

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.194/2019 R.G.ES.

Giudice

Dott.ssa Cristina Delfa

Creditore
Procedente

FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO, per esso la **BBC GESTIONE CREDITI** (P.I. 07302421008) rappresentato e difeso dall'**Avv. Simona Pavone** (C.F. PVN SMN 71D63 C351P)

Debitori Pignorati

OGGETTO
Oggetto del
Pignoramento

- A) Appartamento sito in Acireale (CT), via Rigolato, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 836 ;
- B) Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843;
- C) Appartamento sito in Acireale (CT), via Stazione n.42- 44, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 90 sub.2;
- D) Terreno in Acireale, , individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 837;

C.T.U.

Dott. Ing. Pia Giuseppa Angela PALAZZOLO

ELABORATO

RELAZIONE PERIZIA DI STIMA



Procedura Esecuzione Immobiliare iscritta al n. 194/2019:

Proponente: FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO, per esso la BBC GESTIONE CREDITI – Società per la gestione dei Crediti S.p.A (P.I. 07302421008) rappresentato e difeso dall'Avv. Simona Pavone (C.F. PVN SMN 71D63 C351P), elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo avvocato in Catania Corso Italia n.124, tel. 095/536913, pec.: studiolegalepavone@legalmail.it;

contro

- **Sig. Francesco Fichera** nato a Acireale il 27/07/1960, C.F. FCHFNC60L27A028P, residente in Via Lucio Piccolo n.10-Zafferana (CT)
- **Sig.ra Rosa Catalano** nata a Erice il 24/01/1963, C.F. RSO63A64D423W, residente in Via Lucio Piccolo n.10-Zafferana (CT);

Beni Pignorati:

- A) Appartamento sito in Acireale (CT), via Rigolato, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 836 ;
- B) Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843;
- C) Appartamento sito in Acireale (CT), via Stazione n.42- 44, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 90 sub.2;
- D) Terreno in Acireale, , individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 837;

1. PREMESSA

La sottoscritta **Ing. Pia Giuseppa Angela Palazzolo**, (C.F.: PLZ PSP 76R71 C351B) iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Prov. Di Catania al n. A 5756, con Studio in Aci Sant'Antonio (CT) Via Marchese di Casalotto n. 50., tel. 347/9092428, mail: piapalazzolo@virgilio.it; pec: piagiuseppaangela.palazzolo@ingpec.eu;

Nominata consulente tecnico d'ufficio per la procedura esecutiva immobiliare 194/2019 con Decreto del 27/05/2021 del Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile Esecuzioni Immobiliari, dal Giudice Dott. ssa Floriana Gallucci, La scrivente ha prestato giuramento depositato il 07/06/2021.

La scrivente ha ricevuto incarico per la valutazione e stima degli immobili sopra elencati al fine della vendita forzata degli stessi.

1. INDAGINI E OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta CTU in data 01/09/2021 ha dato avvio alle operazioni peritali giusta comunicazione alle parti (allegato 01):

- R/AR n. 052624255517 del 12/08/2021 Sig.ra Catalano Rosa;
- R/AR n. 052624255528 del 12/08/2021 Sig. Fichera Francesco;
- Pec del 13/08/2021: Avv. Simona Pavone e Avv. Dario Sanfilippo;

In data 01/09/2021 congiuntamente all' Avv. Dario Sanfilippo, quale custode nominato, si è proceduto ad effettuare il sopralluogo nei beni pignorati.

Il sopralluogo ha avuto inizio alle ore 9.30 alla presenza dell'Avv. Sanfilippo, mentre degli esecutati non vi era nessuno. Le unità oggetto di primo accesso sono state:

- A. Appartamento sito in Acireale (CT), via Rigolato, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 836 ;

B. Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843;

Non è stato facile l'individuazione dell'immobile, essendo inserito in un contesto non particolarmente urbanizzato e periferico, inoltre l'accesso all'unità avviene da Via Pennisi piuttosto che da via Rigolato.



Per accedere alle unità, bisogna raggiungere via Pennisi attraverso Via Mazzasette, quest'ultima è una strada del tutto dissestata e non percorribile con normali mezzi; pertanto, non è stato possibile raggiungere l'immobile.

Da quanto potuto osservare esternamente l'immobile è in stato di abbandono ed il terreno incolto.

Le attività di sopralluogo sono proseguite, alle ore 11.00, presso l'immobile di via Stazione

C. Appartamento sito in Acireale (CT), via Stazione n.42- 44, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 90 sub.2;

D. Terreno in Acireale, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 837;

Sui luoghi erano presente oltre all' Avv. Dario Sanfilippo anche il Sig. Francesco Fichera.

Il Sig. Francesco Fichera, in relazione all'immobile di Via Mazzasette- Rigolato, dichiara:

- che alle ore 9.30 era sui luoghi sino alle ore 10:40 in attesa del CTU;
- che l'immobile è destinato a deposito ed è abusivo costruito in assenza di C.E. L'interno dell'immobile è rustico non rifinito, ed inoltre dichiara che durante l'ultimo terremoto l'immobile ha subito danni risultando inagibile.

Il sig. Fichera consegna dei documenti cartacei, una docfa del 16/10/2012 rappresentante l'accatastamento del febbriato, tale documento è privo di timbro e protocollo dell'Agenzia dell'Entrate.

Accedendo all'immobile di Via Stazione si osserva che l'immobile è adibito ad ufficio della società FIAP srl, il Sig. Francesco Fichera dichiara che l'immobile non è di sua proprietà, che occupa l'immobile perché gli è stato dato in uso dalla nonna Fu Puglisi Sebastiana.

Ho proceduto al rilievo geometrico sulla base dell'elaborato planimetrico catastale ed al rilievo fotografico. Durante il sopralluogo e dal confronto tra lo stato di fatto e l'elaborato planimetrico catastale è emerso che nella parte posteriore è stato realizzato un ulteriore locale, sempre adibito ad ufficio, non indicato in pianta.

