

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Proc. Esecutiva immobiliare n.38/2021 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

“ELROND NPL 2017 S.R.L.”

contro

“”

Giudice Dott.ssa A.M.Patrizia Cavallaro

C.T.U.

Dott. Arch. Capezzi Giangrazia



INDICE

1.	OGGETTO	3
2.	LA NOMINA E IL MANDATO	3
3.	PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO	4
	3.1 LE OPERAZIONI PERITALI	4
4.	RISPOSTE AI QUESITI	6





1. OGGETTO

Relazione tecnica del C.T.U. Arch. Giangrazia Capezzi, iscritta all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Catania al numero 1895, nella Proc. Esecutiva immobiliare n. 41/2022 R.G.E., promossa da ELROND NPL 2017 S.R.L. con sede legale in Conegliano (TV), Via Alfieri n. 1, Capitale Sociale Euro 10.000 i.v., Iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso-Belluno, Codice Fiscale e Partita IVA n. 04880730264, e per essa, CERVED CREDIT MANAGEMENT S.p.A., a socio unico, con Sede in San Donato Milanese, Via dell'Unione Europea n° 6°A-6B, Codice Fiscale e Partita IVA n. 06374460969, rappresentata e difesa dall'Avv. Corrado Micieli, con studio in Catania, Piazza Principessa Iolanda n. 2.



CONTRO:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



2. LA NOMINA E IL MANDATO

Con comunicazione pec del 11/12/2023 la Giudice Dott.ssa A.M. Patrizia Cavallaro, del Tribunale di Caltagirone, nominava come C.T.U. la scrivente per il Proc. Esecutivo Immobiliare n.38/2021.

Accettato il mandato e dopo il giuramento di rito, venivano posti al C.T.U. i quesiti indicati nel Verbale di conferimento dell'incarico di stima.



3. PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

3.1 Le operazioni peritali

Il C.T.U. successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la seguente documentazione presente agli Atti della Procedura esecutiva:

- **Atti di procedura R.G.E. 38/2021**
[REDACTED] **Atto di precetto:** del 28/04/2020, notificato in data 28/12/2020-29/01/2021 [REDACTED]
[REDACTED]
- **Atto di Pignoramento:** del 01/04/2021 e notificato in data 27/04/2021
- **Nota di trascrizione: 09.06.2021**
Registro Generale: 26270
Registro Particolare: 19729
- **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale:**
del 23/06/2021

La sottoscritta C.T.U., dopo aver effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione ricevuta, ha proceduto all'inizio delle operazioni peritali effettuando in primo luogo una ricerca della documentazione catastale degli immobili oggetto di pignoramento, presso l'Agenzia del Territorio, da cui ha reperito visure, estratti di mappa catastale e planimetrie degli immobile pignorati, come di seguito identificati:

di proprietà del debitore [REDACTED]

1. Negozio in Palagonia Via Vittorio Emanuele Secondo n° 135, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 18, parcella 1455 sub. 1**
2. Appartamento in Palagonia sito in Via Santa Rita n° 1, Primo Piano, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 18, parcella 1455 sub. 2**
3. Appartamento in Palagonia sito in Via Santa Rita n° 1, Primo Piano, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 18, parcella 1455 sub. 3**
4. Appartamento in Palagonia sito in Via Santa Rita n° 1, Secondo Piano, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 18, parcella 1455 sub. 4**
5. Appartamento in Palagonia sito in Via Santa Rita n° 1, Secondo Piano, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 18, parcella 1455 sub. 5**
6. Garage in Palagonia sito in Via Santa Rita n° 3, Piano Terra, identificato al NCU di detto Comune al **foglio 18, parcella 1455 sub. 7**

7. Appartamento sito in Grammichele in Via Contrada Valverde, Piano terra, identificato di detto Comune al **foglio 23 particella 1101** (ex 345)
8. Terreno sito a Grammichele in Contrada Valverde, identificato in detto Comune al **foglio 23 part. 1099**
9. Terreno sito a Grammichele in Contrada Valverde, identificato in detto Comune al **foglio 23 part. 1100**
10. Terreno sito a Grammichele in Contrada Valverde, identificato in detto Comune al **foglio 23 part. 1102**
11. Fabbricato rurale sito a Grammichele in Contrada Valverde, identificato in detto Comune al **foglio 23 part. 492**
12. Terreno sito a Caltagirone, identificato in detto Comune al **foglio 98 part. 130**
13. Terreno sito a Caltagirone, identificato in detto Comune al **foglio 98 part. 139**
14. Terreno sito a Caltagirone, identificato in detto Comune al **foglio 98 part. 140**
15. Terreno sito a Caltagirone, identificato in detto Comune al **foglio 98 part. 131**
16. Terreno sito a Caltagirone, identificato in detto Comune al **foglio 98 part. 147**

I dati catastali degli immobili pignorati corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Successivamente, in accordo con il Custode Giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea, si è proceduto a fissare l'inizio delle operazioni dandone comunicazione alle parti e fissando le operazioni peritali il giorno 26 gennaio alle ore 10 : 00 presso gl'immobile siti a Palagonia in Via Santa Rita n°1.

Alla data prestabilita, sui luoghi indicati, era presente solo il Custode Giudiziario Avv. Anfuso Alberghina Andrea, casualmente si è incontrati un locatario degli immobili staggiti, il quale ci ha permesso di entrare e visionare l'immobile libero.

Informati i locatari, resi edotti delle nostre qualità esibita e consegnata copia dell'ordinanza di nomina si è ritenuto opportuno rimandare le operazioni peritali per il giorno 05 febbraio c.a alle ore 10:00.

Nel giorno prestabilito, la scrivente, congiuntamente al Custode Giudiziario ci si è arrecati sui luoghi ed iniziati i sopralluoghi negli immobili e alla presenza continua dei locatari, si è proceduto alla ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici, fotografici.

Giorno 26 febbraio 2024, alle ore 10:00 previa comunicazione ai debitori, è stato fissato l'inizio delle operazione nel Comune di Grammichele, sui luoghi, oltre al custode Giudiziario, non era presente nessuno dei debitori, si è ritenuto opportuno rimandare le operazioni.

Giorno 05 aprile anno 2024 alle 11:00, previa comunicazione con la debitrice [REDACTED], ci si è recati a Grammichele congiuntamente al Custode Giudiziario, alla presenza della suindicata debitrice si è proceduto a prendere visione dei luoghi ed effettuati rilievi metrici e fotografici.

Successivamente la sottoscritta, passava alle operazioni di studio.

4. RISPOSTE AI QUESITI

1) all'esatta identificazione ed individuazione dei beni oggetto del pignoramento, comprensiva dei confini e dei dati catastali.

Gli immobili, oggetto della presente, ricadono in diversi Comuni e precisamente nel Comune di Palagonia, Comune di Grammichele e Comune di Caltagirone.

I beni distinti in Catasto ricadenti nel Comune di Palagonia, posti all'angolo tra la via Vittorio Emanuele n°175 e la via Santa Rita n°1 e Via Santa Rita n° 3, sono così catastalmente individuati:

1) Immobile 1

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	18	1455	1	C/1	3	113 mq	162mq	€ 1.809,15

2) Immobile 2

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	18	1455	2	A/3	2	4,5 vani	69 mq	€ 185,92

3) Immobile 3

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	18	1455	3	A/3	3	5,5 vani	110 mq	€ 267,01

4) Immobile 4

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	18	1455	4	A/3	2	5 vani	76 mq	€ 206,58

5) Immobile 5

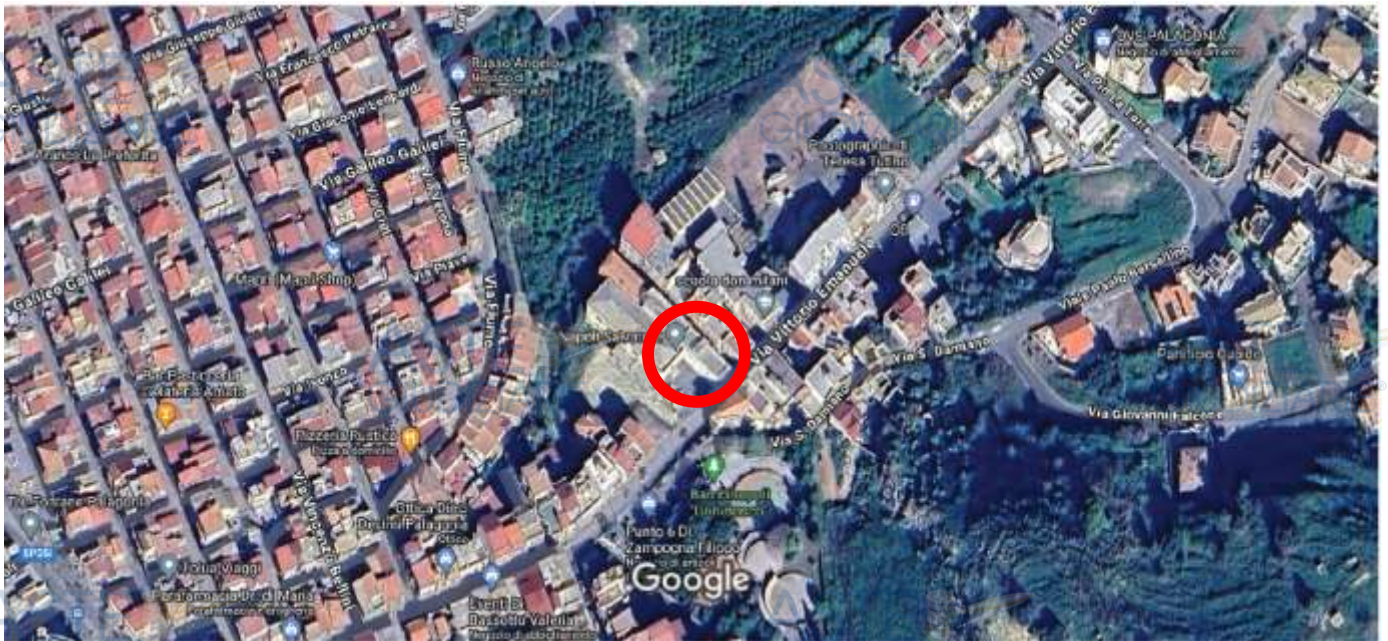
N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	18	1455	5	A/3	2	5,5 vani	106 mq	€ 267,01

6) **Immobile 6**

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	18	1455	7	C/6	2	23 mq	29 mq	€ 48,70

INTESTATI:

proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.com/maps/@37.3298003,14.7495954,296m/data=!3m1!1e3?hl=it&entry=ttu>

Gli immobili ricadenti nel Comune di Grammichele sono:

7) **Immobile 7**

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	23	1101		A/4	5	5 vani	85 mq	€ 162,68

8) **Immobile 8**

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario

1	23	1099			ficodindia	01	8	21	€ 13,78	€ 3,82
---	----	------	--	--	------------	----	---	----	---------	--------

9) Immobile 9

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	23	1100			ficodindia 01		1	29	€ 2,17	€ 0,69

10) Immobile 10

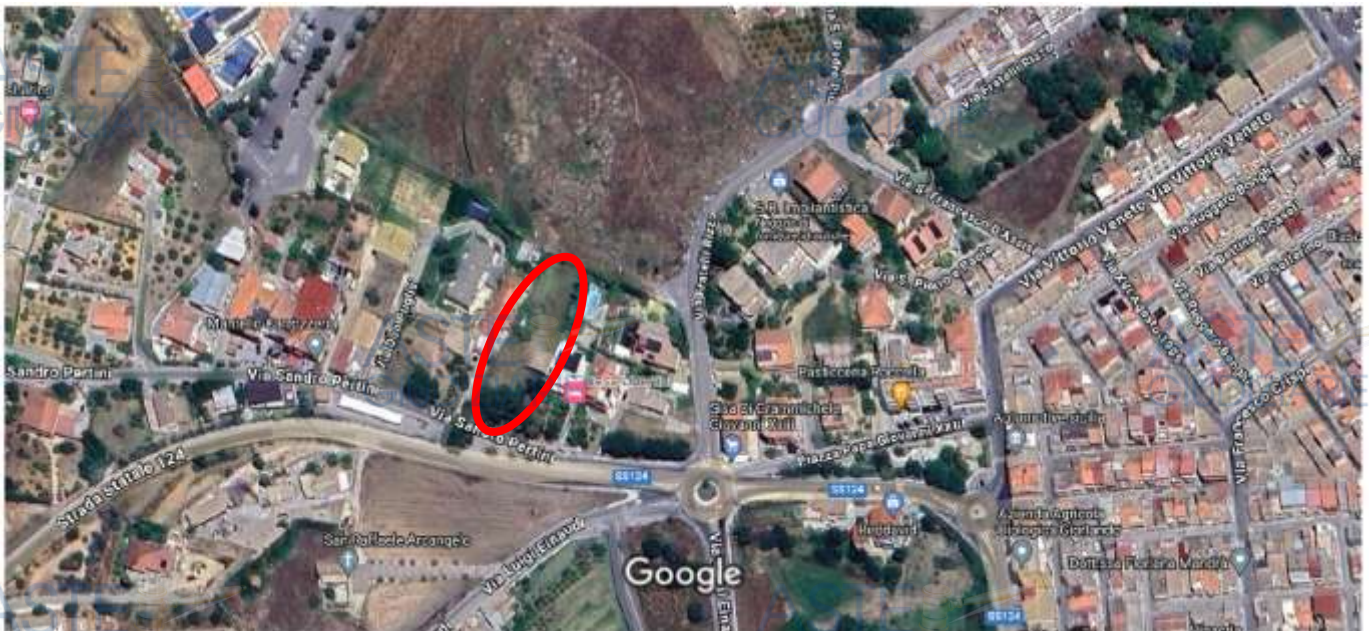
N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	23	1102			vigneto 03		1	45	€ 0,79	€ 0,41

11) Immobile 11

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	23	492		R		vani	45 mq	€

INTESTATI:

Proprieta' 1/1.



