

TRIBUNALE DI CATANIA – SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

NELLA PROC. ESECUTIVA N. 1020/2008 REG. GEN. ESEC. IMM.

G.E. DOTT.SSA R. MONTINERI

PREMESSA

La Italfondiaro S.p.A., rappresentata e difesa dall'Avv. Angelo Azzaro, è creditrice dei Sig.ri Debitori "Omissis"

oltre interessi moratori spese e

competenze, in virtù del decreto ingiuntivo n. 914 del 19/04/05 emesso dal Tribunale di Catania e dell'atto di precetto del 09-12/09/2008, con il quale, parte creditrice intimava alla parte debitrice di pagare quanto dovuto nei termini di legge sotto pena, in difetto di pagamento, di esecuzione forzata.

Non avendo parte Debitrice provveduto al pagamento di quanto intimato, parte Creditrice sottoponeva ad esecuzione forzata ogni diritto spettante alla stessa sui seguenti immobili:

Immobili di proprietà

1. *Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Colla, esteso Ha 0.02.75, distinto in catasto al foglio 51, p.lla 165;*
2. *Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Canzera, esteso complessivamente Ha 0.11.87, distinto in catasto al fg. 28, p.lle 220 e 221;*
3. *Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Arzilla, esteso*

complessivamente Ha 0.02.80, distinto in catasto al foglio 51, p.lle 178, 180;

Immobili di proprietà

4. Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, distinto in catasto al fg. 13, p.la 492;
5. Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, esteso mq 29, distinto in catasto al fg. 13, p.la 493;
6. Abitazione sita in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, di vani 2, distinta in catasto al fg. 13, p.la 17;
7. Terreno sito in Calatabiano, contrada Perigatto, esteso Ha 2.62.28, distinto in catasto al fg. 13, p.la 490;
8. Lastrico solare sito in Calatabiano, via Pirato n. 16, distinto al catasto fg. 12, p.la 149, sub 4;

Immobili di proprietà

9. Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, di vani catastali 6,5 distinta in catasto al fg. 51, p.la 352 sub 1;
10. Autorimessa sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, distinta in catasto al fg. 51, p.la 352, sub 2;
11. Terreno sito in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, complessivamente esteso Ha 0.33.45, distinto in catasto al fg. 51, p.lle 200, 201;
12. Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.02.84, distinto in catasto al fg. 13, p.la 333;

Immobili di proprietà

13. Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Sciamarro, esteso circa Ha 1.04.12, distinto in catasto al fg. 48, p.lle 11 e 12, su cui

insiste un fabbricato con accesso dalla via G. Marconi, denunciato con scheda n. 53383 dell'8/05/1984;

14. Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, di vani 5,5 distinta in catasto al fg. 29, sub 168;

15. Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.09.36, distinto in catasto al fg. 7, p.lla 233;

16. Quota pari ad ½ indiviso del terreno sito in Castiglione di Sicilia, distinto in catasto al fg. 51, p.lle 363, 364, 367, 368, 370, 371, 372, 373.

L'Ufficiale Giudiziario, ingiungeva inoltre ai Sig.ri Debitori Esecutati di astenersi dal compiere qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito del creditore pignorante ed ai creditori intervenuti, i compendi pignorati. Avvisava altresì i Sig. Debitori Esecutati che: *"ai sensi dell'art. 495 c.p.c., possono chiedere di sostituire agli immobili pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante ed agli eventuali creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese, oltre che delle spese di esecuzione, sempre che, a pena di inammissibilità, sia da loro depositata in cancelleria, prima che sia disposta la vendita a norma dell'art. 569 c.p.c., la relativa istanza unitamente ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento e degli eventuali creditori intervenuti indicati nei rispettivi atti di intervento, dedotti i versamenti effettuati di cui deve essere data prova documentale"*.

Successivamente in data 10 novembre 2010, presso la Cancelleria del Tribunale venivano depositate dalla SERIT SICILIA S.p.A., le istanze di intervento nella presente procedura esecutiva, per i crediti dalla stessa

vantati per tributi, accessori ed altre pubbliche entrate posti in riscossione presso la concessione di Catania per gli importi di € 41.954,83 in danno del Sig. ; di € 4.565,51 in danno del Sig. ed infine di € 14.822,04 in danno di Nelle superiori istanze la SERIT SICILIA S.p.A., dichiarava di volere intervenire nella procedura esecutiva in oggetto, chiedendo di partecipare alla distribuzione delle somme sopra indicate ricavate dalla vendita dei beni di proprietà dei Sig.ri debitori Esecutati (cfr. atti di causa).

L'Ill.mo G.E., Dott.ssa R. Montineri del Tribunale di Catania, esaminati gli atti e ritenuto di dover procedere alla stima dei beni oggetto del presente procedimento, in data 24 maggio 2010 nominava il sottoscritto Dott. Agr. Luca Giovanni Leotta quale C.T.U. conferendogli il seguente mandato:

IL MANDATO

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se gli stessi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

- e) accerti se i/il bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di 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;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire

- l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- k) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
- l) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- n) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 131.408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In assolvimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente C.T.U., dopo una attenta disamina degli atti di causa, provvedeva a comunicare alle parti a mezzo raccomandata A/R, il giorno 13 luglio 2010 quale data per il sopralluogo. Giunto all'appuntamento con le parti presso il luogo oggetto di incontro in Calatabiano, lo scrivente aveva solamente la presenza del Sig. Debitore Esecutato. Nessuno era presente per parte creditrice. Dopo avere dato lettura del mandato avuto assegnato, veniva svolta una ispezione dei luoghi e scattato un rilievo fotografico. Nel corso del sopralluogo si appurava che si rendeva necessario procedere all'accatastamento di alcuni immobili privi di idonea planimetria catastale ed all'aggiornamento delle planimetrie di altri immobili che, a seguito della realizzazione di ampliamenti, non raffiguravano la esatta consistenza presente. Pertanto lo scrivente C.T.U. provvedeva a chiedere apposita autorizzazione all'Ill.mo G.E. con la istanza del 21 dicembre u.s.. Accordata l'autorizzazione all'espletamento dei rilievi topografici e dei successivi iter tecnici - burocratici presso l'Agenzia del Territorio di Catania, il sottoscritto tecnico, in data 17 maggio 2011, si è nuovamente recato sui luoghi oggetto di indagine per svolgere le operazioni di rilievo (cfr. verbale di sopralluogo).

Successivamente al rilievo topografico si provveduto ad operare presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania, al fine di inserire le planimetrie dei beni in precedenza catastalmente non identificati correttamente.

Effettuati i necessari accertamenti presso gli Uffici tecnici comunali di Calatabiano e di Castiglione di Sicilia, si è successivamente provveduto a svolgere le indagini di rito presso gli operatori economici del mercato immobiliare della zona per quanto attiene alle valutazioni estimative.

Avendo noti tutti gli elementi necessari all'espletamento del mandato avuto affidato si rilascia la seguente relazione tecnica.

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Occorre preliminarmente evidenziare alcune incongruenze rilevate tra quanto riportato nell'atto di pignoramento immobiliare, nella relativa nota di trascrizione, quanto certificato dal Sig. Notaio delegato dal creditore precedente ed infine quanto rilevato nel corso delle indagini e dei sopralluoghi effettuati dallo scrivente C.T.U..

Invero, in ordine ai rilievi effettuati dal Sig. Notaio Barone in merito alla provenienza, alla identificazione ed alla errata trascrizione del pignoramento di alcuni immobili del compendio in oggetto, si evidenzia come nella stessa relazione notarile, relativamente ad alcuni cespiti, il Notaio riferisce che: "(...) anche al fine di una più precisa ricostruzione delle provenienze compresa l'individuazione del/dei comproprietari è necessario procedere in primo luogo eventualmente mediante apposita consulenza tecnica, alla esatta ed attuale identificazione dell'immobile in oggetto".

