

TRIBUNALE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONSULENZA TECNICA GIUDIZIARIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 120/2018 R. G. ESEC.

Promossa da : **UNICREDIT S.p.A.**
nei confronti di

G.E. Dott.sa Floriana GALLUCCI

C.T.U.

ARCH. NICOLETTA NICOLOSI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

1

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile

*Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n.120/2018 R.G.E.
promossa da UNICREDIT S.p.A.*

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

1) Premessa.....	5
2) Comunicazione e svolgimento del sopralluogo.....	6
3) Risposte ai quesiti di cui al mandato.....	7

Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

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 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 relative note), 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;

c) **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; qualora l'immobile sia sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d) **accerti l'esatta provenienza dei beni**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

e) **segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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) **provveda alla identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento all'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

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

i) **accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e



modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36, apr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6[^] comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificali anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.

l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA DI ESPERTO MOD.4/REV.)

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc..) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s) determini il valore di mercato di ciascun immobile, procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

l) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u) 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;

v) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;

w) 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 in particolare se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti : ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apportionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

4 Conclusioni.....23

5 Allegati.....26



1 PREMESSA

L'Avv. Vittorino Lo Giudice con studio a Catania in via Condelli n. 23 Cod. Fiscale : LGDVTR58C16B428M, tramite Atto di pignoramento depositato il 10/01/2018 presso la Corte di Appello di Catania - Ufficio Esecuzione - dichiarava di voler sottoporre a pignoramento immobiliare l'immobile di proprietà dei sig.ri [redacted] nato a [redacted] nata a [redacted] così come di seguito descritto e su tutto quanto in esso sussiste, su ogni accessorio ed accessione, diritto e pertinenza, tutto incluso e nulla escluso, a garanzia del credito dallo stesso vantato. L'Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Catania, addetto all'Ufficio Unico Notificazioni del Tribunale di Catania, pertanto su richiesta dell'Avv. Lo Giudice, sottoponeva a pignoramento tutti i diritti spettanti al sig. [redacted] nato a [redacted] e residente a [redacted]

[redacted] sugli immobili acquistati in proprietà per ½ e precisamente:

“Fabbricato Urbano (APPARTAMENTO) sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E, composto da cinque vani, riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 1, categ. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani; rendita catastale €. 227, 24;”

“Fabbricato Urbano (DEPOSITO) sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E, piano T, composto da due vani, riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 2, categ. C/2, classe 5, consistenza mq. 22, rendita catastale €. 40,90.”

*“B.C.N.C. (CORTILE) sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E”,
riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 3”.*

Con decreto del 05 febbraio 2020, il Giudice delle esecuzioni Dott.sa Floriana



Gallucci, nominava, quale esperto per la stima del cespite pignorato, la scrivente arch. Nicoletta Nicolosi, la quale, ricevuta la nomina a mezzo P.E.C. , in data 12/02/2020 prestava giuramento di rito prelevando, contestualmente, gli atti in digitale del procedimento depositati presso la cancelleria medesima.

La sottoscritta in data 10/06/2020, trascorso il lungo periodo di interruzione lavori causato da eventi a tutti noti, inviava tramite PEC richiesta di proroga che veniva autorizzata dal G.E. in data 19/06/2020.

