

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 453/2023 R.G.

G.E. Dott. FRANCESCO LENTANO

Relazione Di Consulenza



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

INDICE

INDICE	2
PREMESSE	7
CAPITOLO A.....	16
A.1 CENNI SULLE ESPROPRIAZIONI	16
A.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	18
A.3) IDENTIFICAZIONE DI EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI DEI BENI PIGNORATI.....	69
A.4) IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI.....	70
A.5) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO.....	70
A.6) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI	70
A.7) VERIFICARE LA CONFORMITÀ FRA I CONFINI EMERGENTI IN FASE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI.....	70
CAPITOLO B.....	71
B.1) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO	71
B.3) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO	72
B.4) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLE RELATIVE NOTE	72
B.5) ACCERTARE CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE.....	73
B.6) ACCERTARE LA CORRISPONDENZA FRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA	73
CAPITOLO C.....	73
C.1) VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE.....	73
C.2) INDICARE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO	74
C.3) INDICARE, SE I BENI PIGNORATI , SIANO IN COMPROPRIETÀ CON ALTRI SOGGETTI.....	74
C.4) VERIFICARE LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA NEL CASO CHE IL DEBITRICE ESECUTATA ABBA ACQUISTATO LA	

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

PROPRIETÀ PER EFFETTO DI <i>SUCCESSIONE MORTIS CAUSA</i>	74
C.5) VERIFICARE, NEL CASO DI <i>SUCCESSIONE MORTIS CAUSA</i> , L'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ	74
CAPITOLO D	74
D.1) ACCERTARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI VERIFICANDO LA CONFORMITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	
D.2) PRODURRE L'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO	76
CAPITOLO E	76
E.1) VERIFICARE SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI È COMPLETA AI FINI DI UN IDONEO ACCERTAMENTO	76
CAPITOLO F	77
F.1) ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI	77
F.2) ELENCAZIONE DELLE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO	79
CAPITOLO G	79
G.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE	79
G.2) VERIFICARE L'ESATTA RISPONDENZA FRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI RILEVATI NEGLI UFFICI DEL CATASTO	81
G.3) RILEVAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI ACCERTATI DURANTE IL SOPRALLUOGO	81
G.4) CORREZIONE E/O VARIAZIONE DEI DATI CATASTALI SE STRETTAMENTE NECESSARI ED INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEI BENI	81
CAPITOLO H	82
H.1) ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	82
H.2) AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	Errore. Il segnalibro non è definito.
H.3) INDICARE LA DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE PREVISTA NELLO STRUMENTO URBANISTICO	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPITOLO I	85
I.1) ACCERTARE, PER I FABBRICATI, LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA URBANISTICA EDILIZIA	85

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

I.2)	INDICARE IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO	85
I.3)	VERIFICARE SE LA COSTRUZIONE È RISPONDENTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO E IN CASO CONTRARIO SEGNALARE, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE	86
I.4)	VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE VARIANTI AL PROGETTO ORIGINALE, REGOLARMENTE AUTORIZZATE, INDICANDONE GLI ESTREMI E GLI ATTI AUTORIZZATIVI	86
I.5)	VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE OPERE ABUSIVE E NEL CASO ACCERTARE L'AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO PRECISANDO GLI ESTREMI.....	86
I.6)	VERIFICARE, NEL CASO DI OPERE ABUSIVE, LO STATO DELLA PROCEDURA IN SANATORIA Errore. Il segnalibro non è definito.	
I.7)	VERIFICARE, NEL CASO DI OPERA ABUSIVE, LA CONFORMITÀ DEL FABBRICATO AL PROGETTO PROPOSTO, SEGNALANDO ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ	Errore. Il segnalibro non è definito.

CAPITOLO J 87

J.1)	VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40 COMMA 6° DELLA LEGGE 47/1985.....	87
J.2)	VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 46 COMMA 5° D.P.R. 380/01	87
J.3)	VERIFICARE, SE I CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SIANO SANABILI O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003.....	87
J.4)	QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DELLE EVENTUALI SOMME DA PAGARE A TITOLO OBLATIVO.....	88
J.5)	QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DEGLI EVENTUALI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE).....	88
J.6)	VERIFICARE, SE PENDONO, SULL'IMMOBILE PIGNORATO, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E RELATIVI COSTI.....	88
J.7)	QUANTIFICAZIONE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, DEL COSTO DI DEMOLIZIONE	88
J.8)	VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE.....	88
J.9)	VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI ACQUISIZIONE IN PRIORITÀ AD OPERE DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA	88

CAPITOLO K 89

K.1)	ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DEL DEBITORE O DA TERZI	89
K.2)	ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA AFFITTATO O LOCATO INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE	

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEL RELATIVO CONTRATTO..... 89

CAPITOLO L 90

L.1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA INDICANDO IN PARTICOLARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, LA SUA UBICAZIONE, GLI ACCESSI, I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI COMUNI 90

