



## RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA GIUDIZIARIA

### **Premessa: Il Mandato**

Il Giudice Dott.ssa Vera Marletta, nominava Perito nella causa civile in epigrafe, il sottoscritto Dott. Ing. Francesco Guarnaccia al fine di rispondere ai seguenti quesiti

#### **Quesito n 1**

<< 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.>>

#### **Quesito n 2**

<< Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti. >>

#### **Quesito n 3**

<< Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. >>

#### **Quesito n 4**

<< Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante. >>

#### **Quesito n 5**

<< Accerti, se l'immobile risulti o meno accatastato, 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 corretta correzione o redazione. >>

#### **Quesito n 6**

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

**Quesito n 7**

<< Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.>>

**Quesito n 8**

<< Accerti per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa, e precisando, inoltre, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie. >>

**Quesito n 9**

<< Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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 >>

**Quesito n 10**

<< 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, 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 (ad es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, qualità delle finiture interne ed esterne, presenza di impianto di riscaldamento, dotazioni condominiali, quali posti auto e giardino, spese condominiali ordinarie annuali ecc...) . >>

**Quesito n 11**

<< Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima di aumento; del costo della sanatoria. >>

**Quesito n 12**

<< Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone i motivi), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei

*lotti, e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice. >>*

**Quesito n 13**

*<< Alleghi ampia, idonea ed analitica documentazione fotografica, esterna ed interna, degli immobili pignorati, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati. >>*

**Quesito n 14**

*<< 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 a favore della procedura.>>*

**Quesito n 15**

*<< 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, viceversa, le caratteristiche d'abitazione di lusso. >>*

**Quesito n 16**

*<< 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 nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. >>*

In conformità ed esecuzione del mandato conferitogli, lo scrivente iniziava e completava le operazioni di perizia, riferendo all'Ill.mo Giudice, con l'elaborazione dei seguenti argomenti:

- **Argomento N°1**  
Indagine tecnica
- **Argomento N°2**  
Risposta ai quesiti del mandato

## **Argomento N°1 : Indagine tecnica**

### LE OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 20 del mese di Settembre dell' anno 2008, alle ore 09.00, come comunicato alle parti a mezzo Fax e tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, il sottoscritto CTU si recava presso il proprio studio in Paternò, per dare inizio alle operazioni peritali .

Non si presentava alcuno.

Nei giorni successivi il sottoscritto veniva contattato dal debitore esecutato il quale si dichiarava estraneo alla causa in oggetto.

Il CTU avviava una fase di trattativa con il debitore esecutato al fine di convincerlo a permettere l'accesso agli immobili di sua proprietà.

In data 15/11/2008 il debitore esecutato permetteva al sottoscritto CTU di accedere in modo informale all'immobile sito in Paternò, c.da Scala Vecchia, ma non veniva concesso il permesso di scattare alcune foto.

I rimanenti immobili, essendo dei terreni, venivano visitati dal CTU in maniera autonoma in assenza delle parti.

## Argomento N°2: Risposta ai quesiti del mandato

### Quesito n 1

<< 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.>>

### Quesito n 2

<< Verifichi la proprietà dei beni in capo ai debitori, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti. >>

### Quesito n 3

<< Accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento. >>

Dagli atti del Procedimento, emerge che i beni pignorati risultano essere:

### Immobile 1

- 1) Tratto di terreno in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò, via Lucania n. 52 identificato originariamente al NCT di Paternò, alla particella 3690, agr 2, are 02,30 pervenuto al debitore esecutato in virtù dell'atto del 15/06/1977 ai rogiti del Notaio G.Dovi, rep. N. 6601, trascritto a Catania il 25 giugno 1977 ai nn. 19872/16771 (si allega copia del sopra menzionato atto).

Successivamente, su tale terreno il debitore esecutato ha edificato un fabbricato costituito al piano terra da un locale garage, ed al primo piano un appartamento per civile abitazione composto da sei vani catastali, il tutto censito nel NCEU del comune di Paternò al:

- Foglio 61, particella 3690, sub 2, piano T, categoria C6, classe 2, mq 95, R.C. Euro 323.82

- Foglio 61, particella 3690, sub3, piano 1 , categoria A2, classe 5,vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

Il sottoscritto ha avuto accesso all'immobile è conferma la sostanziale conformità di quanto riportato nelle planimetrie catastali allegate allo stato di fatto.

Bisogna aggiungere che è stata riscontrata la presenza di un vano aggiuntivo non catastato, di circa 5 x 4 m, edificato nel cortile retrostante il garage.

## **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare (6412 mq), identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71, particella 261, esteso 17 are e 10 centiare (1710 mq) R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65
- Foglio 71, particella 264, esteso 47 are e 02 centiare (4702 mq), R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24

pervenuto al debitore esecutato, giusto atto di compravendita ai rogiti del notaio G. Dovi del 25 agosto 1980 ( che si rimette in allegato), rep. N. 28145, trascritto a Catania l' 1 Settembre 1980 ai nn. 31655/26957.