2 COMUNICAZIONE E SVOLGIMENTO DEL SOPRALLUOGO

Dopo aver inviato al debitore, tramite raccomandata del 29/02/2020, comunicazione di accesso ai luoghi prevista per il giorno 20/03/2020 alle ore 15,30, la stessa ritornava al mittente per compiuta giacenza e pertanto la sottoscritta si adoperava al fine di rintracciare il signor [REDACTED]. La sottoscritta si è recata presso la città di residenza dell'executato e presso gli uffici comunali - servizio anagrafe – accertandosi in tal modo dell'esatto indirizzo di residenza dello stesso. Dopo aver rilevato che il luogo anzidetto corrispondeva con l'indirizzo degli immobili pignorati e constatando di presenza che gli stessi risultavano disabitati, la sottoscritta, cercava di reperire informazioni attraverso gli abitanti degli edifici limitrofi, ma malgrado ciò non è stato possibile rinvenire alcuna notizia eloquente in merito. Non avendo acquisito alcun modo concreto per contattare l'executato, la sottoscritta decideva di rivolgersi alla forza pubblica per aver la possibilità di effettuare l'accesso forzoso. In data 27 luglio 2020, dopo diverse richieste a mezzo pec e telefonate intercorse con la locale compagnia dei carabinieri di Piedimonte, si procedeva con il sopralluogo forzoso alla presenza del custode giudiziario Avv. Antonella Leonardi, del Vice Brigadiere Zappalà Maurizio e del carabiniere Antonio D'Angelo e del geom. Amedeo Bongiovanni, in qualità di collaboratore della scrivente. Recatasi presso gli immobili, la sottoscritta chiedeva ad una persona che era ivi casualmente presente, se conoscesse il [REDACTED]. La stessa rispondeva di essere a conoscenza del fatto che il fratello del signor [REDACTED] fosse proprietario di un



negozio collocato al centro del paese. A quel punto la sottoscritta, messasi in contatto con il fratello del signor ██████████, riusciva a rintracciarlo e fissare un appuntamento sui luoghi con lo stesso, nel giro di pochi minuti. L'esecutato a questo punto dava libero accesso ai luoghi.

Dopo aver illustrato con chiarezza il mandato ricevuto, in data 27 luglio 2020 alle ore 10,25 la sottoscritta effettuava l'inizio delle operazioni peritali sui luoghi oggetto di pignoramento, ispezionando gli immobili con un accurato controllo degli ambienti stessi, scattando le opportune fotografie e annotando le misure e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche in separato foglio. Dette operazioni si concludevano alle ore 11,00. La scrivente, in presenza del debitore, ha redatto il verbale delle operazioni peritali, che si allega alla presente e ne costituisce parte integrante e sostanziale (All. C).

Ultimate le operazioni peritali, la scrivente esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato affidatole. Le risultanze ottenute sono rassegnate nel presente elaborato corredate dalla documentazione necessaria.

3 RISPOSTE AI QUESITI DI CUI AL MANDATO

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

Identificazione bene pignorato

Trattasi di due immobili ubicati in Piedimonte Etneo, via San Gerardo nn. 6-8 al piano terra. Uno dei due immobili ha una struttura portante costituita da travi e pilastri in cemento armato, l'altro immobile, situato sul retro del precedente, ha struttura in muratura. Entrambi gli immobili, attornati da un cortile di mq. 620 circa, sono raggiungibili attraverso un cancello carrabile.



Dati Catastali

Le unità immobiliari oggetto del pignoramento sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo come segue:

FGL.	P. LLA	SUB	PIANO	CAT.	CL.	CONS	RENDITA
9	114	1	T	A/3	2	5.5 vani	€ 227,24
9	114	2	T	C/2	5	22 mq	€ 40.90
9	114	3	T	BCNC	//	////	////

Confini

Dall'esame degli atti e dal sopralluogo effettuato si rileva che l'immobile confina:

- a Nord altra ditta
- a Sud stradella di accesso
- a Est altra ditta
- a Ovest stessa ditta

Dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, i dati sono conformi a quelli rilevati in sede di sopralluogo e a quelli emergenti dai certificati.

b) 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 relative note), 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.

La sottoscritta ha verificato la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione accertando, altresì, che il pignoramento grava sugli immobili di proprietà degli esecutati.

Tra l'atto di pignoramento e la relativa nota vi è corrispondenza.

c) 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; qualora l'immobile sia sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi.