Pertanto di seguito si riporta la provenienza dei singoli cespiti con le relative incongruenze rilevate.



Provenienza

Immobili di proprietà

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento:

Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Colla, esteso Ha 0.02.75, distinto in catasto al foglio 51, p.lla 165, si precisa che lo

stesso è pervenuto al Sig. . (

, in piena proprietà per avere edificato sul terreno pervenuto in

virtù della successione del padre apertasi in data 13 settembre 1971

(den. Succ. n. 140/vol.144, trascritta a Catania l'8 febbraio 1972 ai nn.

5133/4115) e dei successivi atto di donazione (da potere della madre

26893, trascritto a Catania in data 11 luglio 1991 ai nn 29386/20807 (la donazione) e ai nn. 29387/20808 (la divisione). Ai coniu

del

Notaio Castrogiovanni del 18 marzo 1942, trascritto a Catania il 28 marzo

1942 ai nn. 7290/5543.

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento:

Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Canzera, esteso complessivamente Ha 0.11.87, distinto in catasto al fg. 28, p.lle

220 e 221, si precisa che lo stesso è pervenuto al Sig. (nato a

), in virtù dell'atto di donazione (da

potere della madre divisione ai rogiti del Notaio F. Saglimbene del

ASTE GIUDIZIARIE.it

16 giugno 1991 rep. N. 26893, trascritto a Catania in data 11 luglio 1991 ai nn 29386/20807 (la donazione) e ai nn. 29387/20808 (la divisione).

Alla Sig.ra . l'immobile era pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Barbagallo del 23 novembre 1936, trascritto a Catania il 26 novembre 1936 ai nn. 27538/20959.

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento: **Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Arzilla, esteso complessivamente Ha 0.02.80, distinto in catasto al foglio 51, p.lla**

178, si precisa che lo stesso è pervenuto al Sig

avendita ai rogiti del Notaio

F. Saglimbene 15 giugno 1976, trascritto a Catania in data 21 giugno 1976 ai nn 19838/16255.

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che, *"dall'esame del titolo di provenienza e della relativa nota di trascrizione non è stato possibile verificare se il Sig. . era, al momento dell'acquisto, coniugato e l'eventuale regime patrimoniale della famiglia. In riferimento all'immobile in oggetto, risulta trascritto in data 15 marzo 1996 ai nn. 9176/7079 un atto di donazione ai rogiti del Notaio C. Saggio del 21 febbraio 1996, mediante il quale tale*

sito si evidenzia che l'esame dei

non ha consentito di determinare con certezza la titolarità del diritto

di proprietà sull'immobile in oggetto".

Relativamente all'immobile di cui alla particella **180** si precisa che lo stesso è pervenuto al Sig,

in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio F. Saglimbene 22 aprile 1982, trascritto a Catania in data 7 giugno 1982 ai nn 21829/17587.

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che, "dall'esame del titolo di provenienza e della relativa nota di trascrizione non è stato possibile verificare se il Sig. era, al momento dell'acquisto, coniugato e l'eventuale regime patrimoniale della famiglia. Non è stato possibile verificare le ragioni della intestazione catastale dell'immobile in oggetto ai predetti Sig.ri ., il quale peraltro in forza del titolo di provenienza sopra citato, ha acquistato tale particella (indicata anche mediante confini coerenti con l'estratto di mappa) da potere di

Immobili di proprietà

Relativamente agli immobili così identificati nell'atto di pignoramento:

Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, distinto in catasto al fg. 13, p.IIa 492; Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, esteso mq 29, distinto in catasto al fg. 13, p.IIa 493; Abitazione sita in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, di vani 2, distinta in catasto al fg. 13, p.IIa 17 e Terreno sito in Calatabiano, contrada Perigatto, esteso Ha 2.62.28, distinto in catasto al fg. 13, p.IIa 490, si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta pervenuto in piena proprietà al Sig.
, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del
Notaio F. Grassi Bertazzi del 6 settembre 2006, rep. N. 4223, trascritto a
Catania il 18 settembre 2006, ai nn. 60604/35781, da potere di
per il diritto di usufrutto9;

); il
(per 1/2 in nuda proprietà), alle quali era pervenuto in virtù
della successione di apertasi in data
30/10/1986 (dichiarazione di successione n. 23/1 vol. 17043), regolata da
testamento olografo pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio V. Tirrone
di Guidonia Montecello del 27 Novembre 1996, con accettazione di eredità
trascritta a Catania in forza del medesimo atto ai rogiti del Notaio V.
Tirrone, in data 23 dicembre 1996 ai nn. 40131/31092. Al Sig.
pervenuto in virtù della successione di R.G., apertasi il 31/05/1954 (den.
Succ. n. 2 vol. 2801, trascritta a Catania il 14 novembre 1954 ai nn.
29618/26572.

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio
Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che,
"dall'esame del titolo di provenienza sopra citato e dalla relativa nota di
trascrizione il sig. . risulta coniugato in regime di separazione dei beni"

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento:
***Lastrico solare sito in Calatabiano, via Pirato n. 16, distinto al
catasto fg. 12, p.lla 149, sub 4.,*** si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta pervenuto in piena proprietà al Sig.
in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del

Notaio C. Sinatra del 24 ottobre 2006, rep. N. 32299, trascritto a Catania il 11 novembre 2006 ai nn. 73287/42524 da potere di: , al quale era così pervenuto: per ½ indiviso per costruzione su terreno pervenuto in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Grasso del 15 ottobre 1990, trascritto a Catania il 10 novembre 1990 ai nn. 45280/34867 (da potere di ., nato a , al quale il terreno era pervenuto con atto di compravendita ai rogiti del Notaio G. Grasso del 12 dicembre 1986, trascritto a Catania l'8 gennaio 1987 ai nn. 671/556) e successivo atto di divisione ai rogiti del Notaio C. Sinatra del 29 dicembre 1995 ai nn. 38464/28691; in ragione di ½ indiviso in virtù del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Catania in data 16 luglio 2004, rep. N. 94, trascritto a Catania il 25 settembre 2004 ai nn. 50448/32145, da potere di alla quale la quota di ½ era pervenuta in virtù dei medesimi titoli sopra citati (atto di compravendita Notaio G. Grasso del 15/10/1990 e atto di divisione Notaio C. Sinatra del 29/11/1995).

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che, "dall'esame del titolo di provenienza sopra citato e dalla relativa nota di trascrizione il sig. risulta coniugato in regime di separazione dei beni"

Immobili di proprietà

Relativamente agli immobili così identificati nell'atto di pignoramento:

Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, di vani catastali 6,5 distinta in catasto al fg. 51, p.lla 352 sub 1;

Autorimessa sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, distinta in catasto al fg. 51, p.lla 352, sub 2; Terreno sito in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, complessivamente esteso Ha 0.33.45, distinto in catasto al fg. 51, p.lle 200, 201; si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta pervenuto in piena proprietà ai Sig.ri in quote uguali ed indivise, in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Anna Maria Rita Miano del 23 aprile 1987, trascritto a Catania il 21 maggio 1987 ai nn. 19225/15125.

