

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile – Esecuzioni immobiliari

Proc. esecutiva immobiliare n. 333/2010 R.G. Es.
promossa da BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Immobili: u.i. ubicata in Via San Paolo s.n., u.i. ubicata in Via V. Emanuele n. 411, terreno ubicato in Contrada Pietra Bianca – Comune di Adrano (CT);
uu.ii. ubicate in Via Caravaggio n. 35 – Comune di Bronte (CT)

Giudice dell'esecuzione: **dott.ssa Maria Fascetto Sivillo**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

A seguito di decreto del 14 ottobre 2010, a firma del Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva immobiliare a margine indicata e dell'incarico conferito con verbale del 18 aprile 2011 (cfr. Allegato 1) al sottoscritto dott. ing. Giovanni Sciuto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A4261, con studio in San Gregorio di Catania (CT), Michelangelo Buonarroti n. 7, CAP 95027, per la stesura di una perizia di stima del valore degli immobili di proprietà del debitore esecutato, lo scrivente, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, ha proceduto alle operazioni peritali richieste dal mandato conferitogli stendendo la presente relazione.

RELAZIONE DI PERIZIA

Il sottoscritto dott. ing. Giovanni Sciuto,

premesso che:

- In data 23 marzo 2011, veniva notificata, a mezzo lettera raccomandata A.R. n.77741661565-6, comunicazione della Cancelleria con la quale si informava della nomina (con decreto del 14 ottobre 2010, a firma del Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Fascetto Sivillo) a Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva *de qua* e si ordinava la comparizione all'udienza del giorno 18 aprile 2011 per il conferimento dell'incarico di stima;
- in data 18 aprile 2011, davanti al Giudice dell'esecuzione dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, prestava giuramento di rito e visionava gli atti della procedura esecutiva *de qua*;
- in data 19 aprile 2011, presso l'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, effettuava i necessari accertamenti catastali richiedendo ed ottenendo copia della visura, della planimetria catastale delle unità immobiliari e dell'estratto di mappa catastale (cfr. Allegato 2, lett. *a, b, e, f, g, h, i, j, k, m, n, o, q, r, t*);
- in data 20 aprile 2011, con fax indirizzato all'Avv. Marcello MARINA, rappresentante e difensore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (Creditore Procedente) e con lettera raccomandata A.R. n. 12815508254-8, indirizzata al debitore esecutato, comunicava alle parti l'inizio delle operazioni peritali ex art. 90 disp. att. c.p.c., convocando le stesse a comparire il giorno 3 maggio 2011 dalle ore 9,00 presso gli immobili siti in Adrano (CT) ed il giorno 4

- maggio 2011 dalle ore 9,30 presso gli immobili siti in Bronte (CT) al fine di procedere al sopralluogo dei beni pignorati (cfr. Allegato 3, lett. a, b);
- in data 2 maggio 2011, con fax indirizzato all'Avv. Marcello MARINA, rappresentante e difensore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA (Creditore Procedente), comunicava che, a seguito di colloquio telefonico intercorso con il debitore esecutato per l'indisponibilità di quest'ultimo a garantire l'accesso per i giorni 3 e 4 maggio, le operazioni peritali venivano rinviate al giorno 9 maggio 2011 dalle ore 9,00 presso gli immobili siti in Adrano (CT) ed il giorno 10 maggio 2011 dalle ore 9,30 presso gli immobili siti in Bronte (CT) (cfr. Allegato 3, lett. c);
 - in data 9 maggio 2011, come da verbale allegato (cfr. Allegato 1, lett. c), all'ora stabilita per l'accesso (ore 9,00), insieme al proprio collaboratore di fiducia, si recava in Adrano per compiere il sopralluogo dei beni pignorati. Pertanto, procedeva al riscontro dello stato di fatto con le planimetrie catastali, annotava le rifiniture esterne e scattava alcune foto dell'interno e dell'esterno (cfr. Allegato 4, foto da n. 1 a n. 14). Quindi, chiudeva le operazioni peritali ed il verbale di sopralluogo alle ore 12,30;
 - in data 10 maggio 2011, come da verbale allegato (cfr. Allegato 1, lett. c), alle ore 9,00, insieme al proprio collaboratore di fiducia, si recava in Bronte per compiere il sopralluogo dei beni pignorati. Pertanto, procedeva al riscontro dello stato di fatto con le planimetrie catastali, annotava le rifiniture esterne e scattava alcune foto dell'interno e dell'esterno (cfr. Allegato 4, foto da n. 15 a n. 36). Quindi, chiudeva le operazioni peritali ed il verbale di sopralluogo alle ore 13,00;
 - in data 19 maggio 2011, inoltrava, via fax, all'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte, Area 4 – Servizio Urbanistica, nota di pari con la quale si faceva richiesta di accesso a documenti amministrativi (cfr. Allegato 3, lett. e);
 - in data 23 maggio 2011, effettuava, presso l'Ufficio Tecnico (Servizio Urbanistica) del Comune di Adrano, i necessari accertamenti per la verifica dell'esistenza di eventuali provvedimenti di concessione edificatoria, di concessione in sanatoria e di agibilità/abitabilità per gli immobili censiti al catasto fabbricati;
 - in data 26 maggio 2011, depositava presso la Cancelleria della VI sezione civile nota di pari data avente per oggetto "*Richiesta di autorizzazione per l'esecuzione di aggiornamento e redazione planimetria catastale*";
 - in data 27 maggio 2011, effettuava, presso l'Ufficio Tecnico (Ufficio Edilizia) del Comune di Bronte, i necessari accertamenti per la verifica dell'esistenza di eventuali provvedimenti di concessione edificatoria, di concessione in sanatoria e di agibilità/abitabilità per gli immobili censiti al catasto fabbricati;
 - in data 9 giugno 2011, si recava presso la Cancelleria della VI sezione civile per prelevare copia fotostatica della suddetta nota con in calce l'autorizzazione del Giudice dell'esecuzione del 31 maggio 2011;
 - in data 22 giugno 2011, si recava presso l'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio per la presentazione della pratica DOCTA di variazione catastale per l'immobile *de quo*;
 - in data 23 giugno 2011, presso l'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, richiedeva copia della visura e della planimetria catastale dell'unità immobiliare così modificata (cfr. Allegato 2, lett. c, d);

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

espone di seguito le risultanze delle indagini eseguite riguardante gli immobili oggetto del presente provvedimento, rispondendo puntualmente ai quesiti sottoposti dal Giudice dell'esecuzione in seno al verbale di conferimento dell'incarico di stima, ovvero:

- 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 essi 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 il/i 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'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisito (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 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) allegghi 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. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
 - p) verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note di trascrizione), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.
- 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;**

I beni indicati nell'atto di pignoramento allegato al fascicolo del procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto sono costituiti dal seguente compendio immobiliare di proprietà del debitore esecutato in piena proprietà:

- «o *Garage di mq. 37 sito nel Comune di Adrano (CT) Via V. Emanuele s.n.; riportato al NCEU del comune di Adrano (CT) al foglio 59 part. 1769 sub 62, categ. C/6.*
 - o *Fabbricato sito nel Comune di Adrano (CT) Via V. Emanuele s.n.; riportato al NCEU del Comune di Adrano (CT) al foglio 59 part. 1770 sub 22.*
 - o *Terreno sito nel Comune di Adrano (CT) Contrada Pietrabanca; riportato al NCT del Comune di Adrano (CT) al foglio 44 part. 79 (centiare 300), part. 80 (centiare 1205), part. 456 (centiare 2674) e part. 457 (centiare 810).*
 - o *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bronte (CT) Via Caravaggio n. 35; riportata al NCEU del Comune di Bronte (CT) al foglio 81 part. 1206 sub 6, vani 7,5, categ. A/2.*
 - o *Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bronte (CT) Via Caravaggio n. 35; riportata al NCEU del Comune di Bronte (CT) al foglio 81 part. 1206 sub 7, vani 4, categ. A/2.*
 - o *Garage sito nel Comune di Bronte (CT) Via Caravaggio n. 35; riportata al NCEU del Comune di Bronte (CT) al foglio 81 part. 1106 sub 1, mq. 41, categ. C/6.*
- Il tutto con ogni accessorio, dipendenza e pertinenza».*

Di seguito si descrivono le risultanze degli accertamenti condotti dallo scrivente presso i beni in argomento.

Il cespite è ubicato in parte nell'area limitrofa nord di Adrano (CT), nei pressi del campo sportivo comunale, ed in parte nell'area limitrofa nord, Pizzo Salice, di Bronte (CT).

L'area in cui ricade il fabbricato sito nel Comune di Adrano nel P.R.G. comunale è classificata come Zona B3 "Completamento e saturazione" (cfr. art. 59 Regolamento

Edilizio del *Piano Regolatore Generale* approvato con D.A. n. 828/88 del 13.06.1998).

Gli immobili *de quo*, risultano inseriti all'interno di un complesso edilizio composto da due strutture di nove elevazioni con ascensore elettrico: in una (piano 1/SS, piano sottostrada S1, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto e piano sesto), al piano 1/SS, è ubicato il garage; nell'altra (piano sottostrada S1, piano sottostrada S2, piano sottostrada S3, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto), al piano quinto, è ubicato l'immobile adibito a civile abitazione.

Gli edifici in cui sono ubicati i suddetti immobili, realizzati con struttura portante (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato e solai a struttura mista di conglomerato cementizio armato e laterizi, divisori in laterizi e copertura a lastrico solare e tetto a falde, risultano in buono stato di conservazione. Gli immobili *de quo* allo stato attuale risultano liberi.

Dalla lettura della documentazione catastale e dalla concessione edilizia si evince che gli immobili risalgono alla seconda metà degli anni '90 del secolo u.s.

Per quanto concerne, invece, il terreno ubicato in Contrada Pietra Bianca nel Comune di Adrano ed identificato al NCT di Adrano al Foglio 44 Particelle 79, 80, 456 e 457, dall'esame del certificato di destinazione urbanistica, in atti, (cfr. Allegato 3, lett. f), rispetto al P.R.G. del Comune di Adrano, ricade in zona territoriale omogenea (ZTO) E1 "*Produttivo agricolo*" (cfr. art. 66 Regolamento Edilizio del *Piano Regolatore Generale* approvato con D.A. n. 828/88 del 13.06.1998). In particolare, le suddette particelle ricadono nella fascia di rispetto ex art. 1 lett. c) della L. n. 431/1985 così come sostituito dall'art. 142 lett. c) del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i., ovvero nella fascia di rispetto di fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775.

Il terreno *de quo* allo stato attuale risulta in abbandono.

Gli immobili siti nel Comune di Bronte, invece, risultano inseriti all'interno di un edificio di quattro elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo) senza ascensore elettrico.

L'area in cui ricade l'edificio nel P.R.G. comunale, adottato con D.C.C. n. 2 del 15.01.2010, è classificata come Zona B2 "*Aree residenziali esistenti e di completamento*".

Gli immobili *de quo*, sono ubicati rispettivamente al piano terra (garage), al piano secondo (abitazione in catasto al piano secondo) ed al piano terzo (abitazione in catasto al piano terzo).

L'edificio in cui sono ubicati i suddetti immobili, realizzato con struttura portante (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato e solai a struttura mista di conglomerato cementizio armato e laterizi, divisori in laterizi e copertura con tetto a falde, risulta in buono stato di conservazione. Gli immobili *de quo* allo stato attuale risultano occupati dal debitore esecutato.

Gli immobili risalgono alla fine della seconda metà degli anni '70 del secolo u.s.

Dagli accertamenti effettuati *in loco* e presso l'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio, parte del compendio immobiliare risulta difforme da quanto riportato nelle visure catastali. Infatti, lo stato di fatto di cui all'immobile sito in Adrano, riportato al NCEU del Comune di Adrano (CT) al Foglio 59 Particella 1770 Subalterno 22, risulta finito in ogni sua parte e, quindi, non risulta in corso di costruzione, come invece dichiarato all'Agenzia del Territorio. In conseguenza di ciò, si è reso necessario l'aggiornamento al catasto edilizio urbano, con la variazione dello stesso e la predisposizione della planimetria catastale. Pertanto, **il compendio**

immobiliare oggetto di pignoramento, giusta variazione per toponomastica ed ultimazione di fabbricato urbano del 22.06.2011 per il suddetto immobile, **risulta univocamente identificato così come segue:**

a) immobili siti in Adrano:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
59	1769	62	C/6	6	37 m ²	Euro 87,90
Indirizzo VIA SAN PAOLO n. SN piano: 1/SS						
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						
59	1770	22	A/3	6	5 vani	Euro 188,51
Indirizzo VIA VITTORIO EMANUELE n. 411 piano: 5						
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

CATASTO	DATI IDENTIFICATIVI		DATI CLASSAMENTO				
	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito	
						Dominicale	Agrario
TERRENI	44	79	CHIUSA	3	03 00	€1,24	€0,85
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							
TERRENI	44	80	SEMIN IRRIG	2	12 05	€14,62	€4,67
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							
TERRENI	44	456	SEMIN IRRIG	2	26 74	€32,45	€10,36
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							
TERRENI	44	457	SEMIN IRRIG	2	08 10	€9,83	€3,14
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni							

b) immobili siti in Bronte:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
81	1206	6	A/2	4	7,5 vani	Euro 406,71
Indirizzo CORTLE SALICE piano: 2						
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						
81	1206	7	A/2	4	4 vani	Euro 216,91
Indirizzo CORTLE SALICE piano: 3						
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						
81	1106	1	C/6	3	41 m ²	Euro 52,94
Indirizzo CORTLE SALICE piano: T						
DIRITTI ED ONERI REALI: proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni						

Di seguito vengono esaminati i suddetti immobili.