L' immobile è stato visionato dall'esterno dal CTU, si rileva la presenza, sulla particella 264 di un manufatto in cemento armato, ad una sola elevazione fuori terra, di cui non si ha riscontro sulla mappa catastale.

Esso è stato costruito in assenza di concessione edilizia.

La superficie di tale immobile non e' stata misurata in quanto non è stato possibile accedervi all'interno.

## **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare (8194 mq),con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71, particella 12, esteso 17 are e 73 centiare (1773 mq) R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71, particella 13, esteso 64 are e 12 centiare (6412 mq) R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71, particella 262, esteso 00 are e 09 centiare (9 mq) R.D. 0,04 e R.A. euro 0.02, quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale, edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

pervenuto alla debitrice esecutata, coniugata in regime di comunione legale dei beni con il debitore esecutato, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio L. Lojacono del 15 giugno 1995 ( che si rimette in allegato), rep. N. 180026, trascritto a Catania il 5 Luglio 1995 ai nn. 21389/15683.

L' immobile è stato visionato dall'esterno dal CTU, si rileva la presenza, sulla particella 13 di un manufatto in cemento armato, ad una sola elevazione fuori terra, di cui non si ha riscontro sulla mappa catastale.

Esso è stato costruito in assenza di concessione edilizia.

La superficie di tale immobile non e' stata misurata in quanto non è stato possibile accedere all'interno.

#### **Immobile 4**

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare (7593 mq), identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96, particella 192, esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

pervenuto al debitore esecutato, coniugato in regime di comunione legale dei beni con la debitrice esecutata, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del notaio A. Giunta del 24

giugno 2003 ( che si rimette in allegato), rep. N. 66120, trascritto a Catania l' 22 luglio 2003 ai nn. 29379/21428.

### **Immobile 5**

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare (1570 mq), identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28, particella 473, esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

pervenuto al debitore esecutato e alla debitrice esecutata, in ragione di ½ ciascuno, in virtù atto di compravendita ai rogiti del Notaio F. Doria del 24 agosto 1984 ( risulta irreperibile), reg.to al n. 18095, e del successivo atto di divisione ( riportato il allegato), ai rogiti del Notaio F. Doria del 7 Gennaio 1988, trascritto a Catania il 15 Gennaio 1988 ai nn. 1965/1640.

### **Quesito n 4**

*<< Precisi, se del caso, l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per l'incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante.>>*

In quanto il debitore esecutato non ha permesso l'accesso agli immobili essi sono stati visitati dal CTU, in maniera autonoma, il sottoscritto quindi ha potuto visionare gli stessi dall'esterno, non accedendo all'interno.

L'immobile 1, è stato visitato nella sua interezza dal CTU in maniera informale, ma non è stato possibile scattare delle foto.

Il CTU quindi non ha potuto espletare completamente il mandato conferitogli.

Gli immobili 2 & 3 sono stati visionati dall'esterno dal CTU, si rileva la presenza di due manufatti in cemento armato, ad una sola elevazione fuori terra, di cui non si ha riscontro sulla mappa catastale.

Essi sono stati costruiti in assenza di concessione edilizia.

La superficie di tali immobili non e' stata misurata in quanto non è stato possibile accedervi all'interno.

#### **Quesito n 5**

*<< Accerti, se l' immobile risulti o meno accatastato, provvedendo, i 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 corretta correzione o redazione. >>*

Gli immobili risultano accatastati come sopra riportato.

Relativamente all' Immobile 1, dal sopralluogo effettuato dal sottoscritto è emersa la presenza di un vano esterno al corpo di fabbrica principale, edificato nella parte retrostante dell'immobile, è presente all'interno anche un forno a pietra, le dimensioni di tale vano sono di circa 5 m x 4 m, esso non risulta catastato.

Tuttavia poiché il debitore esecutato non ha permesso un ufficiale accesso all'immobile, non si è potuto provvedere alla catastazione dello stesso.

Sugli immobili 2 & 3 insistono due fabbricati non presenti sulla mappa catastale, al CTU non è stato permesso l'accesso.

In particolare essi sono stati edificati sulle particelle identificate all' NCT del comune di Belpasso al foglio 71, numero 13 e 264 .

#### **Quesito n 6**

*<< 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 ipocatastale allegata, emergono le seguenti trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli riferite al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento sotto riportato.

#### **Immobile 1**

Tratto di terreno in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò, via Lucania n. 52 identificato originariamente al NCT di Paternò, alla particella 3690, agr 2, are 02,30 Successivamente, su tale terreno il debitore esecutato ha edificato un fabbricato costituito al piano terra da un locale garage, ed al primo piano un appartamento per civile abitazione composto da sei vani catastali, il tutto censito nel NCEU del comune di Paternò al:

- Foglio 61, particella 3690, sub 2, piano T, categoria C6, classe 2, mq 95, R.C. Euro 323.82
- Foglio 61, particella 3690, sub3, piano 1 , categoria A2, classe 5, vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

Ma le formalità pregiudizievoli risultano eseguita sulla particella del Catasto Terreni.

