

Geom. **Antonino Montemagno**

Via A. Asmundo, n. 7 - 95041 Caltagirone (CT)

fax: 093325669 - mobile: 3277711158

E - mail: antonio.montemagno@live.it

ORIGINALE



N. 56/2013 R.G.E.

**TRIBUNALE DI CALTAGIRONE
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 56/2013 R.G.E.

OMISSIS (creditore precedente) rappresentata e difesa dall'Avv. OMISSIS ed elettivamente domiciliato presso il suo legale recapito in OMISSIS (studio dell'Avv. OMISSIS), via OMISSIS - contro - **OMISSIS** (debitore esecutato) con sede a OMISSIS, nella qualità di proprietario residente in OMISSIS

Giuramento del CTU: 04/11/2014

Giudice: Dott.ssa **SCIRE' ANNA**

**RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

Caltagirone, li 27/12/2014

F.TO IL CTU
Geom. Antonino Montemagno

INDICE

1. Premesse, quesiti.....	pag. 6
2. Operazioni peritali.....	pag. 8
3. Descrizione del fabbricato.....	pag. 9
4. Descrizione, in termini generali, dell'intero compendio immobiliare pignorato.....	pag. 10
5. Formazione di lotti distinti	pag. 11
6. Identificazione catastale degli immobili pignorati	pag. 12
7. Accertamenti eseguiti presso la Conservatoria RR.II di Catania.....	pag. 14
7.1 Iscrizioni sul fabbricato.....	pag. 14
7.2 Trascrizioni sul fabbricato.....	pag. 15
8. LOTTO N. 1 – UNITA' ABITATIVA SITA A PIANO PRIMO E SECONDO DELLA VIA BRENTA, 7 DEL COMUNE DI MAZZARRONE CENSITO AL CATASTO URBANO AL FOGLIO 309, PARTICELLA 2506 SUB. 2-3 E P.LLA 2505 SUB. 2-4.	pag. 15
Risposta ai quesiti di cui al mandato.....	
8.1 - Identificativo del bene pignorato.....	pag. 15
8.2 - Completezza documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	pag. 15
8.3 - Accertamento sull'attuale proprietà del bene	pag. 16
8.4 - Verifica dati dell'atto di pignoramento e trascrizione	pag. 16
8.5 - Accertamento dell'esatta provenienza del bene	pag. 16
8.6 - Accertamento accatastamento immobili	pag. 16
8.7 - Accertamento iscrizioni o trascrizioni sul bene	pag. 17
8.8 – Destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il bene	pag. 17
8.9 – Descrizione del bene pignorato	pag. 18
8.10 - Accertamento rispondenza dati indicati nell'atto di pignor.	pag. 19
8.11 - Accertamento conformità urbanistica/edilizia	pag. 19
8.12 - Accertamento sull'occupazione del bene	pag. 19
8.13 - Stima dell'immobile	pag. 20
8.14 – Descrizione riepilogativo del bene pignorato	pag. 21
9. LOTTO N. 2 – UNITA' ABITATIVA SITA A PIANO TERRA DELLA VIA BRENTA, 5 DEL COMUNE DI MAZZARRONE CENSITO AL CATASTO URBANO AL FOGLIO 309, PARTICELLA 2505 SUB. 1. .	pag. 21
Risposta ai quesiti di cui al mandato.....	
9.1 - Identificativo del bene pignorato.....	pag. 21
9.2 - Completezza documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	pag. 22
9.3 - Accertamento sull'attuale proprietà del bene	pag. 22
9.4 - Verifica dati dell'atto di pignoramento e trascrizione	pag. 22
9.5 - Accertamento dell'esatta provenienza del bene	pag. 22
9.6 - Accertamento accatastamento immobili	pag. 23
9.7 - Accertamento iscrizioni o trascrizioni sul bene	pag. 23
9.8 – Destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il bene	pag. 23
9.9 – Descrizione del bene pignorato	pag. 24

9.10 - Accertamento rispondenza dati indicati nell'atto di pignor.	pag. 24
9.11 - Accertamento conformità urbanistica/edilizia	pag. 24
9.12 - Accertamento sull'occupazione del bene	pag. 25
9.13 - Stima dell'immobile	pag. 25
9.14 - Descrizione riepilogativo del bene pignorato	pag. 26
10. LOTTO N. 3 – UNITA' ABITATIVA SITA A PIANO PRIMO E SECONDO DELLA VIA BRENTA, 7 DEL COMUNE DI MAZZARRONE CENSITO AL CATASTO URBANO AL FOGLIO 309, PARTICELLA 2506 SUB. 2-3 E P.LLA 2505 SUB. 2-4.	pag. 26
Risposta ai quesiti di cui al mandato.....	
10.1 - Identificativo del bene pignorato.....	pag. 26
10.2 - Completezza documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	pag. 26
10.3 - Accertamento sull'attuale proprietà del bene	pag. 26
10.4 - Verifica dati dell'atto di pignoramento e trascrizione	pag. 27
10.5 - Accertamento dell'esatta provenienza del bene	pag. 27
10.6 - Accertamento accatastamento immobili	pag. 27
10.7 - Accertamento iscrizioni o trascrizioni sul bene	pag. 27
10.8 – Destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il bene	pag. 28
10.9 – Descrizione del bene pignorato	pag. 28
10.10 - Accertamento rispondenza dati indicati nell'atto di pignor.	pag. 29
10.11 - Accertamento conformità urbanistica/edilizia	pag. 29
10.12 - Accertamento sull'occupazione del bene	pag. 29
10.13 - Stima dell'immobile	pag. 29
10.14 – Descrizione riepilogativo del bene pignorato	pag. 30
11. LOTTO N. 3 – UNITA' ABITATIVA SITA A PIANO PRIMO E SECONDO DELLA VIA BRENTA, 7 DEL COMUNE DI MAZZARRONE CENSITO AL CATASTO URBANO AL FOGLIO 309, PARTICELLA 2506 SUB. 2-3 E P.LLA 2505 SUB. 2-4.	pag. 31
Risposta ai quesiti di cui al mandato.....	
11.1 - Identificativo del bene pignorato.....	pag. 31
11.2 - Completezza documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.	pag. 31
11.3 - Accertamento sull'attuale proprietà del bene	pag. 31
11.4 - Verifica dati dell'atto di pignoramento e trascrizione	pag. 31
11.5 - Accertamento dell'esatta provenienza del bene	pag. 32
11.6 - Accertamento accatastamento immobili	pag. 32
11.7 - Accertamento iscrizioni o trascrizioni sul bene	pag. 32
11.8 – Destinazione urbanistica dell'area su cui ricade il bene	pag. 33
11.9 – Descrizione del bene pignorato	pag. 33
11.10 - Accertamento rispondenza dati indicati nell'atto di pignor.	pag. 34
11.11 - Accertamento conformità urbanistica/edilizia	pag. 34
11.12 - Accertamento sull'occupazione del bene	pag. 35
11.13 - Stima dell'immobile	pag. 35
11.14 – Descrizione riepilogativo del bene pignorato	pag. 36
12. Lotto Unico.....	pag. 36
12.1 Descrizione riepilogativa dei beni e valore stimato.....	pag. 36

ALLEGATI

- All. A Convocazione inizio operazioni peritali.....
- All. B Verbale operazioni peritali
- All. C Visure c/o Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Catania - Catasto Terreni del Comune di Caltagirone (CT)
- All. D Visura ipotecaria
- All. E Titoli di provenienza.....
- All. F Stralcio delle norme di attuazione P.R.G. del Comune di Mazzarrone.....
- All. G Concessione Edilizia n. 467 dell'11.03.1982.....
- All. H Concessione Edilizia n. 04 del 30.03.1993.....
- All. I Concessione Edilizia n. 01 del 24.03.1995.....
- All. L Cambio dest. d'uso e agibilità loc. commerciale.....
- All. M Estratto per riassunto degli atti di matrimonio e certificato di residenza del debitore.....
- All. N Estratto per riassunto degli atti di matrimonio e certificato di residenza del proprietario.....
- All. O Trasmissione perizia alle parti

LOTTO N. 1

- All. 1.a Aerofotogrammetria dell'immobile
- All. 1.b Estratto di mappa catastale
- All. 1.c Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- All. 1.d Allegato grafico di progetto
- All. 1.e Planimetria di catastale.....
- All. 1.f Elaborato planimetrico catastale.....
- All. 1.g Elenco subalterni
- All. 1.h Documentazione fotografica con individuazione punti di ripresa
- All. 1.i Banca dati delle quotazioni immobiliari.....

LOTTO N. 2

- All. 2.a Aerofotogrammetria dell'immobile
- All. 2.b Estratto di mappa catastale
- All. 2.c Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- All. 2.d Allegato grafico di progetto
- All. 2.e Planimetria di catastale.....
- All. 2.f Elaborato planimetrico catastale...(vedi allegato 1f).....

- All. 2.g Elenco subalterni(vedi allegato 1g).....
- All. 2.h Documentazione fotografica con individuazione punti di ripresa
- All. 2.i Banca dati delle quotazioni immobiliari.....

LOTTO N. 3

- All. 3.a Aerofotogrammetria dell'immobile
- All. 3.b Estratto di mappa catastale
- All. 3.c Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- All. 3.d Allegato grafico di progetto
- All. 3.e Planimetria di catastale.....
- All. 3.f Elaborato planimetrico catastale.....(vedi allegato 1f).....
- All. 3.g Elenco subalterni ...(vedi allegato 1g).....
- All. 3.h Documentazione fotografica con individuazione punti di ripresa
- All. 3.i Banca dati delle quotazioni immobiliari.....

LOTTO N. 4

- All. 4.a Aerofotogrammetria dell'immobile
- All. 4.b Estratto di mappa catastale
- All. 4.c Rilievo planimetrico dello stato di fatto
- All. 4.d Allegato grafico di progetto
- All. 4.e Planimetria di catastale.....
- All. 4.f Elaborato planimetrico catastale...(vedi allegato 1f).....
- All. 4.g Elenco subalterni(vedi allegato 1g).....
- All. 4.h Documentazione fotografica con individuazione punti di ripresa
- All. 4.i Banca dati delle quotazioni immobiliari.....
- All. 4.l Contratto d'affitto.....

1. PREMESSE, QUESITI

- a seguito di incarico da parte del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Scirè Anna del Tribunale di Caltagirone lo scrivente Geom. Antonino Montemagno, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Catania e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Caltagirone, nella convocazione per il giorno 04/11/2014 prestava il giuramento di rito quale CTU nel procedimento di esecuzione immobiliare di che trattasi;
- il Giudice dell'Esecuzione concedeva per il deposito in Cancelleria della relazione peritale il termine di novanta giorni;
- in occasione del giuramento venivano formalizzati i quesiti nei seguenti termini:

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

Il Giudice dell'Esecuzione dispone, inoltre, che l'esperto:

- a) Verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. segnalando al G.E. ed altro creditore pignorante quelli mancanti o inadeguati;
- b) Accerti l'attuale proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- d) Accerti l'esatta provenienza dei beni, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- e) Precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- f) Accerti se i beni immobili risultino o meno accatastrati, quantificando i relativi costi di accatastramento;

-
- g)** Accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi, elenchi pedissequamente le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con decreto di trasferimento;
 - h)** Indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dei beni prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
 - i)** descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.); il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;
 - l)** accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
 - m)** accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
 - n)** accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
 - o)** dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota: a) se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; b) proceda, in caso contrario, alla stima

dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dell'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078; fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise;

- p) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse di acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- q) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;
- r) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso in piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice;
- s) allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati

2. OPERAZIONI PERITALI

Si riportano, di seguito, le varie fasi delle operazioni peritali svolte, il tutto così come si evince dalla lettura del relativo verbale (*V. All. B - Verbale operazioni peritali*).

☞ Previo avviso scritto a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno (*inviata al debitore esecutato*) e a mezzo PEC (*inviata al creditore procedente*), (*V. All. B – Convocazione per inizio operazioni peritali*) il sottoscritto CTU in data 15/11/2014, alle ore 9,30, ha dato inizio alle operazioni peritali con accesso ai beni oggetto di esecuzione immobiliare e siti in territorio del Comune di Mazzarrone.

Alla presenza continua del signor OMISSIS, nella qualità di debitore, il sottoscritto CTU ha effettuato una visita completa dell'immobile pignorato.

Sulla scorta delle planimetrie catastali in scala 1:200, preliminarmente acquisite in catasto, il sottoscritto ha effettuato un sopralluogo all'interno dell'edificio censito al Catasto Urbano di Catania, territorio di Mazzarrone, al foglio 309:

- 1) p.lla 2505 sub. 1 garage a piano terra della via Brenta, 5;

- 2) p.lla 2506 sub. 1 garage a piano terra della via Brenta, 7A;
- 3) p.lla 2505 sub. 2 abitazione a piano primo della via Brenta, 7;
- 4) p.lla 2506 sub. 2 abitazione a piano primo della via Brenta, 7;
- 5) p.lla 2506 sub. 3 abitazione a piano secondo della via Brenta, 7;
- 6) p.lla 2505 sub. 4 abitazione a piano secondo della via Brenta, 7;
- 7) p.lla 2505 sub. 5 abitazione a piano terra della via P.pe Umberto, 174;

dove sono state individuate le unità immobiliari oggetto della procedura esecutiva ed effettuati riscontri sulla conformità di dette planimetrie catastali con lo stato dei luoghi e con quanto autorizzato dal Comune di Mazzarrone. Successivamente sono state effettuate diverse riprese fotografiche, sia interne che esterne all'edificio.

Quindi, alle ore 11,40, lo scrivente CTU, ritenuto di avere acquisito gli elementi necessari, ha concluso le operazioni di perizia.

Nei giorni successivi, presso gli uffici competenti, sono state effettuate visure, reperite informazioni, richieste certificazioni, provvedendo, in sostanza, ad acquisire tutti gli elementi ritenuto utili per l'espletamento dell'incarico.

3. DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

A seguito di quanto sopra e a quanto è stato possibile constatare presso l'ufficio tecnico comunale, che l'edificio, ricadente in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, situato tra le vie P.pe Umberto e Brenta, è stato realizzato o variato nella consistenza a seguito del rilascio della Concessione Edilizia n. 467 dell'11.03.1972, della Concessione Edilizia n. 04 del 30.03.1992 e Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, su lotto di terreno censito al catasto terreni al foglio 5 (corrispondente del foglio 309 del catasto urbano) p.lla 2505 e 2506. Infine per una parte del piano primo è stato autorizzato il cambio della destinazione d'uso da abitazione ad attività commerciale, nello specifico la parte con ingresso dalla via P.pe Umberto, 174.

Dal confronto tra ciò che è stato autorizzato (vedasi C.E. n. 01/95) e quanto in effetti realizzato (vedasi allegato grafico 1.C-2.C-3.C-4.C), si è potuto constatare che l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare presenta le difformità di seguito elencate:

- 1) il vano ubicato a piano primo destinato a stenditoio, così come indicato nella predetta C.E. n. 01/95, è attualmente destinato soggiorno-pranzo;
- 2) l'area a piano secondo da destinare a terrazza, così come indicato nella citata C.E. n. 01/95, è stata chiusa per essere destinata a cucina.

Inoltre si è potuto constatare che:

- 3) l'unità immobiliare del piano primo, attualmente destinata ad abitazione, ha un'altezza inferiore ai ml. 2,70 indicati nella citata C.E. n. 01/95 e precisamente un'altezza variabile tra ml. 2,30 e ml. 2,50, con la conseguenza che la stessa unità immobiliare non può essere destinata, per motivi igienico-sanitari, a civile abitazione.

4. DESCRIZIONE, IN TERMINI GENERALI, DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

Come risulta dall'atto di pignoramento è oggetto di procedura esecutiva il fabbricato sito in Mazzarrone (CT), ubicato ad angolo tra la via P.pe Umberto e la via Brenta e costituito dalle seguenti unità immobiliari:

- 1) Garage di complessivi mq. 29,00, censito all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2506 subalterno 1, categoria C/6 classe 6 rendita € 70,39, piano terra di via Brenta, 7/A;
- 2) Unità abitativa di complessivi vani 2,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2506 subalterno 2, categoria A/4 classe 7 rendita € 69,72, piano primo di via Brenta, 7;
- 3) Unità abitativa di complessivi vani 2,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2506 subalterno 3, categoria A/3 classe 6 rendita € 87,80, piano secondo di via Brenta, 7;
- 4) Vano scala-androne, bene comune non censibile comune ai subalterni 1-2 e 3 della p.lla 2506, censito all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2506 subalterno 4 senza rendita, piano terra, primo e secondo di via Brenta, 7;
- 5) Garage di complessivi mq. 31,00, censito all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2505 subalterno 1, categoria C/6 classe 6 rendita € 75,25, piano terra di via Brenta, 5;
- 6) Unità abitativa di complessivi vani 2,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2505 subalterno 2, categoria A/4 classe 7 rendita € 69,72, piano primo di via Brenta, 7;
- 7) Unità abitativa di complessivi vani 5,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2505 subalterno 4, categoria A/3 classe 6 rendita € 193,15, piano secondo di via Brenta, 7;
- 8) Negozio di complessivi mq. 37,00, censito all'Agenzia delle Entrate di Catania al foglio 309 particella 2505 subalterno 5 (*ex subalterno 3*),

categoria C/1 classe 9 rendita € 493,01, piano terra di via P.pe Umberto, 174.

Come si evince dalle planimetrie allegate, (*V. All. 1.C-2.C-3.C-4.C - Planimetrie in scala 1:100*) scaturite dal rilievo eseguito sui luoghi da parte dello scrivente, l'immobile in oggetto risulta in atto materialmente suddiviso, indipendentemente da quanto indicato nell'atto di pignoramento e in catasto, come di seguito:

- 1) unità immobiliare a piano terra, destinata ad attività commerciale, con ingresso dalla via P.pe Umberto, 174 (*V. All. 4.C*);
- 2) unità immobiliare a piano terra, destinata a garage, con ingresso dalla via Brenta, 5 (*V. All. 2.C*);
- 3) unità immobiliare a piano terra, destinata a garage, con ingresso dalla via Brenta, 7A (*V. All. 3.C*);
- 4) unità abitativa posta al piano primo della via Brenta, 7;
- 5) unità abitativa posta al piano secondo della via Brenta, 7.

Si precisa che l'unità immobiliare di cui al punto 4 ubicata al piano primo ed attualmente utilizzata e accatastata per civile abitazione non possiede *i requisiti igienico-sanitari per tale uso*, per quanto sopra la stessa sarà considerata e valutata come pertinenza dell'unità abitativa del piano secondo.