1) Comune di Adrano – Via San Paolo s.n. (in catasto al foglio 59 part. 1769 sub 62)

All'immobile (garage) si accede attraverso un cancello carrabile in ferro, senza numero civico, prospiciente la Via San Paolo, che porta alla corte comune interna e da qui all'ingresso del piano sottostada in cui sono ubicati i garages del fabbricato. Nelle foto e nella planimetria catastale allegata (cfr. Allegato 4, foto n. 1 e foto n. 2; Allegato 2, lett. b), si possono osservare gli spazi interni ed esterni dell'immobile, che, tuttavia, si presenta in uno stato discreto di conservazione. L'immobile ha superficie utile di circa 34,20 m² ed altezza utile di circa 2,45 m e, allo stato attuale, risulta libero.

Ai fini della successiva stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, non può essere calcolato il valore **SCV** della **superficie commerciale o "superficie convenzionale vendibile"** calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750:2005 "Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio", per così come l'immobile *de quo* si presenta. Infatti, la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e delle superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e terrazze scoperte.

Il computo delle superfici coperte S_C, secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750:2005, viene effettuato considerando:

- a) 100% delle superfici calpestabili S_u;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) S_{pi};
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali S_{pp}.

Il computo delle superfici di cui al precedente punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il caso in esame il valore della superficie coperta S_C risulta pari a circa 38,05 m²:

$$S_C = 1 \times S_u + 1 \times S_{pi} + 0,50 \times S_{pp}$$

con

$$0,50 \times S_{pp} < 0,10 \times \langle S_u + S_{pi} \rangle$$

Si ha, quindi:

$$S_C = 1 \times 34,20 \text{ m}^2 + 1 \times 0,00 \text{ m}^2 + 0,50 \times 7,70 \text{ m}^2 = 38,05 \text{ m}^2$$

Non sono presenti superfici scoperte e, quindi, S_{SC} = 0,00 m²

La superficie commerciale SCV è pari a:

$$SCV = S_C + S_{SC} = 38,05 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 38,05 \text{ m}^2$$

che, arrotondata, porta ad una **superficie commerciale SCV o "superficie convenzionale vendibile" pari a circa 38,00 m²**

Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell'immobile *de quo*.

Le rifiniture esterne dell'immobile comprendono la facciata rivestita con intonaco civile colorato in buone condizioni, ma che, tuttavia, risulta scrostato nella fascia basale per problemi di umidità da risalita capillare. In particolare, l'immobile *de quo* ha serramenti in ferro (portone d'ingresso, in cattive condizioni di manutenzione, in quanto ossidato) ed in ferro e vetri (finestra luce). La pavimentazione interna è in mattonelle antiscivolo di cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Il garage confina a Nord e Sud con area condominiale, ad Est e Ovest con altra proprietà (garages).

Il garage non è dotato di impianto elettrico per l'illuminazione.

2) Comune di Adrano – Via Vittorio Emanuele n. 411 (in catasto al foglio 59 part. 1770 sub 22)

All'immobile contrassegnato con il subalterno 22 si accede attraverso il cancello carrabile in ferro condominiale, contrassegnato con il numero civico 411 e prospiciente la Via Vittorio Emanuele, che porta alla corte comune interna ed a una scala multipla esterna che porta ai vari piani dell'edificio e, quindi, alle varie unità immobiliari attraverso dei terrazzini esterni. Nelle foto e nella planimetria catastale allegata (cfr. Allegato 4, foto da n. 3 a n. 12; Allegato 2, lett. d), si possono osservare gli spazi interni ed esterni dell'immobile, che si presenta in un buono stato di conservazione.

L'immobile, che allo stato attuale risulta libero, è composto da tre ambienti (equivalente a vani 2 ½) ed accessori a servizio diretto (disimpegno, bagno) ed indiretto (veranda):

- disimpegno, avente superficie utile di circa 4,32 m² ed altezza utile di circa 2,75 m (cfr. foto n. 6);
- vano 1 (soggiorno-cucina), avente superficie utile di circa 28,43 m² ed altezza utile media di circa 2,13 m ($h_{\max} = 2,65$ m; $h_{\min} = 1,60$ m)(cfr. foto n. 7);
- bagno, avente superficie utile di circa 4,20 m² ed altezza utile di circa 2,75 m (cfr. foto n. 8);
- vano 2, avente superficie utile di circa 14,40 m² ed altezza utile di circa 2,75 m (cfr. foto n. 9);
- vano 3, avente superficie utile di circa 6,38 m² ed altezza utile di circa 2,75 m (cfr. foto n. 10);

e, quindi, ha una superficie utile totale S_u , al netto dei muri perimetrali e divisori, di circa 57,73 m².

La cosiddetta superficie non residenziale S_{NR} , invece, comprende, invece:

- terrazzino B_1 , avente superficie utile di circa 17,85 m², in cui è presente una veranda avente superficie utile di circa 15,35 m² (cfr. foto n. 4 e foto n. 5);
- terrazzino B_2 , avente superficie utile di circa 33,00 m² (cfr. foto n. 11);
- ballatoio B_3 , avente superficie utile di circa 9,15 m² (cfr. foto n. 12);

e, quindi, si ha una superficie non residenziale totale S_{NR} di circa 60,00 m².

La superficie complessiva dell'immobile S_c , data dalla somma della superficie utile residenziale totale, del 60% della superficie non residenziale totale ($S_c = S_u + 0,6 \times S_{NR} = 57,73 \text{ m}^2 + 0,6 \times 60,00 \text{ m}^2 = 93,73 \text{ m}^2$), quindi, **risulta pari a circa 93,73 m²**, che si arrotonda ad **94,00 m²**.

Ai fini della successiva stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolato il valore **SCV** della **superficie commerciale o "superficie convenzionale vendibile"** calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750:2005 "*Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio*".

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e delle superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e terrazze scoperte.

Il computo delle superfici coperte S_C è effettuato considerando:

- a) 100% delle superfici calpestabili S_u ;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) S_{pi} ;
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali S_{pp} .

Il computo delle superfici di cui al precedente punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte, invece, vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35 % dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Per il caso in esame il valore della superficie coperta S_C risulta pari a circa $65,18 \text{ m}^2$:

$$S_C = 1 \times S_U + 1 \times S_{Pi} + 0,50 \times S_{pp}$$

con

$$0,50 \times S_{pp} < 0,10 \times \langle S_U + S_{Pi} \rangle$$

poiché risulta

$$6,03 \text{ m}^2 = 0,50 \times S_{pp} > 0,10 \times \langle S_U + S_{Pi} \rangle = [0,10 \times \langle 57,73 + 1,52 \rangle] \text{ m}^2 = 5,93 \text{ m}^2$$

si pone $0,50 \times S_{pp} = 5,93 \text{ m}^2$

Si ha, quindi:

$$S_C = 1 \times 57,73 \text{ m}^2 + 1 \times 1,52 \text{ m}^2 + 5,93 \text{ m}^2 = 65,18 \text{ m}^2$$

Per le superfici scoperte S_{SC} viene utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- B_1 , terrazzino coperto (veranda), *60% della superficie*;
- B_1 , terrazzino scoperto, *25% della superficie*;
- B_2 , terrazzino scoperto, *25% della superficie*;
- B_3 , ballatoio, *25% della superficie*.

Si ha dunque:

$$S_{SC} = 0,60 \times S_{B1} + 0,25 \times S_{B1} + 0,25 \times S_{B2} + 0,25 \times S_{B3}$$

$$S_{SC} = 0,60 \times 15,35 \text{ m}^2 + 0,25 \times 2,50 \text{ m}^2 + 0,25 \times 33,00 \text{ m}^2 + 0,25 \times 9,15 \text{ m}^2 = 18,09 \text{ m}^2$$

La superficie commerciale SCV è pari a:

$$SCV = S_C + S_{SC} = 65,18 \text{ m}^2 + 18,09 \text{ m}^2 = 83,27 \text{ m}^2$$

che, arrotondata, porta ad una **superficie commerciale SCV o "superficie convenzionale vendibile" pari a circa $83,50 \text{ m}^2$** .

Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell'immobile *de quo*.

Il prospetto principale esterno è orientato a Est-Nord-Est e si affaccia sulla Via Vittorio Emanuele, l'altro è orientato a Nord-Nord-Ovest e si affaccia su altra proprietà; mentre, il prospetto interno dell'immobile è orientato a Sud-Sud-Est e si affaccia su proprietà condominiale.

Nel suo insieme l'unità immobiliare confina: a Sud-Sud-Est con proprietà condominiale; a Ovest-Sud-Ovest con altra unità immobiliare.

Gli ambienti, invece, sono così orientati: il vano 1 ed il terrazzino scoperto B_2 a Est-Nord-Est; il vano 2, il vano 3, il bagno ed il ballatoio B_3 Nord-Nord-Ovest; il terrazzino coperto B_1 a Sud-Sud-Est.

Le rifiniture esterne dell'immobile comprendono: la facciata lungo i prospetti dell'edificio (cfr. Allegato 4, foto n. 3, n. 4 e n. 12), con travi e pilastri a faccia vista e mattoncini in cotto, in mediocre stato di conservazione; i terrazzini ed il ballatoio con pavimentazione in gres porcellanato. La veranda, ubicata nel terrazzino B_1 antistante la porta d'ingresso dell'immobile, è realizzata con struttura intelaiata in ferro poggiante su un muretto in calcestruzzo armato di circa 1,00 m di altezza dal piano di

calpestio; le chiusure verticali sono realizzate, su tre lati, con profilati in alluminio anodizzato preverniciato e vetri; la copertura è realizzata con pannelli termocoibenti. Le rifiniture interne dell'immobile sono in ottime condizioni. Le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate con idropittura con tecnica a spugnatura, mentre nel bagno sono in parte tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2,00 m (cfr. Allegato 4, foto n. 8). I soffitti sono ovunque intonacati e tinteggiati con idropittura. La pavimentazione interna è ovunque realizzata con mattonelle in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetri.

L'unità immobiliare è dotata di impianti usuali, quali quello idrico, di riscaldamento ed acqua calda (autonomo a gas metano), elettrico (a norma), telefonico e per la ricezione TV.

3) Comune di Adrano – Contrada Pietra Bianca (in Catasto Terreni al fg. foglio 44 partt. 79, 80, 456 e part. 457)

Al cespite si accede attraverso ingresso carrabile non chiuso da cancello (cfr. Allegato n. 4, foto n. 13). Il terreno in esame, la cui superficie complessiva risulta di circa 4.989,00 m² (0,4989 ha), risulta allo stato di fatto in abbandono. Ivi è possibile trovare essenze tipiche della macchia mediterranea, ovvero alberi di ulivi, in maggiore percentuale, e sparuti esemplari di alberi di agrumi e da frutta.

4) Comune di Bronte – Via Caravaggio n. 35 (in catasto al foglio 81 part. 1206 sub 6)

Un piccolo cancello in ferro e prospiciente la Via Caravaggio, porta agli ingressi delle varie unità immobiliari oggetto di pignoramento e site in Bronte. Nelle foto e nella planimetria catastale allegata (cfr. Allegato 4, foto da n. 15 a n. 26; Allegato 2, lett. l, m), si possono osservare gli spazi interni ed esterni dell'immobile, che si presenta in un buono stato di conservazione.