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

Pignoramento ( Tribunale di Catania) notificato in data 3 dicembre 2007 e trascritto a Catania l'11 gennaio 2008 ai nn. 2135/1585, in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro il debitore esecutato sopra il suddetto immobile :

#### **Iscrizioni pregiudizievoli**

- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 16 luglio 2004 ai nn. 37573/9547, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 47.175,98 ( capitale di euro 23.587,99).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Catania in data 12 maggio 2005 ai nn. 32701/10944, a favore di Banca Intesa s.p.a, contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 37.363,65 ( capitale di euro 22.063,65), in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania in data 27 aprile 2005
- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 31 gennaio 2006 ai nn. 6599/2310, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 91.472,06 ( capitale di euro 45.736,03).

## **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare, identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71, particella 261, esteso 17 are e 10 centiare R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65
- Foglio 71, particella 264, esteso 47 are e 02 centiare, R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24

### **Trascrizioni pregiudizievoli**

Pignoramento (Tribunale di Catania) notificato in data 3 dicembre 2007 e trascritto a Catania l'11 gennaio 2008 ai nn. 2135/1585, in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto.

### **Iscrizioni pregiudizievoli**

- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 16 luglio 2004 ai nn. 37573/9547, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 47.175,98 ( capitale di euro 23.587,99).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Catania in data 12 maggio 2005 ai nn. 32701/10944, a favore di Banca Intesa s.p.a, contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 37.363,65 ( capitale di euro 22.063,65), in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania in data 27 aprile 2005
- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 31 gennaio 2006 ai nn. 6599/2310, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 91.472,06 ( capitale di euro 45.736,03).

## **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare, con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71, particella 12, esteso 17 are e 73 centiare, R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71, particella 13, esteso 64 are e 12 centiare, R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71, particella 262, esteso 00 are e 09 centiare R.D. 0,04 e R.A. euro 0.02, quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale, edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

- Pignoramento ( Tribunale di Catania) notificato in data 3 dicembre 2007 e trascritto a Catania l'11 gennaio 2008 ai nn. 2135/1585, in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto.

#### **Iscrizioni pregiudizievoli**

- Ipoteca giudiziale iscritta a Catania in data 12 maggio 2005 ai nn. 32701/10944, a favore di Banca Intesa s.p.a, contro la debitrice esecutata, sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 37.363,65 ( capitale di euro 22.063,65), in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania in data 27 aprile 2005

### **Immobile 4**

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare (759.3 mq), identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96, particella 192, esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

- Pignoramento ( Tribunale di Catania) notificato in data 3 dicembre 2007 e trascritto a Catania l'11 gennaio 2008 ai nn. 2135/1585, in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto.

#### **Iscrizioni pregiudizievoli**

- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 16 luglio 2004 ai nn. 37573/9547, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 47.175,98 ( capitale di euro 23.587,99).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Catania in data 12 maggio 2005 ai nn. 32701/10944, a favore di Banca Intesa s.p.a, contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 37.363,65 ( capitale di euro 22.063,65), in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania in data 27 aprile 2005
- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 31 gennaio 2006 ai nn. 6599/2310, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 91.472,06 ( capitale di euro 45.736,03).

#### **Immobile 5**

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare , identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28,particella 473,esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

#### **Trascrizioni pregiudizievoli**

- Pignoramento ( Tribunale di Catania) notificato in data 3 dicembre 2007 e trascritto a Catania l'11 gennaio 2008 ai nn. 2135/1585, in favore di Intesa Sanpaolo S.p.A., contro il debitore esecutato e XXXXXXXXXX sopra l'immobile in oggetto, indicato però come sito in Comune di Paternò anziché Ragalna

#### **Iscrizioni pregiudizievoli**

- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 16 luglio 2004 ai nn. 37573/9547, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 47.175,98 ( capitale di euro 23.587,99).
- Ipoteca giudiziale iscritta a Catania in data 12 maggio 2005 ai nn. 32701/10944, a favore di Banca Intesa s.p.a, contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 37.363,65 ( capitale di euro 22.063,65), in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso dal tribunale di Catania in data 27 aprile 2005
- Ipoteca legale iscritta a Catania in data 31 gennaio 2006 ai nn. 6599/2310, a favore della Montepaschi Serit s.p.a., contro il debitore esecutato sopra l'immobile in oggetto, per il montante di euro 91.472,06 ( capitale di euro 45.736,03).

### **Quesito n 7**

*<< Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.>>*

### **Immobile 1**

Tratto di terreno in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò', via Lucania n. 52 identificato originariamente al NCT di Paternò, alla particella 3690, agr 2, are 02,30 Successivamente, su tale terreno il debitore esecutato ha edificato un fabbricato costituito al piano terra da un locale garage, ed al primo piano un appartamento per civile abitazione composto da sei vani catastali, il tutto censito nel NCEU del comune di Paternò al:

- Foglio 61, particella 3690, sub 2, piano T, categoria C6, classe 2, mq 95, R.C. Euro 323.82
- Foglio 61, particella 3690, sub3, piano 1 , categoria A2, classe 5, vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

Essendo stato edificato sull'immobile un fabbricato non è stato richiesto alcun certificato di destinazione urbanistica .