5. FORMAZIONE DI LOTTI DISTINTI

Sulla base di quanto sopra indicato nei punti precedenti e in risposta ai quesiti posti dal Giudice dell'Esecuzione nel mandato conferitomi e specificatamente indicato al punto "O" di elenco), preso atto che il pignoramento ha per oggetto un fabbricato censito al catasto fabbricato e che lo stesso risulta, nello stato di fatto, divisibile, **si è ritenuto opportuno formare n. 4 lotti distinti e indipendenti**, e precisamente:

- 1) un lotto relativo all'unità immobiliare destinata a civile abitazione ubicata tra il piano primo e secondo della via Brenta, 7;
- 2) un lotto relativo al garage ubicato a piano terra della via Brenta, 5;
- 3) un lotto relativo al garage ubicato a piano terra della via Brenta, 7A;
- 4) un lotto relativo all'unità immobiliare ubicata al piano terra dalla via P.pe Umberto, 174, attualmente destinata ad attività commerciale.

Pertanto **lo scrivente CTU, dopo aver descritto, in termini generali, l'intero compendio immobiliare, ha redatto, in appositi capitoli tante relazioni separate, quanti sono i lotti individuati**, rispondendo, in ciascuna di esse, ai quesiti come sopra

formulati dal Giudice dell'esecuzione.

I lotti di che trattasi, *come riportati nell'atto di pignoramento*, sono così individuati in catasto:

LOTTO N. 1

Unità abitativa sita al piano primo e secondo della via Brenta, 7 del Comune di Mazzarrone (CT), individuata al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309, con i seguenti identificativi (*V. All. 1.e*):

- a) piano primo particella 2505 sub. 2, categoria A4, classe 7, vani 2,5, rendita € 69,72, via Brenta, 7;
- b) piano primo particella 2506 sub. 2, categoria A4, classe 7, vani 2,5, rendita € 69,72, via Brenta, 7;
- c) piano secondo particella 2505 sub. 4, categoria A3, classe 6, vani 5,5, rendita € 193,15, via Brenta, 7;
- d) piano secondo particella 2506 sub. 3, categoria A3, classe 6, vani 2,5, rendita € 87,80, via Brenta, 7;

LOTTO N. 2

Garage sito al piano terra della via Brenta, 5 del Comune di Mazzarrone (CT), individuato al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309, con il seguente identificativo (*V. All. 2.e*):

- particella 2505 sub. 1, categoria C/6, classe 6, mq. 31,00, rendita € 75,25.

LOTTO N. 3

Garage sito al piano terra della via Brenta, 7/A del Comune di Mazzarrone (CT), individuata al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309, con il seguente identificativo (*V. All. 3.e*):

- particella 2506 sub. 1, categoria C/6, classe 6, mq. 29,00, rendita € 70,39.

LOTTO N. 4

Negoziio sito al piano terra della via P.pe Umberto, 174 del Comune di Mazzarrone (CT), individuata al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309, con il seguente identificativo (*V. All. 4.e*):

- particella 2505 sub. 5, ex subalterno 3, categoria C/1, classe 9, mq. 37,00, rendita € 493,01.

6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Catania - Catasto Urbano del Comune di Mazzarrone (*V. All. C*)- risulta quanto

segue:

- Garage di complessivi mq. 29,00, censito all'Agenzia delle Entrate di Catania al **foglio 309 particella 2506 subalterno 1**, categoria C/6 classe 6 rendita € 70,39, piano terra di via Brenta, 7/A;
- Unità abitativa di complessivi vani 2,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al **foglio 309 particella 2506 subalterno 2**, categoria A/4 classe 7 rendita € 69,72, piano primo di via Brenta, 7;
- Unità abitativa di complessivi vani 2,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al **foglio 309 particella 2506 subalterno 3**, categoria A/3 classe 6 rendita € 87,80, piano secondo di via Brenta, 7;

Intestati

- 1 - OMISSIS nato a OMISSIS - Cod. fisc.: OMISSIS - Diritti e oneri reali: enfiteusi per 500/1000 livellario;
- 2 - OMISSIS nato a OMISSIS - Cod. fisc.: OMISSIS - Diritti e oneri reali: enfiteusi per 500/1000;
- 3 - OMISSIS con sede a OMISSIS - Cod. fisc.: OMISSIS - Diritti e oneri reali: diritto del concedente per 1000/1000;

Dati derivanti da: Costituzione del 24/09/2007 n. 3257.1/2007 in atti dal 24.09.2007 (protocollo n. CT0401384) registrazione: costituzione.

Si precisa che la particella 2506 risulta costituita anche dal subalterno 4 che identifica l'androne e la scala come bene comune non censibile e comune ai subalterni 1-2 e 3.

- Garage di complessivi mq. 31,00, censito all'Agenzia delle Entrate di Catania al **foglio 309 particella 2505 subalterno 1**, categoria C/6 classe 6 rendita € 75,25, piano terra di via Brenta, 5;
- Unità abitativa di complessivi vani 2,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al **foglio 309 particella 2505 subalterno 2**, categoria A/4 classe 7 rendita € 69,72, piano primo di via Brenta, 7;
- Unità abitativa di complessivi vani 5,5, censita all'Agenzia delle Entrate di Catania al **foglio 309 particella 2505 subalterno 4**, categoria A/3 classe 6 rendita € 193,15, piano secondo di via Brenta, 7;
- Negozio di complessivi mq. 37,00, censito all'Agenzia delle Entrate di Catania al **foglio 309 particella 2505 subalterno 5 (ex subalterno 3)**, categoria C/1 classe 9 rendita € 493,01, piano terra di via P.pe Umberto, 174.

Intestati

1 - OMISSIS nato a OMISSIS - Cod. fisc.: OMISSIS - Diritti e oneri reali: enfiteusi per 1000/1000 livellario;

2 - OMISSIS con sede a OMISSIS - Cod. fisc.: OMISSIS - Diritti e oneri reali: diritto del concedente per 1000/1000;

Dati derivanti da: Costituzione del 24/09/2007 n. 3256.1/2007 in atti dal 24.09.2007 (protocollo n. CT0401359) registrazione: costituzione.

7. ACCERTAMENTI ESEGUITI PRESSO LA CONSERVATORIA

RR.II. DI CATANIA

Dalle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania (*V. All. D*)- risulta quanto segue (in ordine cronologico):

7.1. ISCRIZIONI immobili - unità immobiliari di cui alle p.lle 2505 e 2506 del foglio 309

1. Iscrizione n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935

Pubblico ufficiale: Notaio CAMMARATA GAETANO Repertorio 99686/27755 del 16/07/2008

ATTO NOTARILE PUBBLICO – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO a favore di: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO "LUIGI STURZO" DI CALTAGIRONE - SOCIETA' COOPERATIVA

Immobili:

Comune di MAZZARRONE (CT) Catasto Urbano

Foglio 0309 Particella 2506 subalterno 1-2 e 3.

Comune di MAZZARRONE (CT) Catasto Urbano

Foglio 0309 Particella 2505 subalterno 1-2-3 e 4.

2. Iscrizione n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686

Pubblico ufficiale: SERIT SICILIA S.P.A Repertorio 154257/2008 del 17/04/2009

ATTO PUBBLICO AMMINISTRATIVO – IPOTECA LEGALE AI SENSI DELL'ART.77 DEL D.P.R 602/73 a favore di: SERIT SICILIA S.P.A AGENTE DELLA RISCOS. PROVINCIA CATANIA

Immobili:

Comune di MAZZARRONE (CT) Catasto Urbano

Foglio 0309 Particella 2506 subalterno 1.

7.2. trascrizioni immobili - unità immobiliari di cui alle p.lle 2505 e 2506 del foglio 309

3. Trascrizione n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911 Registro Generale 38910
 Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI CALTAGIRONE Repertorio 240/2013 del 14/03/2013
 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di: BANCA DEL NISSENO CREDITO COOPERATIVO DI SOMMATINO E SERRADIFALCO SOCIETA' COOPERATIVA con sede a Caltanissetta (CL)
Immobili:
 Comune di MAZZARRONE (CT) Catasto Urbano Foglio 0309 Particella 2506 subalterno 1-2-3 e 4.
 Comune di MAZZARRONE (CT) Catasto Urbano Foglio 0309 Particella 2505 subalterno 1-2-3-4 e 5.

8. LOTTO N. 1 - RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

8.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano primo e secondo della via Brenta, 7, confine a sud con la stessa via Brenta, ad ovest con la via P.pe Umberto, a nord ed est con altra ditta.

- e) Il lotto in oggetto fa parte del corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.lla 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano), ricadenti in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, lo stesso è individuato al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309 particella 2505 sub. 2 e particella 2506 sub. 2, per il piano primo, particella 2505 sub. 4 e particella 2506 sub. 3 per il piano secondo, come indicato nell'atto di pignoramento.

8.2. COMPLETEZZA DOC. DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione prodotta dal pignorante e di cui all'art. 567 c.p.c., si rileva che la stessa risulta completa, precisando inoltre che, fa parte del bene pignorato l'androne e il vano scala censiti in catasto come bene comune non censibile (b.c.n.c.), comune a tutte le unità immobiliari di cui alla particella 2506.

8.3. ACCERTAMENTI SULL'ATTUALE PROPRIETA' DEL BENE

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici di competenza e della documentazione prodotta dagli stessi si è riscontrato che la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto pignorata è di proprietà del terzo datore di ipoteca, quest'ultimo, da informazioni assunto presso il Comune di Aiello Calabro, risulta essere in regime di comunione legale dei beni con il coniuge (*V. All. N*) e quindi comproprietari del bene ipotecato. Si precisa inoltre che il debitore risulta coniugato in regime della separazione dei beni (*V. All. M*).

8.4. VERIFICA DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE

- Dall'esame della documentazione in possesso si è potuto constatare che il pignoramento ha colpito quote di proprietà del terzo datore di ipoteca con corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

8.5. ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Per l'accertamento dell'esatta provenienza del bene si è proceduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, dalla quale si è rilevata la presenza delle seguenti iscrizioni o trascrizione:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686;
- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911 Registro Generale 38910.

Inoltre sono state reperite le trascrizioni degli atti di provenienza del terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato.

8.6. ACCERTAMENTO ACCATASTAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata e censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania al **foglio 309 del Comune di Mazzarrone particella:**

- 2505 sub. 2, categoria A4, classe 7, vani 2,5, rendita € 69,72, piano primo della via Brenta, 7;
- particella 2506 sub. 2, categoria A4, classe 7, vani 2,5, rendita € 69,72, piano primo della via Brenta, 7;
- particella 2505 sub. 4, categoria A3, classe 6, vani 5,5, rendita € 193,15, piano secondo della via Brenta, 7;
- particella 2506 sub. 3, categoria A3, classe 6, vani 2,5, rendita € 87,80, piano secondo della via Brenta, 7;

8.7. ACCERTAMENTO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONE SUL BENE

Come indicato nei punti precedenti sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686;
- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911 Registro Generale 38910.

8.8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SU CUI RICADE IL BENE

Da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone si è riscontrato quanto segue:

che l'unità immobiliare ricade su area censita in catasto terreni al foglio 5 particella 2505 e 2506 e nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarrone all'interno della zona "B" Edilizia destinata a edilizia residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e piccolo artigianato, compatibile con la residenza servizi collettivi e d'interesse generale.

Parametri edificatori:

- densità fondiaria 5 mc/mq per lotti di superficie > 200 mq.;
- densità fondiaria 9 mc/mq per lotti di superficie < 120 mq.;
- cubatura massima di mc. 1000 per lotti di superficie compresa tra 120 e 200 mq.; **(caso in questione mq. 112,00 + mq. 67,00)**
- rapporto di copertura 10/10, in conformità alle preesistenti;
- altezza massima ml. 11,00;

- numero massimo dei piano 3;

(V. All. F – Stralcio norme di attuazione del PRG).

8.9. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata nel Comune di Mazzarrone e posta tra le vie P.pe Umberto e Brenta, la stessa fa parte del corpo di fabbrica realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.la 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano).

Per l'intero fabbricato negli anni è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia n. 467 dell'11.03.1972, una successiva Concessione Edilizia n. 04 del 30.03.1992 per ampliamento ed infine la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, da quest'ultima si evince che la porzione di fabbricato situata al piano primo costituiva un'unica immobiliare con l'attuale attività commerciale, che costituisce il lotto 4 della presente, con ingresso dalla via P.pe Umberto, 174.

Da ulteriori ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale si è constatato che per quest'ultima unità immobiliare è stata rilasciata autorizzazione edilizia per il cambio della destinazione d'uso per adibirla ad attività commerciale.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano primo e secondo e precisamente:

- il piano primo risulta utilizzato dal proprietario ed adibito a civile abitazione. Si precisa che l'unità immobiliare non ha i requisiti igienico-sanitari per essere utilizzata ed adibita a tale destinazione in quanto ha un'altezza media inferiore a ml. 2,70 previsti per legge, al suo interno è costituita da una camera da letto, un ripostiglio, un servizio igienico, un cucinino e infine nella parte destinata in progetto a stenditoio è stato ricavato un vano destinato a soggiorno ed altro vano destinato a pranzo in difformità a quanto autorizzato con la predetta C.E. n. 01/95;
- il piano secondo risulta adibito a civile abitazione ed utilizzata dal debitore, figlio del proprietario terzo datore di ipoteca, come residenza principale e senza che lo stesso abbia stipulato con il proprietario alcun contratto d'affitto, così come dichiarato dallo stesso debitore. L'unità immobiliare risulta costituito al suo interno da un ampio soggiorno, da due camere da letto, due servizi igienici e un ripostiglio, infine nella parte indicata nella C.E. n. 01/95 come terrazza è stato realizzato un

vano cucina-pranzo senza le preventive autorizzazioni, si precisa che quest'ultimo vano non risulta sanabile e quindi andrà demolito e ripristinata la destinazione d'uso di terrazza, così come indicato negli elaborati grafici di progetto con conseguente presentazione di pratica catastale presso l'Agenzia delle Entrate di Catania.

Tutti i vani risultano rifiniti (*V. All. 1.h - Documentazione fotografica*), dotati di impianto elettrico e allacciati alla rete idrica e fognaria comunale.

La caratteristiche dell'immobile pignorato si possono riassumere come di seguito:

- anno di realizzazione: 1972
- anno di ristrutturazione: 1995
- superficie lorda piano secondo mq. 113,00 **esclusa la parte da demolire e destinare a terrazza**
- superficie netta piano secondo mq. 86,00
- superficie lorda piano primo mq. 77,00
- superficie netta piano primo mq. 59,00
- superfici terrazze e balconi mq. 56,00
- altezza interna misurata sino al controsoffitto ml. 2,70
- stato di conservazione: buono

8.10. ACCERTAMENTO RISPONDENZA DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento il bene è stato indicato al foglio 309 particella 2505 sub. 2-4 e p.lla 2506 sub. 2 e 3. Si precisa che i dati indicati nel citato atto di pignoramento hanno esattamente individuato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

8.11. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA

Il bene pignorato fa parte del compendio immobiliare di cui alla presente esecuzione immobiliare la cui conformità in materia urbanistico/edilizia è legittimata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, e successiva autorizzazione edilizia per il cambio della destinazione d'uso di una parte del piano primo.

8.12. ACCERTAMENTO SULL'OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene pignoramento risulta occupato dal debitore, figlio del proprietario terzo datore di ipoteca, senza aver stipulato alcun contratto d'affitto, così come

dichiarato dallo stesso. Si precisa che dalla documentazione in possesso dello scrivente non risulta in corso alcuna procedura per il rilascio.

8.13. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, per la redazione della presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto anche delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'unità immobiliare è stata considerata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono quelli scaturiti dalle misurazioni effettuate in loco (*V. All. 1.c – planimetria*).

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione e di manutenzione;*
- *la potenzialità;*
- *la presenza o meno di servizi;*

si è ritenuto, nel caso di specie, di attingere alla recente **banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2014 – 1° Semestre, pubblicata dell'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Catania** sul proprio sito, **riferita alla fascia/zona e tipologia in argomento il cui valore a metro quadro di superficie lorda è stimato per le abitazioni di tipo economico, così come risulta dalla visura catastale, tra un minimo di € 350,00 al metro quadro e un massimo di € 500,00 al metro quadro.**

Per quanto sopra, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare in argomento e l'attuale andamento del mercato immobiliare lo scrivente ha ritenuto congruo per il lotto in argomento fissare il prezzo di € 500,00 al metro quadrato, per un valore di mercato calcolato come di seguito:

- Superficie lorda piano secondo, adibita ad abitazione

$$\text{mq. } 113,00 \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } 56.500,00$$

- Superficie totale di balconi e terrazze mq. 56,00, successivamente ricalcolate secondo le indicazioni contenute nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e precisamente:

$$\text{mq. } ((25,00 \times 0,30) + (31,00 \times 0,10)) \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \text{€ } 5.300,00$$

- Superficie lorda piano primo che anche se adibita e catastata come abitazione la stessa è stata valutata dallo scrivente come unità accessoria del piano secondo per la ridotta altezza interna del piano, la cui superficie lorda è di mq. 77,00, ricalcolata secondo le indicazioni contenute nel manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e precisamente;

$$\text{mq. } (77,00 \times 0,50) \times \text{€ } 500,00/\text{mq} = \underline{\underline{\text{€ } 19.250,00}}$$

$$\text{Totale valore} = \text{€ } 81.050,00$$

A quanto sopra dovranno essere detratte le spese per la denuncia di variazione catastale e la demolizione della parte realizzata abusivamente.

Il costo delle competenze tecniche per la variazione catastale sono di € 1.000,00 + IVA e CNG previste per legge per un totale di **€ 1.281,00**

Il costo per la demolizione della parte realizzata in assenza di autorizzazione edilizia è stato stimato dallo scrivente in modo forfetario, in € 5.000,00 + IVA per un totale € 6.100,00.

Per cui il valore del lotto stimato è di:

$$(\text{€ } 81.050,00 - \text{€ } 1.281,00 - \text{€ } 6.100,00) = \text{€ } 73.669,00$$

8.14. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

Diritti di proprietà sull'unità immobiliare destinata a civile abitazione a piano secondo con unità accessoria a piano primo per una superficie lorda di mq. 113,00 per piano secondo e di mq. 77,00 per il piano primo, con ingresso dalla via Brenta, 7 di Mazzarrone (CT);

Confini: L'immobile confina sul lato sud con la via Brenta, sul lato ovest con la via P.pe Umberto, a nord ed est con altra ditta;

Valutazione del bene = €. 73.669,00 (detratte le spese per la variazione catastale e la demolizione della parte abusiva realizzata a piano secondo.