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.com/maps/@37.2159234,14.6302521,148m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

Gli immobili ricadenti nel Comune di Caltagirone sono :

12) Immobile 12

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	130			pascolo	02		10	60	€ 1,64	€ 0,55

13) Immobile 13

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	139		AA	seminativo	02		00	34	€ 0,19	€ 0,05
				AB	pascolo	02		04	56	€ 0,71	€ 0,24

14) Immobile 14

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	140			seminativo	03		36	20	€ 14,96	€ 3,74

15) Immobile 15

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	141			AREA FAB DM			00	36	€	€

16) Immobile 16

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
1	89	147			seminativo	03		32	90	€ 13,59	€ 3,40

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], Diritto

del concedente 1000/1000



Inquadramento territoriale (fotografia aerea tramite google earth)

Al fine di permetterne l'individuazione si allega il link della precedente immagine :

<https://www.google.com/maps/@37.2168579,14.5831311,594m/data=!3m1!1e3?entry=ttu>

2) Descrizione dei beni:

I beni immobili (sopra indicati ai nn°1-2-3-4-5), siti nel Comune di Palagonia in Via Santa Rita n°1 angolo Via Vittorio Emanuele Secondo n° 135, fanno parte di un immobile di forma rettangolare, costituito da tre elevazioni fuori terra, ed è costituito da un negozio al piano terra in Via V. Emanuele n° 135 e n° 4 appartamenti con accesso da Via Santa Rita n° 1 ed un garage (indicato con il **sub ° 7**) in Via Santa Rita n° 3, facente parte di un fabbricato adiacente a quello oggetto di pignoramento.

Gli immobili sono stati realizzati con Concessione Edilizia:

- I sub 1-2-3-4-5 con Concessione Edilizia Prov. 204 del 1967
- Il sub 7 con Concessione Edilizia Prov. 149 del 1967 e Variante Prov. 120 del 1968

Entrambi immobili sono stati realizzati con pilastri e travi in cemento armato e compagno in blocchi di tufo con solai in latero-cemento.

I prospetti, sia sulla Via Vittorio Emanuele (arteria principale della città di Palagonia) sia sulla Via Santa Rita sono caratterizzati da un basamento in travertino e rivestiti con mattonelle rettangolari di color grigio.

L'edificio esternamente si trova in buono stato di conservazione.

Il fabbricato ha due affacci su pubbliche vie :

- sud con la Via Vittorio Emanuele,
- est con Via Santa Rita

- il lato nord in aderenza con altra ditta
- Il lato ovest con altra ditta (Consorzio Agrario) con la presenza di "luci"

Mentre l'immobile distinto in catasto al foglio 18 part. 1455 sub. 7 ha solo un affaccio su Via Santa Rita.

1) Negozio sito in Via Vittorio Emanuele n. 135, Palagonia (CT), identificato al Catasto al foglio 18, part. 1455, sub. 1

L'ingresso del negozio si trova in Via Vittorio Emanuele n° 135, caratterizzato da un'ampia apertura con saracinesca, ed una porta in ferro e vetro leggermente arretrata.

Internamente l'immobile si presenta con un ampio vano ed è utilizzato come negozio di ferramenta.

Le pareti sono piene di ripiani ed espositori che non permettono la vista dei muri perimetrali e delle finestre interne; il soffitto è a "rinzafo" di colore bianco, manca lo strato di finitura e tinteggiatura.

L'immobile ha un'altezza interna di 350cm.

Il pavimento è rivestito con laminato, effetto noce.

Nella parte mediana del primo ambiente, troviamo nel lato destro, un piccolissimo ripostiglio (ricavato da un sottoscala); lato sinistro un piccolo corridoio che immette in un altro vano utilizzato come deposito, ben illuminato da finestre alte e nel quale sono presenti un ripostiglio e due servizi preceduti da antibagno. I suddetti servizi sono rivestiti con piastrelle lavabili fino ad un'altezza di 200 cm.

Le finiture delle pareti e soffitto è a "rinzafo" di colore bianco (manca lo strato di finitura dell'intonaco e pittura).

In corrispondenza al suddetto deposito/ retro-bottega, ma ad una quota inferiore fa parte (catastalmente) un altro vano, accessibile solo da Via Santa Rita.

Il suddetto vano è caratterizzato da un'ampia apertura, di 350 cm, con porta scorrevole in ferro; internamente ha un'altezza interna di 200 cm., le pareti perimetrali sono rifinite con intonaco civile, mentre l'intradosso del solaio ed il pavimento sono allo stato grezzo.

Sono presenti, lato sinistro, dei serbatoi per l'acqua, inoltre parte dell'intradosso è occupato da tubi di scarico.

Oggi l'immobile con altezza interna di 350 cm., con accesso dalla Via Vittorio Emanuele n°135, risulta così suddiviso:

- Negozio mq. 90,40
- Ripostiglio mq. 4,50
- Retro mq. 52,00
- Ripostiglio mq. 1,30

- Anti-bagno mq. 1,00
- Wc mq. 0,90
- Anti-bagno mq. 1,00
- Wc mq. 0,90

TOTALE SUPERFICIE UTILE NON RESIDENZIALE: 168,20 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 173,75 MQ

Vano con altezza interna 200 cm, con accesso dalla Via Santa Rita:

- Piano seminterrato mq. 58,10

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE UTILE : 58,10 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 67,75 MQ

Durante il sopralluogo è stato appurato che non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- Nel deposito / retro – bottega, era presente un accesso su Via Santa Rita, oggi risulta murata.
- Nel vano con altezza di 200 cm è stato ampliato l'accesso del vano porta.

Per regolarizzare la suddetta opera occorre pagare una sanzione amministrativa di €1.000,00, inoltre va presentata C.I.L.A con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 100,00, inoltre bisogna sostenere le spese per un tecnico abilitato, per la presentazione della CILA, rilievo e presentazione della variazione in catasto, per un costo di € 2.000,00/€2.500,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

L'immobile risulta essere concesso in locazione al sig. [REDACTED] con contratto del 01.10.2008 registrato presso l'agenzia delle entrate di Caltagirone il 03.10.2008 n 1438 ad un canone mensile di € 900,00.

Il conduttore esibisce copia ordinanza di assegnazione somme del Tribunale di Caltagirone in forza della quale corrisponde le somme in oggetto alla signora [REDACTED].

Il contratto *de quo* andrà a scadere il 30.09.2026

Il custode ha intimato disdetta.

Appartamenti via Santa Rita n. 1

Gli appartamenti, oggetto della presente, hanno ingresso comune da Via Santa Rita n° 1.

Il portone di ingresso condominiale è a doppia anta (di 60 cm cadauna) in legno con vernice, la quale risulta non adesa al supporto (a causa degli sbalzi termici) lasciando intravedere il legno sottostante nella parte bassa; la suddetta porta di ingresso ha un sopraporta in vetro e metallo, che permette il passaggio della luce; ogni due rampe è presente una finestra, che illumina naturalmente il vano scala.

Le rampe di scale condominiale sono rivestite in marmo “*Calacatta*” le pedate mentre le alzate in “*Bardiglio*”; nel complesso il vano scale si trova in mediocre condizione di conservazione.

2) Appartamento sito in Via Santa Rita n. 1, Palagonia (CT), identificato al Catasto al foglio 18, part. 1455, sub.2

L’immobile è posto al primo piano lato destro, con portone d’ingresso in legno con pannello zigrinato, di vecchia fattura.

Dal corridoio, rivestito con mattonelle “*marmette*” (piastrelle di piccole dimensioni ricavate da scarti delle lavorazioni) di varie tipologie di marmo; le pareti sono tinteggiate di bianche e un basamento colore giallo oro sul lato sinistro si trova il servizio igienico, con pavimenti in piastrelle di ceramica di diversi colori (sicuramente per ripristinare qualche intervento di manutenzione) ed i rivestimenti fino a 160cm di altezza ed è dotato di tutti i servizi (datati).

E’ presente un’apertura in alluminio con vetro doppio, larga 120 cm ed alta 55 cm e posta ad un’altezza di 200 cm dal pavimento (*luce*).

Accanto al servizio vi è un ripostiglio, con la presenza della stessa apertura presente nel wc, con pavimento in “*graniglia*” di marmo (40cm x 40cm); alcune parti delle pareti sono tinteggiate con colori accesi (fucsia).

Sul lato destro del corridoio, entrando, si trova una camera da letto ad uso singola; il pavimento in “*graniglia*” di marmo (40cm x 40cm); le pareti tinteggiate con colori sgargianti (una arancione e una rossa) e le altre di bianche, ed è presente una porta-finestra che immette ad un balcone prospiciente la Via Santa Rita.

La pavimentazione del suddetto balcone è in “*marmette*” di granito e marmo.

Adiacente ad essa si trova la cucina con il pavimento in “*graniglia*” di marmo (40cm x 40cm), le pareti sono tinteggiate di bianco (tre pareti), mentre quella adiacente alla porta di ingresso (corridoio), bordeaux.

E’ presente porta-finestra che immette nello stesso balcone della camera singola.

Ed in fine la camera da letto matrimoniale con finestra che dà su un pozzo luce.

Il pavimento in “*graniglia*” di marmo (40cm x 40cm); le pareti sono tinteggiate di bianco mentre la parete adiacente alla testata del letto in pittura effetto stucco veneziano di color ocra.

Oggi l’immobile risulta così suddiviso:

- Corridoio mq. 4,05

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Bagno mq. 4,28
- Ripostiglio mq. 5,58
- Cucina mq. 18,13
- Letto 1 mq. 11,65
- Letto 2 mq. 12,70
- Balcone mq. 7,40

ASTE
GIUDIZIARIE®

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 56,39 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE : 7,40 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 66,80 MQ

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le ante degli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutti in alluminio di colore bianco perla, con vetro doppio; le "opere morte" sono in legno e cassonetto avvolgi rullo a vista.

Le porte interne in legno (di vecchia fattura) e dipinte di colore giallo ocra, con riquadri in vetro.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un'adeguata aerazione ed illuminazione.

Il riscaldamento degli ambienti è affidato a pompe di calore, di proprietà della locataria.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Durante il sopralluogo è stato appurato che non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- La camera da letto singola presenta una rientranza, per allargare l'ingresso di accesso all'immobile.
- Il ripostiglio, così come rilevato dalla scrivente, non vi si accedeva dal corridoio ma dalla stanza con finestra su pozzo luce,
- Difficoltà legate alla funzione (il ripostiglio era adibito a cucina)

Per regolarizzare le suddette opere occorre pagare una sanzione amministrativa di €1.000,00, inoltre va presentata C.I.L.A. con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 100,00; inoltre bisogna sostenere le spese di un tecnico abilitato per la presentazione della C.I.L.A. con annessa planimetria dello stato dei luoghi, relazione e l'aggiornamento catastale, per un costo di € 1.200,00/€1.500,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

L'immobile è occupato dalla signora L.F., il custode con autorizzazione dei creditori e del G.E. ha stipulato contratto di locazione transitorio con pigione di € 250,00 mensili. Condizione del contratto è che l'immobile verrà rilasciato all'aggiudicazione.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile è in classe energetica "E" come da APE redatto dalla scrivente arch. Giangrazia Capezzi e trasmesso il 06/06/2024 all'ente preposto.