## **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare (641,2 mq), identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 261,esteso 17 are e 10 centiare (171 mq) R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65
- Foglio 71,particella 264,esteso 47 are e 02 centiare (470,2 mq), R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Belpasso, e che si riporta in allegato, emerge che il terreno ricade in zona " E " ( verde Agricolo).

## **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare (819,4 mq),con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 12,esteso 17 are e 73 centiare R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71,particella 13,esteso 64 are e 12 centiare R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71,particella 262,esteso 00 are e 09 centiare R.D. 0,04 e R.A. euro 0.02,quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale,edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Belpasso, e che si riporta in allegato, emerge che il terreno ricade in zona " E " ( verde Agricolo).

## **Immobile 4**

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare (759.3 mq), identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96,particella 192,esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ramacca, e che si riporta in allegato, emerge che il terreno ricade in zona “ E “ ( verde Agricolo).

### **Immobile 5**

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare , identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28,particella 473,esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ragalna, e che si riporta in allegato, emerge che il terreno ricade in zona “ **E1 Agricola** ”.

### **Quesito n 8**

*<< Accerti per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri accessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una determinazione precisa, e precisando, inoltre, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie. >>*

### **Immobile 1**

Fabbricato in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò', via Lucania n. 52, identificato al NCEU del comune di Paternò al:

- Foglio 61, particella 3690, sub 2, piano T, categoria C6,classe 2, mq 95, R.C. Euro 323.82
- Foglio 61, particella 3690, sub3, piano 1 , categoria A2, classe 5,vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

dalla ricerca effettuata presso il Comune di Paternò non è stata trovata alcuna concessione edilizia relativa all'immobile. Esso pertanto risulta edificato in maniera abusiva.

Da una separata ricerca presso il Comune di Paternò non risulta essere stata presentata alcuna domanda di condono edilizio.

Tuttavia l'immobile risulta sanabile in virtù del condono di cui alla legge n.47/85.

L'aggiudicatario dovrà infatti presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla data di notifica del decreto di trasferimento.

Il costo di tale sanatoria è stato quantificato dal sottoscritto in via approssimativa in quanto, il sottoscritto non ha potuto effettuare i rilievi necessari sull'immobile poiché il debitore esecutato non ha permesso un ufficiale accesso all'immobile.

In particolare è stato calcolato che in base alle superfici residenziali e non residenziali l'ammontare della oblazione e degli oneri concessori risulta essere circa:

Oblazione :	23000 euro
Oneri:	13 000 euro
-----	
Totale	36 000 euro

A questi vanno aggiunti eventuali interessi a norma di legge ed i costi per la redazione della pratica di condono da parte di un tecnico abilitato.

## **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare (641,2 mq), identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71, particella 261, esteso 17 are e 10 centiare (171 mq) R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65
- Foglio 71, particella 264, esteso 47 are e 02 centiare (470,2 mq), R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24

Trattasi di terreno agricolo, sulla particella 264 è stato edificato un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra di cui non si trova traccia sulle mappe catastali ed in assenza di concessione edilizia.

Il sottoscritto non può esprimere parere sulla sanabilità o meno dell'immobile in quanto non ne ha potuto prendere visione.

### **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare (819,4 mq), con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71, particella 12, esteso 17 are e 73 centiare R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71, particella 13, esteso 64 are e 12 centiare R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71, particella 262, esteso 00 are e 09 centiare R.D. 0,04 e R.A. euro 0.02, quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale, edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

Trattasi di terreno agricolo, sulla particella 13 è stato edificato un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra di cui non si trova traccia sulle mappe catastali ed in assenza di concessione edilizia.

Il sottoscritto non può esprimere parere sulla sanabilità o meno dell'immobile in quanto non ne ha potuto prendere visione.

### **Immobile 4**

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare (759.3 mq), identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96, particella 192, esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

Trattasi di terreno non edificato.

### **Immobile 5**

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare (157 mq), identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28,particella 473,esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

Trattasi di terreno non edificato.

### **Quesito n 9**

*<<Accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicandone 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>>*

### **Immobile 1**

Tratto di terreno in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò, via Lucania n. 52 identificato originariamente al NCT di Paternò, alla particella 3690, agr 2, are 02,30.

Successivamente, su tale terreno il debitore esecutato ha edificato un fabbricato costituito al piano terra da un locale garage, ed al primo piano un appartamento per civile abitazione composto da sei vani catastali, il tutto censito nel NCEU del Comune di Paternò al:

- Foglio 61,particella 3690,sub 2,piano T,categoria C6,classe 2, mq 95,R.C. Euro 323.82
- Foglio 61,particella 3690,sub3,piano 1,categoria A2, classe 5,vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

L'immobile alla data del sopralluogo effettuato dal CTU non risultava abitato da alcuno.