9. LOTTO N. 2 - RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

9.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano terra della via Brenta, 5, confine a sud con la stessa via Brenta, ad ovest con attività commerciale dello stesso

proprietario, a nord con altra ditta a est con vano scale dell'unità immobiliare soprastante.

Il lotto in argomento fa parte del corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.lla 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano), ricadenti in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, lo stesso è individuato al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309 particella 2505 sub. 1, come indicato nell'atto di pignoramento.

9.2. COMPLETEZZA DOC. DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione prodotta dal pignorante e di cui all'art. 567 c.p.c., si rileva che la stessa risulta completa.

9.3. ACCERTAMENTI SULL'ATTUALE PROPRIETA' DEL BENE

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici di competenza e della documentazione prodotta dagli stessi si è riscontrato che la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto pignorata è di proprietà del terzo datore di ipoteca, quest'ultimo in regime di comunione legale dei beni (*V. all. N*) con il coniuge e quindi comproprietari del bene ipotecato. Si precisa inoltre che il debitore risulta coniugato in regime della separazione dei beni (*V. all. M*).

9.4. VERIFICA DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE

- Dall'esame della documentazione in possesso si è potuto constatare che il pignoramento ha colpito quote di proprietà del terzo datore di ipoteca con corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

9.5. ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Per l'accertamento dell'esatta provenienza del bene si è proceduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, dalla quale si è rilevata la presenza delle seguenti iscrizioni o trascrizione:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro

Generale 26686;

- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911
Registro Generale 38910.

Inoltre sono state reperite le trascrizioni degli atti di provenienza del terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato.

9.6. ACCERTAMENTO ACCATASTAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata e censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania al **foglio 309 del Comune di Mazzarrone particella:**

- 2505 sub. 1, categoria C6, classe 6, mq. 31,00, rendita € 75,25, piano terra della via Brenta, 5;

9.7. ACCERTAMENTO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONE SUL BENE

Come indicato nei punti precedenti sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686;
- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911
Registro Generale 38910.

9.8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SU CUI RICADE IL BENE

Da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone si è riscontrato quanto segue:

che l'unità immobiliare ricade su area censita in catasto terreni al foglio 5 particella 2505 e 2506 e nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarrone all'interno della zona "B" Edilizia destinata a edilizia residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e piccolo artigianato, compatibile con la residenza servizi collettivi e d'interesse generale.

Parametri edificatori:

- densità fondiaria 5 mc/mq per lotti di superficie > 200 mq.;
- densità fondiaria 9 mc/mq per lotti di superficie < 120 mq.;
- cubatura massima di mc. 1000 per lotti di superficie compresa tra 120 e 200 mq.; **(caso in questione mq. 112,00 + mq. 67,00)**
- rapporto di copertura 10/10, in conformità alle preesistenti;
- altezza massima ml. 11,00;
- numero massimo dei piano 3;

(*V. All. G – Stralcio norme di attuazione del PRG*).

9.9. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata nel Comune di Mazzarrone con ingresso dalla via Brenta, la stessa fa parte del corpo di fabbrica realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.lla 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano).

Per l'intero fabbricato negli anni è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia n. 467 dell'11.03.1972, una successiva Concessione Edilizia n. 04 del 30.03.1992 per ampliamento ed infine la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra ed è costituita da un unico ambiente adibito a garage e rifinito al rustico (*V. All. 2.h - Documentazione fotografica*) e dotata del solo impianto elettrico.

La caratteristiche dell'immobile pignorato si possono riassumere come di seguito:

- anno di realizzazione: 1972
- anno di ristrutturazione: 1995
- superficie lorda mq. 36,00
- superficie netta mq. 31,00
- altezza interna ml. 2,15
- stato di conservazione: discreto

9.10. ACCERTAMENTO RISPONDEZZA DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento il bene è stato indicato al foglio 309 particella 2505 sub. 1. Si precisa che i dati indicati nel citato atto di pignoramento hanno esattamente individuato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

9.11. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITA' URBANISTICA/EDILIZIA

Il bene pignorato fa parte del compendio immobiliare di cui alla presente esecuzione immobiliare la cui conformità in materia urbanistico/edilizia è legittimata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85.

9.12. ACCERTAMENTO SULL'OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene pignoramento risulta occupato dal proprietario terzo datore di ipoteca.

9.13. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, per la redazione della presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo anche conto delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'unità immobiliare è stata considerata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono quelli scaturiti dalle misurazioni effettuate in loco (*V. All. 1.b – planimetria*).

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione e di manutenzione;*
- *la potenzialità;*
- *la presenza o meno di servizi;*

si è ritenuto, nel caso di specie, di attingere alla recente **banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2014 – 1° Semestre, pubblicata dell'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Catania** sul proprio sito, **riferita alla fascia/zona e tipologia in argomento il cui valore a metro quadro di superficie lorda è stimato a garage, così come risulta dalla visura catastale, tra un minimo di € 320,00 al metro quadro e un massimo di € 460,00 al metro quadro.**

Per quanto sopra, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare in argomento e l'attuale andamento del mercato immobiliare lo scrivente ha ritenuto congruo per il

lotto in argomento fissare il prezzo di € 320,00 al metro quadrato, per un valore di mercato calcolato come di seguito:

- Superficie lorda piano terra, adibita a garage

$$\text{mq. } 36,00 \times \text{€ } 320,00/\text{mq} = \text{€ } 11.520,00$$

9.14. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

Diritti di proprietà sull'unità immobiliare destinata a garage ubicata al piano terra della via Brenta, 5 di Mazzarrone (CT);

Confini: L'immobile confina sul lato sud con la via Brenta, sul lato ovest con attività commerciale dello stesso proprietario, a nord con altra ditta e ad est con vano scala di accesso all'abitazione soprastante;

Valutazione del bene = €. 11.520,00.

10. LOTTO N. 3 - RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

10.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano terra della via Brenta, 7A, confine a sud con la stessa via Brenta, ad ovest con vano scala di accesso all'abitazione soprastante, a nord ed est con altra ditta.

Il lotto in oggetto fa parte del corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.lla 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano), ricadenti in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, lo stesso è individuato al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309 particella 2506 sub. 1, come indicato nell'atto di pignoramento.

10.2. COMPLETEZZA DOC. DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione prodotta dal pignorante e di cui all'art. 567 c.p.c., si rileva che la stessa risulta completa.

10.3. ACCERTAMENTI SULL'ATTUALE PROPRIETA' DEL BENE

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici di competenza e della documentazione prodotta dagli stessi si è riscontrato che la proprietà dell'unità immobiliare pignorata è di proprietà del terzo datore di ipoteca, quest'ultimo in regime di comunione legale dei beni (*V. all. N*) con il coniuge e quindi comproprietari del bene ipotecato. Si precisa inoltre che il debitore risulta coniugato in regime della separazione dei beni (*V. all. M*).

10.4. VERIFICA DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE

- Dall'esame della documentazione in possesso si è potuto constatare che il pignoramento ha colpito quote di proprietà del terzo datore di ipoteca con corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

10.5. ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Per l'accertamento dell'esatta provenienza del bene si è proceduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, dalla quale si è rilevata la presenza delle seguenti iscrizioni o trascrizione:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686;
- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911 Registro Generale 38910.

Inoltre sono state reperite le trascrizioni degli atti di provenienza del terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato.

10.6. ACCERTAMENTO ACCATASTAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata e censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania al **foglio 309 del Comune di Mazzarrone particella:**

- 2506 sub. 1, categoria C6, classe 6, mq. 29,00, rendita € 70,39, piano terra della via Brenta, 7A;

10.7. ACCERTAMENTO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONE SUL BENE

Come indicato nei punti precedenti sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686;
- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911 Registro Generale 38910.

10.8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SU CUI RICADE IL BENE

Da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone si è riscontrato quanto segue:

che l'unità immobiliare ricade su area censita in catasto terreni al foglio 5 particella 2505 e 2506 e nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarrone all'interno della zona "B" Edilizia destinata a edilizia residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e piccolo artigianato, compatibile con la residenza servizi collettivi e d'interesse generale.

Parametri edificatori:

- densità fondiaria 5 mc/mq per lotti di superficie > 200 mq.;
- densità fondiaria 9 mc/mq per lotti di superficie < 120 mq.;
- cubatura massima di mc. 1000 per lotti di superficie compresa tra 120 e 200 mq.; **(caso in questione mq. 112,00 + mq. 67,00)**
- rapporto di copertura 10/10, in conformità alle preesistenti;
- altezza massima ml. 11,00;
- numero massimo dei piano 3;

(V. All. F – Stralcio norme di attuazione del PRG).

10.9. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata nel Comune di Mazzarrone con ingresso dalla via Brenta, la stessa fa parte del corpo di fabbrica realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.lla 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano).

Per l'intero fabbricato negli anni è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia n. 467 dell'11.03.1972, una successiva Concessione Edilizia n. 04 del

30.03.1992 per ampliamento ed infine la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85.

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra ed è costituita da un unico ambiente rifinito ed adibito a garage (*V. All. 3.h - Documentazione fotografica*) e dotato solo

di impianto elettrico.

Le caratteristiche dell'immobile pignorato si possono riassumere come di seguito:

- anno di realizzazione: 1972
- anno di ristrutturazione: 1995
- superficie lorda mq. 32,00
- superficie netta mq. 29,00
- altezza interna ml. 2,25
- stato di conservazione: buono

10.10. ACCERTAMENTO RISPONDENZA DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento il bene è stato indicato al foglio 309 particella 2506 sub. 1. Si precisa che i dati indicati nel citato atto di pignoramento hanno esattamente individuato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

10.11. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA/EDILIZIA

Il bene pignorato fa parte del compendio immobiliare di cui alla presente esecuzione immobiliare la cui conformità in materia urbanistico/edilizia è legittimata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85.

10.12. ACCERTAMENTO SULL'OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene pignoramento risulta occupato dal debitore, figlio del proprietario terzo datore di ipoteca, senza aver stipulato alcun contratto d'affitto, così come dichiarato dallo stesso. Si precisa che dalla documentazione in possesso dello scrivente non risulta in corso alcuna procedura per il rilascio.

10.13. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, per la redazione della presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto anche delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'unità immobiliare è stata considerata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono quelli scaturiti dalle misurazioni effettuate in loco (*V. All. 3.c – planimetria*).

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione e di manutenzione;*
- *la potenzialità;*
- *la presenza o meno di servizi;*

si è ritenuto, nel caso di specie, di attingere alla recente **banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2014 – 1° Semestre, pubblicata dell'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Catania** sul proprio sito, **riferita alla fascia/zona e tipologia in argomento** il cui **valore a metro quadro di superficie lorda è stimato a garage, così come risulta dalla visura catastale, tra un minimo di € 320,00 al metro quadro e un massimo di € 460,00 al metro quadro.**

Per quanto sopra, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare in argomento e l'attuale andamento del mercato immobiliare lo scrivente ha ritenuto congruo per il lotto in argomento fissare il prezzo di € 400,00 al metro quadrato, per un valore di mercato calcolato come di seguito:

- Superficie lorda piano terra, adibita a garage

$$\text{mq. } 32,00 \times \text{€ } 400,00/\text{mq} = \underline{\underline{\text{€ } 12.800,00}}$$

10.14. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

Diritti di proprietà sull'unità immobiliare destinata a garage ubicata al piano terra della via Brenta, 7A di Mazzarrone (CT);

Confini: L'immobile confina sul lato sud con la via Brenta, sul lato ovest con vano scala da cui si ha diritto di accesso, a nord ed est con altra ditta;

Valutazione del bene = €. 12.800,00.

11. LOTTO N. 4 - RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

11.1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare in oggetto è posta a piano terra della via P.pe Umberto, 174, confine a sud con la via Brenta, ad ovest con la via P.pe Umberto, a nord con altra ditta e ad est con altra unità immobiliare oggetto della stessa procedura esecutiva.

Il lotto in oggetto fa parte del corpo di fabbrica, oggetto di esecuzione immobiliare, realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.lla 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano), ricadenti in zona "B" del vigente P.R.G. del Comune di Mazzarrone, lo stesso è individuato al Catasto Urbano di detto Comune di Mazzarrone al foglio 309 particella 2505 sub. 5, *ex subalterno 3*, come individuato nell'atto di pignoramento.

11.2. COMPLETEZZA DOC. DI CUI ALL'ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione prodotta dal pignorante e di cui all'art. 567 c.p.c., si fa rilevare che la stessa risulta completa precisando altresì che l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 309 particella 2505 sub. 3 oggi risulta censita con il numero di subalterno 5, a seguito di variazione catastale.

11.3. ACCERTAMENTI SULL'ATTUALE PROPRIETA' DEL BENE

Dagli accertamenti eseguiti presso gli uffici di competenza e della documentazione prodotta dagli stessi si è riscontrato che la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto pignorata è di proprietà del terzo datore di ipoteca, quest'ultimo in regime di comunione legale dei beni (*V. all. N*) con il coniuge e quindi comproprietari del bene ipotecato. Si precisa inoltre che il debitore risulta coniugato in regime della separazione dei beni (*V. all. M*).

11.4. VERIFICA DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E TRASCRIZIONE

Dall'esame della documentazione in possesso si è potuto constatare che il

pignoramento ha colpito quote di proprietà del terzo datore di ipoteca, precisando inoltre che :

- nell'atto di pignoramento è stata indicata l'unità immobiliare censita in catasto al foglio 309 particella 2505 sub. 3, la stessa, a seguito di variazione catastale, è attualmente censita con il numero di subalterno 5;
- nella nota di trascrizione del verbale pignoramento immobili n. 156 del 09.07.2013 l'unità immobiliare in oggetto è stata trascritta due volte, una volta al foglio 309 particella 2505 sub. 3 e un'altra al foglio 309 particella 2505 sub. 5, anziché essere trascritta unicamente al foglio 309 particella 2505 sub. 5;

11.5. ACCERTAMENTO DELL'ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Per l'accertamento dell'esatta provenienza del bene si è proceduto ad eseguire ispezione ipotecaria presso l'Agenzia delle Entrate di Catania, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di pignoramento, dalla quale si è rilevata la presenza delle seguenti iscrizioni o trascrizione:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686;
- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911 Registro Generale 38910.

Inoltre sono state reperite le note cartacee di trascrizione dei lotti di terreno su cui è stato edificato l'intero fabbricato oggetto di esecuzione immobiliare.

11.6. ACCERTAMENTO ACCATASTAMENTO IMMOBILI

L'unità immobiliare in oggetto risulta accatastata e censita all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Catania al **foglio 309 del Comune di Mazzarrone particella 2505 subalterno 5** (*ex subalterno 3*), categoria C/1 classe 9 rendita € 493,01, piano terra di via P.pe Umberto, 174.

11.7. ACCERTAMENTO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONE SUL BENE

Come indicato nei punti precedenti sul bene pignorato gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni da cancellare con il decreto di trasferimento:

- **Iscrizione** n. 223 del 17/07/2008 - Registro Particolare 8674 Registro Generale 43935;
- **Iscrizione** n. 402 del 28/04/2009 - Registro Particolare 7203 Registro Generale 26686;
- **Trascrizione** n. 156 del 09/07/2013 - Registro Particolare 31911 Registro Generale 38910.

11.8. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA SU CUI RICADE IL BENE

Da ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzarrone si è riscontrato quanto segue:

che l'unità immobiliare ricade su area censita in catasto terreni al foglio 309 particella 2505 e nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Mazzarrone all'interno della zona "B" Edilizia destinata a edilizia residenziale, uffici pubblici e privati, esercizi commerciali e piccolo artigianato, compatibile con la residenza servizi collettivi e d'interesse generale.

Parametri edificatori:

- densità fondiaria 5 mc/mq per lotti di superficie > 200 mq.;
- densità fondiaria 9 mc/mq per lotti di superficie < 120 mq.;
- cubatura massima di mc. 1000 per lotti di superficie compresa tra 120 e 200 mq.; **(caso in questione mq. 112,00 + mq. 67,00)**
- rapporto di copertura 10/10, in conformità alle preesistenti;
- altezza massima ml. 11,00;
- numero massimo dei piano 3;

(V. All. F – Stralcio norme di attuazione del PRG).

11.9. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

L'unità immobiliare oggetto della presente è situata nel Comune di Mazzarrone e posta ad angolo tra le vie P.pe Umberto e Brenta, la stessa fa parte del corpo di fabbrica realizzato dall'attuale proprietario, terzo datore di ipoteca, a seguito di edificazione su due lotti di terreno identificati in catasto alla p.lla 2505 e 2506 del foglio 5 del catasto terreni (corrispondente al foglio 309 del catasto urbano).

Per l'intero fabbricato negli anni è stata rilasciata una prima Concessione Edilizia n. 467 dell'11.03.1972, una successiva Concessione Edilizia n. 04 del 30.03.1992 per ampliamento ed infine la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, da quest'ultima si evince

- 33 -

che la porzione di fabbricato individuata dallo scrivente come lotto n. 4 costituiva un'unica immobiliare a piano primo della via Brenta, 7 da adibire a civile abitazione.

Da ulteriori ricerche eseguite presso l'ufficio tecnico comunale si è constatato che per la medesima unità immobiliare è stata rilasciata autorizzazione edilizia per il cambio della destinazione d'uso e adibirla ad attività commerciale.

Nello specifico l'unità immobiliare è destinata a phone center, attività esercitata dalla Sig.ra OMISSIS titolare del contratto di comodato gratuito registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 588 del 09.04.2009 (*V. all. O*).

L'unità immobiliare si sviluppa a piano terra, risulta rifinita e costituita da tre ampi vani più servizio igienico, munito di antibagno, (*V. All. 4.h - Documentazione fotografica*) e dotata di impianto elettrico e collegata alla rete idrica e fognaria comunale.

La caratteristiche dell'immobile pignorato si possono riassumere come di seguito:

- anno di realizzazione: 1972
- anno di ristrutturazione: 1995
- superficie lorda mq. 67,00
- superficie netta mq. 55,00
- altezza interna ml. 3,50
- stato di conservazione: buono

11.10. ACCERTAMENTO RISPONDENZA DATI INDICATI IN PIGNORAMENTO

Nell'atto di pignoramento il bene è stato indicato al foglio 309 particella 2505 sub. 3, allo stato attuale, a seguito di variazione catastale, il bene risulta individuato al foglio 309 particella 2505 sub. 5. Si precisa inoltre che i dati indicati nel citato atto di pignoramento pur non corrispondenti a dati catastali attuali hanno in precedenza individuato l'immobile in oggetto.