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che, "Si rilevano differenze nella superficie del terreno pertinenziale tra le risultanze catastali e quanto riportato nell'atto di provenienza e nell'atto di pignoramento. Nella nota di iscrizione ipotecaria del 6 novembre 2008 il locale autorimessa/deposito è erroneamente individuato con la particella 353 anziché con la particella 352. Secondo quanto risulta dalla nota di trascrizione dell'atto di provenienza, al momento dell'acquisto i Sig.ri

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento:

Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.02.84, distinto in catasto al fg. 13, p.lla 333; si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta pervenuto in piena proprietà ai Sig.ri

in quote uguali ed indivise, in virtù della successione legittima di

(dichiarazione di successione n.

131 Vol. 392, trascritta a Catania il 13 marzo 1996 ai nn. 8978/6932.

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che, "(...) si rileva la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità di".

Immobili di proprietà

Relativamente agli immobili così identificati nell'atto di pignoramento:

Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Sciamarro, esteso circa Ha 1.04.12, distinto in catasto al fg. 48, p.lle 11 e 12, su cui insiste un fabbricato con accesso dalla via G. Marconi, denunciato con scheda n. 53383 dell'8/05/1984; si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta pervenuto in piena proprietà ai Sig.ri

in ragione di 1/6 indiviso in piena

proprietà in virtù dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio L. Russo del 26 febbraio 1972, trascritto a Catania il 3 marzo 1972 ai nn.

9072/7247; al Sig. . in ragione di un ulteriore 1/6 indiviso in piena

proprietà, ed ai Sig.ri in ragione di 1/6 indiviso in piena

proprietà ciascuno, in virtù della successione legittima della rispettiva moglie e madre , apertasi in

data 15 novembre 1983 (dichiarazione successione n. 42 vol. 342, trascritta a Catania il 25 ottobre 1984 ai nn. 41371/33567), alla quale la quota pari a 3/6 indivisi in piena proprietà era pervenuta in virtù del citato atto di compravendita ai rogiti del Notaio L. Russo del 26 febbraio 1972.

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che:
"In primo luogo si evidenzia una differenza di superficie tra le risultanze catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento, in secondo luogo, nell'atto di pignoramento viene evidenziato che sul terreno insiste un fabbricato con accesso dalla Via G. Marconi, denunciato con scheda dell'8 maggio 1984, a tal proposito si rileva che non è stato possibile individuare in catasto tale fabbricato. Si rileva inoltre la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità di . e la relativa mancata voltura catastale".

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento:

Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, di vani 5,5 distinta in catasto al fg. 29, sub 168, si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta pervenuto in piena proprietà ai Sig.ri . in

ragione di 9/24 indivisi in piena proprietà ciascuno in virtù della successione legittima di

(dich. Succ. n. 131 vol. 392, trascritta a

Catania il 13 marzo 1996 ai nn. 8978/6932); al Sig.

., in ragione di

ulteriori 2/24 indivisi in piena proprietà ciascuno, in virtù della successione legittima della rispettiva moglie e madre

il apertasi in data 15 novembre 1983 (dich. Succ. n. 130 vol. 392, trascritta a Catania il 13 marzo 1996 ai nn. 8979/6933), alla quale la quota pari a 6/24 indivisi in piena proprietà era pervenuta in virtù della successione legittima del padre

s (dich. Succ. n. 92 vol. 339,

trascritta a Catania l'1 giugno 1984 ai nn. 22775/18626).

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che:

"Si rilevano le mancate trascrizioni delle accettazioni delle eredità sopra citate di . e le mancate relative volture catastali".

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento:

Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.09.36, distinto in catasto al fg. 7, p.lla 233, si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta appartenere ai Sig.ri , in ragione di 2/12 indivisi in piena proprietà ed ai 26/01/1972 in ragione di 5/12 indiviso in piena proprietà ciascuno per essere pervenuto: ai Sig.ri gione di 3/12 indivisi in piena proprietà ciascuno in virtù della successione legittima d . in ragione di 2/12 indivisi in piena proprietà, ed ai Sig.ri , in ragione di ulteriori 2/12 indivisi in piena proprietà ciascuno, in virtù della successione legittima della rispettiva moglie e madre

novembre 1983 (dich. Succ. n. 130 vol. 392, trascritta a Catania il 13 marzo 1996 ai nn. 8979/6933).

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che:

"Si rilevano le mancate trascrizioni delle accettazioni delle eredità sopra citate di nonché la mancata individuazione dei titoli di provenienza di queste ultime".

Relativamente all'immobile così identificato nell'atto di pignoramento:

Quota pari ad 1/2 indiviso del terreno sito in Castiglione di Sicilia, distinto in catasto al fg. 51, p.lle 363, 364, 367, 368, 370, 371, 372, 373, si precisa quanto segue.

Quanto sopra indicato risulta pervenuto ai Sig.ri

nato a

in ragione di 1/6 indiviso in piena proprietà ciascuno per essere pervenuto in virtù della successione legittima della rispettiva moglie e madre

(dich. Succ. n. 92 vol.

535, trascritta a Catania il 24 luglio 2008 ai nn. 45719/29687).

In merito al suddetto cespite, si rileva quanto evidenziato dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa e specificatamente che:

"L'individuazione catastale dell'immobile in oggetto riportata nell'atto di pignoramento non risulta coerente con gli attuali dati catastali sopra evidenziati, che coinvolgono anche altre particelle e che rinviano all'esistenza sul fondo di un fabbricato. Pertanto anche al fine di una più precisa ricostruzione delle provenienze compresa l'individuazione del/dei

comproprietari è necessario procedere in primo luogo eventualmente mediante apposita consulenza tecnica, alla esatta ed attuale identificazione dell'immobile in oggetto. Si rileva la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità di ".

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Lo scrivente C.T.U. in data 23/05/2011 si è recato presso l'Agencia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale del Territorio di Catania, dove ha eseguito gli accertamenti richiesti in mandato.

Dalle ispezioni ordinarie nn. CT 104930-51-38- effettuata sui soggetti e sul compendio oggetto del presente procedimento esecutivo, nulla risulta mutato rispetto a quanto indicato nella relazione notarile agli atti di causa (cfr. copia relazione notarile e certificati RR.II. allegati).

DESCRIZIONE

Trattandosi di immobili distinti, come richiesto in mandato ed al fine di rendere più agevole la identificazione degli stessi, si procederà nella relazione che segue alla descrizione ed alla stima dividendo il compendio in singoli lotti individuati sulla scorta di quanto appurato a seguito della documentazione acquisita e da quanto constatato nel corso dei sopralluoghi esperiti. I lotti complessivamente identificati sono 10 a fronte del maggior numero (16) riportato nell'atto di pignoramento. Tale diversa indicazione numerica è motivata dal fatto che taluni cespiti rappresentano di fatto un unico appezzamento di terreno e pertanto vengono considerati come singola unità, altri come ad esempio il cespite individuato nello

specifico dal Lotto 5, che secondo quanto descritto nell'atto di pignoramento avrebbe dovuto individuare un solo immobile, sulla scorta di quanto appurato, nella presente c.t.u. viene scisso in due distinte unità immobiliari individuate rispettivamente come Lotto 5 a) e Lotto 5 b). Diversa è invece la situazione che riguarda il bene identificato nell'atto di pignoramento con il n. 16: "Quota pari ad $\frac{1}{2}$ indiviso del terreno sito in Castiglione di Sicilia, distinto in catasto al fg. 51, p.lle 363, 364, 367, 368, 370, 371, 372, 373". Come tra l'altro riferito nella certificazione notarile agli atti di causa, che richiedeva una apposita verifica della "[esatta ed attuale identificazione dell'immobile in oggetto](#)", lo scrivente C.T.U. ha effettuato una attenta disamina della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio (cfr. copia allegata) e svolto altresì indagini presso l'U.T.C. competente oltre chiaramente ad una ispezione dei luoghi. Si è appurato che le superfici identificate dalle suddette unità particellari derivano dalla formulazione di un tipo mappale (n. 1410.1/1977 del 21/09/1977 in atti dal 23/10/2003 prot. n. CT0368086) effettuato alla fine degli Anni '70 da terzi estranei alla presente procedura esecutiva che hanno introdotto cambiamenti nello stato dei terreni a seguito di edificazione di nuova stabile costruzione da considerarsi immobile urbano, formando di fatto piccole aree costituenti perlopiù ingresso ad immobili diversi nella proprietà anche a soggetti terzi estranei alla presente procedura.