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240606-087032-47624 VALIDO FINO AL: 06/06/2034

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Appartamento sito in Via Santa Rita n. 1, Palagonia (CT), identificato al Catasto al foglio 18, part. 1455, sub. 3

L'immobile è posto al primo piano lato sinistro, con porta d'ingresso in legno con pannello zigrinato di vecchia fattura.

Si accede ad un piccolo disimpegno, con pavimento in gres porcellanato di colore chiaro. Sul lato sinistro si trova una camera singola con pavimento in *marmette* di marmo, con pareti tinteggiate di color bianco.

Il muro a perimetrale, confinante con l'esterno, presenta macchie di condensa. L'illuminazione è garantita dalla presenza di una porta-finestra che immette ad un balcone, prospiciente la Via Santa Rita.

Il pavimento del suddetto balcone è con "*marmette*" di granito; la ringhiera in ferro presenta ossidazione in diversi punti.

Dal corridoio sul lato sinistro si trova, dietro ad un muro inclinato di circa 70 cm, ed a una quota più alta del corridoio di circa 7 cm, un anti-bagno, privo di finestre, ma illuminato (scarsamente) da una apertura in vetro che comunica con il ripostiglio attiguo. Le pareti sono tinteggiate di bianco.

Accanto all'antibagno vi è il bagno dotato di tutti i servizi, tipici degli anni '70, con rivestimento delle pareti in ceramiche fino ad una altezza di 170 cm. in corrispondenza della doccia sono poste più alte del box doccia, circa 190 cm.

Dal corridoio, lato destro, (adiacente l'antibagno) si trova un ripostiglio; il pavimento con piastrelle quadrate (30 x30) in gress porcellanato.

Illuminato da una finestra (*luce*) posta ad un'altezza di 200 cm. con ante dell'infisso in alluminio con vetri doppi (l'opera morta in legno).

Sempre lato destro, (adiacente al ripostiglio) una piccola camera adibita a cameretta da letto con finestra posta a un'altezza di 200 di dimensione di 100 cm di larghezza e 50 di altezza; sono presenti delle aperture, in prossimità dell'intradosso del solaio, che permettono il passaggio della luce e dell'aria nelle camere attigue, da un lato verso il ripostiglio e dall'altro lato verso la cucina.

Sul lato sinistro del corridoio, entrando nell'immobile, si trova una camera da letto singola. Il pavimento in marmette di marmo di varie tipologie, pareti tinteggiate di bianco.

La parete perimetrale esterna presenta tracce di condensa.

L'illuminazione è garantita dalla presenza di una porta-finestra che immette ad un balcone, prospiciente Via Santa Rita.

Il pavimento del suddetto balcone è con “marmette” di granito; la ringhiera in ferro è ossidata in diversi punti.

Adiacente alla suddetta, vi è la camera da letto matrimoniale, (si trova a qualche cm più basso dalla quota del pavimento del corridoio) con pavimento in marmettoni “Rosa Portogallo”, poste a 45°.

E’ presente una porta-finestra che immette allo stesso balcone della camera da letto singola.

Alla fine del corridoio vi è la cucina, un grande ambiente con diverse aperture; due finestre (di cui una di 250 cm e l’altra 110 con di larghezza), prospiciente la Via Vittorio Emanuele; l’altra apertura (porta-finestra) prospiciente la Via Santa Rita, lo stesso balcone delle camere da letto.

Il pavimento della cucina è inusuale, una porzione di esso ha la stessa tipologia delle mattonelle del corridoio, mentre un’altra porzione con piastrelle di marmettoni “Libeccio Sicilia”.

In questo ambiente le ante degli infissi sono in alluminio con vetri doppi e le opere morte in ferro zincato.

Oggi l’immobile risulta così suddiviso:

- Corridoio mq. 9,04
- Anti-bagno mq. 3,40
- Bagno mq. 5,13
- Letto 1 mq. 13,32
- Letto 2 mq. 18,50
- Ripostiglio mq. 5,93
- Letto 3 mq. 5,90
- Cucina mq. 26,81
- Balcone mq. 13,56

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 88,03 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE : 13,56 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 102,6 MQ

Le ante degli infissi, presenti nel suddetto immobile, sono tutti in alluminio di colore bianco, con vetro doppio; le “opere morte” sono in ferro zincato e cassonetto avvolgi rullo a vista, mentre le finestre (poste ad un’altezza di 200cm dal pavimento) con “opere morte” in legno e ante in alluminio bianco con vetri doppi.

Le porte interne in legno tamburato con finitura color noce, (di vecchia fattura) con “opera morte” in ferro zincato verniciato.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre o balconi che garantiscono un adeguata aerazione ed illuminazione.

Il riscaldamento degli ambienti non è affidato a nessuna fonte.

Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia.

Durante il sopralluogo è stato appurato che non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- Tutti i vani sono difformi rispetto la planimetria catastale (ad eccezione la posizione del bagno)

Per regolarizzare le suddette difformità occorre presentare una C.I.L.A con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 100,00 e versare una sanzione amministrativa di €1.000,00; inoltre bisogna sostenere le spese di un tecnico abilitato per la presentazione della C.I.L.A e l'aggiornamento catastale per un costo di € 1.800,00/€2.000,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile)**.

L'immobile è occupato dal signor L.G. , il custode con autorizzazione dei creditori e del G.E. ha stipulato contratto di locazione transitorio con pigione di € 250,00 mensili. Condizione del contratto è che l'immobile verrà rilasciato all'aggiudicazione.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile è in classe energetica "F" come da APE redatto dalla scrivente arch. Giangrazia Capezzi e trasmesso il 06/06/2024 all'ente preposto.

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240606-087032-47625 VALIDO FINO AL: 06/06/2034

4) Appartamento sito in Via Santa Rita n. 1, Palagonia (CT), identificato al Catasto al foglio 18, part. 1455, sub. 4

L'immobile è posto al secondo piano lato destro.

Dal porta d'ingresso in legno con pannello zigrinato, si accede ad un corridoio, con pavimento in "marmettoni" (piastrelle ricavate da materiale di risulta) (15x30) in marmo (Botticino) e con piccoli inserti di marmo colorato (Rosso Francia, Nero Marquina).

Sul lato sinistro si trova il servizio igienico, con pavimenti in piastrelle rettangolari di colore chiaro ed i rivestimenti con motivi geometrici (tipiche degli anni '70) fino a 160cm di altezza ed è dotato di tutti i servizi (datati).

E' presente un'apertura in legno, larga circa 100 cm ed alta 50 cm e posta ad un'altezza di 200 cm dal pavimento (luce).

Sul lato destro del corridoio, si trova una camera da letto matrimoniale ed è presente una porta finestra che immette in un balcone prospiciente la Via Santa Rita, caratterizzato da una pavimentazione con rifasci in granito e la parte centrale con diverse piastrelle rettangolari, "marmettoni" in marmo e granito.

L'infisso presente nella camera da letto è in legno (danneggiato in diversi punti).

Il pavimento, della suddetta camera, è in piastrelle di marmo (15 x30) con “Posa a correre” (prevede la posa di piastrelle in campi paralleli tra loro, ma sfalsate) con tre essenze : *Rosso Francia, Botticino, Calacatta*. Le pareti sono tinteggiate di rosa.

Adiacente ad essa si trova il salotto, anche qui è presente un porta finestra in legno (in cattivo stato) che accede allo stesso balcone della camera da letto.

Il pavimento è in marmo *Calacatta* (piastrelle rettangolari 15x30) con inserti in *Nero Marquina*, con posa a “*correre a 45°gradi*” (le mattonelle sono disposte con un'inclinazione di 45° rispetto i lati perimetrali, in campi paralleli tra loro, ma sfalsate).

La cucina si trova al lato opposto della porta di ingresso, ha lo stesso pavimento del corridoio. E' presente una finestra che dà su un pozzo luce.

La tinteggiatura è uniforme di colore giallo, è presente il rivestimento con piastrelle solamente in corrispondenza dei mobili della cucina.

Dalla cucina si accede ad una piccola camera da letto, con finestra alta in legno, che è stata sigillata con della scotch per ridurre gli spifferi d'aria.

Nella planimetria catastale il suddetto vano corrisponde al vano cucina.

Le pareti della suddetta camera hanno un basamento (realizzata con una contro-parete) di colore verde, di circa 1,50 metro e la parte superiore di colore bianco.

Fa parte dell'immobile un ripostiglio da cui si accede dal pianerottolo del vano scala; presenta un pavimento con marmette in marmo di varia tipologia. Le pareti con intonaco civile.

E' presente una finestra (100cm x 50cm) in legno posta ad una altezza di 200cm dal pavimento.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Corridoio mq. 3,95
- Bagno mq. 4,28
- Ripostiglio mq. 4,36
- Cucina mq. 12,70
- Salone mq. 18.13
- Letto 1 mq. 5,58
- Letto 2 mq. 11,84
- Balcone mq. 7,40

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 60,84 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE : 7,40 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 72,20 MQ

Gli infissi presenti sono tutti in legno, con vetro singolo in pessimo stato di conservazione. Le porte sono in legno di vecchia fattura con riquadro in vetro.

Durante il sopralluogo è stato appurato che vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, è difforme solo la destinazione d'uso di due ambienti (il vano indicato in planimetria catastale come cucina nello stato dei fatti risulta letto).

L'immobile è occupato dalla signor C.L., il custode con autorizzazione dei creditori e del G.E. ha stipulato contratto di locazione transitorio con pigione di € 250,00 mensili. Condizione del contratto è che l'immobile verrà rilasciato all'aggiudicazione.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile è in classe energetica "F" come da APE redatto dalla scrivente arch. Giangrazia Capezzi e trasmesso il 06/06/2024 all'ente preposto.

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240606-087032-47627 VALIDO FINO AL: 06/06/2034

5) Appartamento sito in Via Santa Rita n. 1, Palagonia (CT), identificato al Catasto al foglio 18, part. 1455, sub. 5

L'immobile è posto al secondo piano, lato sinistro.

Dal porta d'ingresso in legno, si accede ad un lungo corridoio, con pavimento in "marmettoni" (15 x30) in marmo di diversa tipologia.

Sul lato sinistro si trova un servizio, dotato di tutti i servizi e con rivestimento alle pareti con mattonelle di ceramica con decori geometrici fino ad un'altezza di 160 cm.

E' presente una finestra in legno con vetro singolo, posta ad un'altezza di 200cm dal pavimento.

Il suddetto servizio si trova in cattive condizioni igieniche.

Adiacente al servizio, si trova un altro vano di piccole dimensioni con finestra alta e comunicante, tramite un arco in un tramezzo, con un altro vano adibito a cucina; il suddetto vano presenta diverse macchie di condensa, causate dal non adeguato riciclo d'aria. Il rivestimento delle pareti è fino ad un'altezza di 160cm, con diverse tipologie di mattonelle di ceramica (sono state sovrapposte).

Gli ambienti hanno pavimenti in "marmette" di marmo di varie tipologie.

L'apertura che collega i due vani non è presente nella planimetria catastale.

Sulla sinistra, entrando dall'ingresso, è ubicata la camera da letto matrimoniale; con pavimento in "marmettoni" di marmo "Rosa Portogallo", le pareti tinteggiate con pittura

color giallo paglierino. La parete che confina con l'esterno presenta evidenti macchie di condensa.

E' presente una porta-finestra che immette su un balcone prospiciente la Via Santa Rita, con pavimento in "marmettoni" di granito, il suddetto balcone continua anche su Via Vittorio Emanuele.

Adiacente ad essa si trova un'altra camera da letto. Il pavimento della suddetta camera è in piastrelle (*marmettoni*) di marmo (15x30) con "Posa a correre" con tre tipologie di marmo: *Rosso Francia*, *Botticino*, *Calacatta*.

Le pareti sono tinteggiate di bianco; la parete che confina con l'esterno presenta evidenti macchie di condensa.

E' presente una porta finestra che immette sullo stesso balcone della prima camera.

Ed infine, posto al lato opposto dell'ingresso, un ampio salone, con pavimento con effetto scacchiera con "*marmettoni*" in marmo "*Calacatta*" e "*Rosso Francia*".

Presenti due aperture, una porta-finestra con due finestre laterali prospicienti la Via Vittorio Emanuele, ed una porta-finestra prospiciente Via Santa Rita.

Le pareti sono tinteggiate con pittura color prugna fino ad una altezza di circa 240cm, la parte superiore di colore bianco; sono presenti delle modanature in gesso nel soffitto, con finitura colore oro e la parte delimitata dalle modanature è stata tinteggiata con la stessa pittura color prugna delle pareti.