E' stato verificato che gli immobili, censiti al Catasto Fabbricati Comune di Piedimonte Etneo al foglio 9, particella 114 sub 1 sub 2 e sub 3 sulle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, alla data del 29/05/2020, sono in potere di:

██████████ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni, e ██████████
██████████ proprietà per ½ in regime di separazione dei beni cui sono pervenuti per atto di compravendita del 01/12/2009, notaio Paolo Saporita in Giarre, repertorio n.29861, al n. progressivo 14245 da potere di ██████████ e ██████████ registrato al n. 5242 serie 1T il 10/12/2009 e trascritto l'11/12/2009 ai nn. 66102/43067.

d) accerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

E 'stata accertata l'esatta provenienza del bene verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, nel periodo dal 20/01/1998 al 20/01/2018 che di seguito si riporta:

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE N. 66103/15077 del 11/12/2009 ipoteca volontaria derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo fondiario num. rep. 29862/14246 in Notar Saporita Paolo del 01/12/2009.

A favore: Unicredit Family Financing Bank S.P.A. con sede in Milano cod. fisc. 05140920017 (domicilio ipotecario eletto in via Tortora 33 Milano).

Contro ██████████
██████████ cod. fisc.

- Mutuo di euro 109.461,00, durata 30 anni, ipoteca di euro 164.192,00 gravante sugli immobili in oggetto.

TRASCRIZIONE N. 7073/5442 del 20/02/2018 nascente da pignoramento n. 976/2018 del 26/01/2018-Ufficiale Giudiziario di Catania

A favore di Unicredit S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. 00348170101



Contro [redacted] cod. fisc. [redacted]

[redacted] cod. fisc. [redacted]

e) segnali tempestivamente al giudice l'impossibilità di procedere ad un completo accertamento per incompleteness della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

La documentazione prodotta ha permesso di procedere ad un completo accertamento.

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.

Dalla visura ipotecaria e dei registri immobiliari del 27/10/2020 eseguita per soggetto (All. C) è stato desunto che sugli immobili pignorati gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli da cancellare con il decreto di trasferimento:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CATANIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 288228 del: 27/10/2020 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 3

Annotamenti in calce individuati: 0

Cognome [redacted] Nome [redacted] Data di nascita [redacted] Sesso [redacted] Comune di

Nascita [redacted]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u>	<u>Ordina per data</u>
1	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2009 - Registro Particolare 43067 Registro Generale 66102 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 29861/14245 del 01/12/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIEDIMONTE ETNEO (CT) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input checked="" type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2009 - Registro Particolare 15077 Registro Generale 66103 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 29862/14246 del 01/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PIEDIMONTE ETNEO (CT) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input checked="" type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2018 - Registro Particolare 5442 Registro Generale 7073 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 976/2018 del 26/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PIEDIMONTE ETNEO (CT) Nota disponibile in formato elettronico





g) provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento all'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetrie del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario.

E' stata accertata l'esatta corrispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con quelli riportati nei documenti catastali.

Le unità immobiliari pignorate sono identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Piedimonte Etneo al Foglio 9 p.lla 114 sub 1, sub 2 e sub 3.

Per quanto concerne le planimetrie catastali dei beni, dal confronto con lo stato di fatto sono state riscontrate delle lievi difformità che però non alterano né la superficie tantomeno la volumetria esistente.

Si allegano alla presente la visura catastale storica e le planimetrie catastali con le lievi modifiche individuate in colore rosso dei cespiti in questione (All. B).

h) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione dell'i beni/i, prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Trattandosi di fabbricati e non di lotti di terreno non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

i) accerti, per i fabbricati, la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico – edilizia indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità.

Dopo svariate ed accurate indagini tecniche svolte insieme ai tecnici preposti presso l'ufficio tecnico comunale di Piedimonte Etneo, si è potuto constatare che le opere di costruzione degli immobili in questione hanno avuto inizio in data anteriore al 1° settembre 1967 e che, successivamente a quella data, non sono intervenute modifiche richiedenti licenza, concessione o autorizzazione, a meno di piccoli lavori di manutenzione ordinaria quali la demolizione e ricostruzione di qualche tramezzo.

j) in caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presenza di istanze di condono, indicando il soggetto



istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere.