L'immobile, che allo stato attuale risulta occupato dal debitore esecutato, è composto da cinque vani ed accessori a servizio diretto (due disimpegni, cucina, bagno, lavanderia e due ripostigli) con altezza utile di circa 2,90 m:

- disimpegno 1, avente superficie utile di circa 15,08 m² (cfr. foto n. 19);
- vano 1, avente superficie utile di circa 4,34 m²;
- ripostiglio 1, avente superficie utile di circa 3,11 m², che per la limitata apertura ed altezza utile, verrà computato quale superficie non residenziale;
- vano 2, avente superficie utile di circa 27,72 m² (cfr. foto n. 18);
- lavanderia, avente superficie utile di circa 8,87 m² (cfr. foto n. 20);
- cucina, avente superficie utile di circa 27,24 m² (cfr. foto n. 21);
- ripostiglio 2, avente superficie utile di circa 3,04 m²;
- disimpegno 2, avente superficie utile di circa 15,08 m² (cfr. foto n. 19);
- vano 3, avente superficie utile di circa 11,72 m² (cfr. foto n. 23);
- vano 4, avente superficie utile di circa 18,05 m² (cfr. foto n. 24);
- vano 5, avente superficie utile di circa 15,12 m² (cfr. foto n. 25);
- bagno, avente superficie utile di circa 7,90 m² (cfr. foto n. 25);

e, quindi, ha una superficie utile totale S_u, al netto dei muri perimetrali e divisori, di circa 154,16 m².

La cosiddetta superficie non residenziale S_{NR}, invece, comprende, invece:

- terrazzino B₁, avente superficie utile di circa 79,13 m² (cfr. foto n. 17);
- ballatoio B₂, avente superficie utile di circa 12,86 m² (cfr. foto n. 18);
- ripostiglio 1, avente superficie utile di circa 3,11 m²;

e, quindi, si ha una superficie non residenziale totale S_{NR} di circa 95,10 m².

La superficie complessiva dell'immobile S_c , data dalla somma della superficie utile residenziale totale, del 60% della superficie non residenziale totale ($S_c = S_u + 0,6 \times S_{NR}$ $S_c = 154,16 \text{ m}^2 + 0,6 \times 95,10 \text{ m}^2 = 211,22 \text{ m}^2$), quindi, **risulta pari a circa 211,22 m²**, che si arrotonda ad **211,00 m²**.

Ai fini della successiva stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolato il valore **SCV** della **superficie commerciale o "superficie convenzionale vendibile"** calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750:2005 "*Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio*".

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e delle superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e terrazze scoperte.

Il computo delle superfici coperte S_C è effettuato considerando:

- d) 100% delle superfici calpestabili S_u ;
- e) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) S_{pi} ;
- f) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali S_{pp} .

Il computo delle superfici di cui al precedente punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte, invece, vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35 % dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Per il caso in esame il valore della superficie coperta S_C risulta pari a circa 172,63 m²:

$$S_C = 1 \times S_u + 1 \times S_{pi} + 0,50 \times S_{pp}$$

con

$$0,50 \times S_{pp} < 0,10 \times \langle S_u + S_{pi} \rangle$$

$$8,69 \text{ m}^2 = 0,50 \times S_{pp} < 0,10 \times \langle S_u + S_{pi} \rangle = [0,10 \times \langle 157,27 + 6,67 \rangle] \text{ m}^2 = 16,39 \text{ m}^2$$

Si ha, quindi:

$$S_C = 1 \times 157,27 \text{ m}^2 + 1 \times 6,67 \text{ m}^2 + 0,5 \times 17,37 \text{ m}^2 = 172,63 \text{ m}^2$$

Per le superfici scoperte S_{SC} viene utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- B_1 , terrazzino scoperto, *25% della superficie*;
- B_2 , ballatoio, *25% della superficie*;

Si ha dunque:

$$S_{SC} = 0,25 \times S_{B1} + 0,25 \times S_{B2} = 0,25 \times 79,13 \text{ m}^2 + 0,25 \times 12,86 \text{ m}^2 = 23,00 \text{ m}^2$$

La superficie commerciale SCV è pari a:

$$SCV = S_C + S_{SC} = 172,63 \text{ m}^2 + 23,00 \text{ m}^2 = 195,63 \text{ m}^2$$

che, arrotondata, porta ad una **superficie commerciale SCV o "superficie convenzionale vendibile" pari a circa 196,00 m²**.

Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell'immobile *de quo*.

Il prospetto principale è orientato a Sud e si affaccia sulla Via Caravaggio, il prospetto orientato a Nord si affaccia su proprietà condominiale, mentre gli altri prospetti (Est ed Ovest) si affacciano su altra proprietà.

Gli ambienti, invece, sono così orientati: a) Nord: ingresso, vano 1, vano 2, vano 5, bagno e terrazzino scoperto B₁; b) Est: vano 2, lavanderia, cucina e terrazzino scoperto B₁; c) Sud: cucina, vano 3, vano 4, terrazzino scoperto B₁ e ballatoio B₂; d) Ovest: vano 5 e ballatoio B₂.

Le rifiniture esterne dell'immobile comprendono: la facciata lungo i prospetti dell'edificio (cfr. Allegato 4, foto da n. 15 a n. 17), intonacata e tinteggiata con pittura acril-silossanica a base di farina di quarzo, in buono stato di conservazione; il terrazzino ed il ballatoio con pavimentazione in gres porcellanato.

Le rifiniture interne dell'immobile sono in ottime condizioni. Le pareti sono ovunque intonacate e decorate con stucco veneziano, ad eccezione della cucina, del ripostiglio 1 e 2, del vano 3 e del vano 5 (intonacate e tinteggiate con idropittura o con tecnica a spugnatura), del bagno e lavanderia (intonacate ed in parte tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2,00 m), del vano 4 (intonacate e rivestite con carta da parati) (cfr. Allegato 4, foto da n. 18 a n. 26). I soffitti sono ovunque intonacati e tinteggiati con idropittura. La pavimentazione interna ed esterna è ovunque realizzata con mattonelle in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetri.

L'unità immobiliare è dotata di impianti usuali, quali quello idrico, di riscaldamento ed acqua calda (autonomo a gas metano), elettrico (a norma), telefonico e per la ricezione TV.

5) Comune di Bronte – Via Caravaggio n. 35 (in catasto al foglio 81 part. 1206 sub 7)

Nelle foto e nella planimetria catastale allegata (cfr. Allegato 4, foto n. 15 e foto da n. 27 a n. 33; Allegato 2, lett. o, p), si possono osservare gli spazi interni ed esterni dell'immobile, che si presenta in un buono stato di conservazione.

L'immobile, che allo stato attuale risulta occupato dal debitore esecutato, è composto da tre ambienti (equivalente a vani 3 ½) ed accessori a servizio diretto (disimpegno, bagno) con altezza utile di circa 2,90 m:

- disimpegno 1, avente superficie utile di circa 13,46 m² (cfr. foto n. 27 e n. 28);
- vano 1, avente superficie utile di circa 5,18 m²;
- vano 3, avente superficie utile di circa 35,03 m² (cfr. foto n. 29);
- vano 2, avente superficie utile di circa 17,58 m² (cfr. foto n. 30);
- bagno, avente superficie utile di circa 7,31 m² (cfr. foto n. 31);

e, quindi, ha una superficie utile totale S_u, al netto dei muri perimetrali e divisori, di circa 78,56 m².

La cosiddetta superficie non residenziale S_{NR}, invece, comprende, invece:

- terrazzino B₁, avente superficie utile di circa 24,89 m² (cfr. foto n. 32);
- terrazzino B₂, avente superficie utile di circa 33,21 m² (cfr. foto n. 13);

e, quindi, si ha una superficie non residenziale totale S_{NR} di circa 58,10 m².

La superficie complessiva dell'immobile S_c, data dalla somma della superficie utile residenziale totale, del 60% della superficie non residenziale totale ($S_c = S_u + 0,6 \times S_{NR}$ $S_c = 78,56 \text{ m}^2 + 0,6 \times 58,10 \text{ m}^2 = 113,42 \text{ m}^2$), quindi, **risulta pari a** circa 113,42 m², che si arrotonda ad **113,50 m²**.

Ai fini della successiva stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, viene di seguito calcolato il valore **SCV** della **superficie commerciale o "superficie**

convenzionale vendibile” calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750:2005 “*Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio*”.

La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e delle superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e terrazze scoperte.

Il computo delle superfici coperte S_C è effettuato considerando:

- g) 100% delle superfici calpestabili S_u ;
- h) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) S_{pi} ;
- i) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali S_{pp} .

Il computo delle superfici di cui al precedente punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte, invece, vengono utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35 % dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

Per il caso in esame il valore della superficie coperta S_C risulta pari a circa $89,82 \text{ m}^2$:

$$S_C = 1 \times S_u + 1 \times S_{pi} + 0,50 \times S_{pp}$$

con

$$0,50 \times S_{pp} < 0,10 \times \langle S_u + S_{pi} \rangle$$

poiché risulta

$$9,20 \text{ m}^2 = 0,50 \times S_{pp} > 0,10 \times \langle S_u + S_{pi} \rangle = [0,10 \times \langle 78,56 + 3,09 \rangle] \text{ m}^2 = 8,17 \text{ m}^2$$

si pone $0,50 \times S_{pp} = 8,17 \text{ m}^2$

Si ha, quindi:

$$S_C = 1 \times 78,56 \text{ m}^2 + 1 \times 3,09 \text{ m}^2 + 0,5 \times 16,33 \text{ m}^2 = 89,82 \text{ m}^2$$

Per le superfici scoperte S_{SC} viene utilizzato il seguente criterio di ponderazione:

- B_1 , terrazzino scoperto, *25% della superficie*;
- B_2 , terrazzino scoperto, *25% della superficie*;

Si ha dunque:

$$S_{SC} = 0,25 \times S_{B1} + 0,25 \times S_{B2} = 0,25 \times 24,89 \text{ m}^2 + 0,25 \times 33,21 \text{ m}^2 = 14,53 \text{ m}^2$$

La superficie commerciale SCV è pari a:

$$SCV = S_C + S_{SC} = 89,82 \text{ m}^2 + 14,53 \text{ m}^2 = 104,35 \text{ m}^2$$

che, arrotondata, porta ad una **superficie commerciale SCV o “superficie convenzionale vendibile” pari a circa $104,50 \text{ m}^2$** .

Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell’immobile *de quo*.

Il prospetto principale è orientato a Sud e si affaccia sulla Via Caravaggio, il prospetto orientato a Nord si affaccia su proprietà condominiale, mentre gli altri prospetti (Est ed Ovest) si affacciano su altra proprietà.

Gli ambienti, invece, sono così orientati: a) Nord: ingresso, vano 1, disimpegno, bagno e terrazzino scoperto B₂; b) Sud: vano 2, vano 3 e terrazzino scoperto B₁.

Le rifiniture esterne dell'immobile comprendono: la facciata lungo i prospetti dell'edificio (cfr. Allegato 4, foto n. 15, n. 32 e n. 33), intonacata e tinteggiata con pittura acril-silossanica a base di farina di quarzo, in buono stato di conservazione; i terrazzini con pavimentazione in gres porcellanato.

Le rifiniture interne dell'immobile sono in ottime condizioni. Le pareti sono ovunque intonacate e tinteggiate con idropittura, ad eccezione del bagno dove sono intonacate ed in parte tinteggiate con idropittura ed in parte rivestite con piastrelle di ceramica fino all'altezza di circa 2,00 m (cfr. Allegato 4, foto da n. 27 a n. 31). I soffitti sono ovunque intonacati e tinteggiati con idropittura. La pavimentazione interna è ovunque realizzata con mattonelle in gres porcellanato.

Gli infissi interni sono in legno tamburato e vetri, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato e vetri.

L'unità immobiliare è dotata di impianti usuali, quali quello idrico, di riscaldamento ed acqua calda (autonomo a gas metano), elettrico (a norma), telefonico e per la ricezione TV.

6) Comune di Bronte – Via Caravaggio n. 35 (in catasto al foglio 81 part. 1106 sub 1)

All'immobile (garage), in discrete condizioni di manutenzione, si accede attraverso una stradina privata, senza cancello, che si diparte dalla Via Caravaggio e che porta alla corte comune interna e da qui al piano sottostrada in cui sono ubicati i garages del fabbricato. Nelle foto e nella planimetria catastale allegata (cfr. Allegato 4, foto da n. 34 a n. 36; Allegato 2, lett. r, s), si possono osservare gli spazi interni ed esterni dell'immobile.

L'immobile ha superficie utile di circa 31,45 m² ed altezza utile di circa 4,50 m e, allo stato attuale, risulta occupato dal debitore esecutato. All'immobile è annesso, nella corte comune, un vano caldaia avente superficie utile di circa 4,49 m² ed altezza utile di circa 2,00 m.