Sulla scorta di quanto accertato, riconoscendo la impossibilità, già riscontrata tra l'altro dallo stesso Sig. Notaio Barone in fase di certificazione della provenienza, di risalire esattamente alle origini degli accordi (scritti o verbali ?) tra le parti che oggi utilizzano le piccole

superfici delle particelle in oggetto, lo scrivente C.T.U. non procederà di seguito su quanto individuato al punto 16 dell'atto di pignoramento.

Immobili di proprietà

LOTTO 1): Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Colla, esteso Ha 0.02.75, distinto in catasto al foglio 51, p.lla

Si tratta di piccolo lotto di terreno vicino all'abitato del Comune di Castiglione di Sicilia. La zona risulta comunque servita da strutture primarie e secondarie, caratteristica che nella fase estimativa concorrerà alla determinazione del presumibile valore di mercato.

Sul lotto di terreno risulta essere presente un piccolo corpo di fabbrica censito presso il Catasto Fabbricati del suddetto Comune censuario.

Il terreno ed il corpo di fabbrica sono così individuati (cfr. visura e Planimetria allegata PL-1):

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	CLASSE	SUPERFICIE
51	165	ente urbano	mq 275

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
51	165		C/2	4	mq 86	€ 115,48

L'immobile è costituito, come tra l'altro si evince dal rilievo fotografico allegato, da un piccolo corpo di fabbrica ad una elevazione fuori terra adibito a deposito e dal terreno a corte. Al momento del sopralluogo

eseguito, il locale si presentava, costituito dalla sola muratura incompleto e privo di rifiniture, il lotto di terreno a corte era in stato di pregresso abbandono (cfr. foto allegate FO-L1-1 e FO-L1-2).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato, ricade in Zona E - Verde Agricolo (cfr. C.D.U. allegato). Come sopra riferito il piccolo fabbricato risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati ed è dotato di idonea planimetria catastale (cfr. visura e PL 1). Dalle indagini svolte presso l'U.T.C. si è altresì appurato che il piccolo corpo di fabbrica, risulta essere stato realizzato in area agricola in epoca antecedente l'anno 1967 ed essendo ubicato al di fuori del centro abitato, secondo quanto riferito dall'Ufficio Tecnico preposto, all'epoca della realizzazione non era necessaria la licenza edilizia e l'immobile pertanto risulta regolare dal punto di vista urbanistico (cfr. copia allegata).

LOTTO 2) *Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Canzera, esteso complessivamente Ha 0.11.87, distinto in catasto al fg. 28, p.lle 220 e 221 (oggi p.lle 364 e 365)*

Trattasi di un lotto di terreno con annesso piccolo fabbricato rurale ubicato lungo la Strada Provinciale 7/II che conduce al Comune di Castiglione di Sicilia, così prima censito presso il Catasto Terreni (cfr. visura e Planimetria allegata PL-2):

FOGLIO PART. QUALITÀ CLASSE SUP. R. DOM. R. AGR.

28 220 Agrumeto 2 mq 1.143 € 38,25 € 18,30

28 221 Fabbr. Rur. mq 44

In merito al suddetto immobile si rileva che lo scrivente C.T.U., avendo constatato nel corso delle operazioni peritali una difformità rispetto a quanto catastalmente identificato, ha provveduto, previa autorizzazione del G.E. ad appurare la reale consistenza e a redigere la idonea planimetria catastale oggi presente presso l'Agenda del Territorio, Ufficio Provinciale di Catania (cfr. allegati). A seguito di tale regolarizzazione sono state attribuite all'immobile le nuove identificazioni particellari che di seguito si riportano:

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	R. DOM.	R. AGR.
28	364	Agrumeto	2	mq 1.115	€ 37,32	€ 17,85

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
28	365			F/2	mq 72	

Come si evince dal rilievo fotografico si tratta di un terreno avente giacitura parecchio declive caratterizzata da ampi terrazzamenti con muri paraterra in pietra locale. Il fondo, che presenta alcuni soggetti arborei di agrume ed olivi posti perlopiù in prossimità del confine, risulta essere oggi in stato di totale e pregresso abbandono. Il piccolo fabbricato rurale di antica fabbricazione è realizzato con struttura in blocchi di pietra locale e copertura con coppi siciliani (cfr. foto allegate FO-L2-1 e FO-L2-2).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato, ricade in Zona E - Verde Agricolo (cfr. C.D.U. allegato). Come sopra riferito l'immobile è oggi, a seguito dell'accatastamento, regolarmente censito ed è dotato di idonea planimetria catastale (cfr. visura e PL 1). Dalle indagini svolte presso l'U.T.C. si è appurato che il piccolo fabbricato rurale è di antica realizzazione (edificato prima della formulazione della legge urbanistica) e che allo stato attuale, stante le condizioni, è classificato come collabente.

LOTTO 3) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Arzilla, esteso complessivamente Ha 0.02.80, distinto in catasto al foglio 51, p.lla 178 e 180

Trattasi di un lotto di terreno ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia, con accesso diretto dalla via Capitano Cimino così catastalmente identificato:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	R. DOM.	R. AGR.
51	178	Incolto prod.	U	mq 120	€ 0,03	€ 0,01
51	180		U	mq 160		

Il piccolo lotto di terreno è adibito a deposito di merce varia ed è cinto lungo il ciglio stradale da una recinzione metallica sorretta da paletti in ferro e da un cancello in ferro a due ante. Si rileva che quasi tutta la superficie identificata dalle suddette particelle catastali è posta al livello del piano stradale, mentre le limitrofe particelle sono ubicate ad una quota altimetrica sensibilmente più bassa (cfr. foto allegate FO-L3-1, FO-L3-2 e FO-L3-3).

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato, ricade per quanto riguarda la part. 178: in Zona B di Completamento per una superficie pari al 2%; in Zona E - Verde Agricolo per una superficie pari al 97%; in Zona V1 - Verde Pubblico per una superficie pari al 2%. Per quanto riguarda invece la part. 180: in Zona E - Verde Agricolo per una superficie pari al 61%; in Zona V1 - Verde Pubblico per una superficie pari al 38% (cfr. C.D.U. allegato).

Immobili di proprietà

LOTTO 4) Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, fg. 13, p.lla 492; Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, esteso mq 29, fg. 13, p.lla 493; Abitazione sita in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, di vani 2, fg. 13, p.lla 17 e Terreno sito in Calatabiano, contrada Perigatto, esteso Ha 2.62.28, fg. 13, p.lla 490

Trattasi di piccoli fabbricati in disuso ubicati all'interno di un lotto di terreno prospiciente la Strada Statale Orientale Sicula ricadente nel territorio comunale di Calatabiano così catastalmente individuati:

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
13	492		C/2	7	mq 51	€ 158,04
13	493		C/2	7	mq 29	€ 89,86

13 17 A/4 5 2 vani € 89,86

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP. Ha	R. DOM.	R. AGR.
13	490	Agrumeto	3	02.62.28	€ 1.015,92	€ 419,91

Nel corso delle operazioni peritali si è appurato che il fondo agricolo, un tempo interamente agrumetato, oggi versa in condizioni di pregresso abbandono, con soggetti arborei che mostrano condizioni vegeto-produttive pessime. Come si evince dalla foto aerea allegata e dalle fotografie rilevate nel corso delle operazioni peritali, nella porzione Nord-Est della superficie del lotto di terreno è presente una attrezzatura di tipo industriale per la lavorazione di "inerti" con annessa ampia area di transito/stoccaggio merci (cfr. foto allegate da FO-L4-1 a FO-L4-6).