L'immobile in questione non si trova nelle condizioni di cui all'art.36 dpr. 380/2001.

k) verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n.47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri connessi (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie e relativi costi.

L'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/2001 ed il cespite non rientra nel D.L. 269/2003.

l) in caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Negli immobili oggetto di pignoramento non sono state eseguite opere abusive e per gli stessi non sono state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera di Enti Pubblici territoriali.

m) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale (trattasi di immobili singoli di esclusiva proprietà) gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

n) verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente.

Non si riscontra l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale (immobili singoli di esclusiva proprietà).

o) verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Gli immobili pignorati non risultano essere gravati da censo, livello o uso civico e affrancazione da tali pesi ed il diritto sul bene dei debitori pignorato è di proprietà.

p) accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Secondo quanto riferito dal debitore esecutato, sui beni pignorati non incombono spese straordinarie non pagate. Agli atti risulta creditrice Unicredit S.p.A. nella procedura immobiliare nei confronti dei debitori esecutati al fine di poter recuperare tutti i propri crediti.

q) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affiati 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 (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV.)

I beni pignorati risultano liberi

r) elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc..) la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e – per gli impianti – la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono ubicati in via S. Gerardo n. 6 e 8 del Comune di Piedimonte Etneo, a pochi chilometri dal centro abitato. Sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune medesimo al foglio 9, part.lla 114 sub 1, sub 2 e sub 3.

Il sub 1 confina:

Nord con cortile di proprietà stessa ditta,

Sud con stradella di accesso,

Est con cortile stessa ditta

Ovest con cortile stessa ditta e immobile stessa ditta.



Il sub 2 confina:

Nord con altra ditta,
Sud con cortile stessa ditta e altro immobile stessa ditta,
Est con cortile stessa ditta e altro immobile stessa ditta.
Ovest con cortile stessa ditta e proprietà altra ditta.



Il sub 3 confina:

Nord con altra proprietà,
Sud con stradella di accesso ed immobile stessa ditta
Est con altra proprietà
Ovest con altra proprietà

Il contesto in cui ricade l'immobile in esame è costituito da villette a carattere residenziale in una zona ben servita da mezzi di pubblico trasporto e dotata di tutte le infrastrutture occorrenti.

I cespiti in questione sono immobili singoli costruiti antecedentemente al 1° settembre 1967, che si sviluppano su di un unico livello a piano terra.

Il sub 1 si sviluppa in altezza su un piano ed ha una superficie utile coperta pari a mq 90,00 circa (lorda complessiva mq. 126,00), con un'altezza utile di mt. 3,60.

Il sub 2 si sviluppa in altezza su un piano ed ha una superficie utile coperta pari a mq 19,00 circa (lorda complessiva mq. 22,00), con un'altezza utile di mt. 2,90.

Il sub 3 ha una superficie coperta pari a mq 620,00 circa.

Ai fini della stima è stata calcolata la superficie commerciale (Sc) che corrisponde alla superficie regolare ed è data dalla superficie lorda, compresa quindi la superficie occupata dai muri perimetrali e dai tramezzi interni nonché dalle superfici degli accessori. Nella fattispecie, la superficie commerciale è stata ricavata adottando il seguente criterio:



- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti divisorie interne;
- 100% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali non condivise;
- 50% delle superfici occupate in pianta da pareti perimetrali condivise.

In definitiva, dalla piantina planimetrica dell'immobile (All.B) corrispondente allo stato di fatto, a meno di piccole modiche interne che non alterano né la superficie e tantomeno la volumetria esistente, è stata ricavata la seguente superficie commerciale:

SUB 1

IMMOBILE		SUPERFICIE		COEFFICIENTI	SUPERFICIE	
Foglio 9 part. lla 114 sub 1		EFFETT. LORDA		CORRETTIVI	CONVENZIONALE	
Piano Terra		mq.	126,00		mq.	126,00
Totale sup. lorda		mq.	126,00	Tot. Sup. commerciale	Mq.	126,00

La superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a mq.126,00.