Ai fini della successiva stima del più probabile valore di mercato dell'immobile, non può essere calcolato il valore **SCV** della **superficie commerciale o "superficie convenzionale vendibile"** calcolato secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750:2005 "Servizi – Agenzie Immobiliari – Requisiti del Servizio", per così come l'immobile *de quo* si presenta. Infatti, la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate da muri interni e perimetrali e delle superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi e terrazze scoperte.

Il computo delle superfici coperte S_C, secondo i criteri stabiliti dalla Norma UNI 10750:2005, viene effettuato considerando:

- a) 100% delle superfici calpestabili S_u;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti) S_{pi};
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali S_{pp}.

Il computo delle superfici di cui al precedente punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il caso in esame il valore della superficie coperta S_C risulta pari a circa 48,56 m²:

$$S_C = 1 \times S_u + 1 \times S_{pi} + 0,50 \times S_{pp}$$

con

$$0,50 \times S_{pp} < 0,10 \times \langle S_u + S_{pi} \rangle$$

Si ha, quindi:

$$S_C = 1 \times 31,45 \text{ m}^2 + 1 \times 13,19 \text{ m}^2 + 0,50 \times 7,83 \text{ m}^2 = 48,56 \text{ m}^2$$

Non sono presenti superfici scoperte e, quindi, $S_{SC} = 0,00 \text{ m}^2$

La superficie commerciale SCV è pari a:

$$SCV = S_C + S_{SC} = 48,56 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 48,56 \text{ m}^2$$

che, arrotondata, porta ad una **superficie commerciale SCV o “superficie convenzionale vendibile” pari a circa 49,00 m²**.

Per quanto concerne, invece, il vano caldaia, il valore della superficie coperta S_C risulta pari a circa 48,56 m²:

$$S_C = 1 \times 4,49 \text{ m}^2 + 1 \times 00,00 \text{ m}^2 + 0,50 \times 2,10 \text{ m}^2 = 5,54 \text{ m}^2$$

Non sono presenti superfici scoperte e, quindi, $S_{SC} = 0,00 \text{ m}^2$

La superficie commerciale SCV è pari a:

$$SCV = S_C + S_{SC} = 5,54 \text{ m}^2 + 0,00 \text{ m}^2 = 5,54 \text{ m}^2$$

che, arrotondata, porta ad una **superficie commerciale SCV o “superficie convenzionale vendibile” pari a circa 6,00 m²**.

Di seguito vengono descritte le caratteristiche dell'immobile *de quo*.

Le rifiniture esterne degli immobili comprendono la facciata rivestita con intonaco civile in buone condizioni, ma che, tuttavia, per il vano caldaia presenta nella fascia basale problemi di umidità da risalita capillare. In particolare, gli immobili *de quo* hanno serramenti in ferro. La pavimentazione interna del garage è in mattonelle in gres. Le pareti interne del garage sono intonacate e tinteggiate. All'interno del garage, sono presenti, inoltre, due piccoli locali ed un locale wc.

Il garage confina a Nord, Sud ed Ovest con area condominiale, ad Est con altra proprietà (garage).

Il garage è dotato di impianto idrico ed elettrico.

b) verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti;

Dalla documentazione in atti (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, del dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena) e dalla documentazione catastale si evince che il compendio immobiliare *de quo* risulta in piena proprietà del debitore esecutato per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;

Nella documentazione in atti (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, del dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena), si riporta che:

- I. gli immobili di cui ai punti da 1 a 2 della predente lettera a), ovvero gli immobili siti in Adrano, sono così pervenuti al debitore esecutato. Per atto di vendita in Notar Licciardello Giorgio in data 5 luglio 2001, trascritto il 6 luglio 2001 ai nn. 24770/18536, contro *OMISSIS*. Ad *OMISSIS* i suddetti immobili

erano pervenuti per atto di vendita in Notar Guzzardi Michele in data 24 giugno 1993, trascritto il 7 luglio 1993 ai nn. 23634/17856, contro *OMISSIS*. Ad *OMISSIS* i suddetti immobili erano pervenuti per atto di vendita in Notar Loiacono L. in data 10 aprile 1980, trascritto il 18 aprile 1980 ai nn. 14452/12179, contro *OMISSIS*;

- II. gli immobili di cui al punto 3 della predente lettera a), ovvero il terreno sito in Adrano, è così pervenuto al debitore esecutato. Per atto di vendita in Notar Licciardello Giorgio in data 5 luglio 2001, trascritto il 6 luglio 2001 ai nn. 24770/18536, contro *OMISSIS*. Ad *OMISSIS* i suddetti immobili erano pervenuti per atto di vendita in Notar Politti Antonio in data 24 settembre 1992, trascritto il 13 ottobre 1992 ai nn. 39094/28297, contro *OMISSIS*. Ad *OMISSIS* i suddetti immobili erano pervenuti per atto di vendita in Notar Guzzardi Mario in data 18 luglio 1975, trascritto l'8 agosto 1975 ai nn. 21224/16985, contro *OMISSIS*;
- III. gli immobili di cui ai punti da 4 a 6 della predente lettera a), ovvero gli immobili siti in Bronte, sono così pervenuti al debitore esecutato. Per atto di vendita in Notar Lombardo Giuseppe in data 23 maggio 2007, trascritto il 24 maggio 2007 ai nn. 37923/21599, contro *OMISSIS*. Ad *OMISSIS* i suddetti immobili erano pervenuti per successione in morte di *OMISSIS* devoluta per legge figlio *OMISSIS*. Ad *OMISSIS* i suddetti immobili erano pervenuti per atto di vendita in Notar Licciardello Giorgio in data 29 luglio 1983, trascritto il 9 agosto 1983 ai nn. 30777/25075, contro *OMISSIS*.

Inoltre, nella suddetta documentazione ai fini della continuità storico catastale, si segnala che:

- per le uu.ii. site in Adrano: a) particelle 1769 sub 62 e 1770 sub 22 del foglio 59 «*le particelle 1769 e 1770 hanno origine per frazionamento del 26.07.1995 n. 2552 dalla particella originaria 475 e che sulle neo particelle è stato costruito un fabbricato con atto di costituzione del 15.11.1995 e del 22.07.1997*»; b) particelle 456 e 457 del foglio 44 «*le particelle 456 e 457 hanno avuto origine per frazionamento del 14.02.1995 n. 382 dalla particella originaria 81*»;
- per le uu.ii. site in Bronte: a) part. 1206 sub 6 del foglio 81 «*l'unità immobiliare era identificata con protocollo 236 del 1983*»; b) part. 1206 sub 7 del foglio 81 «*l'unità immobiliare era identificata con protocollo 235 del 1983*»; c) part. 1106 sub 1 del foglio 81 «*l'unità immobiliare era identificata con protocollo 237 del 1983*».

d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;

La documentazione risulta completa.

e) accerti se il/i 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;

Gli immobili oggetto del provvedimento di esecuzione risultano accatastati e lo stato di fatto non coincide con quanto presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio, ovvero con quanto riportato sulle planimetrie catastali rilasciate il 19.04.2011

dall'Ufficio Provinciale di Catania dell'Agenzia del Territorio (cfr. Allegato 2, lett. l, o, r). In particolare, a parità di area di sedime occupata, gli immobili censiti al catasto fabbricati presentano una distribuzione diversa degli spazi interni. Tuttavia, poiché lo stato di fatto, per la sua limitata entità, differisce in modo non sostanziale dalla planimetria in atti, non si è ritenuto necessario di provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale eccezion fatta per l'immobile sito in Adrano e censito al NCEU di Adrano al Foglio 59 Particella 1770 Subalterno 22. Quest'ultimo, infatti, dagli accertamenti effettuati *in loco*, risulta finito in ogni sua parte e, quindi, non risulta in corso di costruzione, come invece dichiarato all'Agenzia del Territorio. In conseguenza di ciò, si è reso necessario l'aggiornamento al catasto edilizio urbano, con la variazione dello stesso e la predisposizione della planimetria catastale. Della suddetta unità immobiliare si allegano visura e planimetria (cfr. Allegato 2, lett. c, d).

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;

Nella documentazione in atti (Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, del dott. Enrico Siracusano, Notaio in Villafranca Tirrena; nota di trascrizione del pignoramento *de quo*), si riporta che, oltre al pignoramento in oggetto, esistono altre formalità pregiudizievoli, ovvero:

1. ipoteca legale per Euro 290.000,00 derivante da atto di mutuo iscritta il 24 maggio 2007 ai nn. 37924/10933
a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
e contro debitore esecutato
gravante sulle unità immobiliari site in Bronte, rappresentate dalle particelle 1206 sub 6 e sub 7, 1106 sub 1 del foglio 81;
2. ipoteca giudiziale per Euro 6.000,00 derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 26 novembre 2008 ai nn. 68834/15545
a favore di OMISSIS
e contro debitore esecutato
gravante sulle unità immobiliari site in Bronte, rappresentate dalle particelle 1206 sub 6 e sub 7, 1106 sub 1 del foglio 81, e sulle unità immobiliari site in Adrano, rappresentate dalle particelle 1769 sub 62 e 1770 sub 22 del foglio 59;
3. ipoteca giudiziale per Euro 110.000,00 derivante da decreto ingiuntivo iscritta il 18 novembre 2009 ai nn. 61581/14504
a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
e contro debitore esecutato ed OMISSIS
gravante sulle unità immobiliari site in Bronte, rappresentate dalle particelle 1206 sub 6 e sub 7, 1106 sub 1 del foglio 81, e dalla particelle 79, 80, 456 e 457 del foglio 44, e sulle unità immobiliari site in Adrano, rappresentate dalle particelle 1769 sub 62 e 1770 sub 22 del foglio 59;
4. pignoramento del 22 marzo 2010 trascritto a Catania il 31 marzo 2010 ai numeri 21734/11497
a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena SpA
e contro il debitore esecutato
sopra le unità immobiliari site in Bronte, rappresentate dalle particelle 1206 sub 6 e sub 7, 1106 sub 1 del foglio 81, e dalla particelle 79, 80, 456 e 457 del foglio 44, e sulle unità immobiliari site in Adrano, rappresentate dalle particelle 1769 sub 62 e 1770 sub 22 del foglio 59;

Le formalità da cancellare (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento sono le ipoteche di cui sopra ed il pignoramento *de quo*.

g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

Per gli immobili censiti al catasto fabbricati non è necessario il certificato di destinazione urbanistica, mentre risulta necessario nel caso di terreni. Per il terreno sito in Adrano è presente, in atti, il certificato di destinazione urbanistica.

Dall'esame del certificato di destinazione urbanistica (cfr. Allegato 3, lett. f), l'area in cui ricadono gli immobili (terreno identificato in catasto al Foglio 44 Particelle 79-80-456-457), nel P.R.G. comunale, è classificata come Zona Territoriale Omogenea E1 "produttivo agricolo" e destinata alle costruzioni rurali (cfr. art. 66 del Regolamento edilizio). In particolare, «*le particelle 79-80-456-457 ricadono nella fascia di rispetto di cui all'art. 1 lett. c) della legge 431/85 così come sostituito D.Lgs. 42/04 – lett. "c" fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al regio decreto 11.12.1933, n. 1775*».

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;

1-2) Comune di Adrano – Via San Paolo s.n. (in catasto al foglio 59 part. 1769 sub 62); Via Vittorio Emanuele n. 411 (in catasto al foglio 59 part. 1770 sub 22)

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, per la costruzione del fabbricato *de quo*, risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo u.s., è stata rilasciata:

- concessione edilizia n. 16 del 23.03.1994, prat. n. 20/92, per la «*realizzazione di un edificio da adibire a civile abitazione e deposito, da sorgere su Via S. Paolo e Via Vittorio Emanuele*», sul terreno censito in catasto al foglio 59 part. 457 e limitatamente al 1° stralcio funzionale (area in cui oggi è ubicato l'immobile censito in catasto al Foglio 59 Part. 1770 Sub 22);
- concessione edilizia n. 136 del 21.11.1995, prat. n. 20/92, per la «*realizzazione di un edificio da adibire a civile abitazione e deposito, da sorgere su Via S. Paolo e Via Vittorio Emanuele, sul terreno censito in catasto al foglio 59 particella 457*» e limitatamente al 2° stralcio funzionale (area in cui oggi è ubicato l'immobile censito in catasto al Foglio 59 Part. 1769 Sub 62);
- agibilità n. 5 del 02.03.2000.