Per quanto riguarda invece i corpi di fabbrica individuati rispettivamente dalle particelle 17, 492 e 493, si riferisce che trattasi di piccoli fabbricati (cfr. visure e planimetrie allegate), posti in prossimità del ciglio stradale, un tempo adibiti a servizio della attività aziendale, oggi in pessime condizioni e vandalizzate (cfr. foto allegate da FO-L4-7 a FO-L4-12).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto identificato dalla particella 490, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato rilasciato dal Comune di Calatabiano, ricade per gran parte in **Zona "D1" Artigianale** ed in piccola parte in Zona "F3B" - Verde Attrezzato a livello urbano; Vincolo fasce di rispetto viabilità; Area vincolata ai sensi della L. 1497/39 al di fuori del perimetro del centro abitato definito ai sensi dell'art. 17 della L. 765/1967 (cfr. C.D.U. e Norme tecniche di Attuazione allegati).

Per quanto attiene invece i piccoli corpi di fabbrica, si rileva che gli stessi, sono regolarmente catastalmente censiti e che sebbene siano stati oggetto in un recente passato di alcune opere generiche di "consolidamento", risultano essere di antica fabbricazione e pertanto regolari dal punto di vista urbanistico soprattutto in funzione della originaria destinazione agricola del fondo.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 5) *Lastrico solare sito in Calatabiano, via Pirato n. 16, distinto al catasto fg. 12, p.lla 149, sub 4 (oggi sub 21 e sub 22).*

In riferimento al suddetto immobile è d'obbligo relazionare circa quanto appurato dalla disamina della documentazione presente agli atti di causa, di quella successivamente acquisita dallo scrivente C.T.U. e da quanto rilevato nel corso delle ispezioni effettuate che hanno determinato la necessità di svolgere l'accatastamento delle unità immobiliari di cui brevemente di seguito si riferirà.

Oggetto del pignoramento era l'immobile identificato al foglio 12, particella 149, subalterno 4, del Comune di Calatabiano.

Occorre innanzitutto premettere che dalla disamina dell'atto di provenienza del 24/10/2006, reperito in copia conforme presso lo studio del Sig. Notaio Carmelo Sinatra di Giarre rep. 32.299 racc. 5792, si evince che il Sig. ha acquistato

dell'immobile individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Calatabiano al foglio 12 particella 149 "la porzione del lastrico solare corrispondente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

all'unità immobiliare (appartamento con relativi accessori) edificando a lato Sud dello stesso, della superficie utile di circa metri quadrati 120; confinante a Nord con la porzione infra riservata dal venditore e dagli altri lati con aree di pertinenza del sottostante edificio di proprietà B. (...)" (cfr. copia atto allegata).

Sulla scorta di tutto quanto sopra sui evince pertanto che il Sig. debitore Esecutato, acquistò solo una porzione di mq 120 del sub. 4 oltre a tutta l'area soprastante e che, soltanto per una errata acquisizione della voltura e della mancata esecuzione del frazionamento della porzione di lastrico solare oggetto di vendita, in catasto l'immobile risultava in piena proprietà all'executato.

Successivamente al superiore acquisto, giusta Concessione Edilizia di cui meglio nello specifico paragrafo si riferirà, il Sig. debitore Esecutato ha realizzato una sopraelevazione (secondo piano). Pertanto, al fine di regolarizzare la consistenza catastale delle unità immobiliari di proprietà di quest'ultimo, previa autorizzazione del Sig. G.E., sono state effettuate le seguenti operazioni:

- è stato frazionato il sub. 4 costituendo i nuovi sub. 19 e 20, in rispetto di quanto definito nell'atto di vendita succitato;
- a seguito di ricorso l'intestazione catastale del sub. 19, che identifica la porzione dell'ex sub. 4 non oggetto di vendita, è stata giustamente riportata al venditore Sig.
- il sub. 20, posto al piano primo, che identificava la effettiva porzione dell'ex sub. 4 oggetto di vendita al Sig. debitore Esecutato, è stato variato in sub. 21 per modificare la categoria da lastrico solare ad unità immobiliare in corso di costruzione;
- è stato denunciato il sub. 22, realizzato in sopraelevazione al piano

secondo, come unità immobiliare in corso di costruzione.

A seguito delle suddette variazioni presentate presso l'Agenzia del Territorio, ufficio Provinciale di Catania per regolarizzare la situazione catastale si ha che, gli immobili oggetto di indagini, sono così oggi identificati:

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
12	149	21	F/3	U	in corso di costruz.	
12	149	22	F/3	U	in corso di costruz.	

Come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente relazione, al momento del sopralluogo effettuato, gli immobili di cui al sub 21 ed al sub 22, erano in corso di costruzione e presentavano pertanto unicamente le strutture portanti, costituite dal solo massetto e dalle pilastrature, mancando tutti gli impianti e le tramezzature (cfr. foto allegate da FO-L5-1 a FO-L5-7).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Le costruzioni in corso sono dotate di idonea autorizzazione rilasciata dal Comune di Calatabiano. Come si rileva nello stesso atto di provenienza del 24/10/2006 rogato dal Sig. Notaio Carmelo Sinatra di Giarre rep. 32.299 racc. 5792, al venditore era stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 9/6 dell'11 aprile 2006, relativa alla costruzione in sopraelevazione sul lastrico solare oggetto di accertamento di due unità immobiliari (cfr. copia C.E.).

Successivamente il Sig. Debitore Esecutato ha ottenuto dal Comune

di Calatabiano la Concessione Edilizia n. 2/09, relativa alla sopraelevazione del fabbricato per civile abitazione sito in Via Pirato distinto in catasto al foglio 12, particella 149 (cfr. copia allegata).

Immobili di proprietà

LOTTO 6) Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, di vani catastali 6,5, fg. 51, p.lla 352 sub 1; Autorimessa sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, fg. 51, p.lla 352, sub 2; Terreno sito in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, esteso Ha 0.33.45, al fg. 51, p.lle 200, 201.

In relazione al lotto in oggetto è bene preliminarmente rilevare sia quanto appurato in fase di sopralluogo, sia quanto rilevato in merito alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto concerne "l'abitazione sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, di vani catastali 6,5, fg. 51, p.lla 352 sub 1" si è accertato che, sebbene risulti essere catastalmente rilevata (cfr. visura e PL allegate), sui luoghi questa non è più presente in quanto demolita da tempo.

In merito invece alla *Autorimessa sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, fg. 51, p.lla 352, sub 2*, come tra l'altro rilevato dallo stesso Notaio Barone nella certificazione notarile agli atti di causa: "[Nella nota di iscrizione ipotecaria del 6 novembre 2008 il locale autorimessa/deposito è](#)

erroneamente individuato con la particella 353 anziché con la particella 352" e pertanto non sarà oggetto di stima.

Il lotto risulta pertanto costituito dal solo terreno così catastalmente identificato:

Catasto Terreni

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP. Ha	R. DOM.	R. AGR.
51	200	Inc. Prod.	U	00.20.50	€ 0,53	€ 0,11
51	201	Ente Urbano	00.14.25			

Il lotto di terreno in oggetto è ubicato all'interno dell'abitato di Castiglione di Sicilia e confina lungo tutto il lato Ovest con la Via Cimino, dalla quale ha peraltro l'accesso a mezzo di un cancello in ferro posto al civico 7.