Tuttavia come riferito dal debitore esecutato, tale immobile risulta essere l'abituale residenza della sua famiglia, e solo temporaneamente risulta non abitato.

### **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare (641,2 mq), identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 261,esteso 17 are e 10 centiare) R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65

- Foglio 71,particella 264,esteso 47 are e 02 centiare, R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24

Il terreno risulta essere usato dal debitore esecutato come deposito.

### **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare, con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 12,esteso 17 are e 73 centiare R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71,particella 13, esteso 64 are e 12 centiare R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71,particella 262,esteso 00 are e 09 centiare R.D. 0,04 e R.A. euro 0.02, quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale, edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

Il terreno risulta essere usato dal debitore esecutato come deposito.

### **Immobile 4**

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare (759.3 mq), identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96,particella 192,esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

Il terreno risulta coltivato con piante di agrumi.

### **Immobile 5**

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare (157 mq), identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28,particella 473,esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

Il terreno risulta libero ed incolto.

### **Quesito n 10**

<< 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, 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 (ad es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, qualità delle finiture interne ed esterne, presenza di impianto di riscaldamento, dotazioni condominiali, quali posti auto e giardino, spese condominiali ordinarie annuali ecc...) . >>

### **Immobile 1**

Tratto di terreno in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò, via Lucania n 52 , identificato originariamente al NCT di Paternò, alla particella 3690, agr 2, are 02,30.

Successivamente, su tale terreno il debitore esecutato ha edificato un fabbricato costituito al piano terra da un locale garage, ed al primo piano un appartamento per civile abitazione composto da sei vani catastali, il tutto censito nel NCEU del Comune di Paternò al:

- Foglio 61, particella 3690, sub 2, piano T, categoria C6, classe 2, mq 95, R.C. Euro 323.82
- Foglio 61, particella 3690, sub 3, piano 1, categoria A2, classe 5, vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

Il compendio pignorato è costituito da un fabbricato composto da due piani fuori terra ( piano terra e piano primo), e da una terrazza di copertura dell'intero immobile.

L'immobile nel suo complesso è stato realizzato all'interno di un lotto di circa 230 mq, sito in Paternò, c.da Scala Vecchia ,sul quale insiste il fabbricato, ad esso si perviene tramite una strada comunale di larghezza di circa 10 m con fondo asfaltato.

L'accesso all'immobile avviene tramite due distinti portoni, l'uno di più ampia luce circa 5m permette l'accesso al garage, l'altro di minore luce per l'accesso all'androne e alla rampa di scala che conduce al piano primo e alla terrazza di copertura.

L'immobile risulta essere situato in una zona periferica del Comune di Paternò, caratterizzata negli anni da edificazione abusiva.

Tuttavia, il vigente piano regolatorio ha individuato in tale area, la zona di espansione del Comune di Paternò, per cui essa attualmente è caratterizzata da una alacre attività edificatoria, numerosi, infatti, sono i cantieri di abitazioni privata e cooperative edilizia.

Recenti opere di urbanizzazione ( strade, fognature) e l'apertura del nuovo corso Sicilia rendono la zona e l'abitazione del debitore esecutato facilmente raggiungibile e servita .

Sono presenti nella zona alcune attività commerciali ma mancano importanti servizi come la banca e la posta.

Tutto il fabbricato e' stato realizzato con telai in c.a. orditi ortogonalmente tra essi, solai e ballatoi in laterocemento, i muri perimetrali in mattoni forati a camera d'aria ed i muri divisorii interni sono realizzati con mattoni forati ad un solo filare.

### **Piano Terra**

Il piano terra è adibito a garage, delle dimensioni massime di 16 m x 7 m circa, per un totale di circa 126mq.

L'ingresso avviene dalla strada denominata via Lucania, tramite un portone in ferro, è presente all'interno un bagno ed un piccolo vano adibito a deposito non riportati nella planimetria catastale.

Nella parte diametralmente opposta all'ingresso, una porta permette l'accesso a una piccola corte, dalla quale si accede ad un altro vano, delle dimensioni di circa 4m x 5m attualmente adibito a deposito e nel quale è presente un forno a pietra, anch'esso non è riportato nella planimetria catastale.

L'intero piano terra risulta rifinito rustico con le pareti intonacate ma non rifinite con lo strato di finitura bianca.

L'altezza e' di circa 4.30 m.

### **Piano primo**

La superficie coperta dell'appartamento pignorato a lordo delle tramezzature e dei muri perimetrali e' di circa 136 mq, esso risulta essere balconato lungo il prospetto est ed ovest con una larghezza di circa 1m e una lunghezza di circa 7 m.

L'altezza dei vani è di circa 3m, l'appartamento si compone di:

- una cucina,
- un soggiorno,
- un W. C.
- un doppio servizio
- un ingresso
- un ripostiglio
- una stanza da letto
- due stanzette.