La struttura portante è in cemento armato con copertura a solaio piano. L'immobile è in mediocre stato di manutenzione sia internamente che esternamente. All'interno la pavimentazione, costituita da mattonelle di ceramica ottagonali, è parziale poiché, in più parti, sono presenti scassi volti alla posa in opera di tubazioni; le pareti sono solo in parte intonacate. L'accesso all'immobile avviene tramite un portoncino in ferro e vetro.

Gli impianti idrico ed elettrico, allo stato precari, sono in fase di rifacimento.



SUB 2

IMMOBILE		SUPERFICIE		COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE	
Foglio 9 part. Ila 114 sub 2		EFFETT. LORDA			CONVENZIONALE	
Piano Terra		mq.	22,00		mq.	22,00
Totale sup. lorda		mq.	22,00	Tot. Sup. commerciale	Mq.	22,00

La superficie dell'immobile pignorato è pari a mq.22,00.

La struttura portante è in muratura con copertura a falde. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione sia internamente che esternamente. La pavimentazione interna è in battuto di cemento misto a pietrame e le pareti sono lasciate grezze a muratura. L'accesso al deposito avviene tramite un portoncino in legno.

Gli impianti idrico ed elettrico sono del tutto assenti.

SUB 3

IMMOBILE		SUPERFICIE		COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE	
Foglio 9 part. Ila 114 sub 3		EFFETT. LORDA			CONVENZIONALE	
Bene Comune Non Censibile		mq.	620,00		mq.	620,00
Totale sup. lorda		mq.	620,00	Tot. Sup. commerciale	Mq.	620,00

e) determini il valore di mercato di ciascun immobile, procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa, la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione).



SUB 1

IMMOBILE Foglio 9 part. IIa 114 sub 1		SUPERFICIE EFFETT. LORDA		COEFFICIENTI CORRETTIVI	SUPERFICIE CONVENZIONALE	
Piano Terra		mq.	126,00		mq.	126,00
Totale sup. lorda		mq.	126,00	Tot. Sup. commerciale	Mq.	126,00

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo in considerazione lo stato d'uso e le caratteristiche intrinseche nonché gli attuali prezzi di mercato ed il fatto che in sede di vendita vada effettuata almeno un'offerta minima in aumento. Il probabile valore di mercato è scaturito dalla media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

a) Metodo per capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Dai dati di affitto desunti dall'Osservatorio Immobiliare, oltre che dalle informazioni raccolte in loco, tenuto conto dell'ubicazione e del contesto in cui ricade l'immobile pignorato, si ritiene congruo il canone mensile di affitto pari ad €.300,00. Conseguentemente, sottraendo dal reddito lordo annuo le spese di manutenzione, imposte, etc, stimate nel 15% del reddito, ed applicando un tasso di capitalizzazione del 4%, è stato stimato il seguente valore dell'immobile:

a) Reddito lordo annuo €. 300,00x12= €. 3.600,00



- b) Spese di manutenzione, imposte e altro 15% di €. 3.600,00=€.540,00
- c) Reddito netto (€.3.600,00-€.540,00) = €.3.060,00
- d) Tasso di capitalizzazione del 4,0%

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il probabile valore di mercato dell'appartamento pignorato è stato stimato come segue:

$$V=3.060,00/0,04 = €.76.500,00$$

b) *Metodo per confronto dei valori unitari*

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore di mercato dell'immobile in esame l' analogia con altri immobili aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili all'immobile in questione. Considerato il buon contesto in cui è ubicato l'immobile in questione, che rende appetibile l'immobile stesso, la sottoscritta, ha assunto informazioni personali e tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la compravendita di immobili di tipo residenziale, tenendo in considerazione fabbricati con caratteristiche intrinseche simili a quello in esame.