L'immobile al momento del sopralluogo era destinato a deposito/esposizione di materiale edile e merce varia. All'interno del fondo in posizione mediana sono presenti alcune strutture prefabbricate ed una grande tettoia a protezione della merce (legname) dalle intemperie (cfr. foto allegate da FO-L6-1 a FO-L6-8).

SITUAZIONE URBANISTICO – EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato, ricade per quanto riguarda la part. 200: in Zona E - Verde Agricolo per una superficie pari al 76%; in Zona V1 - Verde Pubblico per una superficie pari al 24%. Per quanto riguarda invece la part. 201 in Zona E - Verde Agricolo (cfr. C.D.U. allegato).

LOTTO 7) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.02.84,

distinto in catasto al fg. 13, p.IIa 333

Trattasi di un piccolo lotto di terreno ubicato nel Comune di Castiglione di Sicilia, così catastalmente identificato:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP.	R. DOM.	R. AGR.
13	333		U	mq 284		

Il piccolo lotto di terreno, ubicato lontano dall'abitato comunale, privo di recinzioni, presenta forma rettangolare fortemente allungata giacitura pianeggiante. Sui luoghi appare in continuità con i fondi limitrofi ed al momento del sopralluogo eseguito appariva coltivato ad ortive (come i limitrofi fondi - cfr. foto allegate FO-L7-1 e FO-L7-2).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato, ricade in Zona E - Verde Agricolo (cfr. C.D.U. allegato).

ASTE GIUDIZIARIE.it

Immobili di proprietà

LOTTO 8) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Sciamarro, esteso circa Ha 1.04.12, distinto in catasto al fg. 48, p.IIe 11 e 12, su cui insiste un fabbricato con accesso dalla via G. Marconi, denunciato con scheda n. 53383 dell'8/05/1984

Anche in merito al presente lotto occorre compiere preliminarmente alcune osservazioni. Come riferito anche dal Sig. Notaio Barone nella relazione notarile agli atti di causa, vi sono alcune incongruenze sia in merito alle diverse superfici catastalmente indicate con quelle riportate nell'atto di

ASTE GIUDIZIARIE.it

pignoramento: "In primo luogo si evidenzia una differenza di superficie tra le risultanze catastali e quanto riportato nell'atto di pignoramento", sia nella individuazione di quello che nell'atto di pignoramento immobiliare viene indicato come: **"fabbricato con accesso dalla via G. Marconi, denunciato con scheda n. 53383 dell'8/05/1984"** - "in secondo luogo, nell'atto di pignoramento viene evidenziato che sul terreno insiste un fabbricato con accesso dalla Via G. Marconi, denunciato con scheda dell'8 maggio 1984, a tal proposito si rileva che non è stato possibile individuare in catasto tale fabbricato".

Per quanto attiene le superfici lo scrivente C.T.U. null'altro può rilevare se non quelle superfici indicate nelle visure catastali rilasciate dalla Agenzia del Territorio, che risultano essere di complessivi mq 7.901 e non di mq 10.412 come erroneamente indicato nell'atto di pignoramento.

In merito invece al fabbricato, dalla disamina dell'atto di provenienza si rileva che all'interno del fondo agricolo era presente un fabbricato rurale che "(...) non risulta in catasto" (cfr. copia atto allegato). A seguito degli accertamenti svolti presso l'Agenzia del Territorio si è appurato che la scheda indicata nell'atto di pignoramento non è esistente e che l'unico fabbricato (peraltro limitrofo al fondo) è quello individuato dalla particella 105 (cfr. foglio di mappa) che non solo non ha "accesso dalla Via G. Marconi", ma dalla disamina della documentazione presente presso l'Agenzia del Territorio risulta in ditta a terzi ed ancora, all'epoca del sopralluogo effettuato risultava essere sottoposto a "sequestro preventivo art. 354 comma 2 c.p.p." dal Comando della Guardia Forestale del

distacco di Linguaglossa, presuntivamente a seguito di un ampliamento abusivo (cfr. foto allegate). Pertanto sulla scorta di tutto quanto sopra si procederà unicamente alla stima ed alla descrizione del solo lotto di terreno che risulta essere così identificato catastalmente:

FOGLIO	PART.	QUALITÀ	CLASSE	SUP. Ha	R. DOM.	R. AGR.
48	11	Noccioleto	2	00.77.80	€ 46,21	€ 16,07
48	12	Vigneto	3	00.01.21	€ 0,75	€ 0,37

Il lotto di terreno, ubicato lontano dall'abitato comunale, presenta forma irregolare, giacitura pianeggiante e si presenta cinto lungo il lato Sud in prossimità del confine con la Strada Provinciale che conduce a Castiglione di Sicilia con una recinzione metallica sorretta da paletti in ferro posti sopra un muretto in pietra. Il fondo agricolo si presentava per la maggior parte coltivato a noccioleto ed in piccola parte libero da colture (cfr. foto allegate da FO-L8-1 a FO-L8-8).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato, ricade in Zona E - Verde Agricolo (cfr. C.D.U. allegato).

LOTTO 9) *Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, di vani 5,5 distinta in catasto al fg. 29, sub 168 (oggi sub 1)*

Trattasi di un immobile ad uso abitativo ubicato all'interno dell'abitato del Comune di Castiglione di Sicilia così originariamente catastalmente individuato:

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
29	168		A/4	3	5,5 vani	€ 76,69

Avendo rilevato in corso di accertamento che era necessario aggiornare la planimetria catastale presente presso l'Agencia del Territorio a seguito dell'ampliamento realizzato, lo scrivente C.T.U. ha provveduto, previa autorizzazione rilasciata dalla S.V.I., a svolgere il rilievo topografico ed a completare l'iter burocratico per l'inserimento dell'atto di aggiornamento riferito alla nuova planimetria. La nuova identificazione catastale dell'immobile in oggetto è oggi la seguente:

Catasto Fabbricati

FOGLIO	PART.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
29	168	1	A/4	6	7 vani	€ 162,68

L'immobile ubicato nella centrale via San Vincenzo ha ingresso dal civico 133 ed ha una particolare situazione di quote altimetriche essendo posto in un lotto di terreno che dal piano terra posto alla quota del piano stradale della suddetta Via San Vincenzo, giunge a valle sulla sottostante Via Piave sino al piano terzo sottostrada. Per meglio comprendere la singolare struttura dell'immobile in oggetto, che praticamente si sviluppa in senso verticale, si riporta in allegato il computo plani-volumetrico dell'edificio con le relative sezioni che, meglio di ogni altra spiegazione letterale, rappresenta lo stato dei luoghi. L'appartamento è composto infatti da cinque diversi livelli collegati internamente a mezzo di una scala interna, per una superficie complessiva di mq 210 circa.

L'immobile è stato oggetto di una recente ed attenta ristrutturazione al prospetto esterno sulla Via San Vincenzo, al piano terra (mq 47 circa),

piano primo (mq 52 circa) e piano primo sottostrada (mq 40 circa), mentre i rimanenti ambienti posti al secondo (mq 53 circa) e terzo piano sottostrada (mq 20 circa), sono allo stato rustico e collegati a mezzo di una scala interna angusta (cfr. foto allegate da FO-L9-1 a FO-L9-14). Caratteristiche del bene che concorreranno nella determinazione del presumibile valore di mercato del bene.

Condizioni e funzionalità

L'immobile si presenta in condizioni di manutenzione eccellenti, con impianto elettrico ed idrico sottotraccia, porte interne in legno tamburato, pavimentazione a tappeto con mattonelle in gres, infissi esterni in alluminio e persiane oscuranti e/o di sicurezza in ferro.