L.2) DESCRIVERE PER OGNI BENE PIGNORATO IL CONTESTO IN CUI ESSO SI TROVA, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA, I SERVIZI DA ESSA OFFERTI E LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI 92

L.3) DESCRIVERE PER OGNI BENE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, 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, L'ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI, LE CARATTERISTICHE INTERNE, LO STATO DEGLI IMPIANTI E LA LORO RISPONDEZZA ALLE VIGENTI NORMATIVE..... 93

L.4) COMPUTAZIONE, PER OGNI BENE PIGNORATO, DEI COSTI NECESSARI PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI 97

CAPITOLO M 97

M.1) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA 97

M.2) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO TENENDO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO NELLA MISURA TRA IL 15 E IL 20% DEL VALORE STIMATO 104

CAPITOLO N 106

N.1) INDICARE, SPIEGANDONE LE RAGIONI, L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI ... 106

N.2) PREDISPORRE UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE O DEI LOTTI..... 106

N.3) REALIZZAZIONE, OVE NECESSARIO, DEL FRAZIONAMENTO PER GLI IMMOBILI DA VENDERSI IN LOTTI SEPARATI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE 108

CAPITOLO O..... 109

O.1) ALLEGARE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFIA ESTERNA ED INTERNA DELL'IMMOBILE PIGNORATO 109

O.2) ACQUISIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE..... 109

CAPITOLO P 110

P.1) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE 110

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

P.2) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, SE ESSO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE 110

P.3) ACCERTARE, NEL CASO IN CUI IL BENE INDIVISO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA 110

CAPITOLO Q 110

Q.1) PREDISPORRE, NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA, UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA, TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI, INDIVIDUANDO DEI LOTTI OMOGENEI IN FUNZIONE DEL CONCETTO LEGALE DI “*INCOMODA DIVISIBILITÀ*” 110

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE SESTA CIVILE

ESECUCIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 453/2023 R.G.

G.E. Dott. FRANCESCO LENTANO

Relazione Di Consulenza

PREMESSE

Con decreto emesso il 01.09.2023, notificata in data 05/09/2023, veniva nominato C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare n. 453/2023 R.E.S., Tra AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. Contro [...], lo scrivente Ing. Motta Mario, con studio professionale in Catania Via Padova n° 7, iscritto all'albo degli Ingegneri della Prov. Di Catania al n. 1686 (All. Pr.1).

Il nominato C.T.U., accettato l'incarico, in data 11.09.2023 prestava il giuramento di rito (All. Pr.2) e acquisiva i sottostanti 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 stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il Debitore Esecutato ne abbia

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

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 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;
- e.** Segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per **la 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, quindi, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento ;
- 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;
- h.** Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i 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 autorizzativo, 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.** Verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6°

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

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. 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 opere degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;

- k.** 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**);
- l.** 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, 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;
- m.** Determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **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;**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- n. 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;*
- o. Alleghi idonea documentazione fotografica esterna e interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;*
- p. 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;*
- q. Nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito disporrà 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 rendano necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.*

Recepito il mandato, lo scrivente C.T.U. acquisiva gli atti in formato digitale e procedeva all'espletamento dello stesso.

Preliminarmente, con gli atti in possesso,

- In data **22.09.2023** si richiedeva certificato di residenza storico presso gli uffici di anagrafe

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- In data **22.09.2023** si richiedeva certificato di stato libero
- In data **26.09.2023** si eseguiva visura presso gli Uffici del N.C.E.U. di Catania ;
- Con **PEC del 08.11.2023**, si comunicava alle parti in giudizio, ispezione presso l'immobile sito in S. Venerina , Fraz. Linera (CT) Via Cosentini n. 45 , per il giorno 13/11/2023 ore 9,30 (**Ail. PR.3**) ;
- Con mail del **27/11.2023**, si richiedeva, al sig. notaio R. Fatuzzo, l'atto di compravendita del bene immobile, il quale, veniva consegnato in copia in data 04.12.2023 (**Ail. PR.4**) ;
- In data **13.11.2021** lo scrivente C.T.U., come da PEC del 08.11.2023 si presentava presso l'immobile degli esecutati sito in S. Venerina, Fraz. Linera (CT) Via Cosentini n. 45 , Piano Terra, ove alla presenza
 - del Custode Avv. Pulvirenti Marco, il quale si allontanava alle ore 10,18
 - del Sig. [...] Giovanni nella qualità di padre dell'esecutatasi dava corso all'ispezione ; Il verbale aperto alle ore 9,30 si chiudeva alle ore 11,00 (**Ail. PR.5 Verbale dei Sopralluoghi**)
- In data **14.12.2023** lo scrivente C.T.U., rispettando gli orari di ricevimento si recava presso gli Uffici Urbanistici del Comune di S. Venerina, al fine di potere accedere agli atti di cui alla pratica edilizia rilasciata in data 26 settembre 1984, n. 50/84 e successiva variante rilasciata in data 23 luglio 1986, n. 38/86, con autorizzazione di abitabilità e agibilità rilasciata dallo stesso Comune in data 24 novembre 1986.
- Con **PEC del 22.12.2023** lo scrivente C.T.U. trasmetteva relazione di stima alle parti in causa, ed espressamente (**Ail. PR.6**)
 - **Per il Creditrice AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.** - Avv. Alessandro Limatola via Privata Cesare Battisti n. 2 – Milano;
 - **Per la Debitrice Esecutata** – Sig.ra [...] **VALERIA** presso Avv. Pietro Ivan Maravigna , via Mons. Ventimiglia n. 145 – CATANIA.Espletate le operazioni preliminari, lo scrivente C.T.U. procedeva a redigere relazione di stima, sull'immobile identificato nell'atto di pignoramento, e precisamente :
 - Appartamento sito in Santa Venerina , Frazione Linera , Via Cosentini n. 45, Piano Terra , identificato alla Sezione Urbana N.C.E.U. del già menzionato Comune
 - Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, via Cosentini n. 45, Piano Terra, Categoria A/2, cl 8, Consistenza vani 6 , Rendita € 402,84,