11.11. ACCERTAMENTO DELLA CONFORMITÀ URBANISTICA/EDILIZIA

Il bene oggetto di pignoramento fa parte del compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare la cui conformità in materia urbanistico/edilizia è legittimata dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 01 del 24.03.1995, rilasciata ai sensi dell'art. 13 della Legge 47/85, e successiva autorizzazione edilizia per il cambio della destinazione d'uso.

11.12. ACCERTAMENTO SULL'OCCUPAZIONE DEL BENE

Il bene pignoramento risulta occupato, giusto contratto di comodato gratuito stipulato in data 01.04.2009, registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 588 del 09.04.2009, la cui durata è stabilita in anni venti con scadenza 31.03.2029. Si precisa che dalla documentazione in possesso dello scrivente non risulta in corso alcuna procedura per il rilascio.

11.13. STIMA DELL'IMMOBILE

Oltre alle informazioni in possesso dello scrivente e/o disponibili presso operatori accreditati del settore, per la redazione della presente relazione di stima sono stati utilizzati alcuni parametri di valutazione tenendo conto anche delle seguenti condizioni e limitazioni:

- l'unità immobiliare è stata considerata nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e la stima è riferita alla data odierna;
- i parametri dimensionali sono quelli scaturiti dalle misurazioni effettuate in loco (*V. All. 4.c – planimetria*).

Ciò posto, tenuto conto dei seguenti fattori caratterizzanti l'immobile in questione:

- *l'ubicazione;*
- *le caratteristiche funzionali e ambientali del territorio;*
- *le caratteristiche strutturali, lo stato di conservazione e di manutenzione;*
- *la potenzialità;*
- *la presenza o meno di servizi;*

si è ritenuto, nel caso di specie, di attingere alla recente **banca dati delle quotazioni immobiliari anno 2014 – 1° Semestre, pubblicata dell'Agenzia delle Entrate - ufficio territoriale di Catania** sul proprio sito, **riferita alla fascia/zona in argomento e alla tipologia e destinazione in argomento** il cui **valore a metro quadro si superficie lorda è stimato tra un minimo di € 600,00 al metro quadro e un massimo di € 850,00 al metro quadro.**

Per quanto sopra, considerate le caratteristiche dell'unità immobiliare in argomento e l'attuale andamento del mercato immobiliare lo scrivente ha ritenuto congruo per il lotto in argomento fissare il prezzo di € 600,00 al metro quadrato, per un valore di mercato calcolato come di seguito:

- Superficie lorda mq. 67,00 x € 600,00/mq = € 40.200,00

Valore del lotto adibito ad attività commerciale € 40.200,00

11.14. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

Diritti di proprietà sull'unità immobiliare, con superficie lorda di mq. 67,00, destinata ad attività commerciale, ubicata a piano terra della via P.pe Umberto, 174 di Mazzarrone (CT);

Confini: L'immobile confina sul lato sud con la via Brenta, sul lato ovest con la via P.pe Umberto, a nord con altra ditta e infine sul lato est con proprietà della stessa ditta e facente parte della stessa procedura esecutiva;

Valutazione del bene = €. 40.200,00 (Euro quarantamiladuecento/00).

12. LOTTO UNICO - IMMOBILE SITO IN COMUNE DI MAZZARRONE, TRA LE VIE P.PE UMBERTO E BRENTA, RICADENTE SU LOTTO DI TERRENO CENSITO AL CATASTO TERRENI DI DETTO COMUNE AL FOGLIO 5, PARTICELLA 2505 E 2506

12.1 DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA DEL BENE E VALORE STIMATO

Per la formazione del bando d'asta e del decreto di trasferimento dell'immobile si riporta la seguente descrizione riepilogativa del bene ed il valore stimato:

1) "Diritti di proprietà su fabbricato, costituito da abitazione a piano primo e secondo, due garage e unità immobiliare destinata ad attività commerciale, sito in Comune di Mazzarrone (CT) e ubicato tra le vie P.pe Umberto e Brenta, censito in catasto al foglio 309 di cui:

**DESCRIZIONE
RIEPILOGATIVA
DEL BENE E
VALORE STIMATO**

-p.lla 2505 sub. 2-4 e p.lla 2506 sub. 2-3 abitazione piano primo e secondo con ingresso dalla via Brenta, 7, **valutazione del bene "lotto 1" € 73.669,00;**

-p.lla 2505 sub. 1 garage a piano terra con ingresso dalla via Brenta, 5, **valutazione del bene "lotto 2" € 11.520,00;**

-p.lla 2506 sub. 1 garage a piano terra con ingresso dalla via Brenta, 7°, **valutazione del bene "lotto 3" € 12.800,00;**

-p.lla 2505 sub. 5 negozio a piano terra con ingresso dalla via P.pe Umberto, 174 **valutazione del bene "lotto 4" € 40.200,00;**

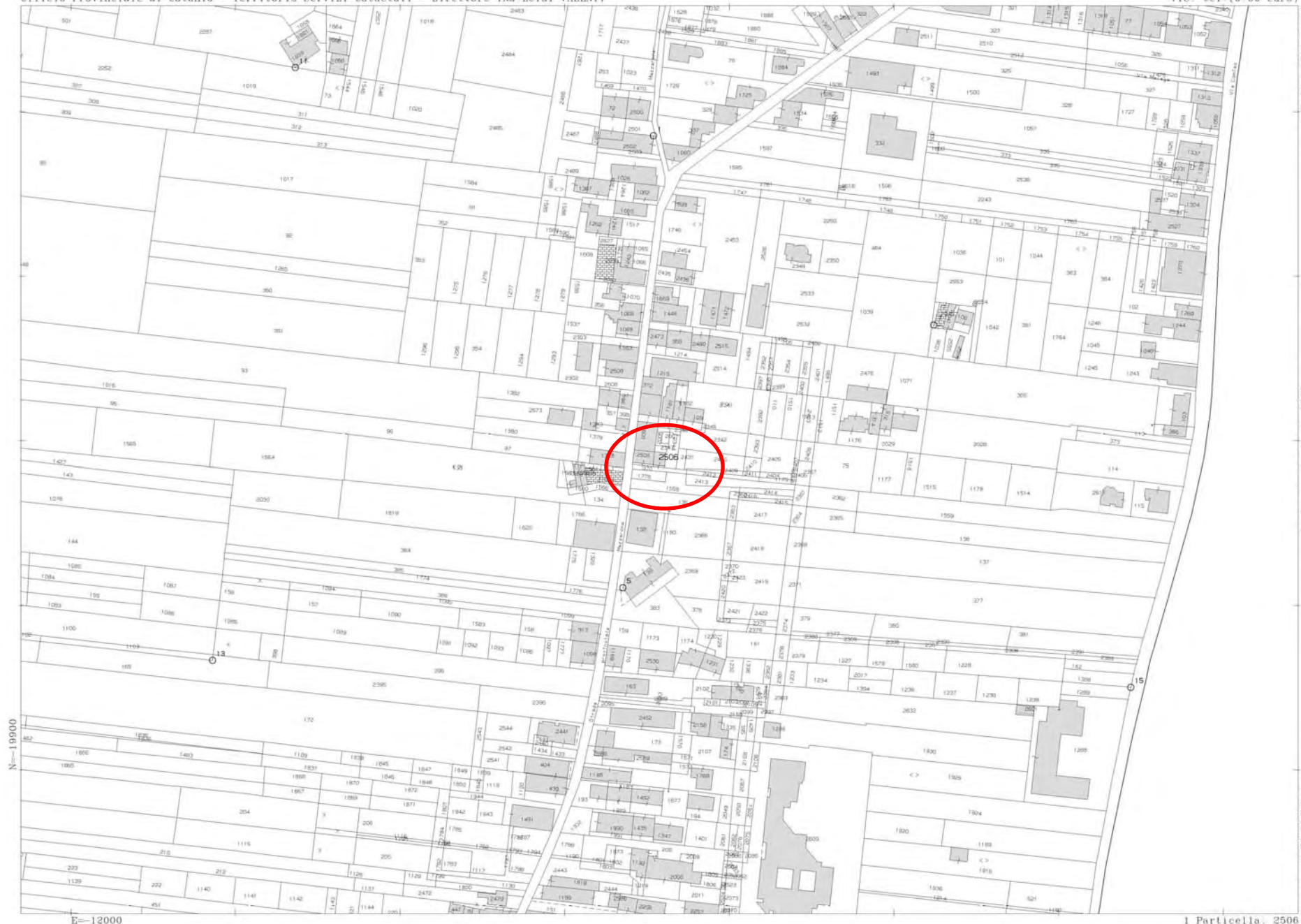
Confini: L'immobile confina a sud con la via Brenta, ad ovest con la via P.pe Umberto, a nord ed est con altra ditta.

Valutazione dell'intero compendio immobiliare = € 138.189,00 (Euro Centotrentottocentottantanove/00)."

In fede.

F.to IL CTU
Geom. Antonino Montemagno





N=19900

E=12000

29-Dic-2014 17.46
Prot. n. T194541/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MAZZARRONE/A
Foglio: 5

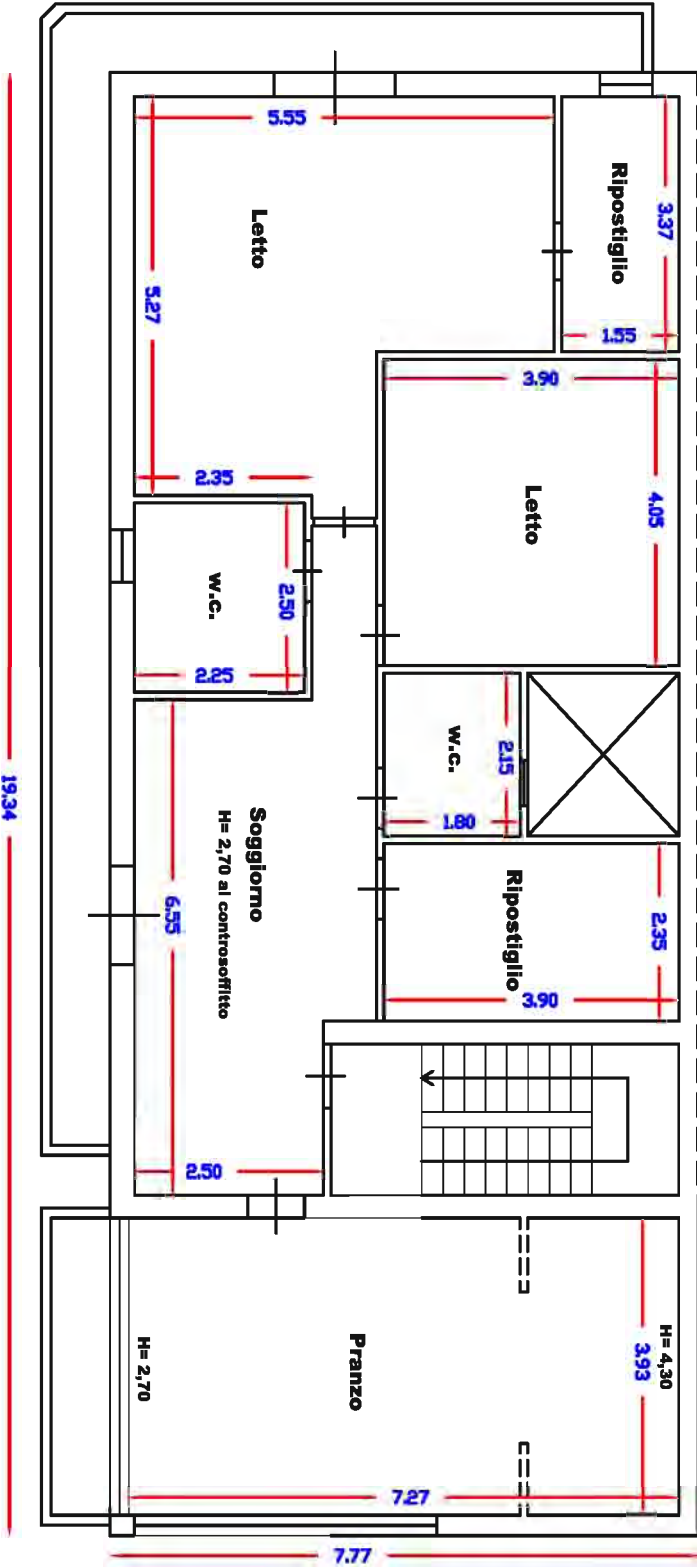
1 Particella. 2506

VIA PRINCIPE UMBERTO

PIANO SECONDO (STATO ATTUALE)

p.lla 2505 sub. 4 e
p.lla 2506 sub. 3

ALTRA PROPRIETA'

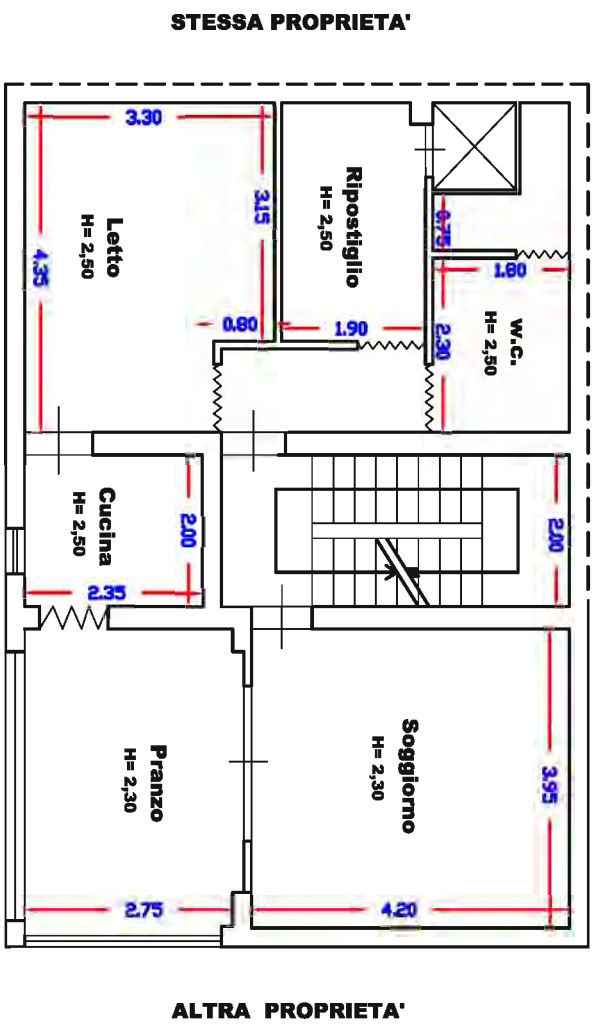


ALTRA PROPRIETA'

VIA BRENTA

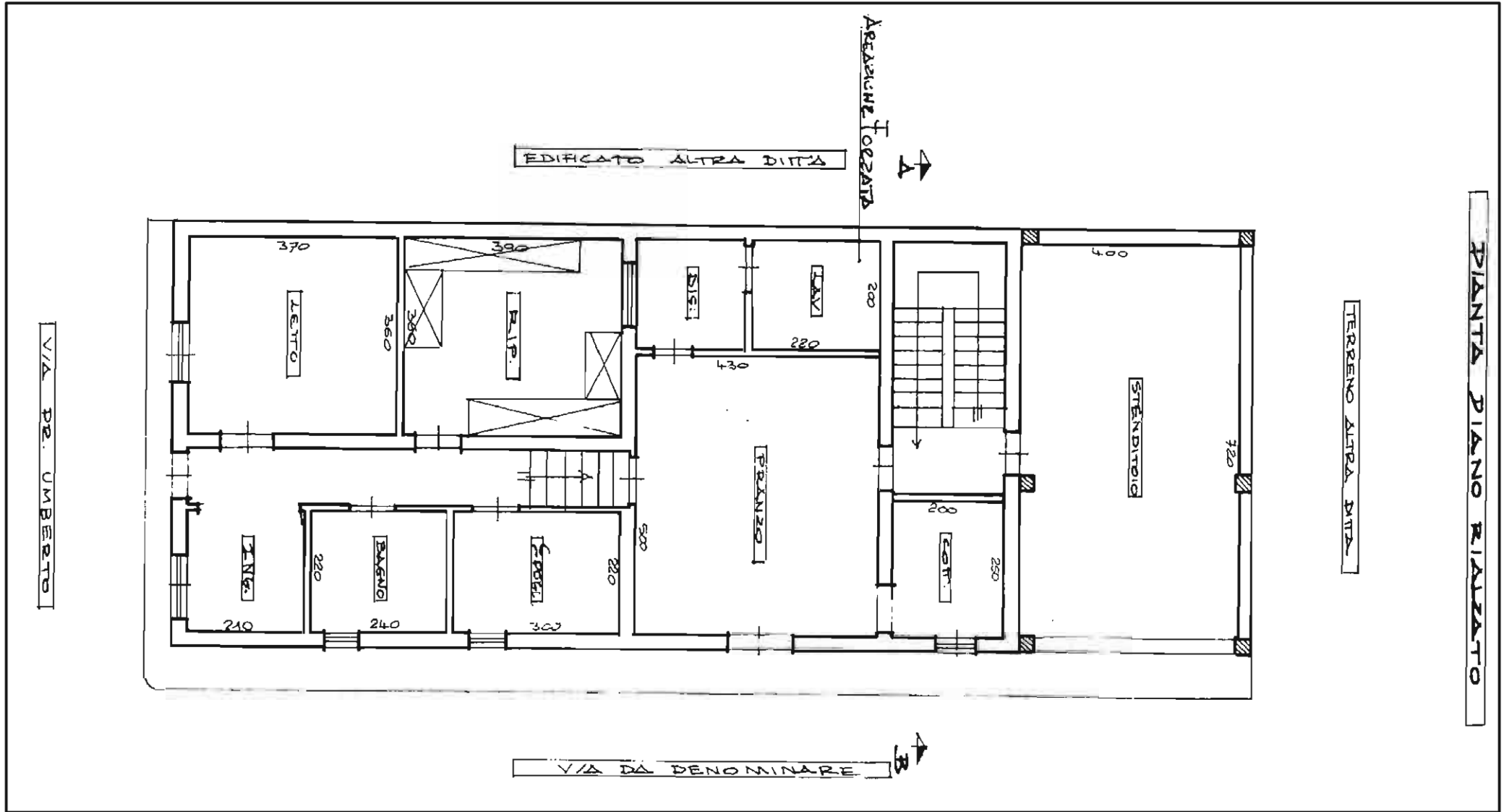
PIANO PRIMO da via Brenta (STATO ATTUALE)
p.lla 2505 sub. 2 e
p.lla 2506 sub. 2

ALTRA PROPRIETA'