Le finiture interne sono le seguenti, ducotone al soffitto e alle pareti, pavimenti in ceramica, rivestimento in maiolica fino a 2m di altezza per servizi igienici e nella cucina .

Le porte sono in legno, gli infissi in alluminio anodizzato con tapparelle in plastica.

L'appartamento non è dotato di impianto termico, l'impianto elettrico non è adeguato alla normativa vigente (L 46/90).

Lo stato di conservazione dei rivestimenti interni all'appartamento è buona.

### **Terrazza di copertura e Facciata**

La facciata esterna dell'intero edificio è rifinita rustica ma in discrete condizioni di manutenzione.

Il piano secondo è costituita da una terrazza di copertura, della superficie complessiva di 144 mq, essa risulta interamente ricoperta da guaina impermeabile.

### **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare, identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 261,esteso 17 are e 10 centiare R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65
- Foglio 71,particella 264,esteso 47 are e 02 centiare, R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24

Il terreno risulta non coltivato, usato come deposito dal debitore esecutato,ha una morfologia molto irregolare, in quanto tale area è soggetta a frane. Sulla particella 264 è stato edificato un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra di cui non si trova traccia sulle mappe catastali ed in assenza di concessione edilizia.

Esso risulta molto vicino alla periferia abitata di Paternò.

### **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare (8194 mq),con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 12,esteso 17 are e 73 centiare R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71,particella 13,esteso 64 are e 12 centiare R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71,particella 262,esteso 00are e 09centiare R.D. 0,04 e R.A.euro 0.02,quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale,edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

Il terreno risulta non coltivato, usato come deposito dal debitore esecutato, ha una morfologia molto irregolare, in quanto tale area è soggetta a frane. Sulla particella 13 è stato edificato un fabbricato ad una sola elevazione fuori terra di cui non si trova traccia sulle mappe catastali ed in assenza di concessione edilizia.

Esso risulta molto vicino alla periferia abitata di Paternò.

#### **Immobile 4**

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare (7593 mq), identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96, particella 192, esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

Il terreno risulta libero e coltivato con piante di agrumi, esso risulta facilmente raggiungibile in quanto direttamente accessibile dalla s.s. 288.

#### **Immobile 5**

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare (1570 mq), identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28, particella 473, esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

Il terreno risulta libero, non recintato ed incolto, esso risulta essere situato lontano dal centro abitato di Ragalna, tuttavia nel circondario si registra la presenza di alcuni fabbricati per lo più abusivi.

#### **Quesito n 11**

<<Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto della modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima di aumento; del costo della sanatoria. >>

La valutazione dei compendi pignorati sarà effettuata facendo riferimento a due metodi di stima:

il metodo sintetico basato sul rilevamento dei valori medi di mercato, ed il metodo di capitalizzazione del reddito basato sulla stima del reddito producibile e sulla sua capitalizzazione annua al netto delle spese a carico del proprietario; pertanto, il più probabile valore venale da attribuire all'immobile, sarà dato dalla media dei valori ottenuti con i due metodi di stima.

I terreni saranno valutati solo con il metodo sintetico.

### **Immobilabile 1**

Tratto di terreno in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò, via Lucania n. 52 identificato originariamente al NCT di Paternò, alla particella 3690, agr 2, are 02,30.

Successivamente, su tale terreno il debitore esecutato ha edificato un fabbricato costituito al piano terra da un locale garage, ed al primo piano un appartamento per civile abitazione composto da sei vani catastali, il tutto censito nel NCEU del Comune di Paternò al:

- Foglio 61,particella 3690,sub 2,piano T,categoria C6,classe 2, mq 95,R.C. Euro 323.82
- Foglio 61,particella 3690,sub3,piano 1,categoria A2, classe 5,vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

### **Stima sintetica basata sul rilevamento dei valori medi di mercato**

Dalle indagini di mercato volte in situ e su riviste specializzate, per immobili con caratteristiche simili a quello pignorato, ubicati in periferia, considerato il discreto stato di manutenzione, considerato il terreno di pertinenza a servizio dell'abitazione, si è potuto rilevare un valore medio di Euro 1000,00/mq per l'abitazione, di circa 500 per il garage e un valore pari al 20% del prezzo dell'abitazione, quindi 200 Euro/mq per le superfici balconate e la terrazza di copertura.