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

in ditta :

- Debitrice Esecutata [...] **VALERIA** nata a Catania il [...], Proprietà 1/1

La relazione di stima si articola nei seguenti paragrafi :

- A.1) CENNI SULLE ESPROPRIAZIONI ;
- A.2) IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI ;
- A.3) IDENTIFICAZIONE DI EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI DEI BENI PIGNORATI ;
- A.4) IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI ;
- A.5) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO ;
- A.6) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI ;
- A.7) VERIFICARE LA CONFORMITÀ FRA I CONFINI EMERGENTI IN FASE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI ;
- B.1) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO ;
- B.2) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE ;
- B.3) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO ;
- B.4) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLE RELATIVE NOTE ;
- B.5) ACCERTARE CHE IL PIGNORAMENTO ABBA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE ;
- B.6) ACCERTARE LA CORRISPONDENZA FRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA ;
- C.1) VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE ;
- C.2) INDICARE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO ;
- C.3) INDICARE, SE I BENI PIGNORATI, SIANO IN COMPROPRIETÀ O MENO CON ALTRI SOGGETTI ;
- C.4) VERIFICARE LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA NEL CASO CHE IL DEBITORE ESECUTATO ABBI ACQUISTATO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA ;
- C.5) VERIFICARE, NEL CASO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA , L'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ ;
- D.1) ACCERTARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI
- D.2) VERIFICARE LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

PIGNORAMENTO

- D.3) PRODURRE L'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO**
- E.1) VERIFICARE SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI È COMPLETA AI FINI DI UN IDONEO ACCERTAMENTO;**
- F.1) ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI;**
- F.2) ELENCAZIONE DELLE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO ;**
- G.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE ;**
- G.2) VERIFICARE L'ESATTA RISPONDENZA FRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI RILEVATI NEGLI UFFICI DEL CATASTO ;**
- G.3) RILEVAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI ACCERTATE DURANTE IL SOPRALLUOGO ;**
- G.4) CORREZIONE E/O VARIAZIONE DEI DATI CATASTALI SE STRETTAMENTE NECESSARI ED INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEL BENE ;**
- H.1) PREVIA ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA INDICHI LA DESTINAZIONE DEL/ BENE/ PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO ;**
- I.1) ACCERTARE, PER I FABBRICATI, LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA URBANISTICA-EDILIZIA ;**
- I.2) INDICARE IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO;**
- I.3) VERIFICARE SE LA COSTRUZIONE È RISPONDENTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO E IN CASO CONTRARIO SEGNALARE, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE ;**
- I.4) VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE VARIANTI AL PROGETTO ORIGINALE, REGOLARMENTE AUTORIZZATE, INDICANDONE GLI ESTREMI E GLI ATTI AUTORIZZATIVI ;**
- I.5) VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE OPERE ABUSIVE E NEL CASO ACCERTARE L'AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO PRECISANDO LO STATO DELLA PROCEDURA ;**
- J.1) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L' IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40, COMMA 6° DELLA LEGGE N. 47/1985;**
- J.2) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L' IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 46 COMMA 5 D.P.R. 380/01;**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

J.3) VERIFICARE, SE I CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SIANO SANABILI O CONDONABILI AI SENSI DEL D.L. 269/2003 ;

J.4) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DELLE EVENTUALI SOMME DA PAGARE A TITOLO OBLATIVO ;

J.5) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DEGLI EVENTUALI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE) ;

J.6) VERIFICARE, SE PENDONO, SULL'IMMOBILE PIGNORATO, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E I RELATIVI COSTI ;

J.7) QUANTIFICAZIONE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, DEL COSTO DI DEMOLIZIONE ;

J.8) VERIFICARE , NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE ;

J.9) VERIFICARE , NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI ACQUISIZIONE IN PRIORITÀ AD OPERE DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA ;

K.1) ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SONO OCCUPATI DAL DEBITORE O DA TERZI ;

K.2) ACCERTARE SE I BENI PIGNORATI SONO AFFITTATI O LOCATI INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEL RELATIVO CONTRATTO ;