In definitiva, come parametro di stima, è stato assunto il valore unitario di €. 700,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale ottenendo, quindi, il seguente probabile valore di mercato del cespite pignorato, dato dal prodotto della Superficie commerciale x il Valore unitario:

$$V_u = \text{mq. } 126,00 \times \text{€. } 700,00/\text{mq} = \text{€. } 88.200,00$$

Eseguendo la media tra i due valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra otteniamo il seguente valore:

$$(\text{€. } 76.500,00 + \text{€. } 88.200,00) / 2 = \text{€. } 164.700 / 2 = \text{€. } 82.350,50$$

l) *tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;*

Al valore stimato sopra, operiamo una detrazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi, ottenendo il seguente valore stimato del bene pignorato:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



€ 82.350,50-15% = € 69.997,50

che si approssima ad € 70.000,00 (euro settantamila/00).

A questa cifra viene aggiunta una percentuale pari al 25% in considerazione della porzione di cortile che dà accesso all'immobile (sub 3- B.C.N.C.)

Da cui si ha:

€ 70.000,00 (euro settantamila/00) + (25%) 17.500,00 = **€ 87.500,00**

SUB 2

IMMOBILE		SUPERFICIE		COEFFICIENTI		SUPERFICIE	
Foglio 9 part. Ila 114 sub 2		EFFETT. LORDA		CORRETTIVI		CONVENZIONALE	
Piano 2° sottostrada		mq.	22,00			mq.	22,00
Totale sup. lorda		mq.	22,00	Tot. Sup. commerciale		Mq.	22,00

Il valore dell'immobile è stato determinato tenendo in considerazione lo stato d'uso e le caratteristiche intrinseche nonché gli attuali prezzi di mercato ed il fatto che in sede di vendita vada effettuata almeno un'offerta minima in aumento. Il probabile valore di mercato è scaturito dalla media aritmetica dei valori ottenuti con il metodo di stima per capitalizzazione del reddito (metodo indiretto o analitico) e con il metodo per confronto dei valori unitari (metodo diretto o sintetico).

c) Metodo per capitalizzazione del reddito

Tale metodo consente di determinare "il più probabile valore di mercato" applicando un opportuno saggio d'interesse al reddito netto, ottenuto attraverso l'analisi dei costi e dei ricavi.

Dai dati di affitto desunti dall'Osservatorio Immobiliare, oltre che dalle



informazioni raccolte in loco, tenuto conto dell'ubicazione e del contesto in cui ricade l'immobile pignorato, si ritiene congruo il canone mensile di affitto pari ad €.110,00. Conseguentemente, sottraendo dal reddito lordo annuo le spese di manutenzione, imposte, etc, stimate nel 15% del reddito, ed applicando un tasso di capitalizzazione del 4%, è stato stimato il seguente valore dell'immobile:

- e) Reddito lordo annuo €. 110,00x12= €. 1.320,00
- f) Spese di manutenzione, imposte e altro 15% di €. 1.320,00=€. 198,00
- g) Reddito netto (€.1.320,00-€.198,00) = €.1.122,00
- h) Tasso di capitalizzazione del 4,0%

Il probabile valore di mercato dell'immobile pignorato è stato stimato come segue:

$$V=1.122,00/0,04 = €.28.050,00$$

d) *Metodo per confronto dei valori unitari*

Tale metodo consente di stabilire il probabile valore di mercato dell'immobile in esame traendo spunto dall'analogia con altri immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili al fabbricato in questione. Considerato il buon contesto in cui è ubicato l'immobile, che rende appetibile lo stesso, la sottoscritta, ha assunto informazioni personali e tratte dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la compravendita di immobili di tipo residenziale, tenendo in considerazione fabbricati con caratteristiche intrinseche simili a quello in esame.