Le porte sono di tipo tamburato, con finitura in noce lucido con riquadri in vetro con "*opere morte*" in ferro zincato verniciato con colore marrone, tipiche degli anni '70.

Oggi l'immobile risulta così suddiviso:

- Corridoio mq. 7,35
- Bagno mq. 4,20
- Cucina mq. 11,85
- Letto 1 mq. 11,10
- Letto 2 mq. 18,80
- Salone mq. 30,25
- Balcone mq. 23,10

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 83,55 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE : 23,10 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 97,20 MQ

Durante il sopralluogo è stato appurato che non vi è conformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- Il vano cucina ed il vano ripostiglio sono stati collegati

Per regolarizzare le suddette difformità occorre pagare una sanzione amministrativa di €1.000,00, inoltre va presentata C.I.L.A con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 100,00; inoltra bisogna sostenere le spese di un tecnico abilitato per la presentazione della C.I.L.A con allegata planimetria e l'aggiornamento catastale per un costo di € 1.200,00/€1.500,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

Il suddetto immobile non è occupato.

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile è in classe energetica "F" come da APE redatto dalla scrivente arch. Giangrazia Capezzi e trasmesso il 06/06/2024 all'ente preposto.

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240606-087032-47628 VALIDO FINO AL: 06/06/2034

Spese condominiali

Dalle informazioni ricevute dai locatori, non risulta costituito il condominio.

La spesa della luce condominiale viene ripartita in parti uguali; la pulizia del corpo scala viene eseguita dai locatori su turni settimanali.

Fanno parte degli immobili anche se non accatastati come beni comuni non censibili la soprastante terrazze, nonché il vano scala e locale tecnico.

Si specifica che in sede di vendita verrà trasferita pro quota la proprietà dei beni comuni a tutte le citate unità immobiliari aventi natura condominiale e non identificati da apposita particella (in caso contrario si dovrebbero procedere al loro inserimento come beni comuni non censibili) quali androne, scale, locale tecnico e terrazza.

6) Garage sito in Via Santa Rita n. 5, Palagonia (CT), identificato al Catasto al foglio 18, part. 1455, sub. 7

L'immobile, posto al piano terra dell'edificio, con categoria catastale C/6; ha una forma rettangolare e presenta un'apertura di 240cm (saracinesca con motorino elettrico), che permette il passaggio carrabile ad un'autovettura.

Internamente si presenta come unico ambiente, con altezza interna di 350cm., le pareti presentano solo i primi due strati di intonaco; mentre il pavimento ed il soffitto sono allo stato grezzo.

Sono presenti tubi dello scarico fognario del piano sovrastante, generando una servitù.

Il locale risulta utilizzato come deposito.

Oggi l'immobile ha una superficie:

- Garage mq. 27

TOTALE SUPERFICIE UTILE: 27 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 29 MQ

Il suddetto immobile è conforme alla planimetria catastale.

Da ricerche effettuate il suddetto garage, al rilascio delle concessioni edilizie risultava un unico ambiente da utilizzare come laboratorio artigianale, non si ha riscontro dell'avvenuto il frazionamento e cambio di destinazione d'uso.

Per regolarizzare le suddette difformità occorre presentata S.C.I.A in sanatoria con pagamento di Diritti di Segreteria pari a di € 100,00; pagare una sanzione amministrativa di € 516,00 ; una sanzione amministrativa di € 516,00 per il cambio di destinazione d'uso; inoltre va inoltra bisogna sostenere le spese di un tecnico abilitato per la presentazione della S.C.I.A in sanatoria con allegata planimetria per un costo di € 1.200,00/€1.500,00, **(detti importi verranno detratti dal valore dell'immobile).**

Immobili siti in Grammichele Contrada Valverde, oggi via Sandro Pertini 6-8

I beni (immobili n°7-8-9-10-11), siti nel Comune di Grammichele in Sandro Pertini n°6-8; sono costituiti da un immobile con destinazione di civile abitazione, un rudere ed tre spezzoni di terreni.

Gli immobili si trovano in a poca distanza dal centro del Comune di Grammichele, a ridosso della Strada Provinciale 124, gode di ottima vista su due fronti, limitrofe ad una struttura ricettiva, a ridosso di arterie principali, di fronte alla Chiesa di S. Raffaele Arcangelo, scuole superiori e medie, e a poca distanza di supermercati, negozi e servizi.

La zona del territorio comunale ove insiste l'immobile è parzialmente edificata con tipologia edilizia "Ville/Villette".

Ai beni si accede tramite due cancelli posti sulla Via Sandro Pertini dal civico n° 6-8, ed un cancello posto nella parte posteriore, una strada sterrata parallela alla Via Sandro Pertini; nel PRG è prevista una strada pubblica.

I confini sono delimitati da un muro perimetrale con soprastante rete metallica.

7) Appartamento sito in Via Sandro Pertini n. 6, Grammichele (CT), identificato al Catasto al foglio 23, part. 1101.

Costituita dalla soppressione della particella 345 per allineamento mappe, divenendo un'unica particella con la part. 1101 (corte annessa).

L'accesso all'immobile è stato possibile tramite un cancello posto nella parte posteriore in corrispondenza della part.1100, attraverso una strada in terra battuta parallela alla Via Sandro Pertini, ma è prevista in questa area una strada pubblica.

Esternamente l'immobile è circondato da rovi e si trova in stato di abbandono. Durante il sopralluogo sono state rinvenute lastre di eternit sulla corte annessa.

I prospetti mostrano in diverse aree, a causa del distacco dell'intonaco, la tipologia costruttiva : conci di pietra. Tutto l'immobile è in muratura portante.

L'ingresso all'immobile è avvenuto dalla parte posteriore; tramite una porta di legno, si accede in una piccola cucina, caratterizzata dal soffitto in volta a crociera, con evidenti tracce di infiltrazioni; dalla presenza di tubi dell'acqua e della luce con interruttori in porcellana (tipiche degli anni '50), esterni alla muratura e umidità di risalita, oltre un metro; ed il pavimento è in scaglietta.

E' presente anche una finestra in legno.

Dalla cucina tramite una porta, si accede ad un piccolo corridoio con soffitto a volta a botte.

A destra dalla cucina si trova un servizio, caratterizzato dalla presenza del lavandino ed un wc, sprovvisto di rivestimento alle pareti, è presente una finestra ed il soffitto con volte a botte, l'altezza interna è inferiore rispetto quella della cucina poiché è stato realizzato un vano per i serbatoi d'acqua.

Adiacente alla cucina si trova un piccolo ripostiglio con finestra e volta a botte.

Alla fine del corridoio, si trova una prima camera da letto (inaccessibile), presente una finestra in legno (deteriorata) e con soffitto a volta a crociera, in diversi punti sono presenti tracce di infiltrazioni.

L'intera stanza è ricoperta con carta da parati con motivi floreali, danneggiata dall'umidità di risalita e dalle infiltrazioni meteoriche dal tetto.

Sul lato sinistro della suddetta camera si trova un vano con destinazione funzionale di sala da pranzo; è presente sia una porta in legno danneggiata nel lato inferiore prospiciente la via Sandro Pertini, sia una finestra.

Dalla suddetta stanza si accede alla camera da letto matrimoniale, vano con finestra e soffitto con volta a crociera.

Tutto l'immobile si trova in cattive condizioni igieniche e sanitarie, cristallizzata negli anni '50.

La planimetria è conforme a quella catastale. Oggi l'immobile risulta costituito da:

- Cucina mq. 8,90
- Ripostiglio mq. 3,60
- Letto mq. 12,55
- Pranzo mq. 18,45
- Letto mq. 16,75
- Wc mq. 2,50

TOTALE SUPERFICIE UTILE RESIDENZIALE: 62,75 MQ

TOTALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Corte annessa) 1.360 MQ

TOTALE SUPERFICIE LORDA : 106 MQ

Il suddetto immobile è libero

Attestato di prestazione energetica:

L'immobile è in classe energetica "F" come da APE redatto dalla scrivente arch. Giangrazia Capezzi e trasmesso il 06/06/2024 all'ente preposto.

CODICE IDENTIFICATIVO: 20240606-087018-47623 VALIDO FINO AL: 06/06/2034

8) Terreno sito in Via Sandro Pertini n. 8, Grammichele (CT), identificato al Catasto al foglio 23, part. 1099.

Terreno dalla forma irregolare di piccole dimensioni (8 are 21 ca), con accesso dalla Via Sandro Pertini n° 8, tramite cancello in ferro con le stesse caratteristiche del cancello posto al civico n° 6;

Il suddetto lotto confina ad est con altra ditta, lato nord con particella 1100 stessa ditta, est con la particella 1101 stessa ditta e lato sud con la strada pubblica.

Il terreno, risulta incolto e leggermente acclive sul fronte strada.

Al centro del suddetto terreno è presente un fabbricato diruto (part. 492) di mq 45.

Il suddetto bene nel P.R.G. ricade in zona : "B5" – (area edificabile).

Durante il sopralluogo è stato notato un pozzo sulla particella.

9) Terreno sito in Via Sandro Pertini n. 8, Grammichele (CT), identificato al Catasto al foglio 23, part. 1100.

Trattasi di terreno dalla forma quadrata di piccole dimensioni (1 are 29 ca), anch'esso incolto.

Confina a nord con futura strada pubblica, su cui vi è un cancello, ed ovest con altra ditta, est e sud con stessa ditta.

Nel P.R.G. ricade in "Viabilità esistente", una porzione del lotto è stato espropriato, eseguendo una sovrapposizione tra la mappa catastale e google Earth , la parte restante è di circa 45 mq.

10) Terreno sito in Via Sandro Pertini n. 8, Grammichele (CT), identificato al Catasto al foglio 23, part. 1102.

Trattasi di terreno dalla forma quadrata di piccole dimensioni (1 are 45 ca), anch'esso incolto ed intercluso.

Confina a nord ed est con altra ditta, ovest e sud con stessa ditta.

Nel P.R.G. ricade in “Viabilità esistente”, una porzione del lotto è stato espropriato, eseguendo una sovrapposizione tra la mappa catastale e google Earth la parte restante è di circa 72 mq.

11) Terreno sito in Via Sandro Pertini n. 8, Grammichele (CT), identificato al Catasto al foglio 23, part. 492.

Trattasi di fabbricato diruto realizzato con blocchi di pietre, realizzato ad una quota di bassa del terreno, sono presenti solamente i muri perimetrali, il rudere è circondato da piante di canne che non consentono una visione dell'immobile.

Il fabbricato in oggetto è ubicato nella parte mediana della particella 1099.

Immobili siti in Caltagirone

Gli immobili ricadenti nel Comune di Caltagirone (immobili n° 12-13-14-15-16) sono costituiti da 4 terreni ed un fabbricato diruto, gli immobili hanno accesso dalla strada provinciale 124 (strada che collega Caltagirone a Grammichele).

I terreni risultano aperti sulla strada provinciale, mentre i confini laterali (est ed ovest) sono recintati.

12) Terreno sito nel Comune di Caltagirone, identificato al Catasto al foglio 89, part. 130

Fondo di forma rettangolare di piccole dimensioni (10 are 60 ca) intercluso, confinante con terreni a nord ed est e porzione posta a sud con altra ditta, trattasi di lotto di terreno in declivio incolto.

13) Terreno sito nel Comune di Caltagirone, identificato al Catasto al foglio 89, part. 139

Fondo di forma rettangolare di piccole dimensioni (4 are 90 ca) intercluso, confinante con terreni a nord ed ovest con altra ditta, trattasi di lotto di terreno in declivio incolto.

Catastalmente solo 34 ca è seminativo il resto pascolo.

14) Terreno sito nel Comune di Caltagirone, identificato al Catasto al foglio 89, part. 140

Fondo di forma rettangolare di medie dimensioni (36 are 20 ca) confinante con terreni a ovest con altra ditta, nord ed est stessa ditta e sud con strada provinciale 124 (lato corto di circa 12)

E' pianeggiante la porzione confinante con la strada provinciale mentre la parte terminale è leggermente inclinato.

Durante il sopralluogo è stato appurato che il fondo è seminato.

15) Fabbricato sito nel Comune di Caltagirone, identificato al Catasto al foglio 89, part. 141

Durante il sopralluogo è stato appurato che non sono presenti tracce del fabbricato.

16) Terreno sito nel Comune di Caltagirone, identificato al Catasto al foglio 89, part. 147

Fondo di forma irregolare di medie dimensioni (32 are 90 ca) confinante con terreni a est con altra ditta, nord ed ovest stessa ditta e sud con strada provinciale 124 (circa 5 m.)