L.1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONE DI VENDITA INDICANDO IN PARTICOLARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, LA SUA UBICAZIONE, GLI ACCESSI, I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI COMUNI ;

L.2) DESCRIVERE PER OGNI BENE PIGNORATO IL CONTESTO IN CUI ESSO SI TROVA, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA, I SERVIZI DA ESSA OFFERTI E LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI;

L.3) DESCRIVERE PER OGNI BENE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, 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, L'ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, LE

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

CARATTERISTICHE STRUTTURALI, LE CARATTERISTICHE INTERNE, LO STATO DEGLI IMPIANTI E LA LORO RISPONDENZA ALLE VIGENTI NORMATIVE;

- L.4) COMPUTAZIONE, PER OGNI BENE PIGNORATO, DEI COSTI NECESSARI PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI ;
- M.1) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA;
- M.2) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO TENENDO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO NELLA MISURA TRA IL 15 E IL 20% DEL VALORE STIMATO;
- N.1) INDICARE , SPIEGANDONE LE RAGIONI, L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI;
- N.2) PREDISPORRE UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE O DEI LOTTI ;
- N.3) REALIZZAZIONE, OVE NECESSARIO, DEL FRAZIONAMENTO PER GLI IMMOBILI DA VENDERSI IN LOTTI SEPARATI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE ;
- O.1) ALLEGARE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA E INTERNA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI ;
- O.2) ACQUISIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE ;
- P.1) ACCERTARE, NEL CASO IN CUI SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE ;
- P.2) ACCERTARE, NEL CASO IN CUI SI TRATTI DI BENE INDIVISO, SE ESSO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE ;
- P.3) ACCERTARE, NEL CASO IN CUI IL BENE INDIVISO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA ;
- Q.1) PREDISPORRE , NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA, UN PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA, TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI COMPROPRIETARI, INDIVIDUANDO DEI LOTTI OMOGENEI IN FUNZIONE DEL CONCETTO LEGALE DI "INCOMODA DIVISIBILITÀ "

CAPITOLO A

A.1 CENNI SULLE ESPROPRIAZIONI

Si deve premettere preliminarmente che il procedimento espropriativo di cui trattasi, fa capo alla procedura Esec. Imm. n° 453/2023 R.G Es Tribunale di Catania Sesta Sezione Civile .

La AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., (già "Società per la Gestione delle Attività SGA S.p.A.") con sede in Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, C.F. 05828330638, capitale sociale C 655.153.674,00 i.v., iscritta all'Albo degli intermediari finanziari ex art. 106 D.Lgs. 385/93 al n° 6 - che agisce nel presente atto in qualità di titolare del credito in base al contratto di cessione concluso in data 15.06.2020 con Igea Banca come da G.U. Parte Seconda n. 75 del 27.06.2020 - iscritta presso il Registro delle Imprese di Napoli: 05828330638 (R.E.A. NA-458737) - (di seguito AMCO), rappresentata da IQERA ITALIA S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore Dott. Francesco Magliocchetti (C.P. MGLFNC71C20H501X), con sede in Roma, Via Adolfo Ravi n. 75, capitale sociale 781.250,00 Euro interamente versato, iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma, Codice Fiscale e Partita IVA 07710101002, giusta procura speciale del 10/08/2022 a rogito Dott. Angelo Busani, Notaio in Milano, repertorio n. 55.544 raccolta n. 25.798, rappresentata e difesa in forza di procura alle liti allegata ai sensi del DPR 123/01 art. 10 dall'Avv. Alessandro Limatola (C.F. LMTLSN70D20F839L) del Foro di Napoli con studio in Milano alla Via Privata Cesare Battisti n. 2 ed vi i elettivamente domiciliata, per procura in calce al presente atto

PREMESSO CHE

- 1) Con atto rogato il 30/09/2015 dal Notaio Dott. Daniela Conato di Catania il rep. N. 56452 la Banca Popolare Dell'Etna s.c è stata fusa per incorporazione nella IGEA BANCA S.p.A.;
- 2) con contratto perfezionatosi mediante scambio di lettera in data 15 giugno 2020 e con effetti a far data dal 19 giugno 2020, la Igea Banca S.p.A. ha ceduto in blocco ex art 58 TUB alla AMCO S.p.A. (già. "Società per la Gestione delle Attività — SGA S.p.A.") un portafoglio di contratti e crediti classificati come deteriorati (sofferenze, inadempienze probabili) alla data del 31 dicembre 2019 (data di Valutazione) e contraddistinto dagli ulteriori requisiti indicati nell'avviso pubblicato in Gazzetta Ufficiale ai

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

sensi di legge;

- 3) ai sensi del citato art. 58 TUB, è stato dato avviso dell'avvenuto perfezionamento della cessione, mediante pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 27.06.2020, parte II, n°75;
- 4) che per effetto della cessione di cui al punto 1, la AMCO S.p.A. è subentrata nella titolarità del credito, con tutte le relative garanzie, già vantato da Igea Banca S.p.A. nei confronti della signora [...] VALERIA (SRBVLR82E55C351D);

