato progettuale -LOTTO 1-2), e precisamente:

<i>Descrizione</i> <b>LOTTO 1</b>	SEZIONE 1 Immobile destinato ad appartamento per civile abitazione posto a piano secondo di un edificio condominiale con accesso pedonale dal civico 124 della Via Principe Nicola, riportato al NCEU del Comune di Catania (CT) al foglio 16 particella 458 sub. 49- Zona Censuaria 1- categoria A/3- classe 6° consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale 99 e superficie totale escluse le aree scoperte 95 mq.- rendita -Euro 610,71. <b>Valore di stima € 112.000,00</b>
<i>Descrizione</i> <b>LOTTO 2</b>	SEZIONE 2 Terreno censito al NCT del Comune di Pedara (CT) Foglio 11 particella 359 di qualità Pometo di classe prima avente superficie di mq. 1.680,00- con reddito domenicale di € 22,99 e reddito

	agrario di € 8,68. <b>Valore di stima € 2.000,00</b>
--	---

Certo di aver espletato al meglio il mandato conferitogli e rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale chiarimento, il sottoscritto C.T.U. rassegna la presente perizia tecnica, cogliendo l'occasione per ringraziarla della fiducia accordatagli e porgendoLe cordiali saluti.

***ELENCO ALLEGATI***

**ALLEGATO N. 1. VERBALE DI SOPRALLUOGO DEL 29/04/2024**

**ALLEGATO N. 2. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N.1/A**

**ALLEGATO N. 3. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

**ALLEGATO N. 4. VISURA STORICA E PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE INDIVIDUATO CON PARTICELLA 458 SUB. 49**

**ALLEGATO N. 5. ELABORATO PLANIMETRICO**

**ALLEGATO N. 6 ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....SUB. 49**

**ALLEGATO N. 7- COPIA DELLA CERTIFICAZIONE ATTESTANTE LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI**

**ALLEGATO N. 8. COPIA RICHIESTA DOCUMENTAZIONE INOLTRATA PRESSO L'UFFICIO URBANISTICA DEL COMUNE DI CATANIA**

**ALLEGATO N. 9. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO- INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI IN AUTORIZZATE CON TITOLO ABILITATIVO - ELABORATO PROGETTUALE N. 1/ABIS**

**ALLEGATO N. 10. COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE URBANISTICA**



**STUDIO TECNICO DI CONSULENZA E PROGETTAZIONE**

Dott. Ing. Giuseppe  
Raciti

Via G. Marconi, 25 - 95028 Valverde (CT) tel. studio 095 7212242; cell. 380 7020726

Pec: [giuseppe.raciti@ingpec.eu](mailto:giuseppe.raciti@ingpec.eu)

utatore immobiliare—Certificato n. ICMQ 17-04947- Norma UNI 11558:2014 e

UNI/Pdr 19:2016

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ALLEGATO N. 11. PLANIMETRIA DELL'IMMOBILE- STATO DI FATTO CON CALCOLO DELLE SUPERFICI UTILI E COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/A TRIS**

**ALLEGATO N. 12. ELABORATO FOTOGRAFICO**

**ALLEGATO N. 13. PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI - STATO DI FATTO- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B E 1C**

**ALLEGATO N. 14. PLANIMETRIA DEGLI IMMOBILI - STATO DI FATTO-DETERMINAZIONE DELLE SUPERFICI UTILI E COPERTE- ELABORATO PROGETTUALE N. 1/B BIS E 1C BIS**

**ALLEGATO N. 15. COPIA VISURE STORICHE CATASTALI E MAPPA CATASTALE PARTICELLA 359**

**ALLEGATO N. 16. ACCERTAMENTO SULLE ISCRIZIONI.....PARTICELLA 359**

**ALLEGATO N. 17. COPIA DELLA RICHIESTA DI CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA AL COMUNE DI PEDARA**

**ALLEGATO N. 18. COPIA DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA RILASCIATO DAL COMUNE DI PEDARA**

**ALLEGATO N. 19- ELABORATO PROGETTUALE -LOTTO 1-2**

Valverde, li 22/07/2024

In Fede

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®