Tuttavia, dagli accertamenti effettuati *in loco*, lo stato di fatto dell'immobile di cui al Foglio 59 Particella 1770 Subalterno 22, risulta difforme da quanto riportato negli elaborati di progetto (variante 1° stralcio, Tav. "Pianta copertura" e "Indicazione andamento del terreno – Sezione A-A'/B-B") di cui alla suddetta concessione edilizia n. 16 del 23.03.1994. In particolare, è stata modificata la struttura della copertura dell'area in cui oggi sono inseriti il vano 1, il bagno ed il terrazzino scoperto B₂, che *ab origine* prevedeva la realizzazione di un locale sottotetto avente altezza interna

massima di circa 2,10 m e copertura a doppia falda inclinata avente struttura portante (travi e pilastri) in conglomerato cementizio armato. In corso d'opera, quindi, è stata modificata la struttura intelaiata (realizzando una copertura a falda unica agganciata al volume tecnico, che *ab origine* aveva altezza utile circa 2,30 m, ed in cui oggi sono inseriti il disimpegno, il vano 2 ed il vano 3 con altezza utile di circa 2,75 m) e la destinazione d'uso (cfr. Allegato 4, foto n. 3, n. 4, n. 11 e n. 12). In definitiva, rispetto al progetto originario, per la struttura in c.a. si è realizzato un ampliamento volumetrico ed è stata variata la destinazione d'uso. Inoltre, nel terrazzo di pertinenza ed antistante l'ingresso dell'immobile così ricavato, si è realizzata una veranda, che rappresenta un accessorio indiretto ad uso dello stesso. La veranda ha seguenti caratteristiche: struttura intelaiata in ferro poggiate su un muretto in calcestruzzo armato di circa 1,00 m di altezza dal piano di calpestio; chiusure verticali realizzate, su tre lati, con profilati in alluminio anodizzato preverniciato e vetri; copertura realizzata con pannelli termocoibenti (cfr. Allegato 4, foto n. 4 e n.5).

Per le tutte le suddette opere, da accertamenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, alla data del 23 maggio 2011 non risultano agli atti comunicazioni, richieste di autorizzazioni o richieste di concessione in sanatoria ai sensi della L. 28.02.1985, n. 47 (recepita dalla L.R. 10.08.1985, n. 37), nonché della L. 23.12.1994, n. 724 e della Legge 24 novembre 2003, n. 326, che si riferiscano alla realizzazione delle stesse; pertanto, sono da ritenersi abusive.

Tuttavia, per regolarizzare l'immobile dovrà essere rilasciato titolo abilitativo edilizio in sanatoria, ovvero, deve istruirsi presso il Servizio Condono Edilizio del Comune di Adrano una pratica edilizia ex art. 13 Legge 28 febbraio 1985, n. 47, ai sensi dell'art. 18 *"Norme per il contenimento del consumo di nuovo territorio"* della L.R. 16 aprile 2003, n. 4, e s.m.i., ovvero avviare una pratica edilizia di sanatoria e di recupero ai fini abitativi del sottotetto *de quo* (cambio di destinazione d'uso). Infatti, il comma 4 del predetto articolo 18 recita *«Il recupero abitativo dei sottotetti, delle pertinenze dei locali accessori e dei seminterrati è consentito, **previa concessione edilizia anche tacitamente assentita o denuncia di inizio attività, attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto dal comma 7**»*; mentre, i commi 5 e 7 recitano rispettivamente *«Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché sia assicurata per ogni singola unità immobiliare l'altezza media ponderale di metri 2, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa»*; *«Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti, delle pertinenze e dei locali accessori devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde. ...»*. Infine, i commi 9 e 10 recitano rispettivamente: *«Le opere assentite ai sensi del presente articolo comportano la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, ai sensi dell'articolo 16 del testo unico emanato con decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, calcolati secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. La realizzazione delle opere è altresì subordinata al versamento alla Regione di una somma pari al 20 per cento del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale che deve risultare dalla perizia giurata allegata alla denuncia di attività o presentata ai sensi dell'articolo 2, comma 7, della legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, o deve essere presentata dal richiedente all'atto del rilascio della concessione edilizia da parte del responsabile del procedimento dell'ufficio tecnico comunale»*; *«Il recupero abitativo di cui al presente articolo è consentito solo ove risultino completati anche i prospetti dell'intero edificio e delle relative pertinenze»*.

In base a quanto sopra esposto, la pratica edilizia, da istruirsi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adrano, comporta il rilascio di concessione edilizia in sanatoria, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, del contributo commisurato al costo di costruzione ed, infine, il versamento alla Regione siciliana di una somma pari al 20% del valore dei locali oggetto di recupero desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale.

Di seguito, in via approssimativa, viene quantificato: il costo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria; il contributo commisurato al costo di costruzione; la somma da versare alla Regione siciliana.

Per il calcolo del contributo del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, si fa riferimento alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 77/2010 del 01.12.2010 "Adeguamento oneri d'urbanizzazione e costo di costruzione - anno 2011". Tale Deliberazione, dal 1° gennaio 2011, fissa:

- in €/m³ 12,14 l'importo degli oneri di urbanizzazione relativo agli insediamenti residenziali in relazione alle aliquote di legge nel caso di nuove costruzioni nelle zone territoriali omogenee "A" e "B" - l'area in cui ricade il fabbricato nel P.R.G. comunale è classificata come Zona B3 "Completamento e saturazione" (cfr. art. 59 Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale approvato con D.A. n. 828/88 del 13.06.1998);
- in € 233,57 l'importo relativo al costo di costruzione aggiornato secondo gli indici ISTAT di riferimento.

Per il calcolo di quanto sopra, si considerano i seguenti parametri: superficie utile dell'immobile pari a circa 57,73 m²; superficie non residenziale pari a circa 60,00 m²; volume pari a circa 174,22 m³, $V = S_L \times H_m = 71,11 \text{ m}^2 + 0,5 \times (1,90 + 3,00) \text{ m} = 174,22 \text{ m}^3$, dove S_L è la superficie lorda ed H_m l'altezza media delle linee di gronda.

Per il calcolo del contributo del costo di costruzione da corrispondere all'Amministrazione comunale si applica il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, e s.m.i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001, Suppl. Ord. n. 239), con riferimento alle parti abrogate della Legge 27 gennaio 1977, n. 10, ma fatte proprie e tenendo conto delle caratteristiche della costruzione, della tipologia e della destinazione di cui alla tabella regionale del Decreto Assessorato Regionale Territorio ed Ambiente 11 novembre 1977.

TABELLA 1: incremento per superficie utile abitabile (art. 5)

CLASSI DI SUPERFICI mq	ALLOGGI (N.ro)	SUPERFICI UTILI mq	RAPPORTO SUL TOTALE Su	% DI INCREMENTO	% INCREM. PER CLASSI SUPERFICI
1)	2)	3)	4)	5)	6)
fino a 95	1	57,73	1,00	0	0,00
da 95 a 110				5	
da 110 a 130				15	
da 130 a 160				30	
oltre 160				50	
Totale Su		57,73			
					Incr.to

**TABELLA 2: Superfici servizi e accessori
relativi alla parte residenziale (art.2)**

DESTINAZIONI	Sup. servizi ed accessori (mq)
7)	8)
a) Cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze	
b) AUTORIMESSE [] singole [] collettive	
c) Androni di ingresso e porticati liberi	
d) Logge e balconi	60,00
Tot. S.n.r.	60,00

(S.n.r./S.u.)*100	103,93
-------------------	---------------

TABELLA 3: Incremento per servizi ed accessori relativi alla parte residenziale (art. 6)

variabilità S.n.r./S.u.x100	ipotesi che ricorre	% increment
9)	10)	11)
fino a 50	[]	
da 50 a 75	[]	
da 75 a 100	[]	
oltre 100	X	30
		Incr.to 30,00

**SUPERFICI RESIDENZIALI E ACCESSORI
(sui quali è dovuto il contributo)**

Sigla	Denom.ne	Superficie (mq)
17)	18)	19)
1) S.u. (art. 3)	Superficie utile ab.le	57,73
2) S.n.r. (art. 2)	Superficie netta non r.le	60,00
3) 60% S.n.r.	Superficie ragguagliata	36,00
4) Sc (art. 2) (1+3)	Superficie complessiva	93,73

TABELLA 4: INCREM.TO PER PARTICOLARI CARATTERISTICHE

NUMERO DI CARATTERISTICHE	IPOTESI CHE RICORRE	% DI INCREM.TO
12)	13)	14)
0		
1		
2		
3	X	10
4		
5		
		Incr.to 10,00

SUPERFICI PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E RELATIVI ACCESSORI

Sigla	Denom.ne	Superficie (mq)
20)	21)	22)
1) S.n. (art. 9)	Superficie non resid.le	
2) S.a. (art. 9)	Superficie accessori	
3) 60% S.a.	Superficie ragguagliata	
4) St (art. 9) (1+3)	Superficie tot. non r.le	

Tot. incr. **40,00**

classe edificio	
15)	VIII

Maggiorazione %	
16)	35

DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE

Anno di costruzione		1995
Costo di costruzione base	€	233,57
Costo base di costr.ne mag.to	€	315,32

COSTO DI COSTRUZIONE

€ **29.554,90**

CALCOLO DELLA PERCENTUALE DI CONTRIBUTO

Art. 6 legge 28-1-77 n.10	Classi di edifici definiti dall'art. 8 del D.M. 10-5-1977	UBICAZIONE per COMUNI con popolazione				
		<10.000	da 10.001 a 30.000	da 30.001 a 50.000	da 50.001 a 100.000	>100.000
caratteristiche delle costruzioni	classe I	<input type="checkbox"/> 4,50	<input type="checkbox"/> 4,60	<input type="checkbox"/> 4,70	<input type="checkbox"/> 4,80	<input type="checkbox"/> 5,00
	classe II	<input type="checkbox"/> 4,60	<input type="checkbox"/> 4,70	<input type="checkbox"/> 4,80	<input type="checkbox"/> 4,90	<input type="checkbox"/> 5,10
	classe III	<input type="checkbox"/> 4,70	<input type="checkbox"/> 4,80	<input type="checkbox"/> 4,90	<input type="checkbox"/> 5,00	<input type="checkbox"/> 5,30
	classe IV	<input type="checkbox"/> 4,80	<input type="checkbox"/> 4,90	<input type="checkbox"/> 5,00	<input type="checkbox"/> 5,20	<input type="checkbox"/> 5,50
	classe V	<input type="checkbox"/> 4,90	<input type="checkbox"/> 5,00	<input type="checkbox"/> 5,10	<input type="checkbox"/> 5,40	<input type="checkbox"/> 5,80
	classe VI	<input type="checkbox"/> 5,00	<input type="checkbox"/> 5,10	x 5,30	<input type="checkbox"/> 5,60	<input type="checkbox"/> 6,10
	classe VII	<input type="checkbox"/> 5,10	<input type="checkbox"/> 5,20	<input type="checkbox"/> 5,50	<input type="checkbox"/> 5,90	<input type="checkbox"/> 6,50
	classe VIII	<input type="checkbox"/> 5,20	<input type="checkbox"/> 5,30	<input type="checkbox"/> 5,70	<input type="checkbox"/> 6,20	<input type="checkbox"/> 7,00
	classe IX	<input type="checkbox"/> 5,30	<input type="checkbox"/> 5,40	<input type="checkbox"/> 5,90	<input type="checkbox"/> 6,50	<input type="checkbox"/> 7,60
	classe X	<input type="checkbox"/> 5,40	<input type="checkbox"/> 5,50	<input type="checkbox"/> 6,10	<input type="checkbox"/> 6,80	<input type="checkbox"/> 8,20
	classe XI	<input type="checkbox"/> 5,50	<input type="checkbox"/> 5,60	<input type="checkbox"/> 6,30	<input type="checkbox"/> 7,20	<input type="checkbox"/> 9,00
Tipologia	case unifam.ri (is. o schiera)	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> 0
	Edif. sino a 4 piani	<input type="checkbox"/> 0,10	<input type="checkbox"/> 0,20	<input type="checkbox"/> 0,30	<input type="checkbox"/> 0,40	<input type="checkbox"/> 0,50
	Edif. sup.a 4 piani	<input type="checkbox"/> 0,20	<input type="checkbox"/> 0,40	x 0,60	<input type="checkbox"/> 0,80	<input type="checkbox"/> 1,00
	Edifici a torre	<input type="checkbox"/> 0,50	<input type="checkbox"/> 1,00	<input type="checkbox"/> 1,50	<input type="checkbox"/> 2,00	<input type="checkbox"/> 2,50
	Case isolate con sup. > 160 mq	<input type="checkbox"/> 1,00	<input type="checkbox"/> 2,00	<input type="checkbox"/> 3,00	<input type="checkbox"/> 4,00	<input type="checkbox"/> 6,00
destinazione D.M. 2-4-68	zona A (vincolata)	<input type="checkbox"/> 1,00	<input type="checkbox"/> 1,00	<input type="checkbox"/> 2,00	<input type="checkbox"/> 2,00	<input type="checkbox"/> 5,00
	zona B - semint-est.	<input type="checkbox"/> 0,50	<input type="checkbox"/> 0,75	x 1,00	<input type="checkbox"/> 1,25	<input type="checkbox"/> 1,50
	zona C esp. (ultraest)	<input type="checkbox"/> 0,75	<input type="checkbox"/> 1,00	<input type="checkbox"/> 1,25	<input type="checkbox"/> 1,50	<input type="checkbox"/> 1,75
	altre zone (agricola)	<input type="checkbox"/> 1,75	<input type="checkbox"/> 2,00	<input type="checkbox"/> 2,75	<input type="checkbox"/> 3,50	<input type="checkbox"/> 4,00
Aliquota contributo dovuto						6,90

DETERMINAZIONE IMPORTO ONERI CONCESSIONARI

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE

contributo costo
di costruzione
(ex L. n. 10/77) € **2.039,29**

contributo costo rid.to ex art.1
LR 34/96
(condono)

CONTRIBUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Parametri di riferimento per la determinazione Anno di riferimento 2011
Zona territoriale B3
Importo dovuto/mc € **12,14**

Volumi soggetti al contributo
Volume fuori terra mc 174,220
Volume entro terra mc 0,000
Totale 174,220
€ **2.115,03**

Pertanto, così come da precedente calcolo, si quantifica in circa € 2.039,29 l'importo relativo al contributo sul costo di costruzione ed in circa € 2.115,03 l'importo relativo al contributo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere all'Amministrazione comunale.