PREMESSO ALTRESI' CHE

Banca Popolare dell'Etna s.c. (poi Igea Banca S.p.A.), con atto in data 11/07/2007 rep. 19866 racc. 4896 a rogito del Notaio Raffaele Fatuzzo di Catania, iscritto nel Ruolo del Collegio Notatile del distretto di Catania, ha concesso alla signora [...] un mutuo fondiario ex art. 38 ss. TUB per la somma di C 80.000,00 = garantito da ipoteca di primo grado iscritta presso la Conservatoria RRII di Catania in data 17/07/2007 ai mi. 51887/14319 sulla piena proprietà degli immobili in capo alla sola signora [...] Valeria [...], siti nel Comune di Santa Venerina (CT), Via Cosentini n. 45, "appartamento sito in Santa Venerina, Frazione Linera, via Cosentini n. 45, piano terra, composto da sei vani catastali " identificati alla sezione urbana NCEU del predetto Comune come segue:

- Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, piano terra, cat. A/2, cl. 8, vani 6, Rendita euro 402,84;
- il predetto contratto di mutuo munito di formula esecutiva in data 16 luglio 2007 e se ne omette la notifica ex art. 41 TUB;
- la mutuataria si è resa morosa nel pagamento delle rate di mutuo;
- ogni sollecito di pagamento è rimasto privo di riscontro;
- è pertanto intenzione di [...] procedere al recupero coattivo delle somme dovute dalla debitrice;

Tutto ciò premesso [...] nella spiegata qualità

INTIMA E FA PRECETTO

Alla signora [...] [...]

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Capitale	51.126,82
Interessi maturati al 03/03/2023	
Compensi prof.li atto di precetto	158,00
Totale (S. E. & O.)	51.284,82

Oltre CPA e IVA se dovuta, interessi successivi al 03/03/2023, alle spese di richiesta copie conformi del contratto di mutuo ai fini della notifica Giudiziario notificante, al costo della notifica del presente atto e le spese successive.

Avverte altresì la debitrice che, in difetto di pagamento nel predetto termine di dieci giorni, si procederà ad esecuzione forzata sul bene oggetto di iscrizione ipotecaria di proprietà di [...] Valeria [REDACTED] e come meglio identificato nell'atto costitutivo di ipoteca volontaria del 17/07/2007 di cui in premessa e che, ai sensi dell'art. 13 D.Lgs. 83/2015, può ricorrere all'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice per porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento, concludendo con i creditori un accordo di composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore.

Essendo decorso infruttuosamente il termine indicato nel suddetto atto di precetto, **A.MCO S.p.A.**

e, per essa, IQera Italia S.p.A, come sopra rappresentata

HA PIGNORATO

alla signora [...] **Valeria** [REDACTED] residente [REDACTED]

[REDACTED] con atto di pignoramento notificato il 20.06.2023

- appartamento sito in Santa Venerina, Frazione Linera, via Cosentini n. 45, piano terra, composto da sei vani catastali identificati alla sezione urbana NCEU del predetto Comune come segue:
 - Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, piano terra, cat. A/2, cl. 8, vani 6, Rendita euro 402,84;

A.2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

A seguito di sopralluogo, si è appurato che il bene pignorato fa capo,

► **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393,

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita euro 402,84;

Catastalmente la superiore unità risulta intestata a

- Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1

Il detto appartamento è inserito all'interno di una palazzina di tipo condominiale, a più elevazioni fuori terra, composta da Piano S1, Terra, Primo e Secondo (**Foto 1,2,3,4**)



Foto 1 - Prospetto Nord/Est

Foto 1,2



Foto 3,4

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Al detto edificio si accede dalla via Cosentini 45, accesso posto sul fronte Nord della Palazzina Condominiale (**Foto 4**)



Foto 4

dopo avere oltrepassato un cancello in ferro e percorso in direzione Sud, una passatoia piastrellata, fino a raggiungere un secondo cancello in ferro che custodisce il Vano Scala (**Foto 5**)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 5 - Ingresso Edificio

Foto 5

Oltrepassato il cancello in ferro che custodisce l'accesso al vano scala condominiale (**Foto 5**), si perviene all'interno dell'edificio e quindi nel Vano Androne (**Foto 6,7**) .



Foto 6



Foto 7

Percorrendo in salita una piccola rampa di scale (**Foto 7**), giunti al pianerottolo di sbarco, sul fronte Est, insiste l'accesso all'appartamento dell'esecutata (**Foto 8**).



Foto 8

Oltrepassato il detto portoncino, realizzato in legno, che ne custodisce l'accesso all'appartamento posto al Piano Terra, (**Foto 9,10**), si perviene direttamente all'interno del citato appartamento e

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

precisamente nel Vano Ingresso



Foto 9 - Ingresso App.



Foto 10 - Ingresso App.