In definitiva, come parametro di stima, è stato assunto il valore unitario di €. 110,00 per ogni metro quadrato di superficie commerciale ottenendo, quindi, il seguente probabile valore di mercato del cespite pignorato, dato dal prodotto della Superficie commerciale x il Valore unitario:

$$V_a = \text{mq. } 22,00 \times \text{€. } 110,00/\text{mq} = \text{€. } 2.420,00$$



Eseguendo la media tra i due valori ottenuti applicando i metodi di cui sopra
otteniamo il seguente valore:

$$(\text{€}28.050,00 + \text{€}2.420,00) / 2 = \text{€}30.470,00 / 2 = \text{€}15.235,00$$

l) tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

Al valore stimato sopra, operiamo una detrazione del 15% per tenere conto dell'assenza di garanzia per vizi, ottenendo il seguente valore stimato del bene pignorato:

$$\text{€}15.235,00 - 15\% = \text{€}12.949,75$$

che si approssima ad **€ 13.000,00 (euro tredicimila/00)**.

A questa cifra viene aggiunta una percentuale pari al 25% in considerazione della porzione di cortile che dà accesso all'immobile (sub 3) e di un locale di sgombero attiguo all'immobile di mq. 12 circa.

Da cui si ha:

$$\text{€}13.000,00 + (35\%) = \text{€}13.000,00 + \text{€}4.550,00 = \underline{\underline{\text{€}17.550,00}}$$

SUB 3

IMMOBILE		SUPERFICIE		COEFFICIENTI		SUPERFICIE	
Foglio 9 part. lla 114 sub 3		EFFETT. LORDA		CORRETTIVI		CONVENZIONALE	
Bene Comune Non Censibile		mq.	620,00			mq.	620,00
Totale sup. lorda		mq.	620,00	Tot. Sup. commerciale		Mq.	620,00

Trattasi di un cortile della dimensione pari a mq. 620,00 circa, che costituisce un bene comune ai restanti due SUB (SUB 1 e SUB 2) non censibile. Pertanto, per il bene in oggetto

(SUB 3) non è stato ritenuto opportuno effettuare una stima a se stante bensì la sua valutazione è stata effettuata in percentuale aggiuntiva a quella dei restanti due sub. (vedi valutazione economica sub 1 e sub 2).

u) 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;

Considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene pignorato, si ritiene di non eseguire nessun frazionamento e procedere alla vendita in un unico lotto.

v) allegli idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

In formato cartaceo è stata allegata un' idonea documentazione fotografica (All. A) sia dei prospetti esterni che degli ambienti interni costituenti l'unità immobiliare pignorata. È stata acquisita, inoltre, la planimetria catastale del cespite oggetto di stima (All.B).

w) 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 in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura.

I beni pignorati sono di proprietà degli esecutati sig. _____

_____ per $\frac{1}{2}$.

x) nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti : ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili, limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Nella procedura in questione non sono presenti ulteriori beni pignorati in quota.



4 Conclusioni

Il sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto della procedura esecutiva e le ricerche effettuate presso gli enti competenti, hanno permesso di espletare il mandato conferito dall'Ill.mo Giudice dell'esecuzione alla sottoscritta arch. Nicoletta Nicolosi che, sinteticamente, conclude asserendo quanto segue:

▪ **DEBITORE ESECUTATO**

cod. fisc. [REDACTED]

cod. fisc. [REDACTED]

▪ **CREDITORE PROCEDENTE**

UNICREDIT S.p.A. con sede in Roma, cod. fisc. 00348170101

▪ **IMMOBILE PIGNORATO:**

Il pignoramento ha colpito le seguenti unità immobiliari:

“Fabbricato Urbano (APPARTAMENTO) sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E, composto da cinque vani, riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 1, categ. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani; rendita catastale €. 227, 24;”

“Fabbricato Urbano (DEPOSITO) sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E, piano T, composto da due vani, riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 2, categ. C/2, classe 5, consistenza mq. 22, rendita catastale €. 40,90.”