Pertanto, considerate che il compendio in questione ha le seguenti superfici :

#### **Piano Terra**

Garage: mq 126

Vano adiacente al garage: mq 20

#### **Piano primo**

Appartamento: mq 136

Balconi: mq 14

#### **Piano secondo**

Terrazza : mq 144

Si ottengono i seguenti valori:

#### **Piano Terra**

$(126+20) \times 500 \text{ Euro} = 73000 \text{ Euro}$

#### **Piano Primo**

$(136 \times 1000 \text{ euro}) + ((14+144) \times 200 \text{ euro}) = 167600,00 \text{ Euro}$

il valore complessivo di tale immobile stimato in base al parametro tecnico mq risulta:

**Euro 73000+167600 = Euro 240600,00.**

#### Stima in base alla capitalizzazione del reddito

Per immobili simili a quello del pignoramento, il sottoscritto ha rilevato che attualmente in Paternò, a seconda dello stato, della loro ubicazione e delle possibilità di utilizzo, sono in vigore canoni di locazione oscillanti tra Euro 350,00/mese ed Euro 500,00/mese per l'appartamento, ed Euro 150,00/mese ed euro 250,00 /mese per il garage

Considerate le condizioni dell'appartamento, il sottoscritto ha ritenuto equo attribuire ad esso un canone mensile di Euro 450,00 per l'appartamento ed Euro 200,00 per il garage.

a cui corrisponde un canone annuo pari a:

**Euro 700/mese x 12 mesi = Euro 8400**

Stabilito che, se fosse locato, l'immobile in esame potrebbe produrre un reddito annuo lordo di Euro 8400, detraendo a tale somma il 15% per spese ed oneri a carico del proprietario, si ricava che il reddito netto annuo producibile dell'immobile sarebbe pari a :

**Euro 3000,00 x 0.85 = Euro 7140,00**

Ipotizzando un tasso di capitalizzazione annuo pari al 4%, in conformità alle attuali tendenze del mercato, il valore locativo dell'immobile risulta pari:

**Euro 2040,00/0.04= Euro 178500**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, libero e fruibile immediatamente, si ottiene facendo la media tra i due valori venali:

**(Euro 240600,00 + Euro 178500,00 ) / 2 = Euro 209550**

### **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare, identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 261,esteso 17 are e 10 centiare R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65
- Foglio 71,particella 264,esteso 47 are e 02 centiare R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24

### **Stima sintetica basata sul rilevamento dei valori medi di mercato**

Dalle indagini di mercato volte in situ e su riviste specializzate, per immobili con caratteristiche simili a quello pignorato, si è potuto rilevare un valore medio di Euro 2,00/mq.

Pertanto, considerate che il compendio in questione ha le seguenti superfici :

#### **Terreno 6412 mq**

Si ottengono i seguenti valori:

**6412 x 2 Euro = 12.824,00 Euro**

il valore complessivo di tale immobile stimato in base al parametro tecnico mq risulta:

**Euro 12.824,00**

Non si ritiene effettuare la stima in base alla capitalizzazione del reddito

### **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare (8194 mq), con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71, particella 12, esteso 17 are e 73 centiare R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71, particella 13, esteso 64 are e 12 centiare R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71, particella 262, esteso 00 are e 09 centiare R.D. 0,04 e R.A. euro 0.02, quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale, edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

#### **Stima sintetica basata sul rilevamento dei valori medi di mercato**

Dalle indagini di mercato volte in situ e su riviste specializzate, per immobili con caratteristiche simili a quello pignorato, considerata la presenza di una casetta rurale si è potuto rilevare un valore medio di Euro 2,00/mq.

Pertanto, considerate che il compendio in questione ha le seguenti superfici :

#### **Terreno 8194 mq**

Si ottengono i seguenti valori:

**8194 x 2 Euro = 16.388,00 Euro**

il valore complessivo di tale immobile stimato in base al parametro tecnico mq risulta:

**Euro 16.388,00**

#### **Immobile 4**

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare, identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96, particella 192, esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

**Stima sintetica basata sul rilevamento dei valori medi di mercato**

Dalle indagini di mercato volte in situ e su riviste specializzate, per immobili con caratteristiche simili a quello pignorato, si è potuto rilevare un valore medio di Euro 3/mq. Pertanto, considerate che il compendio in questione ha le seguenti superfici :

**Terreno 7593 mq**

Si ottengono i seguenti valori:

**(7593) x 3 Euro = 22.779,00 Euro**

il valore complessivo di tale immobile stimato in base al parametro tecnico mq risulta:

**Euro 22.779,00 Euro**

**Immobile 5**

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare, identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28, particella 473, esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

**Stima sintetica basata sul rilevamento dei valori medi di mercato**

Dalle indagini di mercato volte in situ e su riviste specializzate, per immobili con caratteristiche simili a quello pignorato, si è potuto rilevare un valore medio di Euro 3/mq.

Pertanto, considerate che il compendio in questione ha le seguenti superfici :

**Terreno 1570 mq**

Si ottengono i seguenti valori:

**1570 x 3 Euro = 4710 Euro**

il valore complessivo di tale immobile stimato in base al parametro tecnico mq risulta:

**Euro 4.710,00**

### **Quesito n 12**

<<Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone i motivi), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice. >>

In base a quanto rilevato dalla documentazione catastale, considerata la dislocazione dei terreni, confermata poi dagli accertamenti eseguiti in sede di sopralluogo, lo scrivente ritiene che i compendi pignorati debbano essere venduti i quattro lotti diversi così composti.

### **Lotto n.1 :**

Il lotto n.1 sarà composto dall' **Immobile 1** ovvero:

Tratto di terreno in c.da Scala Vecchia, nel Comune di Paternò', via Lucania n. 52 identificato originariamente al NCT di Paternò, alla particella 3690, agr 2, are 02,30.