Per quanto concerne, invece, l'importo da versare alla Regione siciliana pari al 20% del valore dei locali oggetto di recupero e desumibile dal conseguente incremento della relativa rendita catastale, si opera così come di seguito.

Il valore catastale di un immobile viene determinato moltiplicando la rendita catastale rivalutata per un coefficiente. In pratica e con una sola operazione è possibile calcolare il valore catastale di un immobile conoscendo la rendita catastale e la categoria, moltiplicando la rendita catastale non rivalutata per un coefficiente pari a 126 (tale coefficiente è valido nel caso di fabbricati appartenenti ai gruppi catastali A, C (escluse A/10 e C/1) diversi dalla prima casa. Si ha:

$$\text{Valore catastale} = 126 \times \text{€ } 188,51 = \text{€ } 23.752,26$$

$$20\% \text{ del Valore catastale} = 0,20 \times \text{€ } 23.752,26 = \text{€ } 4.750,42$$

pertanto, si quantifica in € 4.750,42 l'importo da versare alla Regione siciliana pari al 20% del valore catastale dell'immobile.

Per quanto concerne la mancata richiesta di concessione edilizia, deve applicarsi la sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 12 della L. n. 47/85 (sanzione pecuniaria pari al doppio degli oneri concessori). Pertanto, la suddetta sanzione si stima pari a circa € 4.154,00.

Per quanto concerne la realizzazione abusiva della veranda è possibile attivare una procedura di regolarizzazione ai sensi dell'art. 20, comma 5, della L.R. n. 4/2003, che prevede il versamento a favore del Comune di € 50,00 per ogni metro quadrato di superficie coperta, ovvero la corresponsione della somma di € 800,00 ($\text{€}/\text{m}^2 \text{ } 50,00 \times \text{m}^2 16,00 = \text{€ } 800,00$) oltre il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 10 della L. n. 47/85 (sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere stesse e comunque in misura non inferiore a lire cinquecentomila, ovvero € 258,23), che si stima pari al minimo, ovvero pari a circa € 258,23.

In conclusione, in base a quanto sopra esplicitato, si stimano le somme da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi edilizi:

- *regolarizzazione urbanistica*: circa € 13.058,74, oltre diritti comunali di segreteria e spese tecniche, che si stimano pari a circa € 2.550,00, e, quindi, in totale circa **€ 15.600,00**;
- *regolarizzazione della veranda*: circa € 1.100,00, oltre spese tecniche, che si stimano pari a circa € 1.000,00, e, quindi, in totale circa **€ 2.100,00**.

4-5-6) *Comune di Bronte – Via Caravaggio n. 35 (in catasto al foglio 81 part. 1206 sub 6, sub 7 e part. 1106 sub 1)*

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bronte, per la costruzione del fabbricato *de quo*, risalente al 1978, è stata presentata domanda di concessione edilizia in sanatoria ex art. 13 Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

In particolare, per gli immobili di cui ai punti 5 e 6 della predente lettera a), censiti in catasto al foglio 81 part. 1206 sub 7 (abitazione al piano terzo) e part. 1106 sub 1 (garage), è stata presentata pratica edilizia n. 1047 del 30 luglio 1986, che, alla data del 27 maggio 2011, risulta ancora in corso di istruttoria per carenza documentale;

infatti, per la definizione della suddetta pratica e, quindi, per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, la documentazione risulta carente delle visure e planimetrie catastali aggiornate e dei titoli di proprietà. Pertanto, sempre da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale, oltre alla suddetta integrazione documentale, **si stima che l'importo da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi edilizi ammonta ad € 500,00 circa** (versamenti per parere Ufficiale Sanitario, trascrizione concessione edilizia e spese varie) per unità immobiliare, oltre spese tecniche, queste ultime stimate per circa € 500,00, ovvero **ad un totale di circa €1.000,00 per unità immobiliare.**

Per quanto concerne, invece, l'immobile di cui al punto 4 della predente lettera a), censito in catasto al foglio 81 part. 1206 sub 6 (abitazione al piano secondo), è stata presentata pratica edilizia n. 1045 del 30 luglio 1986, che, alla data del 27 maggio 2011, risulta ancora in corso di istruttoria per carenza documentale; infatti, per la definizione della suddetta pratica e, quindi, per il rilascio del titolo abilitativo edilizio in sanatoria, la documentazione risulta carente della relazione geologica, della visura e planimetria catastale aggiornate e del titolo di proprietà. Pertanto, sempre da accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico comunale, oltre alla suddetta integrazione documentale, **si stima che l'importo da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi edilizi ammonta ad € 500,00 circa** (versamenti per parere Ufficiale Sanitario, trascrizione concessione edilizia e spese varie), oltre spese tecniche, queste ultime stimate per circa € 1.500,00, ovvero **ad un totale di circa €2.000,00.**

- i) **accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio;**

Gli immobili siti in Adrano risultano liberi, mentre gli immobili siti in Bronte risultano occupati dal debitore esecutato.

- 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.);**

Ai fini della vendita, si predispone il compendio pignorato in cinque lotti.

Lotto uno: Adrano

1. *piena proprietà di garage, in discreto stato di conservazione e libero, sito al piano 1/SS di fabbricato risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo u.s., di nove elevazioni (piano 1/SS, piano sottostrada S1, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto e piano sesto), con ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, avente superficie utile di circa 34,00 mq, sito nel Comune di Adrano (CT), con ingresso dalla Via San Paolo s.n. e censito al N.C.E.U. di Adrano al Foglio 59, Particella 1769, Subalterno 62, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 37 mq, Rendita Catastale € 87,90. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 38,00 mq;*

2. piena proprietà di abitazione, in ottimo stato di conservazione e libera, sita al piano quinto di fabbricato risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo u.s., di nove elevazioni (piano sottostrada S1, piano sottostrada S2, piano sottostrada S3, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto), con ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, composta da tre ambienti (equivalente a vani 2 ½) ed accessori a servizio diretto (disimpegno, bagno) ed indiretto (veranda), avente superficie utile residenziale di circa 58,00 mq e superficie non residenziale di circa 60,00 mq, sita nel Comune di Adrano (CT), con ingresso dalla Via Vittorio Emanuele distinto con il numero civico 411 e censita al N.C.E.U. di Adrano al Foglio 59, Particella 1770, Subalterno 22, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 188,51. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 83,50 mq.

Lotto due: Adrano

1. piena proprietà di terreno, libero ed in abbandono, con presenza di essenze tipiche della macchia mediterranea (alberi di ulivi e sparuti esemplari di alberi di agrumi e da frutta), in ZTO E1 "produttivo agricolo" e destinata alle costruzioni rurali, di superficie complessiva di circa 4.989,00 mq (0,4989 ha), in Adrano, Contrada Pietrabilanca, censita al N.C.T. di Adrano al Foglio 44: a) particella 79, Qualità chiusa, Classe 3, Superficie are 03 ca 00, Reddito dominicale Euro 1,24, Reddito agrario Euro 0,85; b) particella 80, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 12 ca 05, Reddito dominicale Euro 14,62, Reddito agrario Euro 4,67; c) particella 456, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 26 ca 74, Reddito dominicale Euro 32,45, Reddito agrario Euro 10,36; d) particella 457, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 08 ca 10, Reddito dominicale Euro 9,83, Reddito agrario Euro 3,14.

Lotto tre: Bronte

1. piena proprietà di abitazione, in ottimo stato di conservazione e non libera, sita al piano terzo di fabbricato risalente al 1978, di quattro elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), senza ascensore elettrico ed in ottimo stato di conservazione, composta cinque vani ed accessori a servizio diretto (due disimpegni, cucina, bagno, lavanderia e due ripostigli), avente superficie utile residenziale di circa 154,00 mq e superficie non residenziale di circa 95,00 mq, sita nel Comune di Bronte (CT), con ingresso dalla Via Caravaggio distinto con il numero civico 35 e censita al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 406,71. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 196,00 mq;

Lotto quattro: Bronte

1. piena proprietà di abitazione, in ottimo stato di conservazione e non libera, sita al piano secondo di fabbricato risalente al 1978, di quattro elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), senza ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, composta da tre ambienti (equivalente a vani 3 ½) ed accessori a servizio diretto (disimpegno, bagno), avente superficie utile residenziale di circa 78,60 mq e superficie non residenziale di circa 58,00 mq, sita nel Comune di Bronte (CT), con ingresso dalla Via Caravaggio distinto con il numero civico 35 e censita al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 216,91. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 104,50 mq.

Lotto cinque: Bronte

1. piena proprietà di garage, in discreto stato di conservazione e non libero, sito al piano terra di fabbricato risalente al 1978, di quattro elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), senza ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, composta da tre ambienti, avente superficie utile di circa 31,50 mq ed altezza utile di circa 4,50 m, con annesso, nella corte comune, un vano caldaia avente superficie utile di circa 4,50 mq ed altezza utile di circa 2,00 m (SCV 6,00 mq), sito nel Comune di Bronte (CT), con ingresso, lungo la Via Caravaggio, da strada privata senza numero civico e ce nsito al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1106, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 41 mq, Rendita Catastale € 52,94. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 49,00 mq.

- 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;**

Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili si adottano i seguenti criteri: a) stima sintetico – comparativa; b) stima analitica per capitalizzazione del reddito.

Il primo criterio è basato sul confronto con altre unità simili a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo ce negativo. Infatti, nel determinare il valore dell'unità immobiliare si sono tenuti presenti i seguenti parametri:

- l'ubicazione;
- l'uso per il quale è attualmente destinato;
- le caratteristiche delle sue finiture;
- lo stato di conservazione;
- le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'edificio;
- lo stato di viabilità.

La valutazione sarà eseguita considerando l'unità immobiliare non occupata ed attribuendo al bene un valore unitario medio determinato in base ai criteri su esposti ed ai valori medi di mercato della zona circostante, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni avute da operatori economici del settore edilizio.

Il valore dell'immobile dato dal secondo criterio, invece, si ottiene tramite la capitalizzazione del reddito netto, essendo un immobile un cespite di produzione.

Le operazioni di stima sono le seguenti:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;
- determinazione del reddito lordo medio annuo R_L reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;
- determinazione delle spese medie annue S ;
- scelta del tasso di capitalizzazione r ;
- capitalizzazione del reddito netto medio annuo, ovvero reddito netto medio annuo R_N diviso il tasso r ;
- aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire).

In definitiva, la formula che definisce il valore è:

$$V = \frac{R_L - S}{r} = \frac{R_N}{r}$$

dalla quale scaturisce il probabile valore di mercato di un fabbricato a nuovo.

1) Comune di Adrano – Via San Paolo s.n. (in catasto al foglio 59 part. 1769 sub 62)

Stima sintetico – comparativa

Da ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano, ecc.) paragonabili al bene in oggetto, si è riscontrata una valutazione che varia da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 850,00 al metro quadro. Pertanto, considerate le rifiniture, lo stato di manutenzione e l'epoca di costruzione, si ritiene equo assegnare un valore di € 700,00 al metro quadro.