Di seguito, si procederà alla descrizione dettagliata dell'immobile oggetto di pignoramento che, come precedentemente relazionato, si sviluppa su unico piano .

A.2.1) Descrizione Appartamento

Come precedentemente relazionato, l'appartamento dell'Esecutata è ubicato al Piano Terra

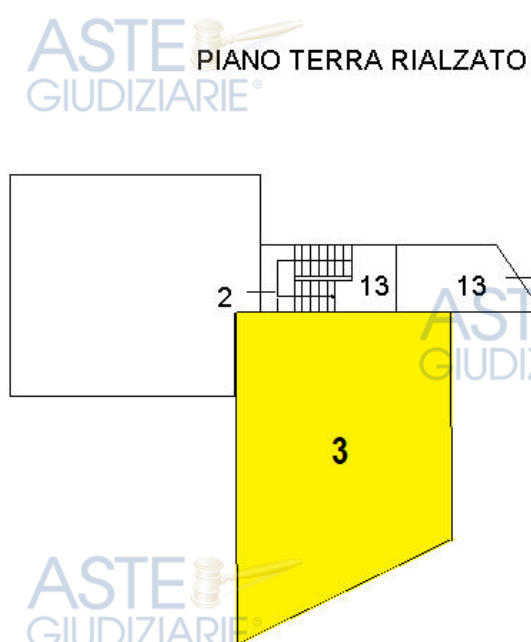
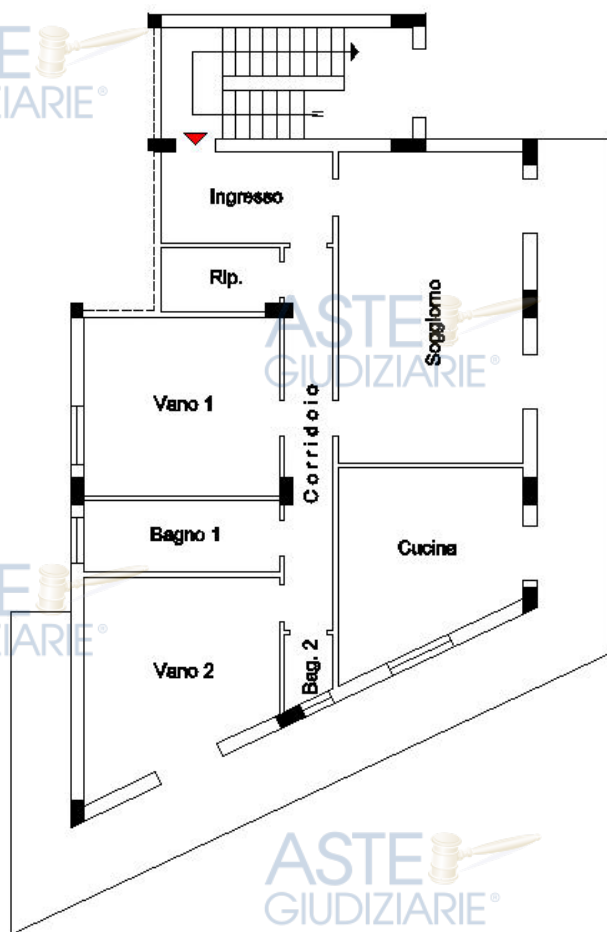
Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

La distribuzione interna dell'appartamento è composta

- n. 4 Vani (Vano 1, Vano 2, Vano Doppio Soggiorno)
- n. 6 Accessori (Ingresso, Corridoio, Ripostiglio, Bagno 1, Bagno 2, Cucina) .
- n. 1 Ballatoio che si sviluppa a nastro sui fronti Nord, Est e Sud

La superficie coperta del Piano Terra è di circa mq 125,00, mentre la superficie scoperta è pari a circa mq 46,00

così come rappresentata planimetricamente (Tav. 1) e nell'elaborato planimetrico Catastale



ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cavallaro Alessandro	
Iscritto all'albo: Ingegneri	
Prov. Catania	N. 2712
Comune di Santa Venerina	
Sezione: Foglio: 33 Particella: 393	
Dimostrazione grafica dei subalterni	

Di seguito si procederà alla descrizione degli ambienti

- **Vano Ingresso:** Ad esso si accede direttamente dal pianerottolo di sbarco del Vano Scala ,(Foto 9,10),

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

dopo avere oltrepassato il portoncino d'ingresso, realizzato in legno massello, il quale custodisce l'appartamento in citazione

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il pianerottolo di sbarco Vano Scala
- con il Vano Corridoio
- con il Vano Soggiorno

Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Soggiorno
- Sud con Appartamento altra ditta
- Est con Vano Corridoio
- Ovest con Corpo Scala

È corredato da impianto elettrico; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti come il solaio, sono intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 8,00 ed altezza interna H = 3,00 (Foto 11,12)



Foto 11



Foto 12

Si specifica inoltre che il detto vano si trova in uno stato di normale manutenzione e conservazione

- **Vano Corridoio:** Ad esso si accede direttamente dal Vano Ingresso (Foto 11,12) .