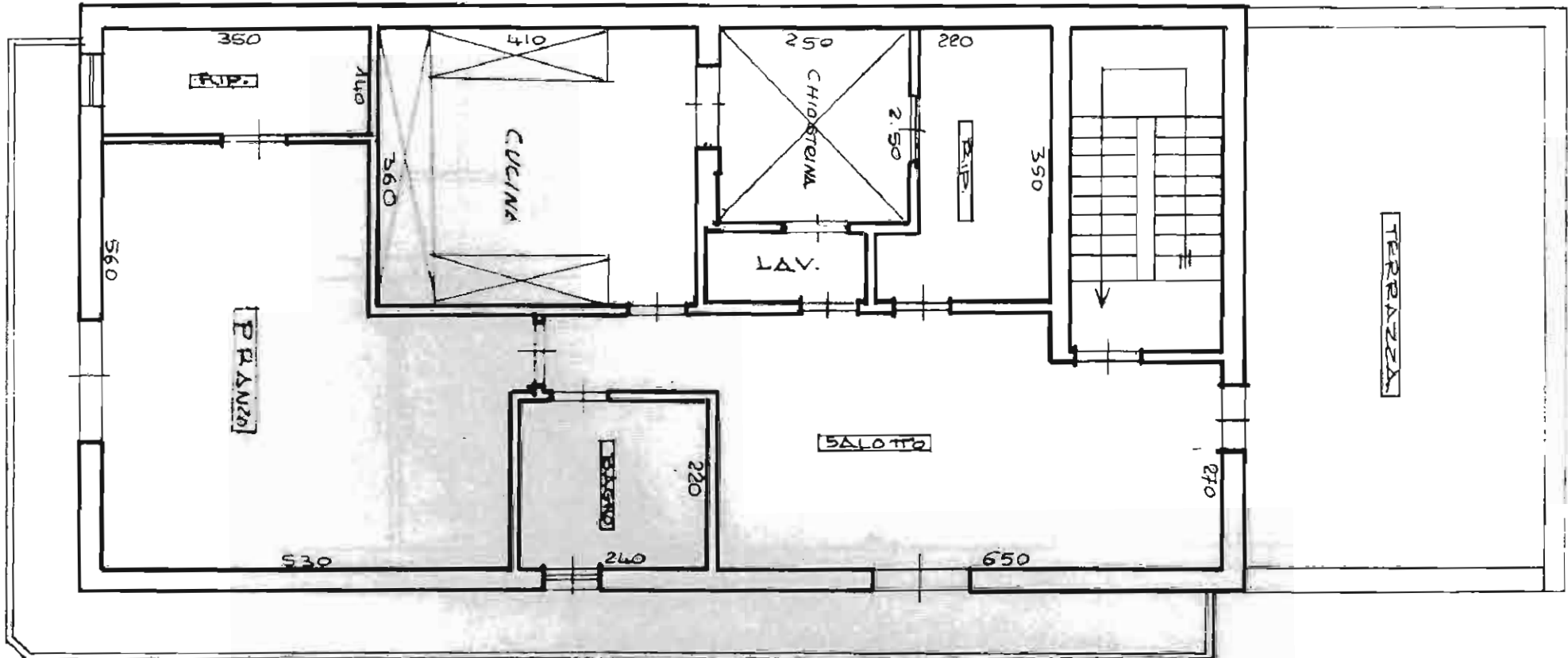
PIANO PRIMO

ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 01 DEL 24.03.1995



PIANO SECONDO
ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 01 DEL 24.03.1995

EDIFICATO ALTRA DITTA



TERRENO ALTRA DITTA

VIA DA DENOMINARE



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0401359 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone

Via Brenta

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 309

Particella: 2505

Subalterno: 4

Compilata da:
Sirna Rosario

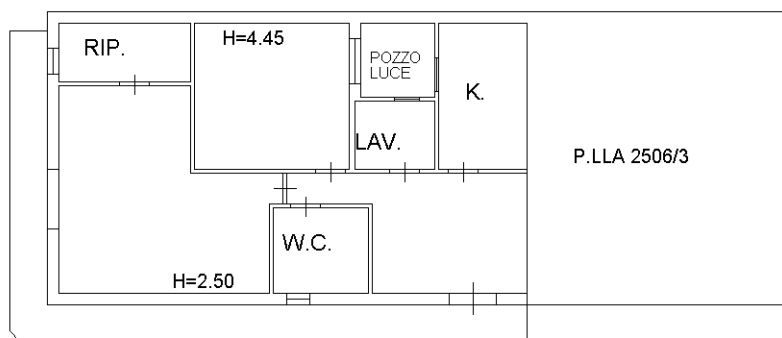
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

N. 1795

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Subalterno: 4 >
VIA BRENTA n. 7 piano: 2;

10 metri

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0401384 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone

Via Brenta

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 309

Particella: 2506

Subalterno: 3

Compilata da:

Sirna Rosario

Iscritto all'albo:

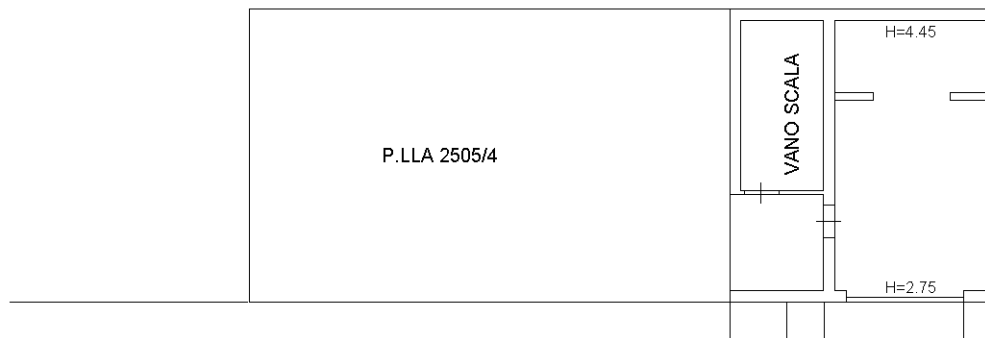
Geometri

Prov. Catania

N. 1795

Scheda n. 1

Scala 1:200



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2506 - Subalterno: 3 >
VIA BRENTA n. 7 piano: 2;

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0401359 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone

Via Brenta

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 309

Particella: 2505

Subalterno: 2

Compilata da:
Sirna Rosario

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

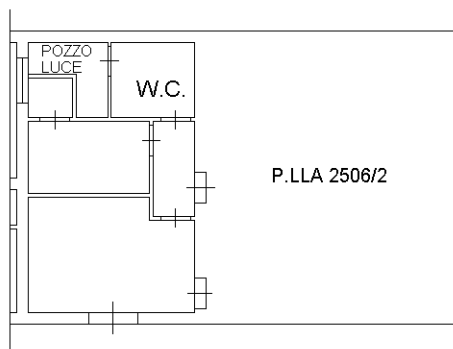
N. 1795

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Subalterno: 2 >
VIA BRENTA n. 7 piano: 1;

10 metri



PIANO PRIMO H=2.50



Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0401384 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone

Via Brenta

civ. 7

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 309

Particella: 2506

Subalterno: 2

Compilata da:

Sirna Rosario

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Catania

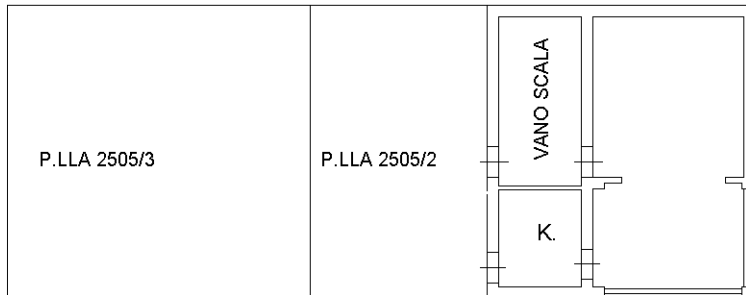
N. 1795

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2506 - Subalterno: 2 >
VIA BRENTA n. 7 piano: 1;

10 metri



PIANO PRIMO H=2.50



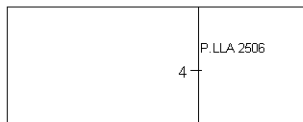
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sirna Rosario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Catania	N. 1795

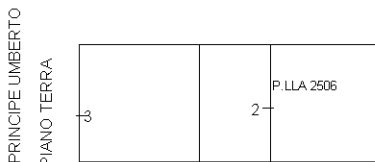
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Comune di Mazzarrone	Protocollo n. CT0401359 del 24/09/2007
Sezione: Foglio: 309 Particella: 2505	Tipo Mappale n. 294099 del 21/06/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Elaborato planimetrico >



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Sirna Rosario

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania N. 1795

Comune di Mazzarrone

Sezione: Foglio: 309 Particella: 2506

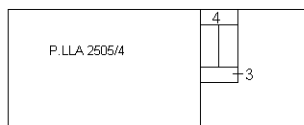
Protocollo n. CT0401384 del 24/09/2007

Tipo Mappale n. 294114 del 21/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

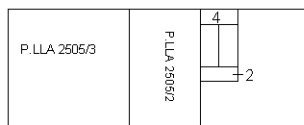
Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2506 - Elaborato planimetrico >

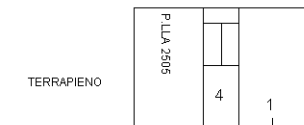


PIANO SECONDO

VIA PRINCIPE UMBERTO
PIANO TERRA



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2505		294099	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	5	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	via principe umberto	174	T			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

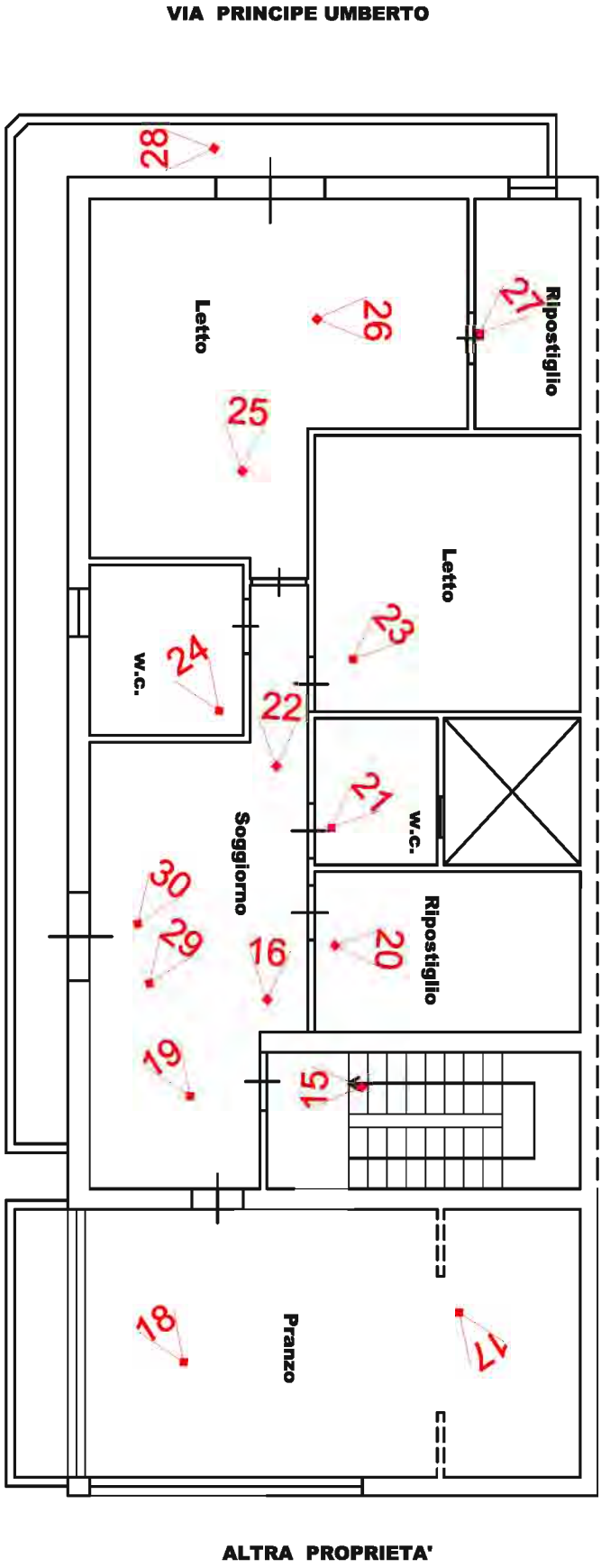
Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2506		294114	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	7A	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	T-1 2			B.C.N.C. A TUTTI I SUB (SCALA E ANDRONE)	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

PIANO SECONDO (STATO ATTUALE)



ALTRA PROPRIETA'

ALTRA PROPRIETA'

31

PIANO PRIMO da via Brenta (STATO ATTUALE)

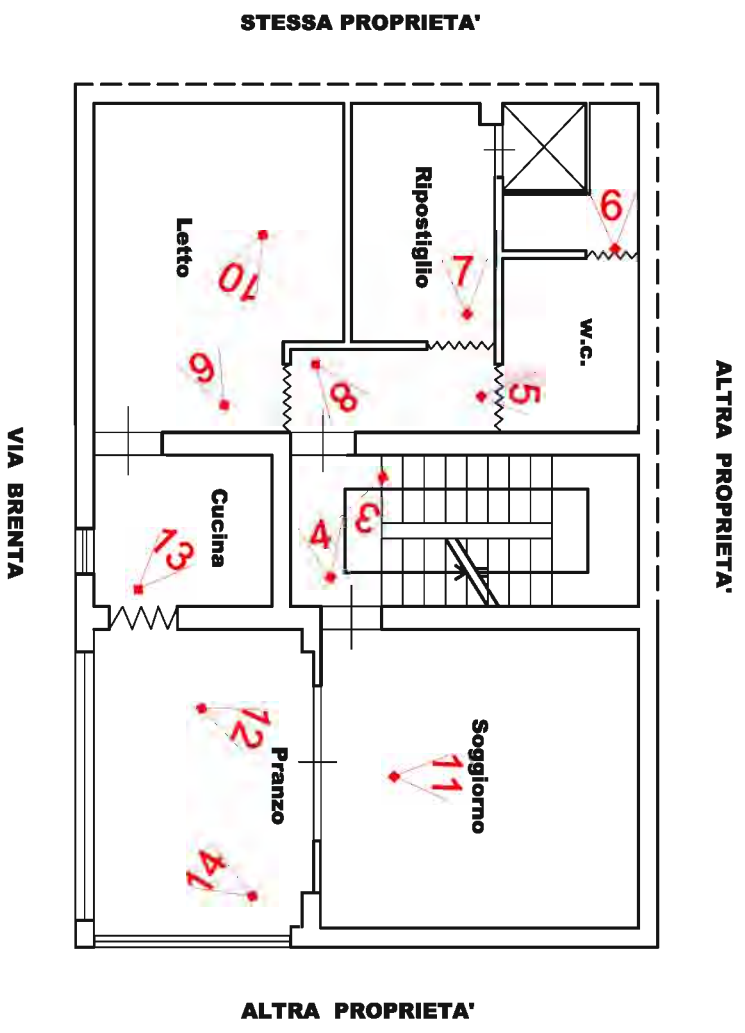


FOTO N. 1 – PROSPETTO dell'edificio oggetto di esecuzione immobiliare su via Brenta



FOTO N. 2 – PORTONE d'ingresso all'unità abitativa



PIANO PRIMO

FOTO N. 3 – Accesso al piano primo attuale “zona giorno”



FOTO N. 4 – Accesso al piano primo attuale “zona notte”