La corte esterna posteriore, comunica con il terreno di pertinenza. (Allegato 2)

2. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA – ESTIMATIVA

La presente relazione ha lo scopo di rispondere ai quesiti posti dal Giudice nel verbale di giuramento.

Nell'esporre le indagini per semplicità e chiarezza di esposizione le unità oggetto di pignoramento sono state divise in due lotti:

LOTTO 01:

- A) Appartamento sito in Acireale (CT), via Rigolato, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 836 ;
- B) Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843;

LOTTO 02:

- C) Appartamento sito in Acireale (CT), via Stazione n.42- 44, individuato al N.C.E.U. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 90 sub.2;
- D) Terreno in Acireale, , individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 837.

2.1. Quesito 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;*

LOTTO 01:

Dati Catastali ABITAZIONE POPOLARE: Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati dalla Visura :

- Comune di Acireale (CT) foglio 31 part.836 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, superficie totale - mq, rendita € 130,15. Proprietà ½ di Catalano Rosa e proprietà ½ di Fichera Francesco, indirizzo via Rigolato, piano T.

A tale unità non è associata una planimetria catastale essendo in corso di costruzione lo stabile

- Terreno in Acireale, c.da Mezzasette, individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 31 - Particella: 843; superficie totale 2.647 mq, rendita € 0,82 Incolto prod. ; Proprietà ½ di Catalano Rosa e proprietà ½ di Fichera Francesco,

L'immobile confina a nord con Via Pennisi, a est con la particella 424, a sud con altre ditte, poste a quota differente, ed a ovest con Via Mazzasette.



Figura 1: Foto aerea indicazione immobile

Figura 3: Stralcio estratto di mappa foglio 836



Figura 2: Stralcio estratto di mappa

LOTTO 02:

Dati Catastali ABITAZIONE CIVILE: Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati dalla Visura :

- Comune di Acireale foglio 26 part.90 sub 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie totale 103 mq, escluse aree scoperte 98 m, rendita € 395,09. Proprietà di FICHERA Alfio (CF FCHLFA29T16A028S), PUGLISI Rosario (Fu Sebastiano) e PUGLISI Sebastiana (CF PGLSST10A55A028Z) indirizzo via Stazione n.ri 42-44, piano T.

A tale unità è associata una planimetria catastale che la identifica.

- Terreno in Acireale, , individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 837. superficie totale 140 mq, rendita € 0,04, Incolto prod. ; Proprietà Puglisi Sebastiana (CF: PGLSST10A55A028Z)

L'immobile confina a sud con Via Stazione e sugli altri prospetti con altre ditte.



Figura 4: Foto aerea indicazione immobile

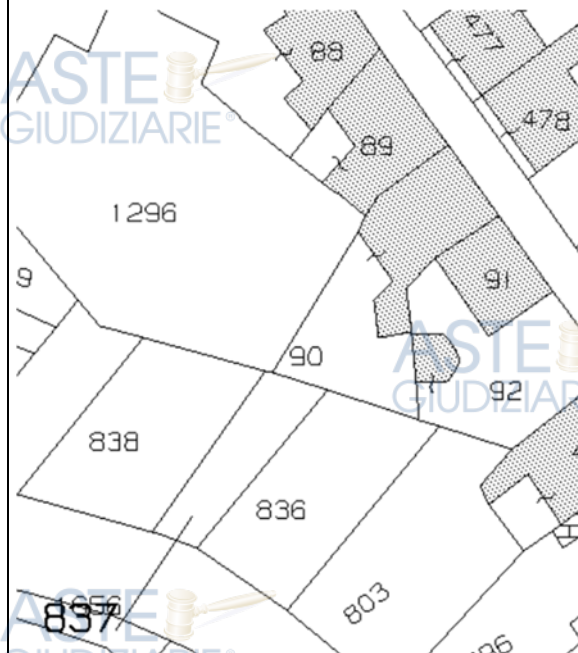


Figura 5: Stralcio estratto di mappa foglio 26

Lo Stabile si compone dei seguenti sub alterni:

Dati della richiesta

Catasto: FABBRICATI
Comune: ACIREALE (A028) (CT)
Foglio: 26
Particella: 90

Elenco Unità Immobiliari Individuate											
N.	Foglio	Particella	Sub	Z.C.	Categoria	Classe	Consistenza	Partita	Rendita(Euro)	Rendita(Lire)	Indirizzo
1	26	90			A/4	3	3,5 vani	4249	79,53	154.000	VIA STAZIONE, 36 Piano T
2	26	90	2		A/2	8	4,5 vani	14013	395,09	765.000	VIA STAZIONE, 44 Piano T
3	26	90	3		A/2	8	8 vani	14013	702,38	1.360.000	VIA STAZIONE, 40 Piano T - 1 - 2

L'appartamento oggetto di pignoramento è il sub 2 ubicato al piano terra, confina a nord con Via la via Stazione, sud con il terreno foglio 26 part. 837 est ed ovest con altre proprietà.