E' pianeggiante la porzione confinante con la strada provinciale mentre la parte terminale è leggermente inclinato.

Durante il sopralluogo è stato appurato che il fondo è seminato.

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985.

Gli immobili siti a Palagonia e distinti in catasto al foglio 18 part. 1455 sub. 1-2-3-4-5-7 sono stati realizzati con regolare Concessione Edilizia.

Gli immobili siti a Grammichele e distinti in catasto al foglio 23 part. 1101 (ex 345) ante '67, non risulta agli atti del Comune di Grammichele, ma si evince dalla tipologia costruttiva e dall'atto di provenienza che è stato realizzato prima del 1967

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in

ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

I beni ubicati nel Comune di Palagonia e distinti in catasto al:

- **Foglio 18 part.1455 sub.1-2-3-4-5**

sono stati realizzati con Concessione Edilizia Prov. 204 del 1967;

- **Foglio 18 part.1455 sub.7**

con Concessione Edilizia Prov. 149 del 1967 e Concessione Edilizia Prov. 120 del 1968

Gli immobili siti a Grammichele e distinti in catasto al:

- **Foglio 23 part. 1101(ex 345),1099**

Dalle ricerche effettuate non risulta nulla agli atti dell'UTC di Grammichele; ma dal titolo di provenienza, viene citata come “ *Casa per civile abitazione di vecchissima data*”, anche il fabbricato diruto viene citato come “ *Casaleño rustico*” e realizzati ante ‘67

Dalla tipologia costruttiva utilizzata si può affermare che i suddetti beni siano antecedenti al 1 settembre 1967.

5) ad indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione urbanistica del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Secondo il P.R.G. del Comune di Palagonia, i beni oggetto di pignoramento distinti in catasto al:

- **Foglio 18 part.1455 sub.1-2-3-4-5-7**

ricadono in zona : “B2” – Completamento

Secondo il P.R.G. del Comune di Grammichele i beni oggetto di pignoramento e distinti in Catasto al :

- **Foglio 23 part. 1099 – 1101**

ricadono in zona : “B5” – (area edificabile)

- **Foglio 23 part. 1100 – 1102**

ricadono in zona : “Viabilità esistente”

Secondo il P.R.G. del Comune di Caltagirone i beni oggetto di pignoramento e distinti in Catasto al :

- **Foglio 98 part. 130- 139-140-141-147**

Ricadono in zona AGRICOLA, E1.

Le part. 140 e 147 in parte ricadono in Fascia di Rispetto Stradale, Inedificabili.

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento. Specificherà quindi innanzitutto se gli immobili risultino o meno accatastati, quantificando – in caso negativo – i relativi costi di accatastamento. Indicherà inoltre altresì – sempre quantificandone i costi – le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa quindi la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, i costi per l'acquisizione o predisposizione – laddove mancante – della relativa scheda e, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, indicherà i costi per la sua correzione o redazione o, in caso di oggettiva impossibilità, ne indicherà le ragioni ostative. Nel caso di accertata difformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento indichi: - a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; - b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; - c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I beni ricadenti nel Comune di Palagonia e distinti in catasto al:

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
1	18	1455	1	C/1	3	113 mq	162mq	€ 1.809,15
2	18	1455	2	A/3	2	4,5 vani	69 mq	€ 185,92
3	18	1455	3	A/3	3	5,5 vani	110 mq	€ 267,01
4	18	1455	4	A/3	2	5 vani	76 mq	€ 206,58
5	18	1455	5	A/3	2	5,5 vani	106 mq	€ 267,01
6	18	1455	7	C/6	2	23 mq	29 mq	€ 48,70

I beni ricadenti nel Comune di Grammichele e distinti in catasto al:

N.	FOGLIO	PART.	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
7	23	1101		A/4	5	5 vani	85 mq	€ 162,68

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE	SUPERFICIE			REDDITO	
						Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
8	23	1099			ficodindia	01	8	21	€ 13,78	€ 3,82
9	23	1100			ficodindia	01	1	29	€ 2,17	€ 0,69
10	23	1102			vigneto	03	1	45	€ 0,79	€ 0,41

11	23	492			Fab. Diruto		00	45		
----	----	-----	--	--	-------------	--	----	----	--	--

I beni ricadenti nel Comune di Caltagirone e distinti in catasto al:

N	FOGLIO	PART.	SUB	PORZ	QUALITA' CLASSE		SUPERFICIE			REDDITO	
							Ha	are	ca	Dominicale	Agrario
12	89	130			pascolo	02		10	60	€ 1,64	€ 0,55
13	89	139		AA	seminativo	02		00	34	€ 0,19	€ 0,05
				AB	pascolo	02		04	56	€ 0,71	€ 0,24
14	89	140			seminativo	03		36	20	€ 14,96	€ 3,74
15	89	141			AREA FAB DM			00	36	€	€
16	89	147			seminativo	03		32	90	€ 13,59	€ 3,40

così come riportati nell'atto di pignoramento corrispondono con l'attuale descrizione dei beni oggetto del procedimento e **ne consentono univocamente l'identificazione.**

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi.

La scrivente ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento i beni immobili si proprietà del [REDACTED] e distinti in Catasto nel Comune di Palagonia al Foglio 18 part. 1455 sub. 1-2-3-4-5-7 erano per la quota di 1/1.

I beni immobili di proprietà della [REDACTED] e distinti in Catasto nel Comune di Grammichele al Foglio 23 part. 1101 (ex 345) -1099-1100-1102-492 erano per la quota di 1/1.

I beni immobili di proprietà della Signora [REDACTED] e distinti in Catasto nel Comune di Caltagirone al Foglio 98 part. 147-141-140-139-130 erano per la quota di 1/1 (Enfiteusi) e ISTITUTO DIOCESANO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO, C.F. 90067380874, Diritto del concedente 1000/1000

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dall'esame dei fascicoli, dalle note di trascrizione di pignoramento, dalle visure ipotecarie aggiornate che si allegano, risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sul soggetto:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/1991

Registro Particolare 6865 Registro Generale 8692
Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 62792 del 31/01/1991
ATTO TRA VIVI COMPRAVENDITA
Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 18/03/1992

Registro Particolare 9759 Registro Generale 12969
Pubblico ufficiale SCARVAGLIERI COSTANTINO Repertorio 31179 del 19/02/1992
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

3. TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 31/12/2009

Registro Particolare 45550 Registro Generale 69711
Pubblico ufficiale MARINO ALESSANDRO Repertorio 9579/4346 del 04/12/2009
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
Immobili siti in PALAGONIA(CT)

4. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2011

Registro Particolare 6076 Registro Generale 40610
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE SEZ. DISTACC. GRAMMICHELE
Repertorio 24 del 08/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in PALAGONIA(CT)
SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE CONTRO del 23/12/2011

Registro Particolare 48134 Registro Generale 64834
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 301 del 20/09/2011
ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE
Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

6. TRASCRIZIONE A FAVORE del 01/02/2012

Registro Particolare 4494 Registro Generale 5419
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 22/784 del 12/01/2006
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Immobili siti in GRAMMICHELE(CT), PALAGONIA(CT)

7. TRASCRIZIONE CONTRO del 11/01/2013

Registro Particolare 2019 Registro Generale 2257

Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI Repertorio 653 del 27/12/2012

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Immobili siti in PALAGONIA(CT)

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 04/06/2013

Registro Particolare 24999 Registro Generale 30639

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 28/789 del 16/06/2006

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in PALAGONIA(CT)

9. ISCRIZIONE CONTRO del 16/12/2014

Registro Particolare 4686 Registro Generale 48040

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 6774 del 22/05/2014

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in PALAGONIA(CT)

SOGGETTO DEBITORE

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 24/06/2015

Registro Particolare 16241 Registro Generale 22037

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Repertorio 337 del 16/04/2015 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALAGONIA(CT)

11. TRASCRIZIONE CONTRO del 17/07/2017

Registro Particolare 20059 Registro Generale 26472

Pubblico ufficiale UNEP CALTAGIRONE Repertorio 254 del 02/05/2017

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALAGONIA(CT)

12. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2021

Registro Particolare 19729 Registro Generale 26270

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 246 del 27/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in PALAGONIA(CT)

13. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/03/2022

Registro Particolare 9501 Registro Generale 12597

Pubblico ufficiale CATANIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio 73218/88888 del 18/03/2022

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Immobili siti in CATANIA(CT), GRAMMICHELE(CT), MINEO(CT)

Risultano i seguenti oneri giuridici gravanti sul soggetto:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 15/02/1991

Registro Particolare 6865 Registro Generale 8692

Pubblico ufficiale PAFUMI SERGIO Repertorio 62792 del 31/01/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. TRASCRIZIONE A FAVORE del 18/03/1992

Registro Particolare 9759 Registro Generale 12969

Pubblico ufficiale SCARVAGLIERI COSTANTINO Repertorio 31179 del 19/02/1992

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

3. TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/09/2002

Registro Particolare 26041 Registro Generale 34305

Pubblico ufficiale LUCA ANTONGIULIO Repertorio 526 del 05/09/2002

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

4. ISCRIZIONE CONTRO del 09/09/2002

Registro Particolare 4743 Registro Generale 34306

Pubblico ufficiale LUCA ANTONGIULIO Repertorio 527 del 05/09/2002

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

5. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/11/2003

Registro Particolare 34066 Registro Generale 48051

Pubblico ufficiale D'ANGELO GIULIANA Repertorio 220/101 del 18/11/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT)

SOGGETTO ACQUIRENTE

6. TRASCRIZIONE CONTRO del 14/12/2009

Registro Particolare 43370 Registro Generale 66515

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE SEZ STACCATA GRAMMICHELE Repertorio 482/2009 del 16/09/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

7. ISCRIZIONE CONTRO del 28/07/2011

Registro Particolare 6076 Registro Generale 40610

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE SEZ. DISTACC. GRAMMICHELE Repertorio 24 del 08/02/2011

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT), GRAMMICHELE(CT)

SOGGETTO DEBITORE

8. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/12/2011

Registro Particolare 48134 Registro Generale 64834

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 301 del 20/09/2011

ATTO GIUDIZIARIO - ASSEGNAZIONE CASA CONIUGALE

Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

9. TRASCRIZIONE CONTRO del 10/05/2021

Registro Particolare 15507 Registro Generale 20721

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 244 del 27/04/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in GRAMMICHELE(CT)

10. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/06/2021

Registro Particolare 19729 Registro Generale 26270

Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 246 del 27/04/2021

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in CALTAGIRONE(CT), GRAMMICHELE(CT)

Dalla certificazione notarile presente agli atti, nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento alla data del 21/06/2021, emergono le seguenti provenienze e formalità:

Immobili part. 1455 sub. 1-2-3-4-5-7, all'esecutato [REDACTED] gli immobili sono pervenuti giusta atto di divisione del 04/12/2009 N. di Rep. 9576/4346 Notaio Marino Alessandro sede Ramacca trascritto il 31/1/2009 nn.69711/45550 da potere di [REDACTED]

Ai dividendi gli immobili erano pervenuti in dipendenza della successione a [REDACTED] nato il 06/02/1931 a Mineo (CT) C.F. [REDACTED] deceduto il 13/01/2005 (denuncia del 16/06/2006

Numero di Repertorio 28/789/6 UFFICIO DEL REGISTRO CALTAGIRONE) trascritta il 04/06/2013 nn. 30639/24999.

Gli immobili P.lle 345-1099-1100-1102 (ex344) - 492 all'esecutata [REDACTED] in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti:

[REDACTED] in parte per $\frac{1}{2}$ per atto di compravendita del 19/02/1992 notaio Scarvaglieri Costantino di Catania rep. 31179 trascritto il 18/03/1992 nn. 12969/9759 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] in parte unitamente a [REDACTED] per $\frac{1}{2}$ ciascuno per atto di compravendita del 31/01/1991 notaio Pafumi Sergio di Caltagirone rep. 62792 trascritto il 15/02/1991 nn. 8692/6865 da potere di [REDACTED]

IMMOBILI P.LLE 130-139-140-141-147 all'esecutata [REDACTED] in separazione dei beni gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 18/11/2003 n. Repertorio 220/101 Notaio D'Angelo Giuliana sede Grammichele trascritto il 27/11/2003 nn. 48051/34066 da potere di [REDACTED] li erano pervenuti per atto del giorno 1 settembre 1970 Notaio Vincenzo Montemagno di Grammichele trascritto il 06/10/1970 nn. 29722/24040.