Successivamente, su tale terreno il debitore esecutato ha edificato un fabbricato costituito al piano terra da un locale garage, ed al primo piano un appartamento per civile abitazione composto da sei vani catastali, il tutto censito nel NCEU del Comune di Paternò al:

- Foglio 61,particella 3690,sub 2,piano T,categoria C6,classe 2, mq 95,R.C. Euro 323.82
- Foglio 61,particella 3690,sub3,piano 1,categoria A2, classe 5,vani catastali 6, R.C. Euro 604.25

### **Lotto n.2 :**

Il lotto n.2 sarà composto dall' **Immobile 2 e dall'Immobile 3**, ovvero sarà costituito da 5 diverse particelle di terreno per una superficie complessiva di 14606 mq, dove in realtà la particella 262, sebbene risulti seminativo arborato, in realtà identifica un piccolo fabbricato rurale,edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967 :

### **Immobile 2**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria o Fossa della Creta, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 64 are e 12 centiare (6412 mq), identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 261,esteso 17 are e 10 centiare R.D. 7,95 e R.A. euro 2.65
  - Foglio 71,particella264,esteso 47 are e 02 centiare, R.D. 0,73 e R.A. euro 0.24
- Sulla particella 264 insiste un fabbricato edificato in assenza di concession edilizia.

### **Immobile 3**

Tratto di terreno sito in c.da Agnelleria, nel Comune di Belpasso, della superficie complessiva di 81 are e 94 centiare (8194 mq),con piccolo fabbricato rurale, il tutto identificato al NCT del Comune di Belpasso al:

- Foglio 71,particella 12, esteso 17 are e 73 centiare (1773 mq) R.D. 8,24 e R.A. euro 3.20
- Foglio 71,particella 13, esteso 64 are e 12 centiare (6412 mq) R.D. 0,99 e R.A. euro 0.33
- Foglio 71,particella 262, esteso 00 are e 09 centiare (9 mq) R.D. 0,04 e R.A. euro 0.02,quest'ultima particella sebbene risulti seminativo arborato in realtà identifica il piccolo fabbricato rurale,edificato, come riportato nell'atto di compravendita, in data antecedente al 1 settembre 1967.

Sulla particella 13 insiste un fabbricato edificato in assenza di concessione edilizia

### **Lotto n. 3:**

Il lotto n.3 sarà composto dall' **Immobile 4** ovvero:

Terreno sito in c.da Troitta, nel Comune di Ramacca, della superficie complessiva di 75 are e 93 centiare (7593 mq), identificato al NCT del Comune di Ramacca al:

- Foglio 96,particella 192, esteso are 75 e 93 centiare R.D. 286,27 e R.A. euro 117.64

### **Lotto n. 4:**

Il lotto n. 4 sarà composto dall' **Immobile 5** ovvero:

Tratto di terreno, sito in c.da Difesa, nel Comune di Ragalna, della superficie complessiva di 15 are e 70 centiare (1570 mq), identificato al NCT del Comune di Ragalna al:

- Foglio 28, particella 473, esteso are 15 e 70 centiare, R.D. 6,59 e R.A. euro 2.84

**Quesito n 13**

*<< Alleghi ampia, idonea ed analitica documentazione fotografica, esterna ed interna, degli immobili pignorati, ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati. >>*

Vedasi allegato.

**Quesito n 14**

*<< 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 a favore della procedura.>>*

Non si tratta di beni indivisi.

**Quesito n 15**

*<< 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, viceversa, le caratteristiche d'abitazione di lusso. >>.*

Dato che l'immobile appartiene a privati non titolari di partita IVA, la loro vendita non è soggetta ad IVA.

Gli immobili non risultano avere caratteristiche di abitazione di lusso ai sensi del D.M. 02.08.1969 e non godono della esenzione di imposta sui fabbricati con riferimento all'art. 13 della L. n. 408 del 02.07.1949.

**Quesito n 16**

<< 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 nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota. >>

Il sottoscritto esaminando l'atto di pignoramento del 03 /12/ 2007 a firma dell'avv. Angelo Azzaro rileva che il documento colpisce gli immobili sopra riportati.

\* \* \*

Con la presente relazione, riassuntiva delle operazioni espletate e con la quale ho cercato di illustrare gli aspetti tecnici che necessitavano di esse chiariti, ritengo di aver assolto al mandato conferito, con la coscienza di avere operato al solo scopo di aiutare la ricerca della verità.

Si allega:

- Nota spese e competenze tecniche richieste dal C.T.U.;
- Documentazione ipocatastale con trascrizioni ed iscrizioni contro, nel ventennio precedente
- Documentazione catastale
- Certificati Destinazione Urbanistica
- Atti di provenienza immobili
- Visure, estratti di mappa e planimetrie catastali
- Rilievo fotografico dei luoghi

Paternò li 29/01/2009

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Guarnaccia