2.2. Quesito 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;

Dati Nota Di Trascrizione Reg. gen: 10567 Reg. part: 7824 Presentazione n.43 del 20/03/2019

GENERALITA': Atto Giudiziario del 18/02/2019 rep. N. 1857 – Tribunale di Catania –
Atto Esecutivo n.726 Verbale di pignoramento Immobili;

IMMOBILI:

Unità negoziale 1:

- Immobile n.1: Comune A028 Acireale (CT), Catasto Fabbricati al foglio 31 part. 836 sub. 1, Natura: A4 – abitazione di tipo popolare, Consistenza 3,5 vani, Indirizzo Via Rigolato, Piano T;
- Immobile n.2: Comune A028 Acireale (CT), Catasto Terreni al foglio 31 part. 843, Natura: T – terreno, Indirizzo C.da Mezzasette;

Unità negoziale 2:

- Immobile n.1: Comune A028 Acireale (CT), Catasto Fabbricati al foglio 26 part. 90 sub. 2, Natura: A2 – abitazione di tipo civile, Consistenza 4,5 vani, Indirizzo Via Stazione n. 42-44, Piano T;
- Immobile n.2: Comune A028 Acireale (CT), Catasto Terreni al foglio 26 part. 837, Natura: T – terreno, Consistenza 1 are e 40 centiare;

SOGGETTI:

Soggetto n.1 A favore in qualità di FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO con sede a Roma (RM), CF 96336220585 relativamente all'unità negoziale n 1 per il diritto di proprietà 1/1 e relativamente all'unità negoziale n 2 per il diritto di proprietà 1/6 ;

Contro in qualità:

- *Soggetto n.1 Fichera Francesco*, nato a Acireale il 27/07/1960, C.F. FCHFNC60L27A028P, relativamente all'unità negoziale n 1 per il diritto di proprietà 1/2 e relativamente all'unità negoziale n 2 per il diritto di proprietà 1/6;
- *Soggetto n. 2 Catalano Rosa*, nata a Catania il 24/01/1963, C.F. CTRLSO63A640423W, relativamente all'unità negoziale n 1 per il diritto di proprietà 1/2

Si Trascrive a favore di **FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO** (P.I. 96336220585), per esso la **BBC GESTIONE CREDITI – Società per la gestione dei Crediti S.p.A** (P.I. 07302421008) rappresentata e difesa dall'**Avv. Simona Pavone** (C.F. PVNSMN71D63C351P), elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo avvocato in Catania Corso Italia n.124.

Atto di Pignoramento del 19/02/2019

SOGGETTI:

- *A favore:* in qualità di FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO con sede a Roma (RM), CF 96336220585;
- *Contro:* Fichera Francesco (C.F.: FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F. CTRLSO63A64D423W)

IMMOBILI:

Unità negoziale 1:

- Immobile: sita in Acireale (CT) Via Rigolato p.t., vani 3,5 censito al foglio 31 part. 836 sub. 1, titolarità dei sig.ri Fichera Francesco (C.F.: FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F.CTRLSO63A64D423W) per la quota di ½ cadauno;
- Terreno: sito in Acireale (CT) C.da Mezzasette; censito al foglio 31 part. 843, titolarità dei sig.ri Fichera Francesco (C.F.: FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F.CTRLSO63A64D423W) per la quota di ½ cadauno;

Unità negoziale 2:

- Immobile n.1: civile abitazione sita in Acireale (CT), Via Stazione n. 42-44, Piano T, censito al foglio 26 part. 90 sub. 2, (rendita 395,09 cat. A2classe 8) di titolarità del sig. Fichera Francesco (C.F.: FCHFNC60L27A028P) per 1/6;
- Terreno n.2: sito Acireale (CT), censito al foglio 26 part. 837, are 1,40 classe 1, di titolarità del sig. Fichera Francesco (C.F.: FCHFNC60L27A028P) per 1/6;

2.3. Quesito 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 stato 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;*

LOTTO 01:

DALL'ATTO DI COMPRAVENDITA del 05/12/1991 N.rep. 159600 / 21807, Notaio Francesco Tropea, trascritto il 14/12/1991 n. 50876/36243

Soggetti:

Parte venditrice: Gibilisco Arturo (C.F.: GBL RTR 23H12 I785P)

Parte acquirente: Fichera Francesco (C.F.: FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F.CTLRSO63A64D423W)

Bene: Tratto di terreno agricolo sito in Acireale c.da Mazzasette estensione di circa 2.727 mq. In Catasto individuato al foglio 31 part.365 are 27,27 incolto produttivo classe 1

Acquistano in regime di comunione legale dei beni

LOTTO 02:

Bene:

- Civile Abitazione sita nel Comune di Acireale foglio 26 part.90 sub 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie totale 103 mq, escluse aree scoperte 98 m, rendita € 395,09. Proprietà di FICHERA Alfio (CF FCHLFA29T16A028S), PUGLISI Rosario (Fu Sebastiano) e PUGLISI Sebastiana (CF PGLSST10A55A028Z) indirizzo via Stazione n.ri 42-44, piano T.
- Terreno in Acireale, , individuato al N.C.T. del Acireale Foglio: 26 - Particella: 837. superficie totale 140 mq, rendita € 0,04, Incolto prod. ; Proprietà Puglisi Sebastiana (CF: PGLSST10A55A028Z)

I beni relativamente la secondo lotto risultano intestati ad oggi alla Sig. Puglisi Sebastiana e FICHERA Alfio PUGLISI Rosario (Fu Sebastiano), che ad oggi sono deceduti e per tali immobili non è stata fatta voltura agli attuali proprietari. Dalle ricerche da me condotte si evince da un atto Testamentario Rep. Arch. 8896 rep. Notaio 14194 di cui all'allegato C si evince che Francesco Fichera nato ad Acireale il 27/07/1960 (C.F.: FCHFNC60L27A028P) risulta proprietario per 1/6 dei seguenti immobili:

- Civile abitazione sita in Acireale via Stazione n.42-44 foglio 26 part.90 sub 2 cat. A/2 vani 4,5
- Terreno sito in Acireale c. da Guardia foglio 26 part. 837 mq 140;

2.4. Quesito d: *accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, 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;*

Agli Atti i documenti analizzati:

CERTIFICATO NOTARILE – ART. 567 secondo comma c.p.c.