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e tenendo conto, in maniera specifica e distinta degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica e sanatoria, dello stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli e degli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché delle eventuali spese condominiali insolute. L'esperto deve procedere alla esplicita specificazione dei dati utilizzati per la stima e delle fonti di acquisizione di tali dati, depositando in allegato alla perizia copia dei documenti utilizzati (ad esempio: contratti di alienazione di altri immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; decreti di trasferimento emessi dal Tribunale ed aventi ad oggetto immobili riconducibili al medesimo segmento di mercato del cespite pignorato; dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; ecc.).

1) Immobile distinto in catasto al f. 18 part.1455 sub.1

Valutare il prezzo di un negozio non è semplicissimo. Ci sono vari fattori che influenzano il prezzo e che occorre tener presente nella valutazione di un immobile categoria "C".

Dal punto di vista estimativo, le categorie "C" (rientrano nella suddetta categoria gli immobili ad uso commerciale, magazzini, laboratori, stabilimenti balneari e box auto) sono delle unità immobiliari economicamente indipendenti e, di conseguenza, vendibili separatamente, ma in certi casi possono essere considerate anche delle pertinenze delle abitazioni principali.

A sua volta, la stima, dipende da diversi parametri, il principale è la superficie occupata espressa in metri quadrati; (per comodità la scrivente prende come parametro di riferimento la dimensione di un box (circa mq. 16), inoltre la presenza di "comodi" può far variare notevolmente il prezzo dell'oggetto di stima, infatti ai comodi sono associati dei coefficienti correttivi che fanno variare il prezzo.

I "comodi" più comunemente utilizzati sono i seguenti:

- **Superficie**, la superficie minima netta per un box è mq.16,00
- **Altezza di piano**, dipende dalla tipologia del fabbricato che lo ospita, infatti la maggioranza sono ubicate nel piano interrato, in certi casi sono ubicate nel piano fuori terra ed in alcuni casi nel sottotetto
- **Prospetto**, il proprietario di un immobile di categoria "C" è considerato un condomino a tutti gli effetti, con tutti i diritti e doveri che ne conseguono
- **Accesso**, accesso autonomo direttamente da strada pubblica o da parti comuni dell'edificio
- **Funzionalità** è data dall'essere una pertinenza accessoria dell'immobile principale (C/2 e C/6).
- **Stato di conservazione interna**, in riferimento allo stato di rifinitura ed il loro stato.
- **Aree annesse**, se è munito di servizi, cantina, soppalchi, aree antistanti ecc...
- **Vetustà dell'immobile**, l'epoca della realizzazione del bene.
- **Posizione**.

Il mercato immobiliare di Palagonia, per la vendita di negozi, è molto ristretto; i prezzi di vendita si aggirano tra : **min. € 800,00/mq. e max € 1.100,00/mq**

Prezzo medio di mercato **(€ 800,00/mq. + € 1.100,00/mq) /2 = € 950,00**

**COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON
RESIDENZIALI (C)**

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

SUPERFICIE	> 16 mq.	1,1
	< 16 mq.	0,9

VETUSTA' DELL' IMMOBILE	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

STATO DI CONSERVAZIONE INTERNA	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9

ALTEZZA DI PIANO	P.T o rialzato con accesso carraio	1,05
	P.T o rialzato senza accesso carraio	1
	Seminterrato con accesso carraio	0,95
	Seminterrato accessibile solo da scale	0,7

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FUNZIONALITA'	si	1,1
	no	1

ACCESSO	Singolo	1
	Doppio	1,1

AREE ANNESSE	si	1,1
	no	1

POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

COEFFICIENTE GLOBALE		0,95832
----------------------	--	---------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,95832

Prezzo medio: 950,00€/mq

Vx= 950,00 €/mq x 0,95832 = 910,40€/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	173,75	€ 910,40	€ 158.182,00
Superficie non residenziale lorda (altezza 200 cm) 15%	25	€ 136,56	€ 3.414,00
Superficie non residenziale lorda (altezza 200 cm) 5%	42,75	€ 45,52	€ 1.945,98
			TOTALE €163.541,98

La superficie non residenziale con altezza interna 200cm., non comunicante con l'immobile principale, è stata valutata al 15% del prezzo medio al mq. dell'immobile fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente

- Valore Immobile negozio : **€ 163.541,98**
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : **€ 3.600,00**
- **Valore venale attuale: € 159.941,98**

Arrotondamento € 159.942,00

Appartamenti via Santa Rita n. 1

Per il calcolo del valore di mercato degli appartamenti, devono essere considerati nel loro stato attuale e i fattori influenti sul valore dei fabbricati, ovvero: caratteristiche intrinseche e caratteristiche estrinseche.

Per caratteristiche intrinseche, si riferiscono a tutte le condizioni e caratteristiche "interne" proprie dell'immobile:

- Esposizione
- Panoramicità
- Orientamento
- Luminosità
- Tipologia dell'edificio
- Superficie
- Livello di piano
- Numero di vani e ampiezza
- Distribuzione degli spazi interni
- Grado di finiture
- Età
- Condizioni degli impianti tecnologici

- Caratteristiche delle strutture portanti
- Accorgimenti tecnici (isolamento acustico, coibentazione, adeguamenti per la sicurezza)
- Stato di conservazione

Per quanto concerne le caratteristiche intrinseche, si riferiscono a condizioni “esterne” all’immobile :

- Esistenza nella zona di infrastrutture (uffici, servizi pubblici, mercati, negozi e scuole)
- Collegamenti con altre zone del paese e vicinanza al “centro”
- Vicinanza a “zone verde”, intensità del traffico e rumori
- Zona popolare, residenziale o di prestigio.

Gli appartamenti sopradescritti, catastalmente appartengono alla categoria A/3.

La categoria si riferisce alle unità immobiliari di tipo residenziale economico; i requisiti che ne caratterizzano la tipologia sono:

- Metrature e dimensioni, la superficie commerciale non deve essere superiore ai 100 mq,
- Finiture ed impianti di qualità economica.
- Presenza di un solo servizio igienico.
- Distribuzione degli ambienti interni “basic”, che non prevede una suddivisione tra le aree destinate ad una finalità differente;
- Vetustà dell’immobile, risalente intorno gli anni ‘50/’60
- Un valore di mercato basso.

Per le caratteristiche estrinseche, il contesto in cui i beni sono ubicati, a pochi passi da un’arteria principale, Via Vittorio Emanuele Secondo, godono della presenza di vari servizi e attività commerciali (negozi, bar, distributore di benzina, farmacia ecc...), a pochi passi dalla piazza principale, dal Comune e ufficio Postale e ridosso del centro storico.

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Palagonia, oltre alla Banca dati delle quotazioni immobiliari (quotazioni indicative che non possono in alcun modo rimpiazzare le stime vere e proprie) e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, non è possibile esprimerne attraverso un parametro unitario il valore di ciascuna, in quanto le caratteristiche di diversificazione sono molteplici.

Per questo motivo il C.T.U. utilizza il metodo dei punti di merito (coefficienti correttivi) che possono servire a dare “punti di merito o demerito” all’immobile, ovvero a riconoscere sia le caratteristiche positive che lo rendono appetibile, i suoi aspetti positivi che possono risultare interessanti agli occhi di un potenziale compratore sia le caratteristiche negative che ne deprezza il valore.

Prezzo medio di mercato **€ 550,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari:

$$€280,00 + € 380,00/2 = €330,00/mq$$

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

$$\text{Prezzo medio: } 550,00 \text{ €/mq} + 330,00\text{€/mq}/2 = €440,00$$

Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

2) Immobile distinto in catasto al f. 18 part.1455 sub.2

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8

	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95

INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

VICINANZA A "ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1

CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1

Zona di prestigio	1,05
Coefficiente globale	0,71

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

Prezzo medio: 440,00€/mq

$$V_x = 440,00 \text{ €/mq} \times 0,71 = \text{€ 312,40€/mq}$$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	66,8	€ 312,40	€ 20.868,32
non residenziale (balconi e terrazze)	7,4	€ 93,72	€ 693,528
			€ 21.561,848

La superficie non residenziale è stata valutata al 30% (fino a 25 mq) del prezzo medio al mq. dell'immobile.

- Valore Immobile appartamento : **€ 21.561,848**

Arrotondamento: **€ 21.562,00**

Essendo locato l'immobile si può fare una media con la stima con il metodo della capitalizzazione dei redditi con la formula :

$$V_m = R_n / r$$

V_m = valore di mercato

R_n = spese annue

r = saggio di capitalizzazione

Reddito lordo annuo	3,000,00
Spese medie annue	35%
Tasso di capitalizzazione	4%

$$V_m = (\text{€}3.000 \times 35\%) / 0,04\% = \text{€ 26.250,00}$$

$$\text{MEDIA : } (\text{€}21.562,00 + \text{€ 26.250,00}) / 2 = \text{€ 23.906,00}$$

- A detrarre costi oneri e sanzioni per : **€ 2.600,00**

- **TOTALE: € 21.306,00**

- **Valore venale attuale: € 21.306,00**

3) Immobile distinto in catasto al f. 18 part.1455 sub.3

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1

	Assente	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Sì	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

VICINANZA A " ZONE VERDI"	Sì	1,02
	No	1

CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05

Coefficiente globale	0,67605192
----------------------	------------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,67605192

Prezzo medio: 440,00€/mq

Vx= 440,00 €/mq x 0,67605192= 297,4628448 €/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	102,62	€ 297,4628448	€ 30.525,637133376
non residenziale (balconi e terrazze)	13,56	€ 89,23885344	€ 1.210,0788526464

€ 31.735,7159860224

La superficie non residenziale è stata valutata al 30% del prezzo medio al mq. dell'immobile.

- Valore Immobile appartamento : € 31.735,7159860224
- Arrotondamento € 31.736,00

Essendo locato anche questo immobile allo stesso prezzo dell'immobile n° 2 (sub. 2), la scrivente farà la media con la stima con la capitalizzazione dei redditi:

Reddito lordo annuo	3,000,00
Spese medie annue	35%
Tasso di capitalizzazione	4%

$$Vm = (€3.000 \times 35\%) / 0,04\% = € 26.250,00$$

$$MEDIA : (€ 31.736,00 + € 26.250,00) / 2 = € 28.993,00$$

- A detrarre costi oneri e sanzioni per : € 3.100,00
- TOTALE: € 25.893,00

VALORE VENALE ATTUALE : € 25.893,00

4) Immobile distinto in catasto al f. 18 part.1455 sub.4

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1
	Mediocri	0,95
	Pessimi	0,7

FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95

ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7

SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95

INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96

FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04

ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Sì	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

VICINANZA A " ZONE VERDI"	Sì	1,02
	No	1

CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05

Coefficiente globale	0,629404338
----------------------	-------------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,629404338

Prezzo medio: 440,00 €/mq

$V_x = 440,00 \text{ €/mq} \times 0,629404338 = 276,93790872 \text{ €/mq}$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
----------------------	----	------	----------

Superficie (lorda)	72,2	€ 276,93790872	€ 19.994,917009584
non residenziale (balconi e terrazze)	7,4	€ 83,081372616	€ 614,8021573584
			€ 20.609,7191669424

La superficie non residenziale è stata valutata al 30% del prezzo medio al mq. dell'immobile.

- Valore Immobile appartamento : € 20.609,7191669424
- Arrotondamento € 20.610,00

Anche il suddetto immobile è locato con un mensile di € 250,00, con la stima con la capitalizzazione dei redditi:

Reddito lordo annuo	3,000,00
Spese medie annue	35%
Tasso di capitalizzazione	4%

$$Vm = (\text{€}3.000 \times 35\%) / 0,04\% = \text{€} 26.250,00$$

$$\text{MEDIA} : (\text{€} 20.610 + \text{€} 26.250,00) / 2 = \text{€} 23.430,00$$

VALORE VENALE ATTUALE : € 23.430,00

5) Immobile distinto in catasto al f. 18 part.1455 sub.5

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI RESIDENZIALI

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
----------------	-----------	--------------

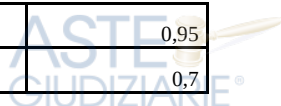
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04

VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8

PROSPETTI	Ottimi	1,05
	Buoni	1



Mediocri	0,95
Pessimi	0,7



FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9

MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95



ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7



SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95

RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95



INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96



FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1
	Vetro singolo	0,98

SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06



PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04



ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9

ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1

POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9

VICINANZA A " ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1

CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05

Coefficiente globale	0,579630015
----------------------	-------------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,579630015

Prezzo medio: 440,00€/mq

V_x = 425,00 €/mq x 0,579630015 = 255,0372066€/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	97,2	€ 255,0372066	€ 24.789,61648152
non residenziale (balconi e terrazze)	23,1	€ 76,51116198	€ 1767,407841738
			€ 26.557,024323258

La superficie non residenziale è stata valutata al 30% del prezzo medio al mq. dell'immobile.