**“B.C.N.C. (CORTILE) sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E”,
riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 3”.**



▪ **CORRISPONDENZA TRA PIGNORAMENTO E NOTA DI TRASCRIZIONE**

C'è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

▪ **PROPRIETA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO**

L'immobile pignorato risulta in capo alla parte esegutata.

▪ **CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI**

Esiste la continuità delle trascrizioni

▪ **ESISTENZA DI FORMALITA', CHE DOVRANNO ESSERE CANCELLATE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

Dalla visura ipotecaria del 27/10/2020, eseguita per soggetto, è stato desunto che sull'immobile pignorato gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (All.C) da cancellare con il decreto di trasferimento:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CATANIA

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 288228 del: 27/10/2020 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 3

Annotamenti in calce individuati: 0

Cognome [REDACTED] Nome [REDACTED] Data di nascita [REDACTED] Sesso [REDACTED] Comune di Nascita [REDACTED]

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<u>Ordina per tipo nota</u>	<u>Ordina per data</u>
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE A FAVORE del 11/12/2009 - Registro Particolare 43067 Registro Generale 66102 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 29861/14245 del 01/12/2009 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in PIEDIMONTE ETNEO (CT) Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE CONTRO del 11/12/2009 - Registro Particolare 15077 Registro Generale 66103 Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 29862/14246 del 01/12/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in PIEDIMONTE ETNEO (CT) Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE CONTRO del 20/02/2018 - Registro Particolare 5442 Registro Generale 7073 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 976/2018 del 26/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in PIEDIMONTE ETNEO (CT) Nota disponibile in formato elettronico

24

Tribunale di Catania – Sesta sezione civile

Relazione di consulenza tecnica nell'esecuzione immobiliare n.120/2018 R.G.E.

promossa da UNICREDIT S.p.A.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

▪ **BENI PIGNORATI OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI, AFFITTATI O LOCATI**

In occasione del sopralluogo è stato constatato che gli immobili non sono ad oggi abitati.

▪ **FORMAZIONE DEL LOTTO**

Considerate le caratteristiche dei cespiti pignorati, si ritiene procedere alla vendita in un unico lotto:

APPARTAMENTO sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E, composto da cinque vani, riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 1 , categ. A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani; rendita catastale € 227,24;"	Valore stimato dell'appartamento € 87.500,00
---	--

DEPOSITO sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E, piano T, composto da due vani, riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 2 , categ. C/2, classe 5, consistenza mq. 22, rendita catastale € 40,90."	Valore stimato del deposito € 17.550,00
--	---

BENE COMUNE NON CENSIBILE (Cortile) sito in Piedimonte Etneo (CT), Via S. Gerardo n. 6 E, piano T, riportato in catasto al foglio 9, part. 114 sub 3	Valore stimato del bene inglobato nel sub 1 e nel sub 2
---	---

TOTALE VALORE **€ 105.050,00**

che si arrotonda ad € 105.000,00



5 ALLEGATI

- A. Documentazione fotografica
- B. Visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati
- C. Verbale di sopralluogo.

La scrivente C.T.U. con il deposito della presente relazione, costituita da n. 26 pagine dattiloscritte e n. 3 allegati, ritiene di avere assolto nella sua totalità il mandato assegnatole e, ringraziando per la fiducia accordatale, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

Acireale, 08/11/2020

Il C.T.U.

Arch. Nicoletta Nicolosi



Nicoletta Nicolosi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE



Dati:

- **Numero R.G. esec.:** 120/2018
- **Creditore procedente:** Unicredit S.p.A.
- **Giudice delle Esecuzioni:** Dott.sa Floriana GALLUCCI
- **CTU nominato:** Arch. Nicoletta Nicolosi
- **Data Incarico:** febbraio 2020
- **Data Deposito della relazione:** novembre 2020
- **Valore del Compendio Staggito:** € 105.000,00