Notaio Maria Pantalone Balice - Notaio in Termoli, *in base alle visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di CATANIA - Territorio – Servizi catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania), certifica che:*

Descrizione Immobili:

- Abitazione popolare sita in Acireale (CT), via Rigolato, piano T, vani 3,5, censito al foglio 31, part. 836, sub. 1 di titolarità dei Signori Fichera Francesco (C.F. FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F. CTLRS063A64D423W), per la quota di ½ ciascuno;
- Terreno sito in Acireale (CT), C.da Mezzasette, censito al foglio 31 part. 843 di titolarità dei Signori Fichera Francesco (C.F. FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F. CTLRS063A64D423W), per la quota di ½ ciascuno;

- Abitazione civile sita in Acireale (CT), via stazione n. 42-44, piano T, vani 4,5, censito al foglio 26 part.90 sub.2 (rendita 395,09, Categoria A2, classe 8 di titolarità del Sig.Fichera Francesco (C.F. FCHFNC60L27A028P) per la quota di 1/6;
- Terreno sito in Acireale (CT), censito al foglio 26 part.837, are 1,40, classe 1, di titolarità del Sig.Fichera Francesco (C.F.FCHFNC60L27A028P) per la quota di 1/6.

PROVENIENZA:

- L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Acireale alla Contrada Mezzasette distinta al Catasto Terreni al foglio 31 particella 365 di are 27.27, natura T, è pervenuta ai coniugi Catalano Rosa, nata a Erice il 24/01/1963 e Fichera Francesco nato ad Acireale il 27/07/1960 in regime di comunione legale, dal signor Gibilisco Arturo nato a Solarino il 12/06/1923 quale bene personale, con l'atto di compravendita per notar Francesco Tropea di Acireale del 05/12/1991 repertorio n.159600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 14/12/1991 ai nn.50876 registro generale e 36243 registro particolare.
- Con l'atto di convenzione matrimoniale di separazione dei beni per notar Marco Cannizzo di Acireale del 14/12/1997 repertorio n.8938, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 09/06/1999 ai nn. 20594 registro generale e 15209 registro particolare, i coniugi Catalano Rosa nata a Erice il 24/01/1963 e Fichera Francesco nato ad Acireale il 27/07/1960, hanno modificato il loro regime patrimoniale da quello di comunione legale a quello di separazione dei beni.
- L'intera proprietà delle unità immobiliari in Acireale distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 90 sub.2 natura A2 di 4,5 vani alla Via Stazione Nn.42-44 e al Catasto Terreni al foglio 26 particella 837 di are 1.40 natura T, è pervenuta ai signori Vitale Venera nata ad Acireale il 20/09/1933, Fichera Sebastiana nata a Catania il 21/12/1957, Fichera Francesco nato ad Acireale il 27/07/1960, Fichera Graziella Maria nata a Acireale il 12/04/1964, dalla signora Puglisi Sebastiana nata ad Acireale il 15/01/1910 deceduta in data 19/01/2000 (denuncia di successione n.671 vol.1776 dell'Ufficio del Registro di Acireale del 19/07/2000, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 19/09/2012 ai nn.43917 registro generale e 35446 registro particolare), in virtù di testamento pubblico dell'Archivio Notarile di Catania del 06/03/2000 repertorio n.8896, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 21/03/2000 ai nn.9662 registro generale e 7179 registro particolare. Eredità devoluta alla nuora Vitale Venera per la quota di 3/6 di proprietà e ai nipoti ex filio Alfio per la quota di 1/6 di proprietà ciascuno.
- Alla signora Puglisi Sebastiana nata ad Acireale il 15/01/1910, il terreno in Acireale alla Frazione Guardia di are 1.40 distinto in Catasto al foglio 26 particella 837 (ex105), è pervenuto dalla signora Politi Giuseppa nata ad Acireale il 13/01/1900, con l'atto di compravendita per notar Dante Caprio del 17/05/1973, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania il 24/05/1973 ai nn.24156 registro generale e 20573 registro particolare.

Eseguite le indagini ipotecarie dall'impianto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari sul conto della signora Puglisi Sebastiana, nata ad Acireale il 15/01/1910, è risultata, inoltre, la seguente formalità:

- Trascrizione compravendita registro generale n.21116 registro particolare n. 16998 del 07/06/1971 a favore Puglisi Sebastiana nata ad Acireale il 15/01/1910, contro Ferlito Alfio nato ad Acireale il 16/05/1928, in virtù di atto per notar Dante Caprio del 28/05/1971. Il signor Farlito Alfio vende alla signora Puglisi Sebastiana che ha acquistato il terreno in Acireale alla Frazione Guardia di are 2.10 distinto in Catasto al foglio 26 particella 84/b.

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

GRAVAMI:

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA REGISTRO GENERALE N. 9143 REGISTRO PARTICOLARE N.1233 del 15/03/1999** di lire 170.625.000 a favore Crias –Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede in Catania (C.F. 00239850878), contro Fichera Francesco nato ad Acireale il 27/07/1960 e Catalano Rosa nata a Erice il 24/01/1963, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Giamporcuro di Fiumefreddo di Sicilia del 03/03/1999 repertorio n.32748. A garanzia della somma di lire 105.000.000 da rimborsare in 5 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Acireale, alla Contrada Mazzasetteo Carrubella distinta al Catasto Terreni al foglio 31 particella 365 di are 27.27, natura T, di cui i signori Fichera Francesco e Catalano Rosa risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- **ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE REGISTRO GENERALE N. 14625 REGISTRO PARTICOLARE N.2069 del 26/04/2017** di euro 120.000,00 a favore Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma (C.F. 9633622058), contro Fichera Alfredo nato a Acireale il 30/09/1987 e Catalano Rosa nata a Erice il 24/01/1963, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 23/02/2016 repertorio n.691. A garanzia della somma di euro 87.000,00. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 836 sub.1, natura A4 di 3,5 vani alla Via Rigolato, al piano T e al Catasto Terreni al foglio 31 particella 843 natura T di are 26.47, foglio 26 particella 1451 natura T di are 5.95, di cui i signori Fichera Francesco e Catalano Rosa risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) diritti pari a 1/6 di proprietà dell'unità immobiliare in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 90 sub.2 natura A2 di 4,5 vani alla Via Stazione n.42-44 al piano T e al Catasto Terreni al foglio 26 particella 837 natura T di are 1.40, di proprietà del signor Fichera Francesco.
- **TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI REGISTRO GENERALE N. 10567 REGISTRO PARTICOLARE N. 7824 del 20/03/2019** a favore Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma (C.F. 96336220585), contro Fichera Francesco nato ad Acireale il 27/07/1960 e Catalano Rosa nata a Erice il 24/01/1963, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania del 18/02/2019 repertorio n.1857. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 836 sub.1 natura A4 di 3,5 vani, alla Via Rigolato al piano T e al Catasto Terreni al foglio 31 particella 843 natura T alla Contrada Mezzasette, di cui i signori Fichera Francesco e Catalano Rosa risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) diritti pari a 1/6 di proprietà delle unità immobiliari in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26.