- Valore Immobile appartamento : **€ 26.557,024323258**
- Arrotondamento € 26.557,00
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : **€ 3.100,00**
- **Valore venale attuale: € 23.457,00**

6) Immobile distinto in catasto al f. 18 part.1455 sub.7

Prezzo medio di mercato **€ 550,00/mq.**

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari:

$$€330,00 + € 470,00/2 = €400,00/mq$$

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

$$\text{Prezzo medio: } 400,00 \text{ €/mq} + 550,00\text{€/mq}/2 = €475,00$$

Il valore di mercato Vx si determinerà come PRODOTTO del valore medio di riferimento per i punti di merito.

COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (C/6)

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
SUPERFICIE	> 16 mq.	1,01
	< 16 mq.	0,9
VETUSTA' DELL' IMMOBILE	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
STATO DI CONSERVAZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,9
ALTEZZA DI PIANO	P.T o rialzato con accesso carraio	1,05
	P.T o rialzato senza accesso carraio	1
	Seminterrato con accesso carraio	0,95
	Seminterrato accessibile solo da scale	0,7
FUNZIONALITA'	si	1,1
	no	1
ACCESSO	Singolo	1
	Doppio	1,1

AREE ANNESSE	si	1,1
	no	1

COEFFICIENTE GLOBALE	0,839916
----------------------	----------

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,839916

Prezzo medio: 475,00€/mq

V_x = 475,00 €/mq x 0,839916 = 398,9601€/mq

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	29	€ 398,9601	€ 11.569,8429

TOTALE €11.569,8429

- Valore Immobile garage : € 11.569,8429
- Arrotondamento : € 11.570,00
- A detrarre costi oneri e sanzioni per : € 2.632,0
- **Valore venale attuale : € 8.937,8429**
- **Arrotondamento: € 8.938,00**

GRAMMICHELE:

7) Immobile distinto in catasto al f. 23 part.1101

Il bene è ubicato in una posizione privilegiata: a ridosso di arterie principali, a poca distanza dal centro storico, di fronte alla Chiesa di S. Raffaele Arcangelo, scuole superiori e medie, e a poca distanza di supermercati, negozi e servizi, in un contesto dove prevalgono la tipologia residenziale in villini.

Prezzo medio di mercato € 850,00/mq.

Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari:

€450,00 + € 630,00/2 = € 540,00/mq

Prezzo medio = Prezzo di mercato + Prezzo tratto Banca dati delle quotazioni immobiliari /2

Prezzo medio: 850,00 €/mq + 540,00€/mq/2 = € 695,00

**COEFFICIENTI DI MERITO PER LA VALUTAZIONE DI IMMOBILI
RESIDENZIALI**

CARATTERISTICA	MODALITA'	COEFFICIENTE
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1
	Casa a schiera	1,02
	Casa singola	1,04
VETUSTA'	Meno di 5 anni	1,1
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	1
	Da 20 a 40 anni	0,9
	Più di 40 anni	0,8
FINITURE	Storiche	1,1
	Signorili	1,05
	Civili	1
	Economiche	0,9
MANUTENZIONE	Ottima	1,05
	Buona	1,03
	Normale	1
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	0,8
	Assente 5° piano	0,7
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centrale	1
	Assente	0,95
INFISSI ESTERNI	Balconi o scuri	1,03
	Tapparelle	1
	Assenti	0,96
FINESTRATURE	Termo-acustiche	1,03
	Doppi vetri	1

	Vetro singolo	0,98
SPAZI COMUNI	Assenti	1
	Cortile	1,02
	Giardino	1,04
	Parco	1,06
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1
	Posto auto	1,04
ESPOSIZIONE	Panoramica/attico	1,05
	Doppia/ordinaria	1
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	0,9
ESISTENZA IN ZONA DI INFRASTRUTTURE	Si	1,02
	No	1
POSIZIONE	Centrale	1,1
	Semicentrale	1
	Periferico	0,9
VICINANZA A " ZONE VERDI"	Si	1,02
	No	1
CONTESTO	Zona popolare	0,9
	Zona residenziale	1
	Zona di prestigio	1,05
Coefficiente globale		0,78042073

$$V_x = PRZ \text{ medio/mq} * \prod_{j=1}^n$$

TOTALE COEFFICIENTI DI MERITO : 0,78042073

Prezzo medio: 695,00€/mq

$V_x = 695,00 \text{ €/mq} \times 0,78042073 = \text{€ } 542,39240735 \text{ €/mq}$

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie (lorda)	106	€ 542,39240735	€ 57.493,5951791

Superficie non residenziale (fino a 25 mq) 15%	25	€ 81,3588611025	€2.033,9715275625
Superficie non residenziale (superiore a 25 mq) 5%	1335	€ 27,1196203675	€36.204,6931906125
TOTALE € 95.732,259897275			

La superficie non residenziale (giardino), è stata valutata al 15% del prezzo medio al mq. dell'immobile fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente.

- Valore venale attuale: € 95.732,259897275
- Arrotondamento **€ 95.732,00**

Si ricorda che l'immobile sopradescritto ricade in area edificabile; nel P.R.G in vigore, ed è ammesso la demolizione e ricostruzione purché siano rispettate le distanze dai confini.

Oggi, il terreno oggetto di stima, ricade nel P.R.G. vigente di Grammichele in zona "B5" e quindi assume un "pregio" di mercato di un certo rilievo, purché l'edificabilità si riconduca a destinazione d'uso compatibili con il P.R.G. vigente, zona di espansione.

Il terreno è ubicato in una posizione privilegiata. Con una superficie complessiva di mq. 1.466

A fronte di quanto sopradescritto e delle informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, il prezzo di terreni edificabili in zone omogenee è di € 85,00/ mq.,

$$\text{mq } 1.466 \times € 85,00/\text{mq.} = € 124.610,00$$

mentre il costo di ville/ villini nella stessa area omogenea di nuova costruzione, varia da € 1.400,00 a €1.600,00

VALORE MEDIO DI MERCATO (nuove costruzione) :

$$(\text{€ } 1.400,00 + \text{€ } 1.600,00) / 2 = \text{€ } 1.500,00$$

Partendo dal presupposto che il bene ricade in un area edificabile, la scrivente eseguirà anche la stima basata sul valore di trasformazione per comparala con i valori sopra determinati.

Il lotto ha una capacità edificatoria pari a :

- Indice fondiario massimo: 1,5 mc/mq.
- Altezza massima Hm: 6 m
- Piani fuori terra: n° 2
- Distanza tra confini 5 ml.
- Indice di copertura inferiore al 25%

$$\text{Volume realizzabile} = 1466 \text{ mq} \times 1,5 \text{ mc/mq.} = 2199 \text{ mc}$$

$$\text{Mq Realizzabili} = 2199 \text{ mc} / 6 \text{ m (altezza)} = 366,5 \text{ mq per piano}$$

$$\text{IC} = \text{SC/SF} = 366,5 / 1466 = 0.25$$

Metri quadri esistenti = 106 mq

Volume esistente (106 mq x 4 h) = 424 mc

Il calcolo degli oneri sarà effettuato solamente della parte residua del volume e dei metri quadri:

$$2199 \text{ mc} - 424 \text{ mc} = 1775 \text{ mc}$$

$$732 - 106 \text{ mq} = 627 \text{ mq}$$

Se si esprime con **Va** il valore dell'area, con **K** il costo di trasformazione e con **Vm** il valore del fabbricato, può porsi

$$\mathbf{Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P)}$$

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ,

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali in 2 anni

P = profitto di un imprenditore

Vm - rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea è di circa € 1.500,00/mq per nuove costruzioni.

Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, il costo medio di costruzione di un edificio residenziale è di circa € 800,00/mq

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

K3 - oneri per le opere di urbanizzazione € 4,98/mc a detrarre quello esistente (424 mc)

K4- Oneri costo di costruzione € 265,48/mq ; (desunto dalla deliberazione del consiglio Comunale Art. 17, comma 12 legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 - Adeguamento Oneri Concessori - Anno 2024) a detrarre quello esistente (106 mq)

K5 – costi di demolizione e smaltimento del bene esistente viene considerato il prezzo di € 65,00 mc.

- interessi passivi (Ip) il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4,5%.
- profitto lordo (Pl) di imprenditore si attesta nella misura del 15 % circa.

$$\mathbf{Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P)}$$

$$\mathbf{Va = €1.099.500 - (€ 586.400 + € 58.640,00 + € 8.839,50 + € 166.455,96 + € 49.477,50 + € 87.960,00 + € 27.560,00) =}$$
$$\mathbf{\underline{\underline{€ 92.967,04}}}$$

MEDIA DEI VALORI OTTENUTI :

$$(\mathbf{€ 95.732,00 + € 124.610,00 + € 92.967,04})/3 = \mathbf{€ 104.436,35}$$

- Valore venale attuale: € 104.436,35
- Arrotondamento € **104.436,00**

8) Immobile distinto in catasto al f. 23 part.1099

Il terreno oggetto di stima, adiacente a quello sopra stimato, ricade nel P.R.G. vigente di Grammichele in zona "B5", in posizione privilegiata.

Il prezzo di terreni edificabili in zone omogenee è di € 85,00/ mq.,

La scrivente aggiunge al calcolo anche l'area di sedime del fabbricato diruto (45 mq) ricadente all'interno della particella sopraindicata :

$$\begin{aligned}\text{SUPERFICIE COMPLESSIVA} &: (821\text{mq} + 45\text{mq}) = 866\text{mq} \\ \text{mq } 866 \times \text{€ } 85,00/\text{mq.} &= \text{€ } 73.610,00\end{aligned}$$

La scrivente utilizzerà anche per questo bene, il procedimento di stima analitico del "valore di trasformazione", che individua il valore di mercato dell'area nel valore del fabbricato realizzabile, al netto di tutti i costi ed oneri che è necessario sostenere per la sua realizzazione.

$$\text{VALORE MEDIO DI MERCATO} : (\text{€ } 1.400,00 + \text{€ } 1.600,00) / 2 = \text{€ } 1.500,00$$

Il lotto ha una capacità edificatoria pari a :

- Indice fondiario massimo: 1,5 mc/mq.
- Altezza massima Hm: 6 m
- Piani fuori terra: n° 2
- Distanza tra confini 5 ml.
- Indice di copertura inferiore al 25%

$$\text{Volume realizzabile} = 866 \times 1,5 \text{ mc/mq.} = 1299 \text{ mc}$$

$$\text{Mq Realizzabili} = 1299 \text{ mc} / 6 \text{ m (altezza)} = 216,50 \text{ mq per piano}$$

$$\text{IC} = \text{SC/SF} = 216 / 866 < 0.25$$

Nel terreno, oggetto della presente, è possibile realizzare un manufatto con una superficie coperta di circa 216 mq. su due livelli per una superficie complessiva di 432 mq lordi.

$$\mathbf{Va = Vm - (\Sigma K + Ip + P)}$$

Va = valore attuale dell'area

Vm = valore del fabbricato ottenuto dalla trasformazione ,

ΣK = costi relativi alla costruzione

Ip = interessi passivi per anticipazione dei capitali in 2 anni

P = profitto di un imprenditore

V_m - rappresenta il valore del fabbricato finito ottenuto moltiplicando la Superficie Lorda Vendibile complessivamente realizzabile nell'area di intervento per il Valore medio unitario di mercato degli immobili nell'area omogenea è di circa € 1.500,00/mq per nuove costruzioni.

Costo delle opere edili (ΣK) comprendente:

K1 - costo tecnico di costruzione, il costo medio di costruzione di un edificio residenziale è di circa € 800,00/mq

K2 - oneri professionali (progettazione, direzione lavori, sicurezza, collaudo) e si assumono nella misura pari all'10 % del costo di costruzione "K1".

K3 - oneri per le opere di urbanizzazione € 4,98/mc

K4- Oneri costo di costruzione € 265,48/mq ; (desunto dalla deliberazione del consiglio Comunale Art. 17, comma 12 legge regionale 16 aprile 2003, n. 4 - Adeguamento Oneri Concessori - Anno 2024)

- interessi passivi (Ip) il tasso di interesse viene assunto nella misura del 4,5%.
- profitto lordo (Pl) di imprenditore si attesta nella misura del 15 % circa.

$$V_a = V_m - (\Sigma K + I_p + P)$$

$$V_a = € 646.500,00 - (€ 345.600,00 + € 34.560,00 + € 6.469,02 + € 114.687,36 + € 15.552,00 + € 51.840,00) =$$

€ 77.791,62

La media dei valori ottenuti:

$$(€ 73.610,00 + € 77.791,62) / 2 = € 75.700,81$$

Da indagini effettuate al Genio Civile **non** risulta denunciato il pozzo rinvenuto.