FOTO N. 5 – Servizio igienico



FOTO N. 6 – Servizio igienico



FOTO N. 7 – Ripostiglio



FOTO N. 8 – Particolare impianti esistenti

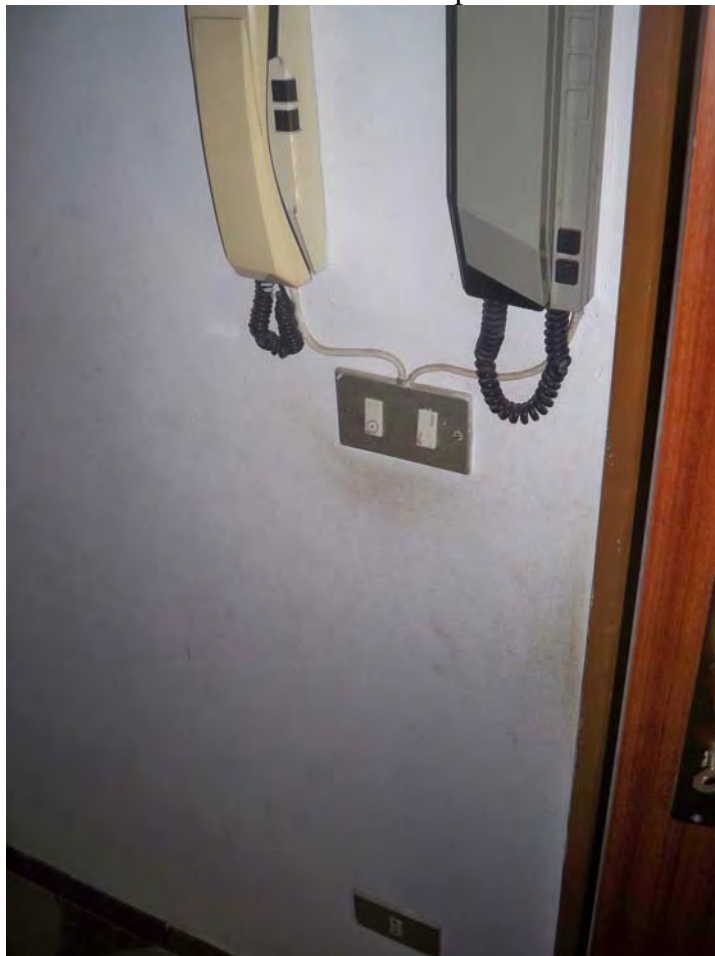


FOTO N. 9 – Camera da letto



FOTO N. 10 – Camera da letto

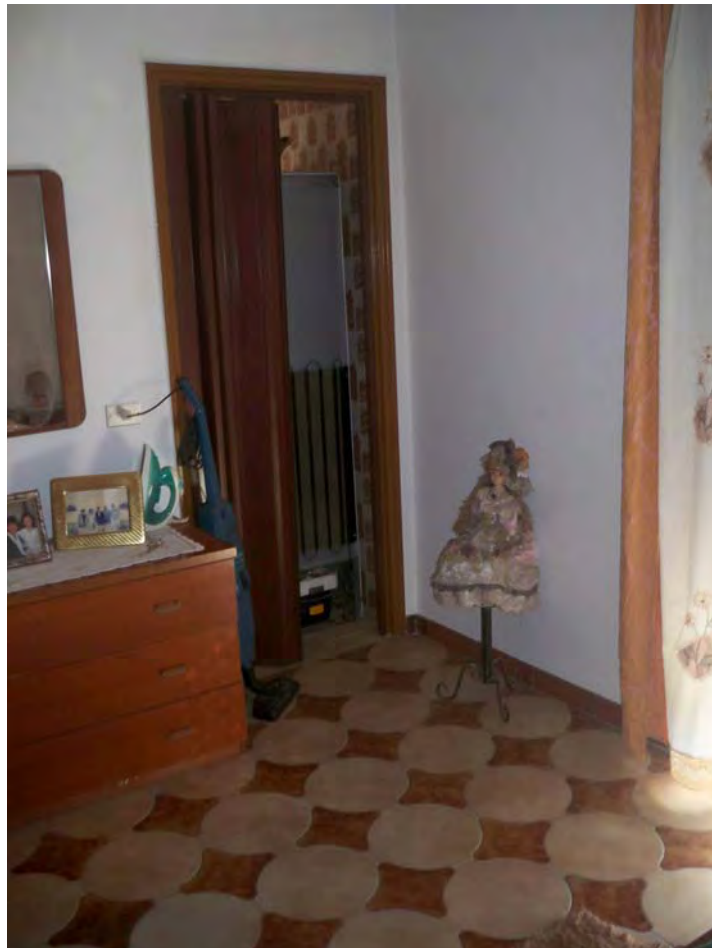


FOTO N. 11 – Soggiorno



FOTO N. 12 – Pranzo-Soggiorno



FOTO N. 13 – Vano Cucina



FOTO N. 14 – Vano Pranzo



PIANO SECONDO

FOTO N. 15 – Accesso al piano secondo



FOTO N. 16 – Ingresso-soggiorno

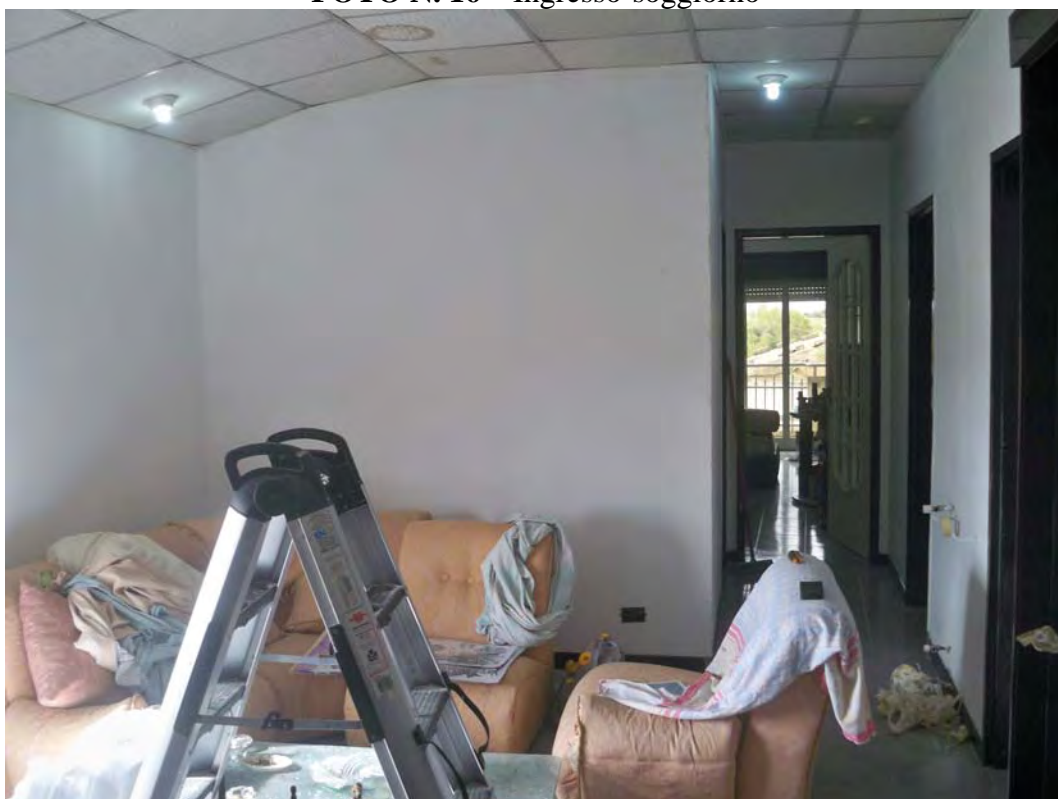


FOTO N. 17 – Cucina-pranzo realizzata abusivamente su terrazza di progetto



FOTO N. 18 – Cucina-pranzo realizzata abusivamente su terrazza di progetto



FOTO N. 19 – Vista balcone dall'ingresso-soggiorno



FOTO N. 20 – Ripostiglio



FOTO N. 21 – Doppio servizio



FOTO N. 22 – Corridoio



FOTO N. 23 – Camera da letto



FOTO N. 24 – Servizio igienico



FOTO N. 25 – Cameretta



FOTO N. 26 – Accesso ripostiglio



FOTO N. 27 – Ripostiglio



FOTO N. 28 – Balcone prospiciente via P.pe Umberto e via Brenta



FOTO N. 29 – Particolare controsoffitto esistente



FOTO N. 30 – Particolare tetto di copertura



FOTO N. 31 – Particolare vista nord-est parte abusiva



FOTO N. 31 – Particolare vista sud parte abusiva



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MAZZARRONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO : BOTTEGHELLE - GIUDICE - MAZZINI - UMBERTO - LICODIA - GARIBALDI- VITT. EMANUELE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

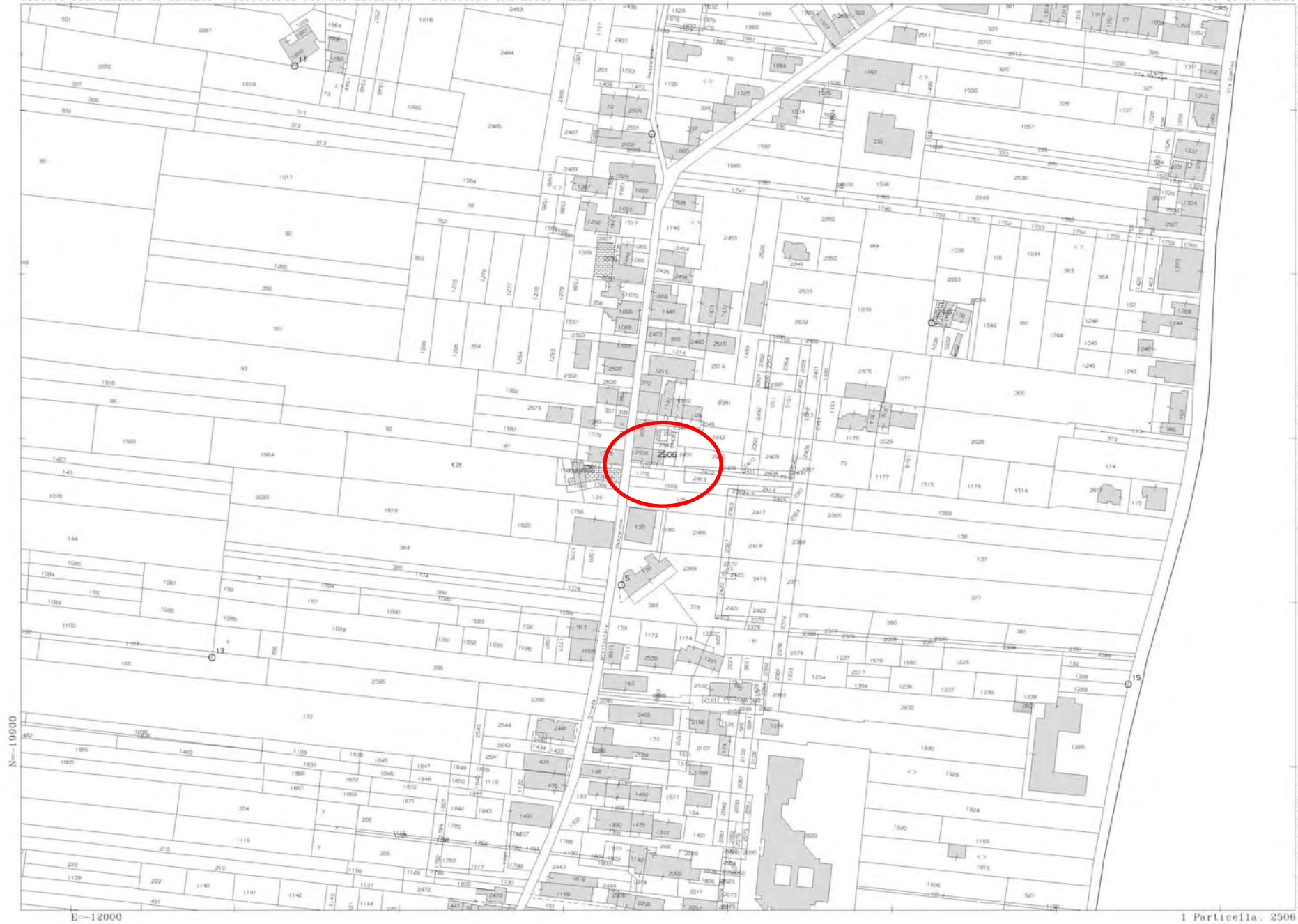
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Abitazioni civili	NORMALE	500	730	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	270	390	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	320	460	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	600	820	L	1,9	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)





N=19900

E=12000

29-Dic-2014 17:46
Prot. n. T194541/2014

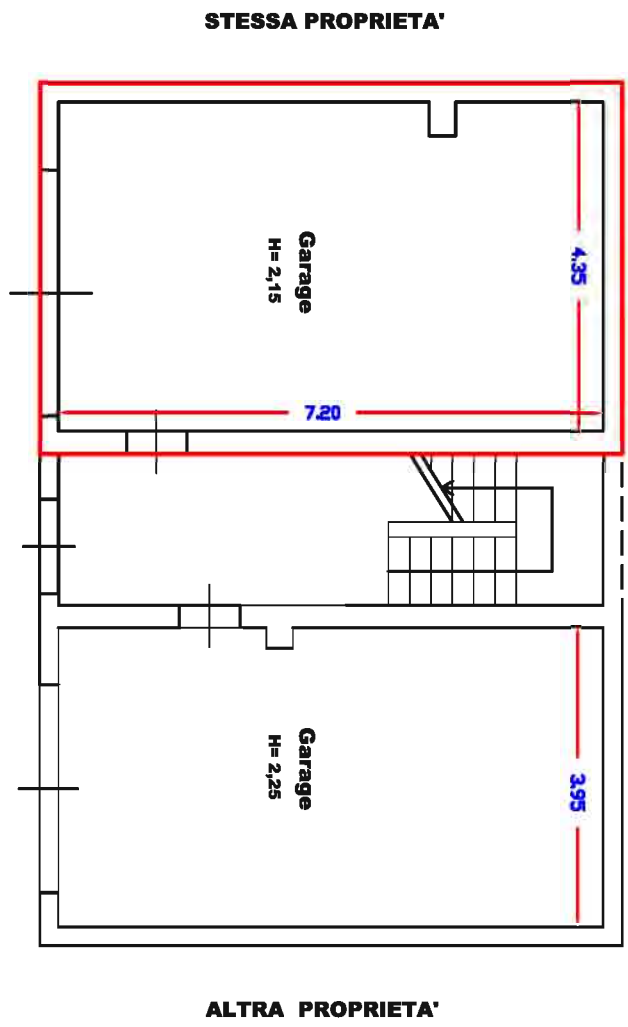
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MAZZARRONE/A
Foglio: 5

1 Particella. 2506

PIANO TERRA (STATO ATTUALE)
p.lia 2505 sub. 1 e
p.lia 2506 sub. 1

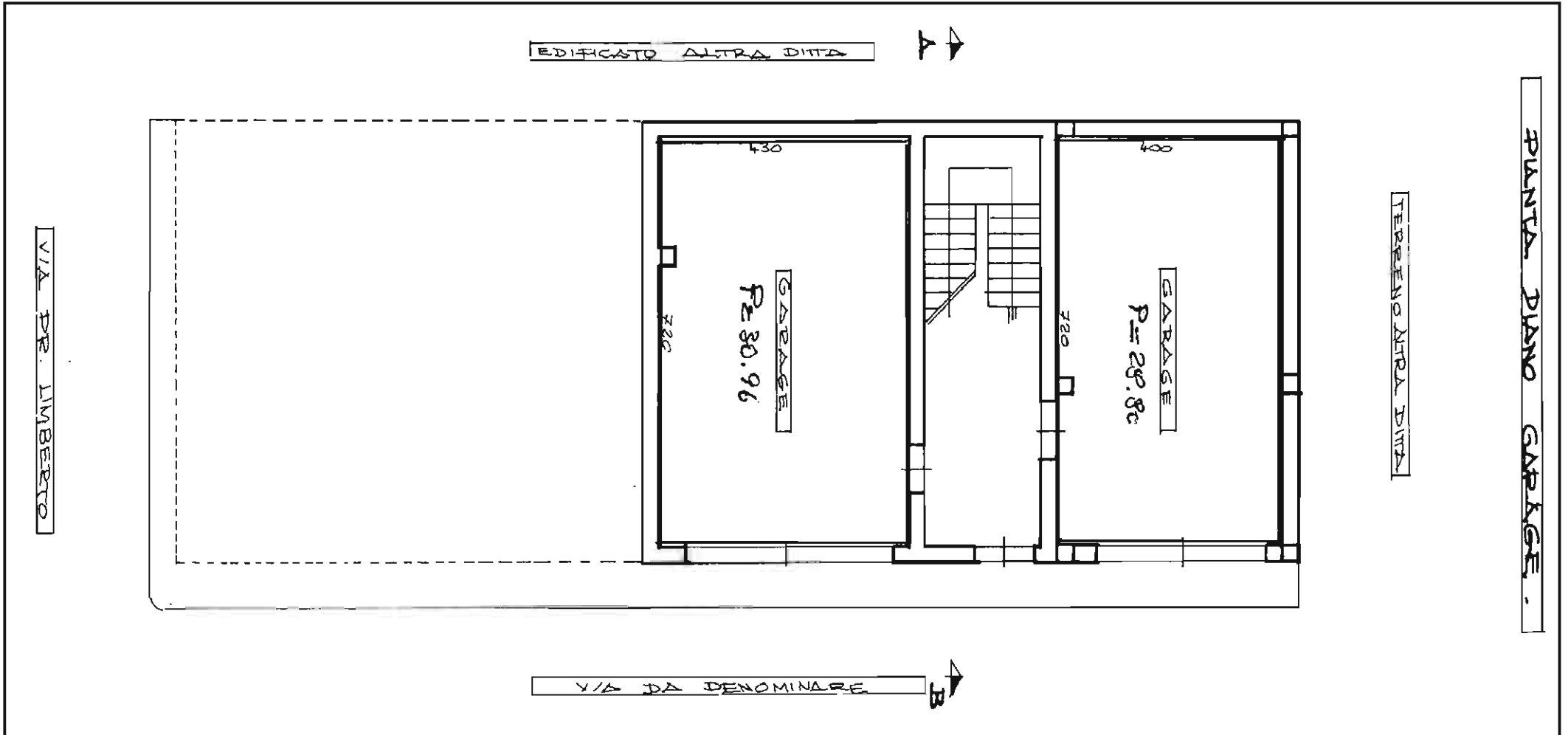
ALTRA PROPRIETA'



VIA BRENTA

PIANO TERRA

ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 01 DEL 24.03.1995



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0401359 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone

Via Brenta

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 309

Particella: 2505

Subalterno: 1

Compilata da:
Sirna Rosario

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

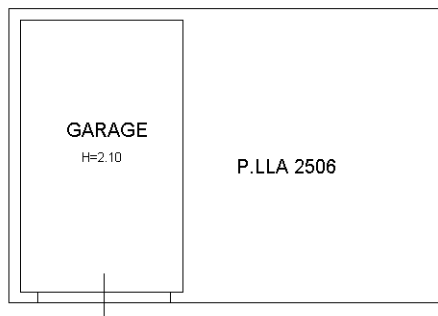
N. 1795

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Subalterno: 1 >
VIA BRENTA n. 5 piano: T;

10 metri



PIANO TERRA



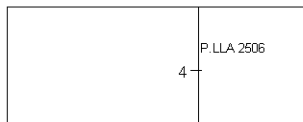
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sirna Rosario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Catania	N. 1795

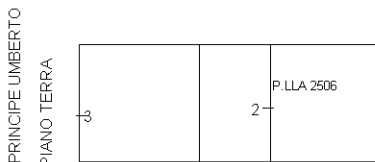
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Comune di Mazzarrone	Protocollo n. CT0401359 del 24/09/2007
Sezione: Foglio: 309 Particella: 2505	Tipo Mappale n. 294099 del 21/06/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

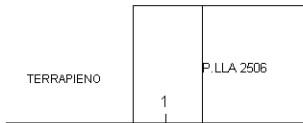
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Elaborato planimetrico >



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Sirna Rosario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Catania N. 1795

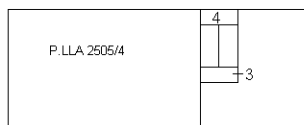
Comune di Mazzarrone
Sezione: Foglio: 309 Particella: 2506

Protocollo n. CT0401384 del 24/09/2007
Tipo Mappale n. 294114 del 21/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

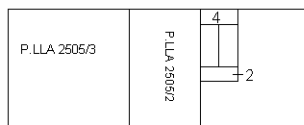
Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2506 - Elaborato planimetrico >

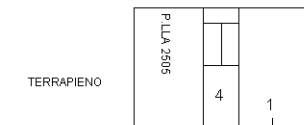


PIANO SECONDO

VIA PRINCIPE UMBERTO
PIANO TERRA



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2505		294099	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	5	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	via principe umberto	174	T			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2506		294114	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	7A	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	T-1 2			B.C.N.C. A TUTTI I SUB (SCALA E ANDRONE)	