Si produce:

- **Atto di compravendita (Allegato _04)**
- **Testamento (Allegato _05)**

2.5. Quesito e: *precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;*

La documentazione presente agli atti è completa per l'accertamento.

2.6. Quesito f: *accerti se sul bene gravino iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi;*

- **ISCRIZIONE IPOTECARIA VOLONTARIA REGISTRO GENERALE N. 9143 REGISTRO PARTICOLARE N.1233 del 15/03/1999** di lire 170.625.000 a favore Crias –Cassa Regionale per il credito alle Imprese Artigiane con sede in Catania (C.F. 00239850878), contro Fichera Francesco nato ad Acireale il 27/07/1960 e Catalano Rosa nata a Erice il 24/01/1963, quest'ultima quale terza datrice di ipoteca, in virtù di atto per notar Francesco Giamporcuro di Fiumefreddo di Sicilia del 03/03/1999 repertorio n.32748. A garanzia della somma di lire 105.000.000 da rimborsare in 5 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Acireale, alla Contrada Mazzasetteo Carrubella distinta al Catasto Terreni al foglio 31 particella 365 di are 27.27, natura T, di cui i signori Fichera Francesco e Catalano Rosa risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- **ISCRIZIONE IPOTECARIA GIUDIZIALE REGISTRO GENERALE N. 14625 REGISTRO PARTICOLARE N.2069 del 26/04/2017** di euro 120.000,00 a favore Fondo di Garanzia dei

Depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma (C.F. 9633622058), contro Fichera Alfredo nato a Acireale il 30/09/1987 e Catalano Rosa nata a Erice il 24/01/1963, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Catania del 23/02/2016 repertorio n.691. A garanzia della somma di euro 87.000,00. Ipoteca, tra gli altri immobili, su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 836 sub.1, natura A4 di 3,5 vani alla Via Rigolato, al piano T e al Catasto Terreni al foglio 31 particella 843 natura T di are 26.47, foglio 26 particella 1451 natura T di are 5.95, di cui i signori Fichera Francesco e Catalano Rosa risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) diritti pari a 1/6 di proprietà dell'unità immobiliare in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26 particella 90 sub.2 natura A2 di 4,5 vani alla Via Stazione n.42-44 al piano T e al Catasto Terreni al foglio 26 particella 837 natura T di are 1.40, di proprietà del signor Fichera Francesco.

- **TRASCRIZIONE DEL VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI REGISTRO GENERALE N. 10567 REGISTRO PARTICOLARE N. 7824 del 20/03/2019** a favore Fondo di Garanzia dei Depositanti del Credito Cooperativo con sede in Roma (C.F. 96336220585), contro Fichera Francesco nato ad Acireale il 27/07/1960 e Catalano Rosa nata a Erice il 24/01/1963, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Catania del 18/02/2019 repertorio n.1857. Pignoramento su: 1) intera proprietà delle unità immobiliari in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 836 sub.1 natura A4 di 3,5 vani, alla Via Rigolato al piano T e al Catasto Terreni al foglio 31 particella 843 natura T alla Contrada Mezzasette, di cui i signori Fichera Francesco e Catalano Rosa risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno; 2) diritti pari a 1/6 di proprietà delle unità immobiliari in Acireale, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 26;

2.7. Quesito g: *provveda alla identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'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;*

Atto di Pignoramento Immobiliare:

Soggetti:

A favore: **FONDO DI GARANZIA DEI DEPOSITANTI DEL CREDITO COOPERATIVO (P.I. 96336220585)**, per esso la **BBC GESTIONE CREDITI – Società per la gestione dei Crediti S.p.A (P.I. 07302421008)** rappresentata e difesa dall'Avv. **Simona Pavone (C.F.VNSMN71D63C351P)**, elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo avvocato in Catania Corso Italia n.124.

Contro: Fichera Francesco, nato a Acireale il 27/07/1960, C.F. FCHFNC60L27A028P e Catalano Rosa, nata a Erice il 24/01/1963, C.F. RSO63A64D423W, entrambi residenti in Via Lucio Piccolo n.10, Zafferana (CT);

Oggetto:

- Abitazione popolare sita in Acireale (CT), via Rigolato, piano T, vani 3,5, censito al foglio 31, part.836, sub.1 di titolarità dei Signori Fichera Francesco (C.F. FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F. CTLRS063A64D423W), per la quota di ½ ciascuno;
- Terreno sito in Acireale (CT), C.da Mezzasette, censito al foglio 31 part.843 di titolarità dei Signori Fichera Francesco (C.F. FCHFNC60L27A028P) e Catalano Rosa (C.F. CTLRS063A64D423W), per la quota di ½ ciascuno;
- Abitazione civile sita in Acireale (CT), via stazione n. 42-44, piano T, vani 4,5, censito al foglio 26 part.90 sub.2 (rendita 395,09, Categoria A2, classe 8 di titolarità del Sig.Fichera Francesco (C.F. FCHFNC60L27A028P) per la quota di 1/6;
- Terreno sito in Acireale (CT), censito al foglio 26 part.837, are 1,40, classe 1, di titolarità del Sig.Fichera Francesco (C.F.FCHFNC60L27A028P) per la quota di 1/6.