Data la vetustà dell'immobile si può ipotizzare che sia contestuale alla realizzazione del fabbricato, con delle indagini specifiche (dalla tipologia della costruzione interna) si potrebbe dichiarare ante '67.

Si consiglia di verificare la portata del pozzo, prima di procedere al loro regolarizzazione.

I costi per la regolarizzazione :

- Somme necessarie da corrispondere ad un professionista abilitato per le comunicazioni all'U.T.C e per la pratica di regolarizzazione presso il Genio Civile e per un costo presunto di € 2.000,00/€ 2.500,00,
- Spese di per diritti di segreteria, marche da bollo, ecc... per un importo di circa € 1.500,00/2.000,00
- A detrarre sanzioni : € 4.500,00

– **Valore venale attuale: € 71.200,81**

– **Arrotondamento € 71.201,00**

9) Immobile distinto in catasto al f. 23 part.1100

Parte del terreno risulta espropriato per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nel P.R.G. ricade in “viabilità esistente”. La porzione rimanente e recintata è di circa 45 mq.

La scrivente ritiene che sia idoneo valutare la porzione rimanente come superficie non residenziale al 15% del prezzo medio al mq. dell’immobile fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente del prezzo medio al mq. dell’immobile sopra valutato (€ 532,1586 /mq)

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie non residenziale (fino a 25 mq) 15%	25	€ 79,82379	€1.995,59475
Superficie non residenziale (superiore a 25 mq) 5%	20	€ 26,60793	€532,1586

TOTALE € 2.527,75335

– Valore terreno : € 2.527,75335

– Valore venale attuale: € 2.527,75335

– Arrotondamento € **2.528,00**

10) Immobile distinto in catasto al f. 23 part. 1102

Parte del terreno risulta espropriato per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria, nel P.R.G. ricade in “viabilità esistente”. La porzione rimanente e recintata è di circa 72 mq.

La scrivente ritiene che sia idoneo valutare la porzione rimanente come superficie non residenziale al 15% del prezzo medio al mq. dell’immobile fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente del prezzo medio al mq. dell’immobile sopra valutato (€ 532,1586 /mq)

DESCRIZIONE AMBIENTI	MQ	€/mq	PRODOTTO
Superficie non residenziale (fino a 25 mq) 15%	25	€ 79,82379	€1.995,59475
Superficie non residenziale (superiore a 25 mq) 5%	47	€ 26,60793	€ 1.250,57271

TOTALE € 3.246,16746

– Valore terreno : € 3.246,16746

– Valore venale attuale: € 3.246,16746

– Arrotondamento € 3.246,00

11) Immobile distinto in catasto al f. 23 part. 492

Trattasi di fabbricato diruto senza valore, ricadente all'interno di un terreno edificabile sopra valutato

Note: la scrivente, avendo valutato i singoli beni oggetto di pignoramento, e analizzato le capacità edificatorie dei terreni, ritiene che sia opportuno riunire i sopradescritti beni in un unico lotto.

Data la loro irregolarità, permetterebbero la realizzazione di immobili o sul confine (in aderenza) o con prospetti sulle vie pubbliche di pochi metri, rendendoli poco appetibili sul mercato.

TOTALE = (€ 104.436,00+ € 75.701,00+ € 2.528,00 + € 3.246,00) = € 185.908,00

CALTAGIRONE:

Preliminarmente la scrivente ha assunto informazioni di mercato raccolte presso agenzie immobiliari, con riferimento alle trattative di compravendita nel Comune di Caltagirone e dai Valori Agricoli Medi della provincia di Catania annualità 2019

12) Immobile distinto in catasto al f. 89 part. 130

Terreno intercluso destinato a pascolo (are10 ca 60)

Valori Agricoli Medi della provincia di Catania annualità 2019 : € 1.988,36/ha

are10 ca 60 x € 1.988,36/ha = € 210,76616

13) Immobile distinto in catasto al f. 89 part. 139

Terreno intercluso destinato a :

SEMINATIVO (are00 ca 34)

PASCOLO (are04 ca 56)

Valori Agricoli Medi della provincia di Catania annualità 2019 PASCOLO : € 1.988,36/ha

PASCOLO (are04 ca 56)

(are04 ca 56) x € 1.988,36/ha = € 90,669216

Prezzo medio di mercato € 7.000,00/ha.

Prezzo tratto dei Valori Agricoli Medi : € 5.112,92/ha

MEDIA : € 7.000,00/ha.+ € 5.112,92/ha = € 6.056,46/ha

SEMINATIVO (are00 ca 34)

(are00 ca 34) x € 6.056,46/ha = € 20,591964

TOTALE : € 111,26118

14) Immobile distinto in catasto al f. 89 part. 140

Terreno seminativo (are36 ca 20)

Prezzo medio di mercato € 7.000,00/ha.

Prezzo tratto dei Valori Agricoli Medi : € 5.112,92/ha

MEDIA : € 7.000,00/ha.+ € 5.112,92/ha = € 6.056,46/ha

SEMINATIVO

(are36 ca 20) x € 6.056,46/ha = € 2.192,43852

15) Immobile distinto in catasto al f. 89 part. 141

Trattasi di fabbricato diruto senza valore di cui non vi sono tracce sui luoghi

16) Immobile distinto in catasto al f. 89 part. 147

Terreno seminativo (are32 ca 90)

Prezzo medio di mercato € 7.000,00/ha.

Prezzo tratto dei Valori Agricoli Medi : € 5.112,92/ha

MEDIA : € 7.000,00/ha.+ € 5.112,92/ha = € 6.056,46/ha

SEMINATIVO

(are32 ca 90) x € 6.056,46/ha = € 1.992,57534

NOTE: dato le dimensioni dei terreni, si preferisce riunirli in un solo lotto per un valore venale di

€ 4.507,00

10) a formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, secondo gruppi omogenei - se la natura degli immobili lo consente -, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario e sempre previa autorizzazione del Giudice, al relativo frazionamento, con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

La natura dei beni pignorati consentono la formazione di più lotti per la vendita.

Immobili nel territorio di Palagonia:

Lotto n° 1: Negozio sito a Palagonia in Via Vittorio Emanuele Secondo n° 135, distinto al catasto urbano al foglio 18 part.1455 sub.1, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 113 mq, Superficie Catastale Totale : 162 mq, Rendita € 1.809,15, per un valore venale: **€ 159.942,00**

Lotto n° 2: Appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n°1 e distinto al Catasto al F.18 part. 1455 sub. 2, Primo Piano (dx) Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale 69 mq. Rendita € 185,92, per un valore venale: **€ 21.306,00**

Classe energetica :E

Lotto n° 3: Appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n°1 e distinto al Catasto al F.18 part. 1455 sub. 3, Primo Piano (sx) Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 110 mq. Rendita € 267,01, per un valore venale: **€ 25.893,00**

Classe energetica :F

Lotto n° 4: Appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n°1 e distinto al Catasto al F.18 part. 1455 sub. 4, Secondo Piano (dx) Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 76 mq. Rendita Euro 206,58, per un valore venale: **€ 23.430,00**

Classe energetica :F

Lotto n° 5: Appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n°1 e distinto al Catasto al F.18 part. 1455 sub. 5, Secondo Piano (sx) Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale 106 mq. Rendita Euro 267,01, per un valore venale: **€ 23.457,00**

Classe energetica :F

Lotto n° 6: Garage sito a Palagonia in Via Santa Rita n° 3, distinto al catasto urbano al foglio 18 part.1455 sub.7, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 23 mq, Superficie Catastale Totale : 29 mq, Rendita € 48,70, per un valore venale: **€ 8.986,00**

Lotto n° 7:

- Appartamento sito a Grammichele in Via Sandro Pertini n°6 e distinto al Catasto al F.23 part. 1101 Categoria A/4, Classe 5, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale 85 mq. Rendita Euro 162,68, con corte annessa (edificabile).

Classe energetica :F

- Terreno edificabile sito a Grammichele in Via Sandro Pertini n° 6 e distinto in Catasto al F. 23 part. 1099, Qualità Ficodindia Classe 01, Superficie are 08 ca 21, Reddito Dominicale Euro 13,78, Reddito Agrario Euro 3,82.
- Terreno sito a Grammichele in Via Sandro Pertini n° 8 e distinto in Catasto al F. 23 part. 1100, Qualità Ficodindia Classe 01, Superficie are 01 ca 29, Reddito Dominicale Euro 2,17, Reddito Agrario Euro 0,60.

- Terreno sito a Grammichele in Via Sandro Pertini n° 8 e distinto in Catasto al F. 23 part. 1102, Qualità Vigneto Classe 03, Superficie are 01 ca 45, Reddito Dominicale Euro 0,79, Reddito Agrario Euro 0,41.
- Fabbricato diruto, distinto in Catasto foglio 23 part. 492, Superficie are 00 ca 45.

Per un valore venale: **€ 181.408,00**

Lotto n° 8

- Terreno sito in Caltagirone e distinto in Catasto al F. 98 part. 130, Qualità Pascolo Classe: 02, Superficie are 10 ca 60, Reddito Dominicale Euro 1,64, Reddito Agrario Euro 0,55
- Terreno sito in Caltagirone e distinto in Catasto al F. 98 part. 139, Porz. AA, Qualità: Seminativo Classe: 02, Superficie are 00 ca 34, Reddito Dominicale Euro 0,19, Reddito Agrario Euro 0,05
- Porz. AB, Qualità: Pascolo Classe: 02, Superficie are 04 ca 56, Reddito Dominicale Euro 0,71, Reddito Agrario Euro 0,24.
- Terreno sito in Caltagirone e distinto in Catasto al F. 98 part. 140, Qualità: Seminativo Classe: 02, Superficie are 36 ca 20, Reddito Dominicale Euro 14,96, Reddito Agrario Euro 3,74
- Terreno sito in Caltagirone e distinto in Catasto al F. 98 part. 141, Qualità : Area Fabb. Classe: , Superficie are 00 ca 36 , Reddito Dominicale Euro , Reddito Agrario Euro
- Terreno sito in Caltagirone e distinto in Catasto al F. 98 part. 147, Qualità: Seminativo Classe: 03, Superficie are 32 ca 90, Reddito Dominicale Euro 13,59 , Reddito Agrario Euro 3,40

Per un valore venale: **€ 4.507,00 valore nuda proprietà stante che grava enfiteusi da riscattare in favore dell'Istituto diocesano sostamento del clero**

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora

scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

- Il negozio sito a Palagonia in Via Vittorio Emanuele secondo n° 135, e distinto al catasto urbano al foglio 18 part.1455 sub.1, (locale commerciale) risulta locato con contratto opponibile alla procedura.
- L'appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n° 1 distinto in Catasto al F. 18 part. 1455 sub 2 , risulta locato dalla Sig.ra L.F., contratto stipulato dal custode soggetto a risoluzione all'atto dell'aggiudicazione;
- L'appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n° 1 distinto in Catasto al F. 18 part. 1455 sub 3 , risulta locato al Sig. L.G. contratto stipulato dal custode soggetto a risoluzione all'atto dell'aggiudicazione;
- L'appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n°1 distinto in Catasto al F. 18 part. 1455 sub 4 , risulta locato al Sig. C. I. contratto stipulato dal custode soggetto a risoluzione all'atto dell'aggiudicazione;
- L'appartamento sito a Palagonia in Via Santa Rita n° 1 distinto in Catasto al F. 18 part. 1455 sub 5 , è libero.
- Garage sito a Palagonia in Via Santa Rita n° 3 distinto in Catasto al F. 18 part. 1455 sub 7, risulta libero.

Complesso immobiliare Grammichele via Sandro Pertini n. 6/8

- Appartamento sito in Grammichele in Via Contrada Valverde , Piano terra, identificato di detto Comune al foglio 23 particella 1101 (ex 345)
- Terreno sito a Grammichele in Contrada Valverde, identificato in detto Comune al foglio 23 part. 1099, 1100, 1102,492,

sono liberi

- Terreno sito a Caltagirone, identificato in detto Comune al foglio 98 part. 130, 139,140,131,147, sono liberi

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità

Nulla risulta al riguardo dagli atti esaminati, dalla documentazione acquisita e valutata e dalle informazioni prese.

Avendo adempiuto al mandato ricevuto la sottoscritta C.T.U. rassegna la presente relazione tecnica estimativa rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento potesse occorrere.

 Caltagirone , 18/06/2024

 Il CTU
Dott. Arch. Giangrazia Capezzi





























 64