Da tale stima scaturisce un valore di mercato dell'immobile (la cui superficie commerciale SCV è di circa 38,00 mq) di:

$$38,00 \text{ (mq)} \times 700,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 26.600,00$$

Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Il canone di affitto per unità similari oscilla tra € 100,00 ed € 120,00 mensili. Considerando un canone di affitto pari a € 110,00 scaturisce un reddito lordo annuo di € 1.320,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 10% ed assumendo un tasso di capitalizzazione pari ad $r = 0,047$ (4,7%), si ha:

- reddito lordo annuo R_L = € 1.320,00
- spese medie annue S (10%) = € 132,00
- reddito netto annuo $R_N = R_L - S$ = € 1.188,00
- $V = R_N / r = \text{€ } 1.188,00 / 0,047$ = € 25.276,60
- valore stimato = € 25.276,00

Premesso che i risultati ottenuti con i criteri di stima su esposti sono congrui, essendo la loro differenza compresa nell'intervallo di $\pm 10\%$, al fine di dimezzare eventuali errori presenti, si assume quale valore finale dell'immobile la media aritmetica arrotondata dei due risultati. Pertanto, in base a tutto quanto sopra esposto e ritenuto, **il sottoscritto perito giudica il “valore di mercato” dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento pari a Euro ventiseimila/00** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

2) Comune di Adrano – Via Vittorio Emanuele n. 411 (in catasto al foglio 59 part. 1770 sub 22)

Stima sintetico – comparativa

Da ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano, ecc.) paragonabili al bene in oggetto, si è riscontrata una valutazione che varia da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 800,00 al metro quadro. Pertanto, considerate le rifiniture, lo stato di manutenzione e l'epoca di costruzione, si ritiene equo assegnare un valore di € 800,00 al metro quadro.

Da tale stima scaturisce un valore di mercato dell'immobile (la cui superficie commerciale SCV è di circa 83,50 mq) di:

$$83,50 \text{ (mq)} \times 800,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 66.800,00$$

Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Il canone di affitto per unità simili oscilla tra € 200,00 ed € 300,00 mensili. Considerando un canone di affitto pari a € 300,00 scaturisce un reddito lordo annuo di € 3.600,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 10% ed assumendo un tasso di capitalizzazione pari ad $r = 0,05$ (5,0%), si ha:

- reddito lordo annuo R_L	=	€ 3.600,00
- spese medie annue S (10%)	=	€ 360,00
- reddito netto annuo $R_N = R_L - S$	=	€ 3.240,00
- $V = R_N / r = \text{€ } 3.240,00 / 0,05$	=	€ 64.800,00
- valore stimato	=	€ 64.800,00

Premesso che i risultati ottenuti con i criteri di stima su esposti sono congrui, essendo la loro differenza compresa nell'intervallo di $\pm 10\%$, al fine di dimezzare eventuali errori presenti, si assume quale valore finale dell'immobile la media aritmetica arrotondata dei due risultati. Pertanto, in base a tutto quanto sopra esposto e ritenuto, **il sottoscritto perito giudica il "valore di mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento pari a Euro sessantaseimila/00** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

3) Comune di Adrano – Contrada Pietra Bianca (in Catasto Terreni al fq. foglio 44 partt. 79, 80, 456 e part. 457)

Il terreno in esame, la cui superficie risulta di circa 4.989,00 m² (0,4989 ha), risulta libero ed in abbandono, con presenza di essenze tipiche della macchia mediterranea (alberi di ulivi e sparuti esemplari di alberi di agrumi e da frutta), in ZTO E1 "produttivo agricolo" e destinata alle costruzioni rurali. Inoltre, i nuovi fabbricati potranno essere destinati alla residenza rurale, all'allevamento del bestiame, a piccoli impianti di conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

Per la stima del più probabile valore di mercato del terreno si adotterà solo il criterio di stima sintetico – comparativa, in quanto, in questo caso, non è possibile applicare la stima analitica per capitalizzazione del reddito; quest'ultimo metodo, infatti, pur essendo fondato su principi economici tecnicamente validi, risulta di difficile applicazione date le condizioni economiche del mercato attuale, che non consentono di valutare con precisione attendibile il tasso di capitalizzazione.

Inoltre, come parametro di confronto non è stato possibile utilizzare i valori agricoli medi per regione agraria e tipo di coltura, riferiti all'anno 2008 ed in vigore nel 2009, pubblicati con il Decreto 14 dicembre 2009 dell'Assessorato dei Lavori Pubblici della Regione siciliana (G.U.R.S. n. 61 del 31/12/2009), in quanto, tali valori, non sono adattabili alle diverse condizioni del mercato attuale.

La valutazione sarà eseguita attribuendo al bene un valore unitario medio determinato in base ai criteri su esposti ed ai valori medi di mercato della zona circostante, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via di informazioni avute da operatori economici del mercato immobiliare.

Pertanto, nella valutazione del valore del bene in oggetto si è tenuto conto di tale occorrenza e si ritiene equo assegnare un valore di € 4,00 al metro quadro,

$$4.989,00 \text{ m}^2 \times 4,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 19.956,00$$

che si arrotonda in € 20.000,00. Pertanto, in base a tutto quanto sopra esposto e ritenuto, **il sottoscritto perito giudica il “valore di mercato” dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento pari a Euro ventimila/00** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

4) Comune di Bronte – Via Caravaggio n. 35 (in catasto al foglio 81 part. 1206 sub 6)

Stima sintetica – comparativa

Da ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano, ecc.) paragonabili al bene in oggetto, si è riscontrata una valutazione che varia da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1.200,00 al metro quadro. Pertanto, considerate le rifiniture, lo stato di manutenzione e l'epoca di costruzione, si ritiene equo assegnare un valore di € 900,00 al metro quadro. Da tale stima scaturisce un valore di mercato dell'immobile (la cui superficie commerciale SCV è di circa 196,00 mq) di:

$$196,00 \text{ (mq)} \times 900,00 \text{ (€/mq)} = \text{€ } 176.400,00$$

Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Il canone di affitto per unità simili oscilla tra € 450,00 ed € 650,00 mensili. Considerando un canone di affitto pari a € 600,00 scaturisce un reddito lordo annuo di € 7.200,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 10% ed assumendo un tasso di capitalizzazione pari ad $r = 0,04$ (4,0%), si ha:

- reddito lordo annuo R_L = € 7.200,00
- spese medie annue S (10%) = € 720,00
- reddito netto annuo $R_N = R_L - S$ = € 6.480,00
- $V = R_N / r = \text{€ } 6.480,00 / 0,04$ = € 162.000,00
- valore stimato = € 162.000,00

Premesso che i risultati ottenuti con i criteri di stima su esposti sono congrui, essendo la loro differenza compresa nell'intervallo di $\pm 10\%$, al fine di dimezzare eventuali errori presenti, si assume quale valore finale dell'immobile la media aritmetica arrotondata dei due risultati. Pertanto, in base a tutto quanto sopra esposto e ritenuto, **il sottoscritto perito giudica il “valore di mercato” dell’unità immobiliare oggetto di pignoramento pari a Euro centosessantannovemila/00** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

5) Comune di Bronte – Via Caravaggio n. 35 (in catasto al foglio 81 part. 1206 sub 7)

Stima sintetico – comparativa

Da ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano, ecc.) paragonabili al bene in oggetto, si è riscontrata una valutazione che varia da un minimo di € 800,00 ad un massimo di € 1.200,00 al metro quadro. Pertanto, considerate le rifiniture, lo stato di manutenzione e l'epoca di costruzione, si ritiene equo assegnare un valore di € 900,00 al metro quadro.

Da tale stima scaturisce un valore di mercato dell'immobile (la cui superficie commerciale SCV è di circa 104,50 mq) di:

$$104,50 \text{ (mq)} \times 900,00 \text{ (€/mq)} = € 94.050,00$$

Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Il canone di affitto per unità simili oscilla tra € 350,00 ed € 550,00 mensili. Considerando un canone di affitto pari a € 400,00 scaturisce un reddito lordo annuo di € 4.800,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 10% ed assumendo un tasso di capitalizzazione pari ad $r = 0,045$ (4,5%), si ha:

- reddito lordo annuo R_L = € 4.800,00
- spese medie annue S (10%) = € 480,00
- reddito netto annuo $R_N = R_L - S$ = € 4.320,00
- $V = R_N / r = € 4.320,00 / 0,045$ = € 96.000,00
- valore stimato = € 96.000,00

Premesso che i risultati ottenuti con i criteri di stima su esposti sono congrui, essendo la loro differenza compresa nell'intervallo di $\pm 10\%$, al fine di dimezzare eventuali errori presenti, si assume quale valore finale dell'immobile la media aritmetica arrotondata dei due risultati. Pertanto, in base a tutto quanto sopra esposto e ritenuto, **il sottoscritto perito giudica il "valore di mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento pari a Euro novantacinquemila/00** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

6) Comune di Bronte – Via Caravaggio n. 35 (in catasto al foglio 81 part. 1106 sub 1)

Stima sintetico – comparativa

Da ricerche effettuate presso operatori economici del settore edilizio, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano, ecc.) paragonabili al bene in oggetto, si è riscontrata una valutazione che varia da un minimo di € 600,00 ad un massimo di € 800,00 al metro quadro. Pertanto, considerate le rifiniture, lo stato di manutenzione e l'epoca di costruzione, si ritiene equo assegnare un valore di € 600,00 al metro quadro.

Da tale stima scaturisce un valore di mercato dell'immobile (la cui superficie commerciale SCV è di circa 49,00 mq) di:

$$49,00 \text{ (mq)} \times 600,00 \text{ (€/mq)} = € 29.400,00$$

Stima analitica per capitalizzazione del reddito

Il canone di affitto per unità simili oscilla tra € 100,00 ed € 150,00 mensili. Considerando un canone di affitto pari a € 120,00 scaturisce un reddito lordo annuo di € 1.440,00.

Considerato che le spese annue sono circa il 10% ed assumendo un tasso di capitalizzazione pari ad $r = 0,047$ (4,7%), si ha:

- reddito lordo annuo R_L = € 1.440,00
- spese medie annue S (10%) = € 144,00
- reddito netto annuo $R_N = R_L - S$ = € 1.296,00
- $V = R_N / r = € 1.296,00 / 0,047$ = € 27.574,47
- valore stimato = € 27.580,00

Premesso che i risultati ottenuti con i criteri di stima su esposti sono congrui, essendo la loro differenza compresa nell'intervallo di $\pm 10\%$, al fine di dimezzare eventuali errori presenti, si assume quale valore finale dell'immobile la media aritmetica arrotondata dei due risultati. Pertanto, in base a tutto quanto sopra esposto e ritenuto, **il sottoscritto perito giudica il "valore di mercato" dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento pari a Euro ventottomilacinquecento/00** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

Per quanto concerne il vano caldaia nella corte comune, annesso al suddetto immobile, avente superficie utile di circa 4,50 mq ed altezza utile di circa 2,00 m e superficie commerciale SCV di 6,00 mq, si ritiene equo assegnare a corpo un valore di € 1.500,00. Pertanto, **il sottoscritto perito giudica il "valore di mercato" del vano caldaia annesso all'unità immobiliare oggetto di pignoramento pari a Euro millecinquecento/00** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

Conclusioni

In base a tutto quanto sopra esposto e ritenuto, **il sottoscritto perito giudica il "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di pignoramento**, così come di seguito:

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI MERCATO
- Immobile sito in Adrano, Via San Paolo s.n., censito al N.C.E.U. di Adrano al Foglio 59, Particella 1769, Subalterno 62, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 37 m ² , Rendita Catastale € 87,90. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 38,00 m ²	€ 26.000,00
	(diconsi Euro ventiseimila/00)
- Immobile sito in Adrano, Via Vittorio Emanuele n. 411, censito al N.C.E.U. di Adrano al Foglio 59, Particella 1770, Subalterno 22, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 188,51. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 83,50 m ²	€ 66.000,00
	(diconsi Euro sessantaseimila/00)
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO UNO)	€ 92.000,00
	(diconsi Euro novantaduemila/00)

Si precisa, inoltre, che per l'immobile di cui al lotto uno, censito al N.C.E.U. di Adrano al Foglio 59, Particella 1770, Subalterno 22, le somme da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi edilizi sono stimate così come di seguito:

- *regolarizzazione urbanistica*: circa € 13.058,74, oltre diritti comunali di segreteria e spese tecniche, che si stimano pari a circa € 2.550,00, e, quindi, in totale circa **€15.600,00**;
- *regolarizzazione della veranda*: circa € 1.100,00, oltre spese tecniche, che si stimano pari a circa € 1.000,00, e, quindi, in totale circa **€2.100,00**.