Dalle indagini fatte presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Catania - Territorio Servizi Catastali, emergono i seguenti dati relativamente agli immobili individuati nell'atto di pignoramento:

Lotto 01:

- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.E.U del Comune di Acireale foglio 31 part.836 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, , rendita € 130,15. Proprietà, ½ **CATALANO Rosa** (CF CTLRSO63A64D423W), ½ **FICHERA Francesco** (CF FCHFNC60L27A028P) (DATI DELLA VISURA);
- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.T del Comune di Acireale (CT) foglio 31 part.843, incolto produt., classe 1, superficie 2.647 mq, rendita dominicale € 0,82 Agrario € 0,27. Proprietà, ½ **CATALANO Rosa** (CF CTLRSO63A64D423W), ½ **FICHERA Francesco** (CF FCHFNC60L27A028P) (DATI DELLA VISURA);

Dati Catastali a confronto con Sopralluogo



Figura 6: Planimetria Catastale foglio 31 part.836 sub 1

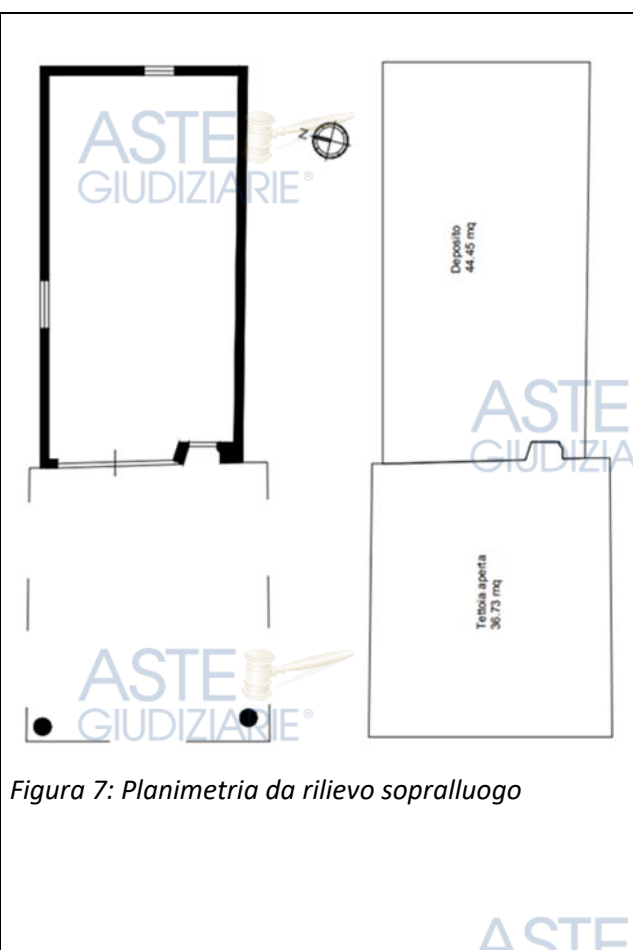


Figura 7: Planimetria da rilievo sopralluogo

Come si evince dalla tabella, la planimetria catastale dell'immobile risulta essere assente. Si riporta dunque una planimetria conseguente al sopralluogo effettuato.

Inoltre si è proceduto alla presentazione della Docfa per planimetria mancante

Lotto 02:

- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.E.U del Comune di Acireale foglio 26 part.90 sub 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie totale 103 mq, escluse aree scoperte 98 m, rendita € 395,09. Proprietà, ciascuno per i propri diritti, di Fichera Alfio, (C.F. FCHLFA29T16A028S), Puglisi Rosario; FU SEBASTIANO e Puglisi SEBASTIANA (C.F. PGLSST10A55A028Z), indirizzo via Stazione n.ri 42-44, piano T. (DATI DELLA VISURA)
- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.T del Comune di Acireale (CT) foglio 26 part. 837 incolto produt., classe 1, superficie 140 mq, rendita dominicale € 0,04 Agrario € 0,01. Puglisi SEBASTIANA (C.F. PGLSST10A55A028Z)

Dal confronto della planimetria catastale relativa all'immobile identificato con la particella 90 sub 2 e lo stato di fatto al 01/09/2021 risultano quanto segue:

La distribuzione interna dell'appartamento è pressoché invariata al meno del bagno che è stato rimodulato, riducendone la superficie per creare un corridoio di comunicazione tra l'appartamento sub 2 ed una zona creata all'interno del sub 3. In tale zona è stata realizzata un'altra stanza sempre destinata ad ufficio.

Tale difformità non può essere sanata in quanto l'ulteriore stanza è realizzata in assenza di autorizzazione edilizia, inoltre su proprietà destinata ad altri sub 3.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