La disposizione degli ambienti, la luminosità e l'aerazione sono ottime.

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

L'immobile in esame, di antica realizzazione (nulla è presente presso l'U.T.C. comunale circa la originaria Concessione Edilizia ed il relativo progetto, è stato oggetto di un ampliamento abusivo per il quale la ditta proprietaria ha inoltrato in data 3/08/2000 una richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 13 della Legge n. 47/85. Come si evince dalla copia reperita presso l'U.T.C. preposto, il Comune di Castiglione di Sicilia ha provveduto in data 1 agosto 2001 a rilasciare la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 20 in riferimento alla pratica n. 37 per le opere arbitrariamente realizzate (cfr. copia C.E. in Sanatoria e progetto allegato).

**LOTTO 10) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.09.36,
distinto in catasto al fg. 7, p.IIIa 233**

Trattasi di un lotto di terreno ricadente nel territorio comunale di Castiglione di Sicilia, così identificato catastalmente:

FOGLIO PART. QUALITÀ CLASSE SUP. Ha R. DOM. R. AGR.

7 233 Sem. Irrig. 2 00.09.36 € 10,39 € 5,68

Il lotto di terreno, ubicato lontano dall'abitato comunale, presenta forma rettangolare allungata, giacitura pianeggiante e si presenta cinto lungo il lato Nord in prossimità del confine con la Strada Provinciale con una recinzione metallica sorretta da paletti in ferro. Il piccolo fondo agricolo all'epoca del sopralluogo effettuato si presentava libero da colture e sembrava avere continuità con il limitrofo piccolo appezzamento di terreno in ditta a terzi (cfr. foto allegate FO-L10-1 e FO-L10-2).

SITUAZIONE URBANISTICO - EDILIZIA

Il lotto di terreno in oggetto, come si evince dal Certificato Di Destinazione Urbanistica allegato, ricade in Zona E - Verde Agricolo (cfr. C.D.U. allegato).

CRITERI DI STIMA

Trattandosi della valutazione di beni rustici ed urbani finalizzata alla vendita mediante asta giudiziaria, occorre procedere alla ricerca del più probabile valore di mercato dei beni stessi, con riferimento al loro stato e valore attuale. Lo scrivente, pertanto, ha ritenuto opportuno utilizzare il metodo della stima sintetico - comparativa ritenendo che gli altri metodi di

stima avrebbero portato a valori distanti dalla realtà.

La stima sintetico - comparativa è una metodologia estimativa che va eseguita in base al valore venale, cioè in rapporto al valore che i beni oggetto della stima potrebbero spuntare nel mercato immobiliare a seguito di normali trattative di compravendita.

Dal punto di vista teorico questo concetto di stima è applicabile quando nella zona ove si trovano i beni da valutare si siano verificate in tempi recenti compravendite di beni simili a quelli da stimare. Ove tale condizione sia soddisfatta, essendo noti gli effettivi valori di scambio realizzati nelle compravendite prese a termine di paragone, è possibile formare una "scala di valori" ove inserire, previa gli opportuni confronti per parametri omogenei, i beni da stimare e quindi pervenire, per comparazione, al più probabile valore venale degli stessi.

Tale condizione teorica, nel caso in oggetto, è stata soddisfatta nonostante la crisi che attraversa il comparto immobiliare, attraverso le indagini di mercato svolte dallo scrivente, sia presso operatori economici esperti del mercato immobiliare locale, sia attraverso la consultazione di tecnici, nonché sulla scorta della propria personale esperienza. Lo scrivente C.T.U. ha avuto modo di acquisire dati e parametri di riferimento su cui basare la stima dei beni in questione, che rappresentano tipologie diverse trattandosi di immobili ad uso abitativo, terreni agricoli, terreni a destinazione commerciale (D1) ed immobili in corso di costruzione.

Pur seguendo un approccio estremamente rigoroso e considerando solo beni e dati omogenei, è tuttavia possibile che permangano differenze significative nella qualità delle informazioni e nelle caratteristiche fisiche

ed economiche di riferimento che è necessario considerare nel processo di calcolo. Frequente, dunque, è il ricorso ad un processo di aggiustamento che permetta di incrementare il grado di omogeneità del campione e dei dati di raffronto. Noto quindi il prezzo per unità di superficie, la dimensione dell'immobile da stimare, si può pervenire al valore di mercato dell'immobile.

STIMA

Immobili di proprietà

LOTTO 1): Terreno sito in Castiglione di Sicilia, c.da Colla, esteso Ha 0.02.75, distinto in catasto al foglio 51, p.IIa 165

In merito al suddetto lotto, dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadrato per terreni simili per ubicazione e tipologia sono mediamente compresi tra € 20,00 ed € 40,00 per metro quadrato. Considerata la presenza del fabbricato ivi ubicato, lo scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore massimo riscontrato pari ad €/mq 40,00. Si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà pari a complessivi **€ 11.000,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 40,00 \times \text{mq. } 275 \times = \text{€ } 11.000,00$$

LOTTO 2) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Canzera, esteso complessivamente Ha 0.11.87, distinto in catasto al fg. 28, p.IIe 220 e 221 (oggi p.IIe 364 e 365)

In merito al suddetto lotto, dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadrato per terreni simili

per ubicazione e tipologia sono mediamente compresi tra € 10,00 ed € 15,00 per metro quadrato. Viste le caratteristiche del terreno, considerata altresì la esiguità della superficie del fondo che lo rende appetibile unicamente ai proprietari dei fondi limitrofi e considerata la presenza del fabbricato rurale, lo scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore massimo riscontrato pari ad €/mq 15,00. Si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà pari a complessivi **€ 17.800,00** in cifra tonda così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 15,00 \times \text{mq. } 1.187 \times = \text{€ } 17.805,00$$

LOTTO 3) *Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Arzilla, esteso complessivamente Ha 0.02.80, distinto in catasto al foglio 51, p.lla 178 e 180*

In merito al suddetto lotto, dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadrato per terreni simili per ubicazione e tipologia sono mediamente compresi tra € 25,00 ed € 30,00 per metro quadrato. Viste le caratteristiche del terreno lo scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore massimo riscontrato pari ad €/mq 30,00. Si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 30,00 \times \text{mq. } 280 \times = \text{€ } 8.400,00$$

Immobili di proprietà

LOTTO 4) *Locale deposito sito in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, fg. 13, p.lla 492; Locale deposito sito in*

Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, esteso mq 29, fg. 13, p.lla 493; Abitazione sita in Calatabiano, SS 114 Orientale Sicula, di vani 2, fg. 13, p.lla 17 e Terreno sito in Calatabiano, c.da Perigatto, esteso Ha 2.62.28, fg. 13, p.lla 490

In merito al suddetto lotto, dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadrato per terreni simili per ubicazione ed in funzione della destinazione **Zona D1 Artigianale**, sono mediamente compresi tra € 80,00 ed € 100,00 per metro quadrato. Viste le caratteristiche del terreno, l'ubicazione e considerata la presenza dei fabbricati, lo scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore massimo riscontrato pari ad €/mq 100,00. Si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà pari a complessivi **€ 2.600.000,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 100,00 \times \text{mq. } 26.228 \times = \text{€ } 2.622.280,00$$

LOTTO 5) Lastrico solare sito in Calatabiano, via Pirato n. 16, distinto al catasto fg. 12, p.lla 149, sub 4 (oggi identificati al Lotto 5 a) sub 21; Lotto 5 b) sub 22)