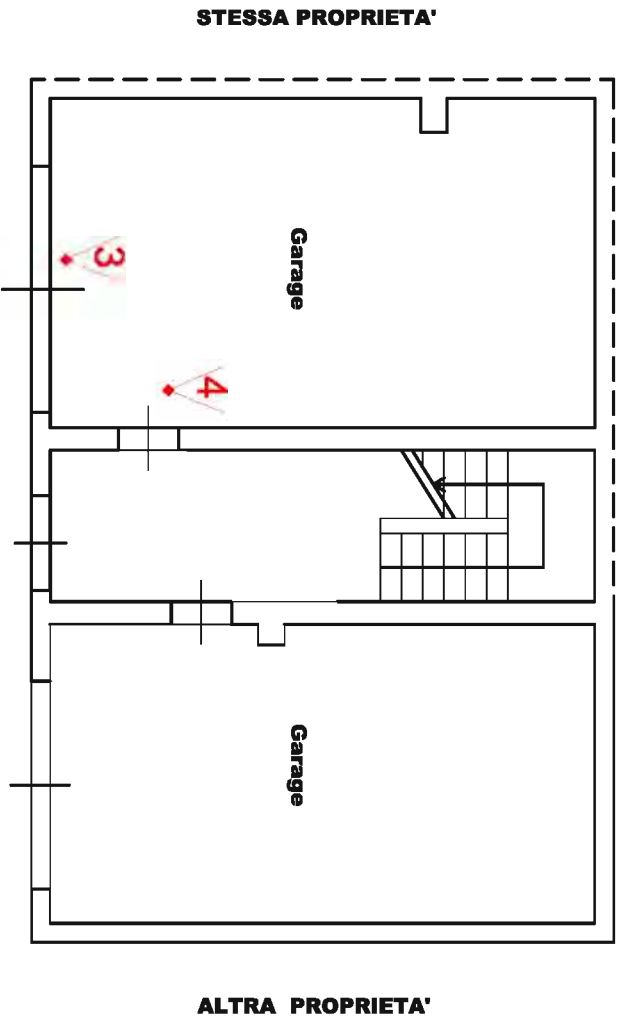
Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

PIANO TERRA

ALTRA PROPRIETA'



STESSA PROPRIETA'

VIA BRENTA



FOTO N. 1 – PROSPETTO dell'edificio oggetto di esecuzione immobiliare su via Brenta



FOTO N. 2 – Ingresso al garage



FOTO N. 3 – Vista interna del garage “lotto 2”



FOTO N. 4 – Vista interna del garage “lotto 2”



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MAZZARRONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO : BOTTEGHELLE - GIUDICE - MAZZINI - UMBERTO - LICODIA - GARIBALDI- VITT. EMANUELE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

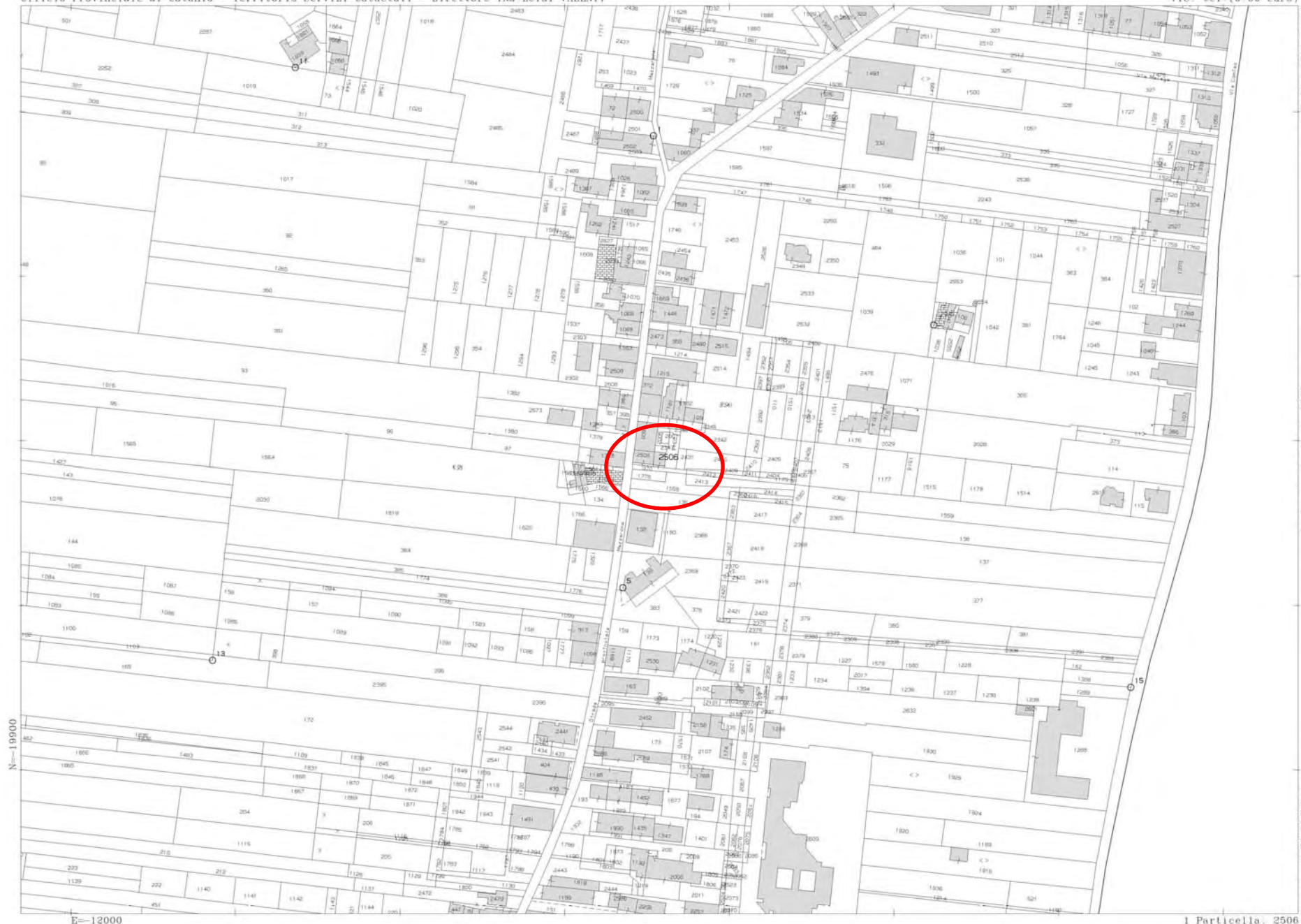
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Abitazioni civili	NORMALE	500	730	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	270	390	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	320	460	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	600	820	L	1,9	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)





N=19900

E=12000

29-Dic-2014 17.46
Prot. n. T194541/2014

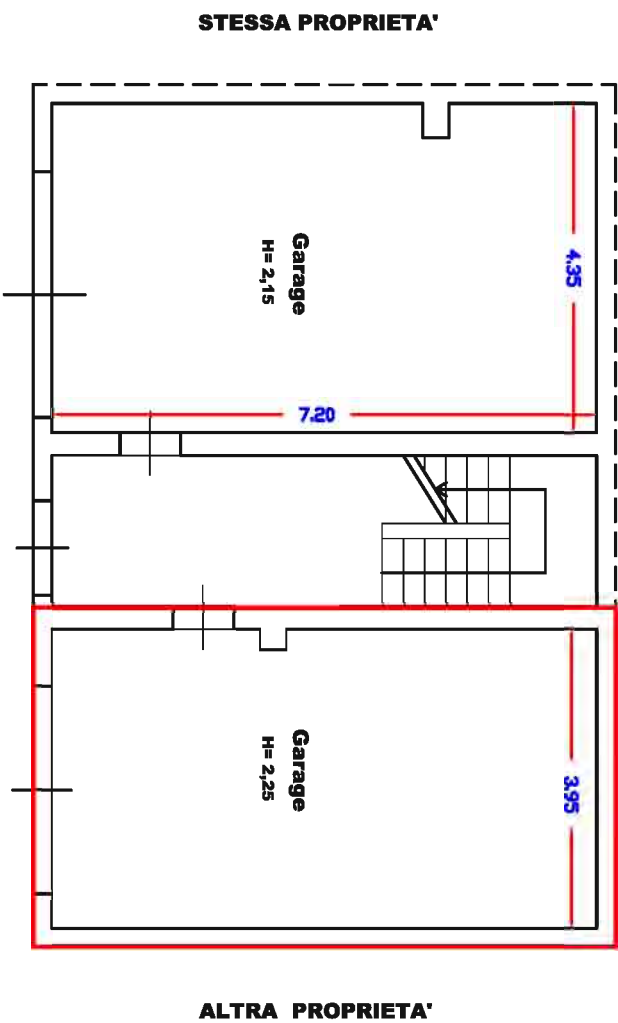
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: MAZZARRONE/A
Foglio: 5

1 Particella. 2506

PIANO TERRA (STATO ATTUALE)
p.lla 2505 sub. 1 e
p.lla 2506 sub. 1

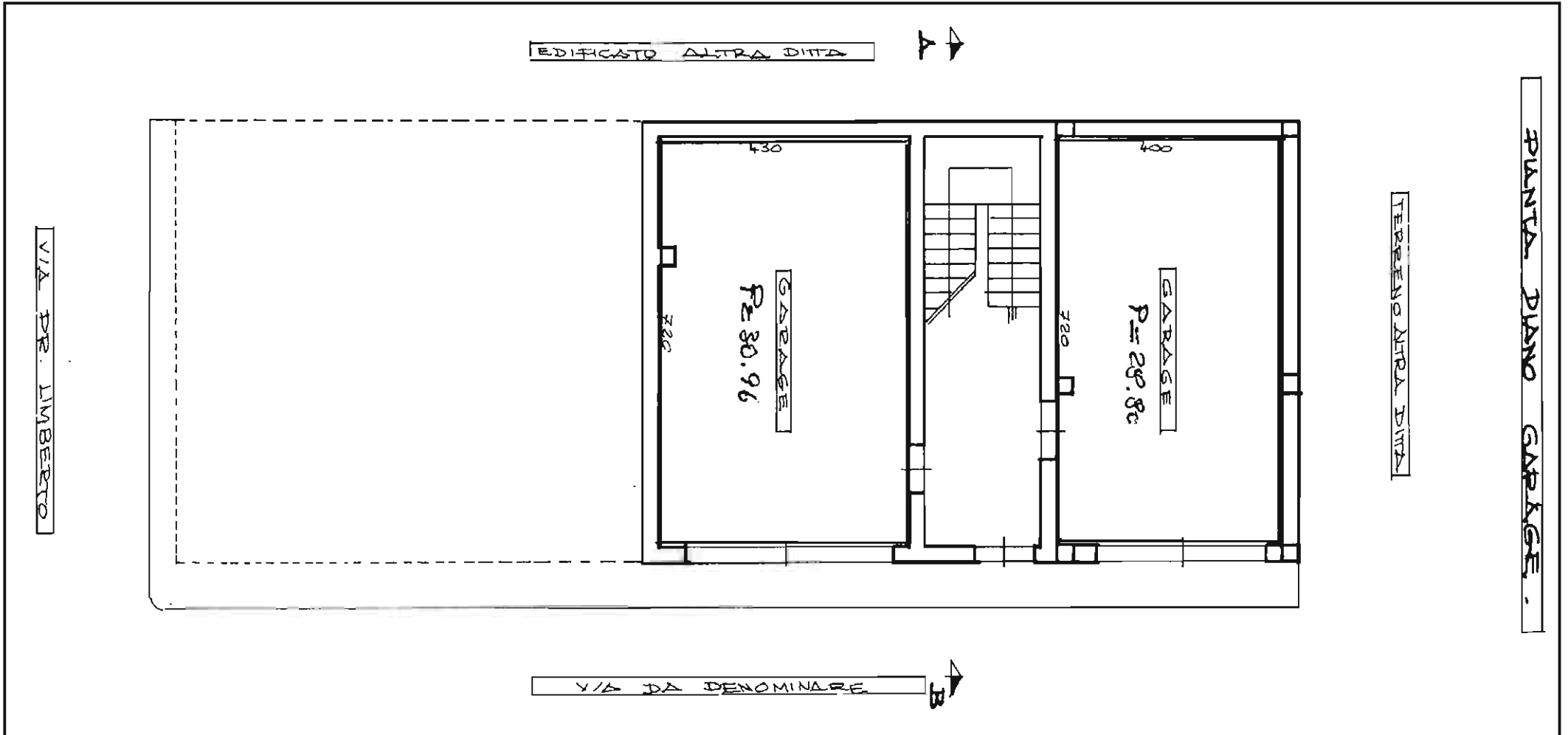
ALTRA PROPRIETA'



VIA BRENTA

PIANO TERRA

ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 01 DEL 24.03.1995



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0401384 del 24/09/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone

Via Brenta

civ. 7A

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 309

Particella: 2506

Subalterno: 1

Compilata da:

Sirna Rosario

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Catania

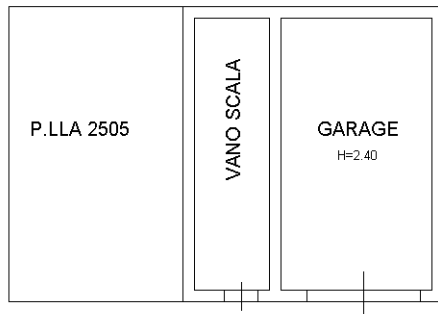
N. 1795

Scheda n. 1

Scala 1:200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2506 - Subalterno: 1 >
VIA BRENTA n. 7A piano: T;

10 metri



PIANO TERRA



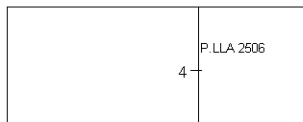
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sirna Rosario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Catania	N. 1795

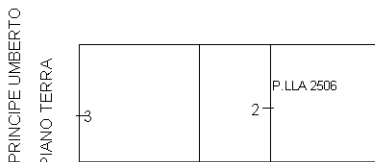
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Comune di Mazzarrone	Protocollo n. CT0401359 del 24/09/2007
Sezione: Foglio: 309 Particella: 2505	Tipo Mappale n. 294099 del 21/06/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

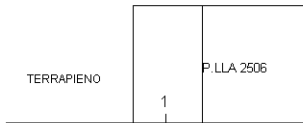
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Elaborato planimetrico >



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Sirna Rosario
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Catania N. 1795

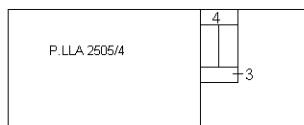
Comune di Mazzarrone
Sezione: Foglio: 309 Particella: 2506

Protocollo n. CT0401384 del 24/09/2007
Tipo Mappale n. 294114 del 21/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

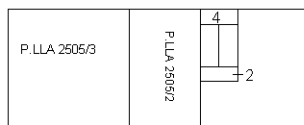
Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2506 - Elaborato planimetrico >

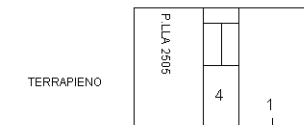


PIANO SECONDO

VIA PRINCIPE UMBERTO
PIANO TERRA



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2505		294099	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	5	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	via principe umberto	174	T			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2506		294114	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	7A	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	T-1 2			B.C.N.C. A TUTTI I SUB (SCALA E ANDRONE)	

Unità immobiliari n. 4

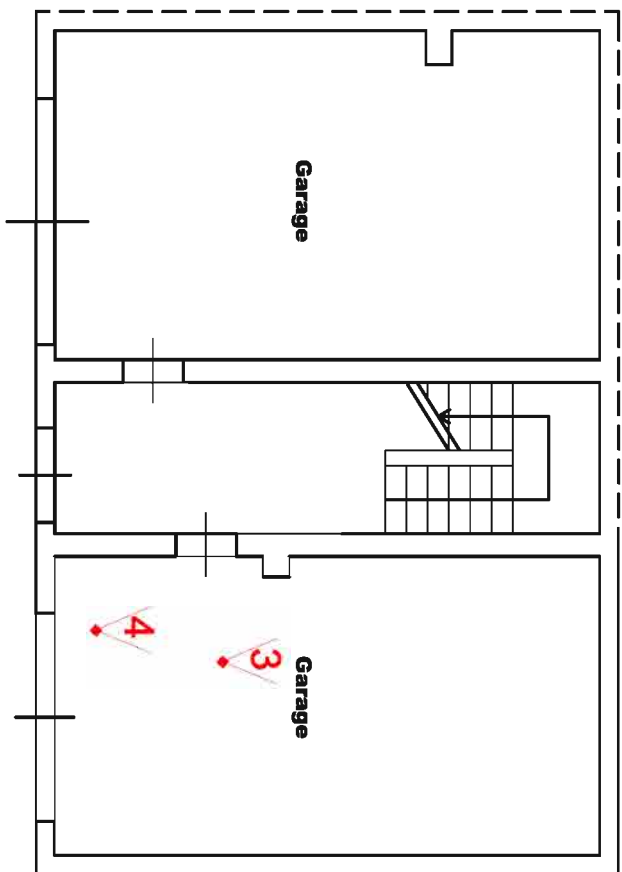
Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

PIANO TERRA

ALTRA PROPRIETA'

STESSA PROPRIETA'



ALTRA PROPRIETA'

VIA BRENTA



FOTO N. 1 – PROSPETTO dell’edificio oggetto di esecuzione immobiliare su via Brenta



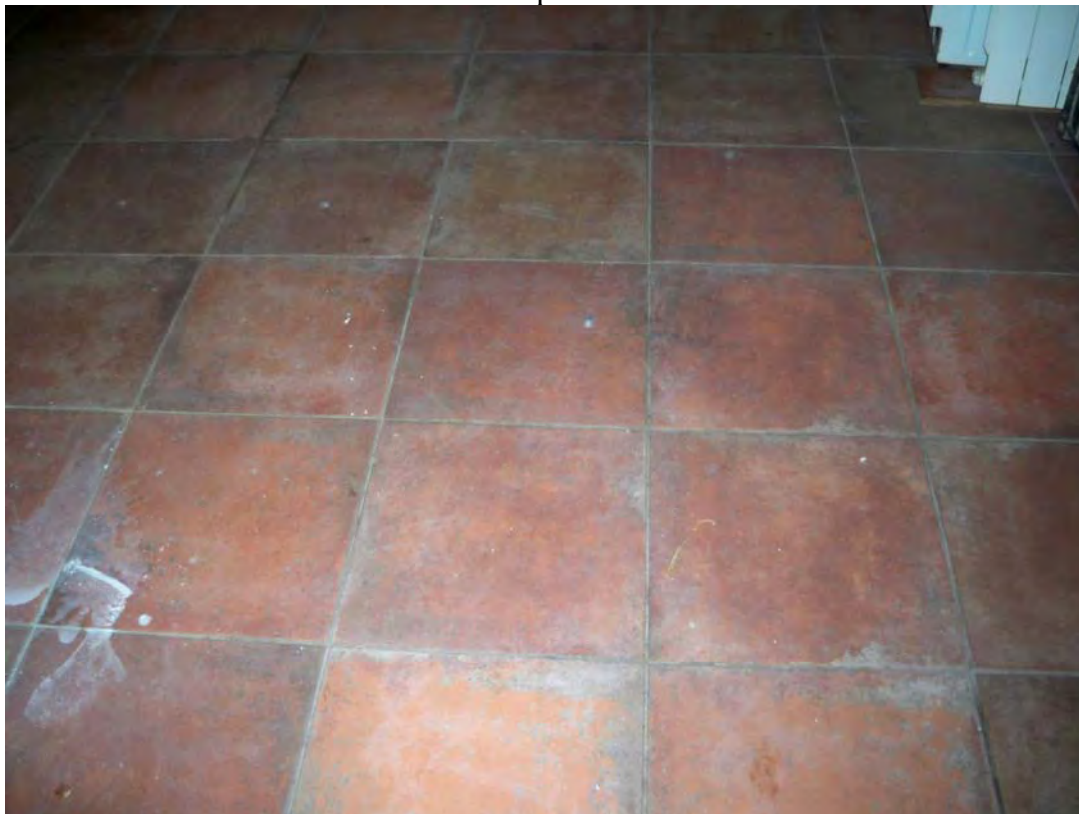
FOTO N. 2 – Ingresso garage via Brenta 7A - “Lotto 3”