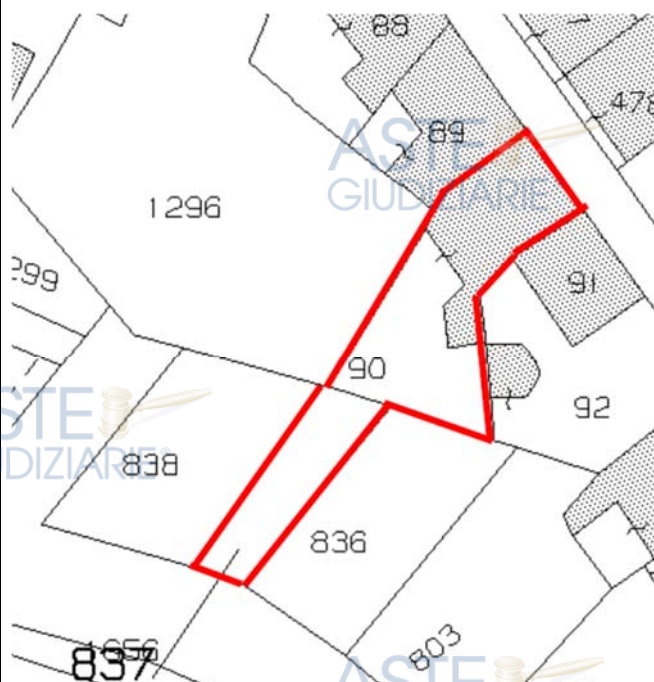


Figura 8 Planimetria Catastale foglio 26 part.90 sub 2-part 837

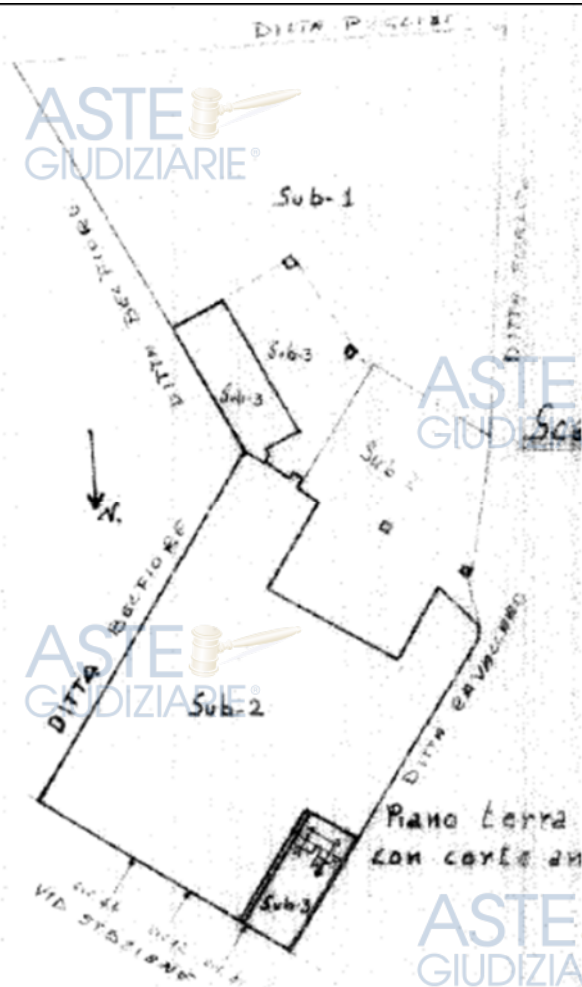


Figura 9: Elaborato planimetrico distribuzione sub al piano terra

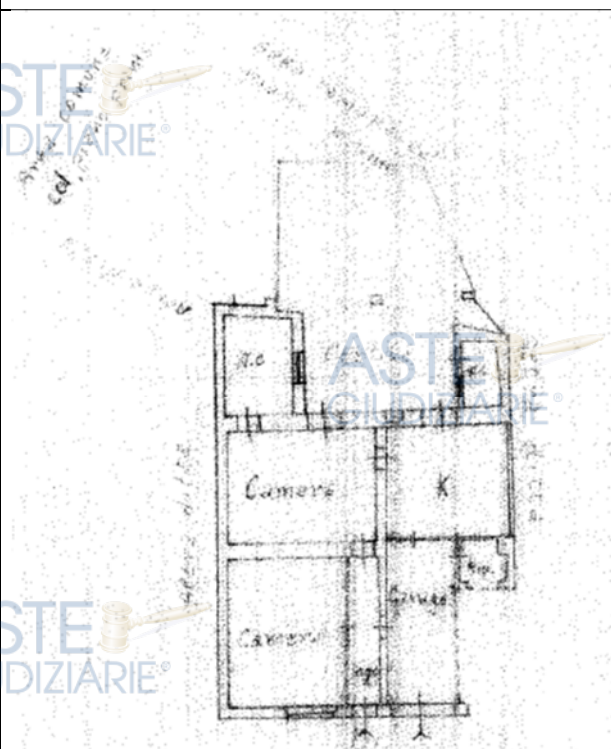


Figura 10: Planimetria catastale foglio 26 part. 90 sub2



Figura 11: Planimetria stato di fatto con indicazione e in rosso la parte in abuso

1.2. Quesito h: *indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Lotto 01:

- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.E.U del Comune di Acireale foglio 31 part.836 sub 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, , rendita € 130,15. Proprietà, ½ **CATALANO Rosa** (CF CTRLRSO63A64D423W), ½ **FICHERA Francesco** (CF FCHFNC60L27A028P) (DATI DELLA VISURA);
- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.T del Comune di Acireale (CT) foglio 31 part.843, incolto produt., classe 1, superficie 2.647 mq, rendita dominicale € 0,82 Agrario € 0,27. Proprietà, ½ **CATALANO Rosa** (CF CTRLRSO63A64D423W), ½ **FICHERA Francesco** (CF FCHFNC60L27A028P) (DATI DELLA VISURA);

Visto il Certificato di destinazione Urbanistica del 05/10/2021 il terreno per una parte indicato con le lettere B-C-D-E-F-B (Meglio rappresentato nell'allegato certificato) è destinato: Z.T.O. C9 residenziale stagionale art. 79 del N.A., per una parte indicata dalle lettere A-B-F-E-A destinato a strada. (allegato 6)

Lotto 02:

- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.E.U del Comune di Acireale foglio 26 part.90 sub 2, categoria A/2, classe 8, consistenza 4,5 vani, superficie totale 103 mq, escluse aree scoperte 98 m, rendita € 395,09. Proprietà, ciascuno per i propri diritti, di Fichera Alfio, (C.F. FCHLFA29T16A028S), Puglisi Rosario; FU SEBASTIANO e Puglisi SEBASTIANA (C.F. PGLSST10A55A028Z), indirizzo via Stazione n.ri 42-44, piano T. (DATI DELLA VISURA)
- Visura per immobile del 09/10/2024 - al N.C.T del Comune di Acireale (CT) foglio 26 part. 837 incolto produt., classe 1, superficie 140 mq, rendita dominicale € 0,04 Agrario € 0,01. Puglisi SEBASTIANA (C.F. PGLSST10A55A028Z)

Visto il Certificato di destinazione Urbanistica del 05/10/2021 il terreno indicato con le lettere A-B-C-D-E-F-G-H-A (Meglio rappresentato nell'allegato certificato) è destinato: Z.T.O. B2 art.5-6 delle N.A (allegato 7)

1.3. Quesito 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;*

Lotto 1: dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Acireale non sono state trovate autorizzazioni edilizie o in sanatoria dell'edificio identificato al foglio 31 part.836 sub 1.