STIMA DEL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO DUE)

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI MERCATO
- Terreno sito in Adrano, Contrada Pietra Bianca, censito al N.C.T. di Adrano al Foglio 44: a) particella 79, Qualità chiusa, Classe 3, Superficie are 03 ca 00, Reddito dominicale Euro 1,24, Reddito agrario Euro 0,85; b) particella 80, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 12 ca 05, Reddito dominicale Euro 14,62, Reddito agrario Euro 4,67; c) particella 456, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 26 ca 74, Reddito dominicale Euro 32,45, Reddito agrario Euro 10,36; d) particella 457, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 08 ca 10, Reddito dominicale Euro 9,83, Reddito agrario Euro 3,14	€ 20.000,00
	<i>(diconsi Euro ventimila/00)</i>
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO DUE)	€ 20.000,00
	<i>(diconsi Euro ventimila/00)</i>

STIMA DEL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO TRE)

UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI MERCATO
- Immobile sito in Bronte, Via Caravaggio n. 35, censito al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 406,71. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 196,00 m ²	€ 169.000,00
	<i>(diconsi Euro centosessantannovemila/00)</i>
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO TRE)	€ 169.000,00
	<i>(diconsi Euro centosessantannovemila/00)</i>

Si precisa, inoltre, che per l'immobile di cui al lotto tre, censito al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 6, è in corso di istruttoria, presso l'Ufficio Tecnico comunale, una pratica edilizia per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e **le somme da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi edilizi sono stimate** così come di seguito:

- circa € 500,00 per versamenti per parere Ufficiale Sanitario, trascrizione concessione edilizia e spese varie, oltre spese tecniche, queste ultime stimate per circa € 1.500,00, ovvero ad **un totale di circa € 2.000,00**.

STIMA DEL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO QUATTRO)	
UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI MERCATO
- Immobile sito in Bronte, Via Caravaggio n. 35, censito al N.C.E.U. di Bronte al al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 216,91. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 104,50 m ²	€ 95.000,00
	<i>(diconsi Euro novantacinquemila/00)</i>
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO QUATTRO)	€ 95.000,00
	<i>(diconsi Euro novantacinquemila/00)</i>

Si precisa, inoltre, che per l'immobile di cui al lotto quattro, censito al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 7, è in corso di istruttoria, presso l'Ufficio Tecnico comunale, una pratica edilizia per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e **le somme da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi edilizi sono stimate** così come di seguito:

- circa € 500,00 per versamenti per parere Ufficiale Sanitario, trascrizione concessione edilizia e spese varie, oltre spese tecniche, queste ultime stimate per circa € 500,00, ovvero ad **un totale di circa € 1.000,00.**

STIMA DEL VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO CINQUE)	
UNITA' IMMOBILIARE	VALORE DI MERCATO
- Immobile sito in Bronte, Via Caravaggio n. 35, censito al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1106, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 41 m ² , Rendita Catastale € 52,94. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 49,00 m ²	€ 28.500,00
	<i>(diconsi Euro ventottomilacinquecento/00)</i>
- Vano caldaia avente superficie utile di circa 4,50 m ² . Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 6,00 m ²	€ 1.500,00
	<i>(diconsi Euro cinquemila/00)</i>
VALORE TOTALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE (LOTTO CINQUE)	€ 30.000,00
	<i>(diconsi Euro trentamila/00)</i>

Si precisa, inoltre, che per l'immobile di cui al lotto cinque, censito al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1106, Subalterno 1, è in corso di istruttoria, presso l'Ufficio Tecnico comunale, una pratica edilizia per il rilascio della concessione edilizia in sanatoria e **le somme da corrispondere per la regolarizzazione degli abusi edilizi sono stimate** così come di seguito:

- circa € 500,00 per versamenti per parere Ufficiale Sanitario, trascrizione concessione edilizia e spese varie, oltre spese tecniche, queste ultime stimate per circa € 500,00, ovvero ad **un totale di circa € 1.000,00.**

ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

- I) **indichi l'opportunità di procedere alla vendita in 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;**

Ai fini della vendita si predispongono il compendio pignorato in cinque lotti.

Piano di vendita

Lotto uno: Adrano Valore totale: Euro novantaduemila/00

1. piena proprietà di garage, in discreto stato di conservazione e libero, sito al piano 1/SS di fabbricato risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo u.s., di nove elevazioni (piano 1/SS, piano sottostrada S1, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto, piano quinto e piano sesto), con ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, avente superficie utile di circa 34,00 mq, sito nel Comune di Adrano (CT), con ingresso dalla Via San Paolo s.n. e censito al N.C.E.U. di Adrano al Foglio 59, Particella 1769, Subalterno 62, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 37 mq, Rendita Catastale € 87,90. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 38,00 mq. **Euro ventiseimila/00;**
2. piena proprietà di abitazione, in ottimo stato di conservazione e libera, sita al piano quinto di fabbricato risalente alla seconda metà degli anni '90 del secolo u.s., di nove elevazioni (piano sottostrada S1, piano sottostrada S2, piano sottostrada S3, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto), con ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, composta da tre ambienti (equivalente a vani 2 ½) ed accessori a servizio diretto (disimpegno, bagno) ed indiretto (veranda), avente superficie utile residenziale di circa 58,00 mq e superficie non residenziale di circa 60,00 mq, sita nel Comune di Adrano (CT), con ingresso dalla Via Vittorio Emanuele distinto con il numero civico 411 e censita al N.C.E.U. di Adrano al Foglio 59, Particella 1770, Subalterno 22, Categoria A/3, Classe 6, Consistenza 5 vani, Rendita Catastale € 188,51. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 83,50 mq. **Euro sessantaseimila/00.**

Lotto due: Adrano

1. piena proprietà di terreno, libero ed in abbandono, con presenza di essenze tipiche della macchia mediterranea (alberi di ulivi e sparuti esemplari di alberi di agrumi e da frutta), in ZTO E1 "produttivo agricolo" e destinata alle costruzioni rurali, di superficie complessiva di circa 4.989,00 mq (0,4989 ha), in Adrano, Contrada Pietrabianca, censita al N.C.T. di Adrano al Foglio 44: a) particella 79, Qualità chiusa, Classe 3, Superficie are 03 ca 00, Reddito dominicale Euro 1,24, Reddito agrario Euro 0,85; b) particella 80, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 12 ca 05, Reddito dominicale Euro 14,62, Reddito agrario Euro 4,67; c) particella 456, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 26 ca 74, Reddito dominicale Euro 32,45, Reddito agrario Euro 10,36; d) particella 457, Qualità seminativo irriguo, Classe 2, Superficie are 08 ca 10, Reddito dominicale Euro 9,83, Reddito agrario Euro 3,14. **Euro ventimila/00.**

Lotto tre: Bronte

1. piena proprietà di abitazione, in ottimo stato di conservazione e non libera, sita al piano terzo di fabbricato risalente al 1978, di quattro elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), senza ascensore elettrico ed in ottimo stato di conservazione, composta cinque vani ed accessori a servizio diretto (due disimpegni, cucina, bagno, lavanderia e due ripostigli), avente superficie utile residenziale di circa 154,00 mq e superficie non residenziale di circa 95,00 mq, sita nel Comune di Bronte (CT), con ingresso dalla Via Caravaggio distinto con il numero civico 35 e censita al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale € 406,71. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 196,00 mq. **Euro centosessantanoveemila/00.**

Lotto quattro: Bronte

1. piena proprietà di abitazione, in ottimo stato di conservazione e non libera, sita al piano secondo di fabbricato risalente al 1978, di quattro elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), senza ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, composta da tre ambienti (equivalente a vani 3 ½) ed accessori a servizio diretto (disimpegno, bagno), avente superficie utile residenziale di circa 78,60 mq e superficie non residenziale di circa 58,00 mq, sita nel Comune di Bronte (CT), con ingresso dalla Via Caravaggio distinto con il numero civico 35 e censita al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1206, Subalterno 7, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 4 vani, Rendita Catastale € 216,91. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 104,50 mq. **Euro novantacinquemila/00.**

Lotto cinque: Bronte

1. piena proprietà di garage, in discreto stato di conservazione e non libero, sito al piano terra di fabbricato risalente al 1978, di quattro elevazioni fuori terra (piano terra, piano primo, piano secondo e piano terzo), senza ascensore elettrico ed in buono stato di conservazione, composta da tre ambienti, avente superficie utile di circa 31,50 mq ed altezza utile di circa 4,50 m, con annesso, nella corte comune, un vano caldaia avente superficie utile di circa 4,50 mq ed altezza utile di circa 2,00 m (SCV 6,00 mq), sito nel Comune di Bronte (CT), con ingresso, lungo la Via Caravaggio, da strada privata senza numero civico e censita al N.C.E.U. di Bronte al Foglio 81, Particella 1106, Subalterno 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 41 mq, Rendita Catastale € 52,94. Superficie Commerciale Vendibile (SCV) 49,00 mq. **Euro trentamila/00.**

m) alleggi 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;

Per la documentazione fotografica si rimanda all'Allegato 4, mentre per le planimetrie catastali all'Allegato 2.

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;

Gli immobili oggetto del provvedimento di esecuzione non rientrano in tale caso in quanto risultano essere in piena proprietà del debitore esecutato.

o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 l. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;

Poiché gli immobili oggetto del provvedimento di esecuzione sono intestati a privato, il trasferimento dei beni non è soggetto al pagamento dell'IVA; esso sarà, quindi, soggetto alla sola tassa di registro. Gli immobili non hanno le caratteristiche di cui all'art. 13 della Legge 2 luglio 1949, n. 408, cosiddetta "Tupini", in quanto non

rientrano nel caso di specie, ovvero case di abitazione, ed, inoltre, non hanno le caratteristiche di abitazione di lusso come stabilito dal D.M. 2 agosto 1969.

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.

Risulta verificata la correttezza dei dati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento. Inoltre, dagli atti risulta che la quota spettante al debitore esecutato è unica (piena proprietà) e risulta unico l'atto di pignoramento nei confronti del debitore esecutato.

ALLEGATI

- Allegato 1: a) Copia del decreto del 14 ottobre 2010 di nomina di Consulente Tecnico d'Ufficio; b) Copia del verbale di conferimento di incarico di stima del 18 aprile 2011; c) Verbale di sopralluogo.
- Allegato 2: Documentazione catastale: a) Visura catastale n. CT0222295 del 19.04.2011; b) Planimetria catastale, Vis. n. CT0222271 del 19.04.2011; c) Visura catastale n. CT0327893 del 23.06.2011; d) Planimetria catastale, Vis. n. CT0327891 del 23.06.2011; e) Estratto di mappa catastale prot. n. CT0222298/2011 del 19.04.2011; f) Visura catastale n. CT0222331 del 19.04.2011; g) Visura catastale n. CT0222333 del 19.04.2011; h) Visura catastale n. CT0222335 del 19.04.2011; i) Visura catastale n. CT0222337 del 19.04.2011; j) Estratto di mappa catastale prot. n. CT0222326/2011 del 19.04.2011; k) Visura catastale n. CT0222287 del 19.04.2011; l) Planimetria catastale, Vis. n. CT0222279 del 19.04.2011; m) Planimetria stato di fatto (rilievo da sopralluogo del giorno 10 maggio 2011; n) Visura catastale n. CT0222289 del 19.04.2011; o) Planimetria catastale, Vis. n. CT0222280 del 19.04.2011; p) Planimetria stato di fatto (rilievo da sopralluogo del giorno 10 maggio 2011; q) Visura catastale n. CT0222285 del 19.04.2011; r) Planimetria catastale, Vis. n. CT0222284 del 19.04.2011; s) Planimetria stato di fatto (rilievo da sopralluogo del giorno 10 maggio 2011; t) Estratto di mappa catastale prot. n. CT0222301/2011 del 19.04.2011.
- Allegato 3: a) Copia lettera Raccomandata n. 12815508254-8 del 20 aprile 2011; b) Copia fax del 20 aprile 2011; c) Copia fax del 2 maggio 2011; d) Copia della nota del 26 maggio 2011 di richiesta autorizzazione per aggiornamento e redazione della planimetria catastale; e) Copia della nota del 19 maggio 2011 inoltrata al Comune di Bronte; f) Certificato di destinazione urbanistica del 13.08.2010.
- Allegato 4: Documentazione fotografica (foto da n. 1 a n. 36)
- Allegato 5: Copia informatizzata (n. 2 CD-ROM)

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo e fedeltà al compito affidatomi, lo scrivente rassegna la presente perizia restando a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti in merito.

San Gregorio di Catania, 12 luglio 2011

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
(dott. ing. Giovanni Sciuto)