Il detto vano è direttamente comunicante

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- con il Vano Ingresso
- con il Vano Ripostiglio
- con il Vano 1
- con il Vano Bagno 1
- con il Vano 2
- con il Vano Bagno 2
- con il Vano Cucina
- con il Vano Soggiorno

Nel suo insieme confina

- Nord in parte con Vano Soggiorno e in parte con Vano Cucina
- Sud in parte con
 - Ripostiglio 1
 - Vano 1
 - Bagno 1
 - Vano 2
- Est con Vano Bagno 2
- Ovest con Vano Ingresso

È corredato da impianto elettrico; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti come il solaio, sono intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 9,40 ed altezza interna H = 3,00 (**Foto 13,14**)



Foto 13

Foto 13 - Vano Corridoio

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 14 - Vano Corridoio

Foto 14

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Inoltre, il detto Vano, si trova in uno stato di scadente manutenzione riscontrandosi, nelle pareti Nord e Sud, sparse per l'intero corridoio, vistose lesioni, anche del tipo passanti, a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 15,16,17,18,19,20,21,22**)



Foto 15 - Lesioni Vano Corridoio

Foto 15

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 16 - Lesioni Corridoio

Foto 16

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Foto 17 - Lesioni Corridoio



Foto 17

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 18



Foto 19 - Lesioni Vano Corridoio

Foto 19

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Foto 20 - Lesioni Vano Corridoio



Foto 20

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Foto 21 - Lesioni Vano Corridoio



Foto 21,22

Foto 22 - Lesioni Vano Corridoio



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Vano Ripostiglio:** Ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (**Foto 13,14**) .

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Corridoio
- Sud con Area Libera condominiale
- Est con Vano 1
- Ovest con Vano Ingresso

È corredato da impianto elettrico; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti come il solaio, sono intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 3,70 ed altezza interna H = 3,00 (**Foto 23,24**)



Foto 23 - Vano Ripostiglio

Foto 23



Foto 24 - Vano Ripostiglio

Foto 24

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Inoltre, il detto Vano, si trova in uno stato di scadente manutenzione riscontrandosi, nella parete Sud, lesioni a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 25**)



Foto 25 - Lesioni Vano Ripostiglio

Foto 25

- **Vano 1:** Ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (**Foto 13,14**) .

Il detto vano è direttamente comunicante

➤ con il Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Corridoio
- Sud con Area Libera condominiale
- Est con Bagno 1
- Ovest in parte con Vano Ripostiglio e in parte con Area Libera Condominiale

È corredato da impianto elettrico e di climatizzazione; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti come il solaio, sono intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 17,05 ed altezza interna H = 3,00 (**Foto 26,27**)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 26 ,27



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Inoltre, il detto Vano, si trova in uno stato di scadente manutenzione riscontrandosi,

- nella parete Est vistose macchie di umidità provenienti dal bagno adiacente (**Foto 28**)



Foto 28

- In corrispondenza dello stipite della porta di accesso al vano, una lesione (**Foto 29**)



Foto 29

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- **Bagno 1** :Ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (**Foto 13,14**) .

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Corridoio
- Sud con Area Libera condominiale
- Est con Vano 2
- Ovest con Vano 1

È corredato da impianto idrico ed elettrico ; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti, Est ed ovest, per una altezza $H = 2,20$, sono rivestite con piastrelle in ceramica smaltate ; ha superficie utile di circa mq 6,95 ed altezza interna $H = 3,00$ (**Foto 30,31**)

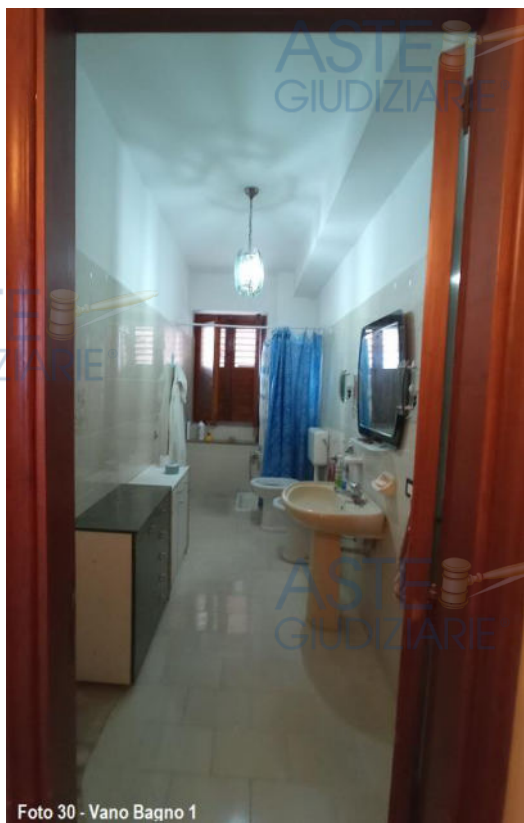


Foto 30



Foto 31

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Il detto Vano è corredato con :

- Lavabo (**Foto 32**)



Foto 32 - Vano Bagno 1

Foto 32

- Vaso e Bidet (**Foto 33**)



Foto 33 - Vano Bagno 1

Foto 33

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- Piatto Doccia (**Foto 34**)



Foto 34 - Vano Bagno 1

Foto 34

Si specifica inoltre che il detto vano si trova in uno stato di normale manutenzione e conservazione

- **Vano 2:** Ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (**Foto 13,14**) .