Lotto 2: dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico di Acireale non sono state trovate autorizzazioni edilizie o in sanatoria dell'edificio identificato al foglio 26 part.90 sub 2, trattasi comunque di una costruzione ante 46.

1.4. Quesito 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 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;*

Lotto 1: L'edificio identificato al foglio 31 part.836 sub 1, allo stato delle indagini risulta costruito in assenza di concessione edilizia, ma secondo le N.A del Comune di Acireale l'immobile ricade in zona

C9 residenza stagionali (vedi allegato 5 Certificato destinazione Urbanistica) dove sono previsti i seguenti parametri:

in

pertanto, si può procedere a sanare l'immobile:

Costo Oneri di costruzione € 225,76 x 68,07 mq = € 15.367,50

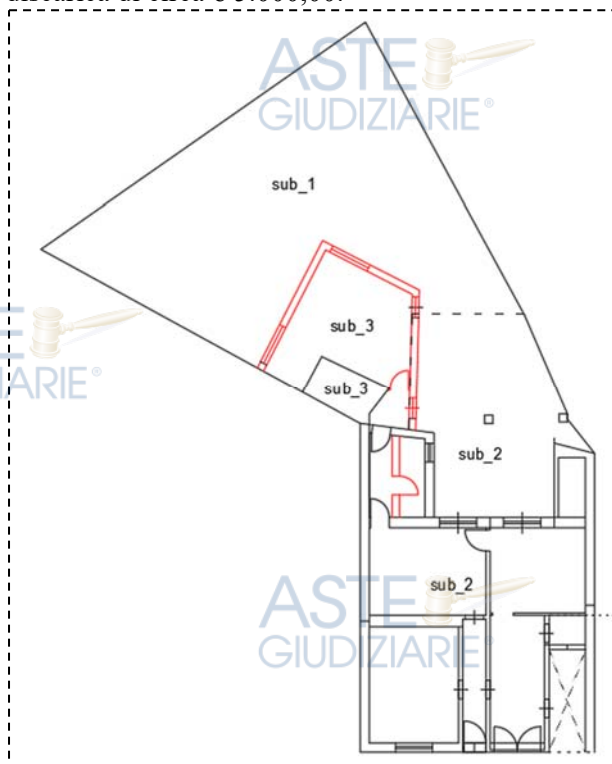
Costo oneri di urbanizzazione 95,40 €/mc ¹ x 240 mc = € 22.896,00

Totale del costo di sanatoria si stima a circa € 38.263.50

1.5. Quesito 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), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.~~

1.6. Quesito 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;*

In Riferimento al Lotto 2 la parte relativa ricadente sul sub 3 va demolita perché costruita in assenza di una autorizzazione e su proprietà di terzi. Si stimano i costi di demolizione rimozione e conferimento in discarica di circa € 5.000,00.



1.7. Quesito 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;~~

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

¹ Allegato 2 Costi di costruzione e Urbanizzazione Comune di Acireale per la zona C9

1.9. Quesito 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;~~

1.10. Quesito 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;~~

1.11. Quesito 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).

Lotto 01: l'immobile risulta libero

Lotto 02: l'immobile risulta occupato dagli uffici dell'impresa FIAP srl.

1.12. Quesito 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 e 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, la 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;

Si rimanda allegato n.09

1.13. Quesito 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);

Si rimanda allegato n.09

1.14. Quesito t: 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;

Valori stimati:

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

LOTTO 1 - VALORE FINALE 150.322,27 €

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 127.773,93

LOTTO 2 - VALORE FINALE € 63.166,03

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 53.691,12

1.15. Quesito 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;~~

1.16. Quesito 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;~~

~~Si rimanda allegato n.8~~

1.17. Quesito 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;~~

1.18. Quesito 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.~~

2. CONCLUSIONI:

I beni oggetto del Pignoramento:

I Valori stimati per i due lotti sono:

Il valore di stima finale dell'immobile è uguale al valore medio dei valori ottenuti con i due metodi è dato dal valore medio

LOTTO 1 - VALORE FINALE 150.322,27 €

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 127.773,93

LOTTO 2 - VALORE FINALE € 63.166,03

Riduzione del 15%:

- l'importo finale è di € 53.691,12

CONGEDO C.T.U. Fermo restando dunque a giudizio del sottoscritto C.T.U. il valore del lotto così come espresso nel riepilogo precedente, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione Presidente del Tribunale stesso e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuno



*Pia Giuseppa
Angela
Palazzolo*

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti che fanno parte integrante della stessa.

- Allegato 01_Convocazione delle parti e Certificato di residenza;
- Allegato 02_ Verbali di Sopralluogo;
- Allegato 03_Documenti catastali: Visure e planimetrie;
- Allegato 04_Copia Contratto di Compravendita
- Allegato 05_Copia Testamento
- Allegato 06_Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 01;
- Allegato 07_Certificato di Destinazione Urbanistica Lotto 02;
- Allegato 08_Documentazione Fotografica;
- Allegato 09_Descrizioni Immobili e stima di valore (quesiti r e s)
- Allegato 10 _Trasmissione alle parti.

Aci Sant'Antonio, 26/10/2024 IL C.T.U.



*Pia Giuseppa
Angela
Palazzolo*