FOTO N. 3 – Vista interna garage - “Lotto 3”



FOTO N. 4 – Particolare pavimentazione - “Lotto 3”



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MAZZARRONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO : BOTTEGHELLE - GIUDICE - MAZZINI - UMBERTO - LICODIA - GARIBALDI- VITT. EMANUELE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

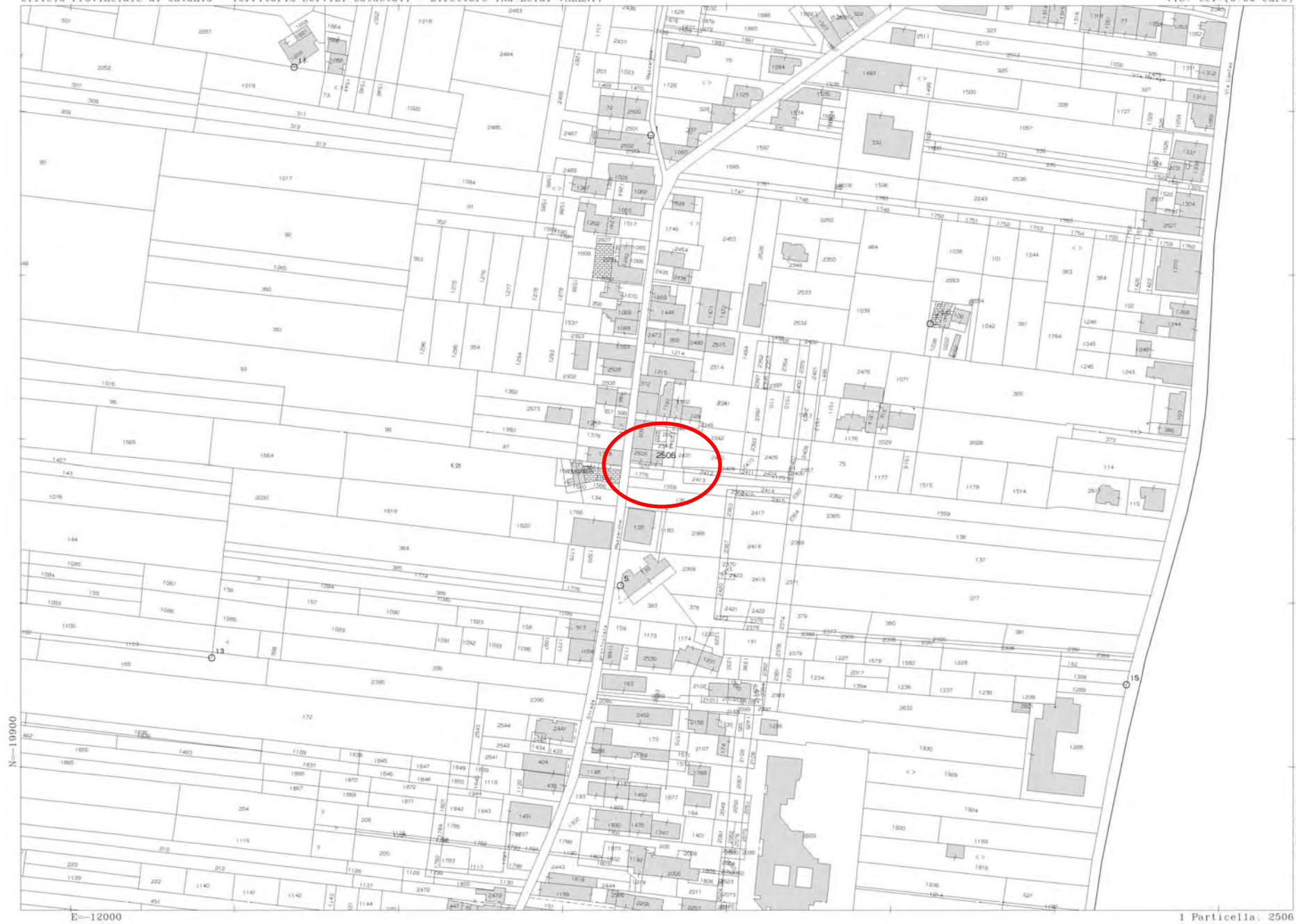
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Abitazioni civili	NORMALE	500	730	L	1,7	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	350	500	L	1,3	1,9	L
Autorimesse	NORMALE	270	390	L	1,1	1,6	L
Box	NORMALE	320	460	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	600	820	L	1,9	2,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)





N=19900

E=12000

29-Dic-2014 17.46
Prot. n. T194541/2014

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

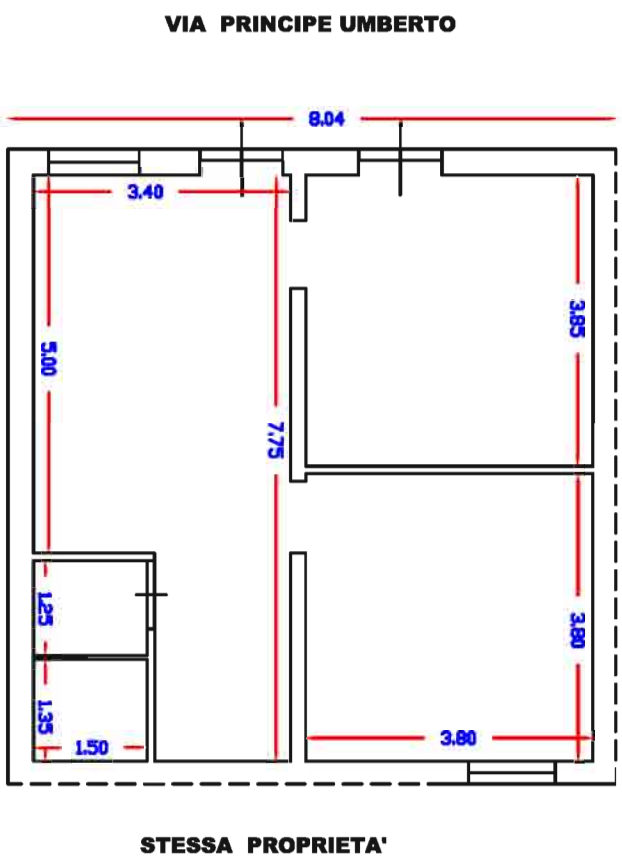
Comune: MAZZARRONE/A
Foglio: 5

1 Particella. 2506

PIANO TERRA da via P.pe Umberto (STATO ATTUALE)
Corrispondente a piano primo di progetto
p.lla 2505 sub. 5

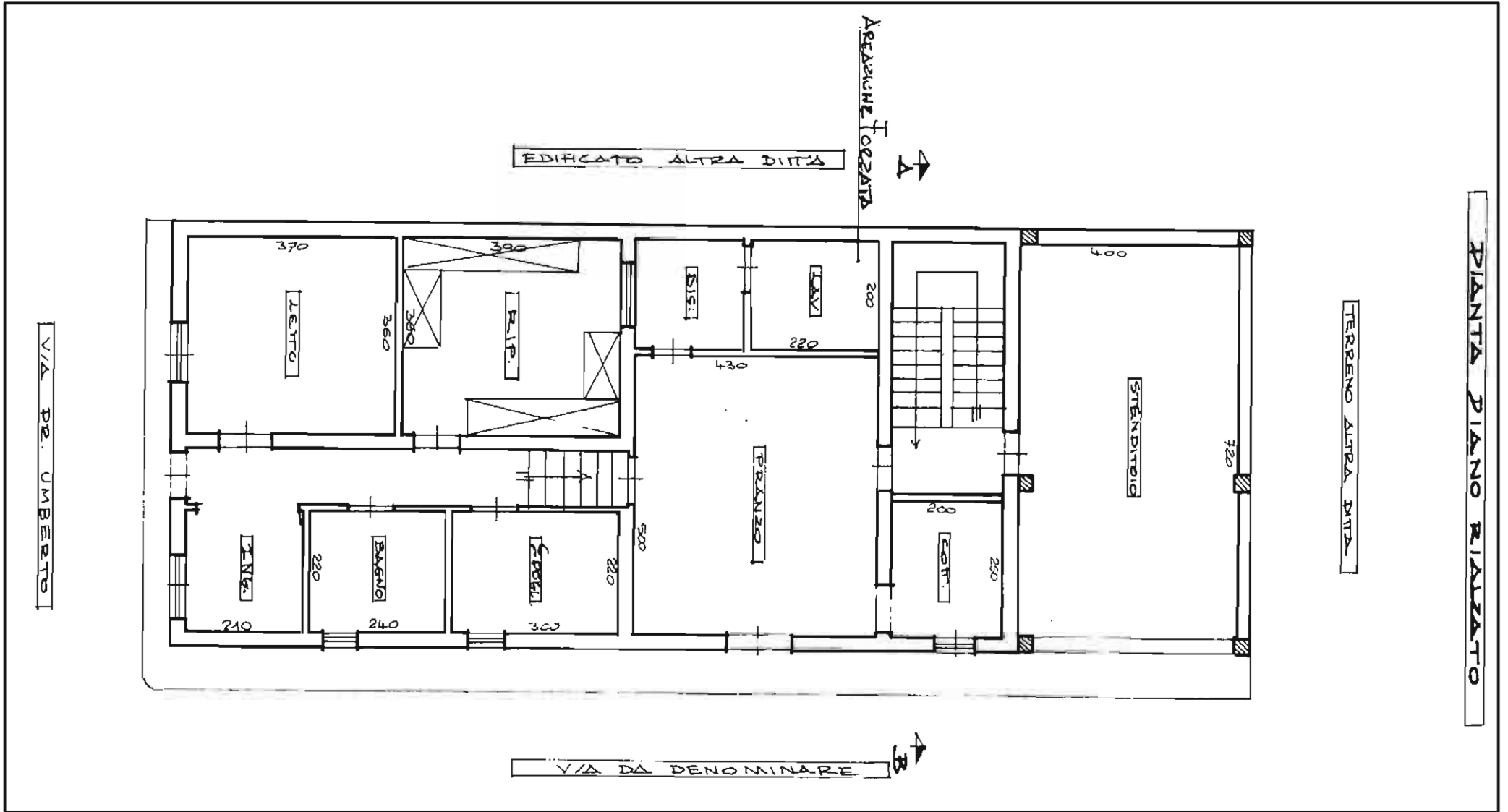
H = 3,50

ALTRA PROPRIETA'



PIANO PRIMO

ALLEGATO ALLA CONCESSIONE EDILIZIA N. 01 DEL 24.03.1995



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Dichiarazione protocollo n. CT0152867 del 19/03/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Mazzarrone

Via Principe Umberto

civ. 174

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 309

Particella: 2505

Subalterno: 5

Compilata da:

Salonia Salvatore

Iscritto all'albo:

Geometri

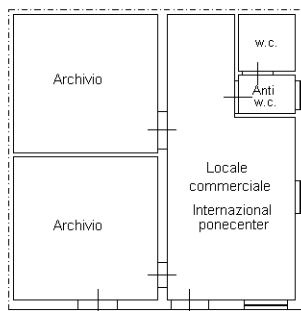
Prov. Catania

N. 3234

Scheda n. 1

Scala 1:200

H= ml 3.60



PIANTA PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 06/11/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Subalterno: 5 >
VIA PRINCIPE UMBERTO n. 174 piano: T;

10 metri

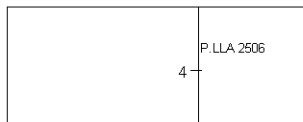
Ultima planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Sirna Rosario	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Catania	N. 1795

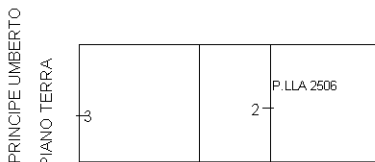
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania**

Comune di Mazzarrone	Protocollo n. CT0401359 del 24/09/2007
Sezione: Foglio: 309 Particella: 2505	Tipo Mappale n. 294099 del 21/06/2007
Dimostrazione grafica dei subalterni	Scala 1 : 500

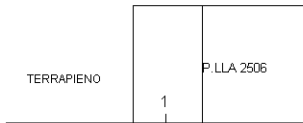
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2505 - Elaborato planimetrico >



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:
Sirna Rosario

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania

N. 1795

Comune di Mazzarrone

Sezione: Foglio: 309

Particella: 2506

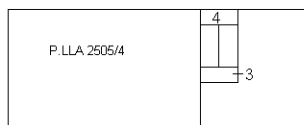
Protocollo n. CT0401384 del 24/09/2007

Tipo Mappale n. 294114 del 21/06/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni

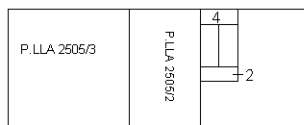
Scala 1 : 500

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 31/12/2014 - Comune di MAZZARRONE (M271) - < Foglio: 309 - Particella: 2506 - Elaborato planimetrico >

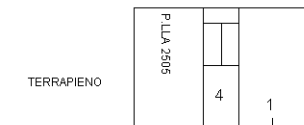


PIANO SECONDO

VIA PRINCIPE UMBERTO
PIANO TERRA



PIANO PRIMO
VIA BRENTA



PIANO TERRA
VIA BRENTA



Ultima planimetria in atti

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2505		294099	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	5	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	via principe umberto	174	T			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

Ufficio Provinciale di Catania - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: MAZZARRONE

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
MAZZARRONE			309	2506		294114	
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
1	VIA BRENTA	7A	T			GARAGE	
2	VIA BRENTA	7	1			APPARTAMENTO	
3	VIA BRENTA	7	2			APPARTAMENTO	
4	VIA BRENTA	7	T-1 2			B.C.N.C. A TUTTI I SUB (SCALA E ANDRONE)	

Unità immobiliari n. 4

Tributi erariali: 0,00

Visura telematica

PIANO TERRA

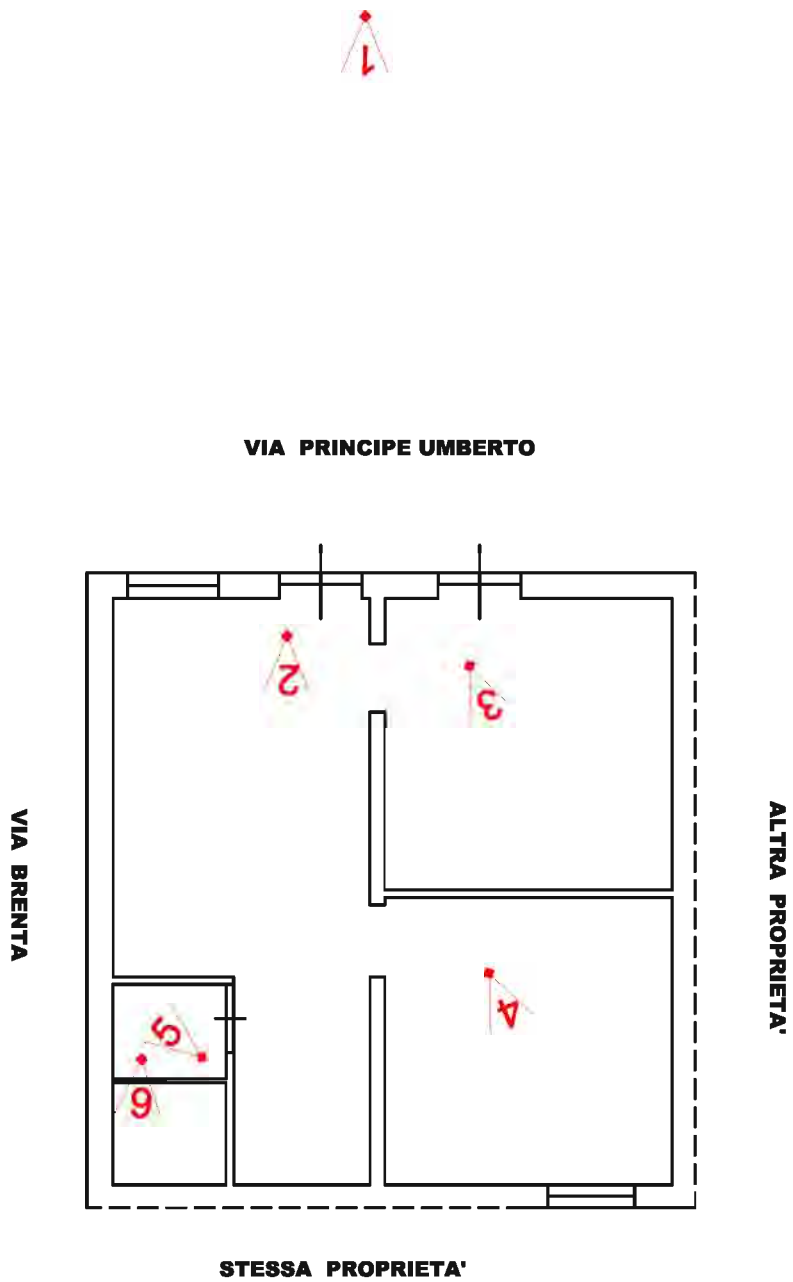


FOTO N. 3 – Vista interna



FOTO N. 4 – Vista interna



FOTO N. 5 – Vista antibagno



FOTO N. 6 – Vista Servizio igienico



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2014 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: MAZZARRONE

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO : BOTTEGHELLE - GIUDICE - MAZZINI - UMBERTO - LICODIA - GARIBALDI- VITT. EMANUELE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	

Magazzini	NORMALE	280	400	L	1,3	1,8	L
Negozi	OTTIMO	600	850	L	3,3	5,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
 - Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)