In merito ai suddetti immobili, dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadrato per immobili simili, nelle condizioni costruttive in cui si trovano, sono mediamente compresi tra € 250,00 ed € 350,00 per metro quadrato. Viste le caratteristiche e considerata l'ubicazione, lo scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore medio riscontrato pari ad €/mq 300,00. Si

avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà così calcolato:

Lotto 5 a) Immobile in corso di costr. foglio 12, part. 149 sub 21

$$V = \text{€}/\text{mq } 300,00 \times \text{mq. } 120 = \text{€ } 36.000,00$$

Lotto 5 b) Immobile in corso di costr. foglio 12, part. 149 sub 22

$$V = \text{€}/\text{mq } 300,00 \times \text{mq. } 220 = \text{€ } 66.000,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobili di proprietà

LOTTO 6) Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, di vani catastali 6,5, fg. 51, p.lla 352 sub 1; Autorimessa sita in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, fg. 51, p.lla 352, sub 2; **Terreno sito in Castiglione di Sicilia, via Capitano Cimino n. 7, esteso Ha 0.33.45, al fg. 51, p.lle 200, 201**

Come riferito in precedenza, il lotto in esame risulta essere costituito dal solo terreno avente peraltro destinazione **Zona E - Verde Agricolo** per la maggiore superficie. Dalle indagini svolte si è però constatato che il valore del suddetto terreno, vista la ubicazione prossima all'abitato comunale spunta valori distanti da quelli agricoli medi e prossimi a quelli urbani. Si è appurato che terreni ubicati nella zona in esame vengono compravenduti con valori compresi tra €/mq 25,00 ed €/mq 35,00. Prendendo in considerazione il valore medio di €/mq 30,00, si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà pari a complessivi **€ 100.000,00** in cifra tonda così calcolato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

$$V = \text{€}/\text{mq } 30,00 \times \text{mq. } 3.345 \times = \text{€ } 100.350,00$$

Atteso che il compendio staggito per l'intero appartiene *pro indiviso* per 1/2 a., e per 1/2 a , si quantificano le singole quote di proprietà dei Signori Debitori Esecutati pari ad € 50.000,00 ciascuna.

LOTTO 7) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.02.84,

distinto in catasto al fg. 13, p.IIa 333

In merito al suddetto lotto, dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadrato per terreni simili per ubicazione e tipologia sono mediamente compresi tra € 4,00 ed € 5,00 per metro quadrato. Viste le caratteristiche del terreno, considerata altresì la esiguità della superficie del fondo che lo rende appetibile unicamente ai proprietari dei fondi limitrofi, lo scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore minimo riscontrato pari ad €/mq 4,00. Si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà calcolato in complessivi **€ 1.000,00** in cifra tonda:

$$V = \text{€/mq } 4,00 \times \text{mq. } 284 \times = \text{€ } 1.136,00$$

Atteso che il compendio staggito per l'intero appartiene *pro indiviso* per 1/2 a ., e per 1/2 a , si quantificano le singole quote di proprietà dei Signori Debitori Esecutati pari ad € 500,00 ciascuna.

Immobili di proprietà _____

LOTTO 8) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, contrada Sciamarro,

esteso circa Ha 1.04.12, distinto in catasto al fg. 48, p.IIe

11 e 12, su cui insiste un fabbricato con accesso dalla via G.

Marconi, denunciato con scheda n. 53383 dell'8/05/1984

Come riferito il lotto in esame risulta essere costituito dal solo terreno avente peraltro destinazione Zona E - Verde Agricolo ed una superficie catastale di mq 7.901. Dalle indagini svolte si è constatato che, terreni ubicati nella zona in esame, vengono compravenduti con valori compresi tra €/mq 5,00 ed €/mq 10,00, in funzione della vicinanza alle reti stradali. Prendendo in considerazione il valore medio di €/mq 7,00, si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà pari a complessivi **€ 55.500,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€/mq } 7,00 \times \text{mq. } 7.901 = \text{€ } 55.307,00$$

Atteso che il compendio staggito per l'intero appartiene *pro indiviso* per 4/6 a ., per 1/6 a . e per ulteriore 1/6 a , si quantificano le singole quote di proprietà dei Signori Debitori Esecutati pari rispettivamente ad € 37.000,00 (; € 9.250,00 (.) ed € 9.250,00 ()).

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

**LOTTO 9) Abitazione sita in Castiglione di Sicilia, di vani 5,5
distinta in catasto al fg. 29, sub 168 (oggi sub 1)**

Relativamente al suddetto immobile ad uso abitativo, dalle indagini svolte presso operatori del mercato immobiliare locale si è appurato che immobili simili vengono compravenduti con valori compresi tra €/mq 650,00 ed 850,00 in funzione delle caratteristiche abitative e delle condizioni in cui versano. In merito all'appartamento in esame lo scrivente C.T.U., pur riconoscendo buone condizioni di manutenzione allo stesso, ritiene congruo applicare il valore minimo riscontrato in funzione della particolare conformazione e disposizione degli ambienti sui vari livelli. Applicando i

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

coefficienti di ragguaglio alle varie superfici in funzione delle loro destinazioni e condizioni, coeff. 1,0 alle superfici utili dei piani T-1° ed il coeff. 0,50 ai piani 1°-2° e 3° sottostrada, si ha che il presumibile valore di mercato del lotto in oggetto secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà pari ad **€ 100.500,00** in cifra tonda, così calcolato:

$$V = \text{€}/\text{mq} 650,00 [(mq. 100 \times 1,0 + mq 110 \times 0,50)] = \text{€} 100.750,00$$

Atteso che il compendio staggito per l'intero appartiene *pro indiviso* per 2/24 a ., per 11/24 a e per ulteriori 11/24 a ., si quantificano

le singole quote di proprietà dei Signori Debitori Esecutati pari rispettivamente ad € 8.375,00); € 46.062,00 () ed € 46.062,00

(

LOTTO 10) Terreno sito in Castiglione di Sicilia, esteso Ha 0.09.36,
distinto in catasto al fg. 7, p.lla 233

In merito al suddetto lotto, dalle indagini eseguite dallo scrivente tecnico si è appurato che il valore di mercato a metro quadrato per terreni similari per ubicazione e tipologia sono mediamente compresi tra € 3,00 ed € 5,00 per metro quadrato. Viste le caratteristiche del terreno, considerata altresì la esiguità della superficie del fondo che lo rende appetibile unicamente ai proprietari dei fondi limitrofi, lo scrivente ritiene congruo attribuire allo stesso il valore minimo riscontrato pari ad €/mq 3,00. Si avrà pertanto che il valore presunto, secondo le stime al metro quadrato di superficie, sarà pari ad **€ 3.000,00** in cifra tonda così calcolato:

$$V = \text{€}/\text{mq} 3,00 \times \text{mq. } 1.057 \times = \text{€} 3.171,00$$

Atteso che il compendio staggito per l'intero appartiene *pro indiviso* per

2/12 a ; per 5/12 a e per ulteriori 5/12 a . si quantificano le
singole quote di proprietà di ciascuno dei Signori Debitori Esecutati pari
rispettivamente ad € 500,00); € 1.250,00 ed € 1.250,00

PROCEDURE DI VENDITA

Come esposto in premessa, trattandosi di beni distinti e separati si ritiene
tecnicamente ed economicamente vantaggioso predisporre la loro
eventuale vendita nei lotti separati sopra indicati.

Ritenendo concluso l'incarico in adempimento del mandato ricevuto,
 rassegno la presente relazione e ringrazio per la fiducia accordatami,
 rimanendo sempre a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse
 necessitare.

Catania, 17 novembre 2011

Il C.T.U.