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Corridoio
- con il Ballatoio fronte Est

Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Corridoio
- Sud in parte con Area Libera condominiale e in parte con Ballatoio fronte Sud
- Est con Ballatoio fronte Est
- Ovest con Bagno 1

È corredato da impianto elettrico e di climatizzazione; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti come il solaio, sono intonacate e tinteggiate; ha superficie

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

utile di circa mq 17,95 ed altezza interna H = 3,00 (Foto 35,36,37,38)



Foto 35 - Vano 2

Foto 35,36



Foto 36 - Vano 2

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 37 - Vano 2

Foto 37,38



Foto 38 - Vano 2

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Inoltre, il detto Vano, si trova in uno stato di scadente manutenzione riscontrandosi,

- nella parete Sud, taglio orizzontale a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 39**)

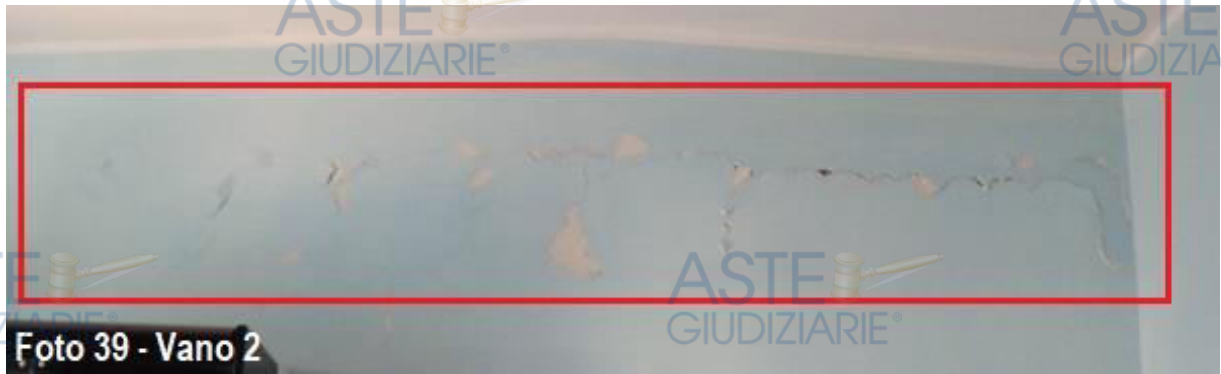


Foto 39

- nella parete Ovest, taglio orizzontale a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 40**)



Foto 40

- nella parete Est, taglio Verticale a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 41**)



Foto 41 - Vano 2

Foto 41

- **Bagno 2** :Ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (**Foto 13,14**) .

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Corridoio

Nel suo insieme confina

- Nord con Vano Cucina
- Sud con Vano 2
- Est con Ballatoio fronte Est
- Ovest con Vano Corridoio

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

È corredato da impianto idrico ed elettrico ; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti, su tutti i lati , sono rivestite per una altezza $H = 2,00$ con piastrelle in ceramica smaltate ; ha superficie utile di circa mq 1,65 ed altezza interna $H = 3,00$ (Foto 42)



Foto 42 - Vano Bagno 2

Foto 42

Il Vano è corredato con :

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- Vaso Igienico e Lavabo (**Foto 43**)



Foto 43 - Vano Bagno 2

Foto 43

Si specifica inoltre che il detto vano si trova in uno stato di normale manutenzione e conservazione

- **Vano Cucina:** ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (**Foto 13,14**) .

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Corridoio
- con il Ballatoio fronte Nord

Nel suo insieme confina

- Nord con Ballatoio fronte Nord
- Sud con Vano Corridoio
- Est con Ballatoio fronte Est
- Ovest con Vano soggiorno

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

È corredato da impianto idrico ed elettrico ; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; le pareti, su tutti i lati , sono rivestite per una altezza $H = 2,00$ con piastrelle in ceramica smaltate, le restanti parti come il solaio, risultano intonacate e tinteggiate ; ha superficie utile di circa mq 16,20 ed altezza interna $H = 3,00$ (**Foto 44,45,46**)



Foto 44 - Vano Cucina

Foto 44,45



Foto 45 - Vano Cucina

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 46 - Vano Cucina

Foto 46

Inoltre, il detto Vano, si trova in uno stato di scadente manutenzione riscontrandosi,

- nella parete Sud, lesione in corrispondenza dello stipite destro della porta di accesso a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 47**)



Foto 47 - Vano Cucina

Foto 47



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- nella parete Ovest, lesioni sparse in gran parte della parete a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 48**)

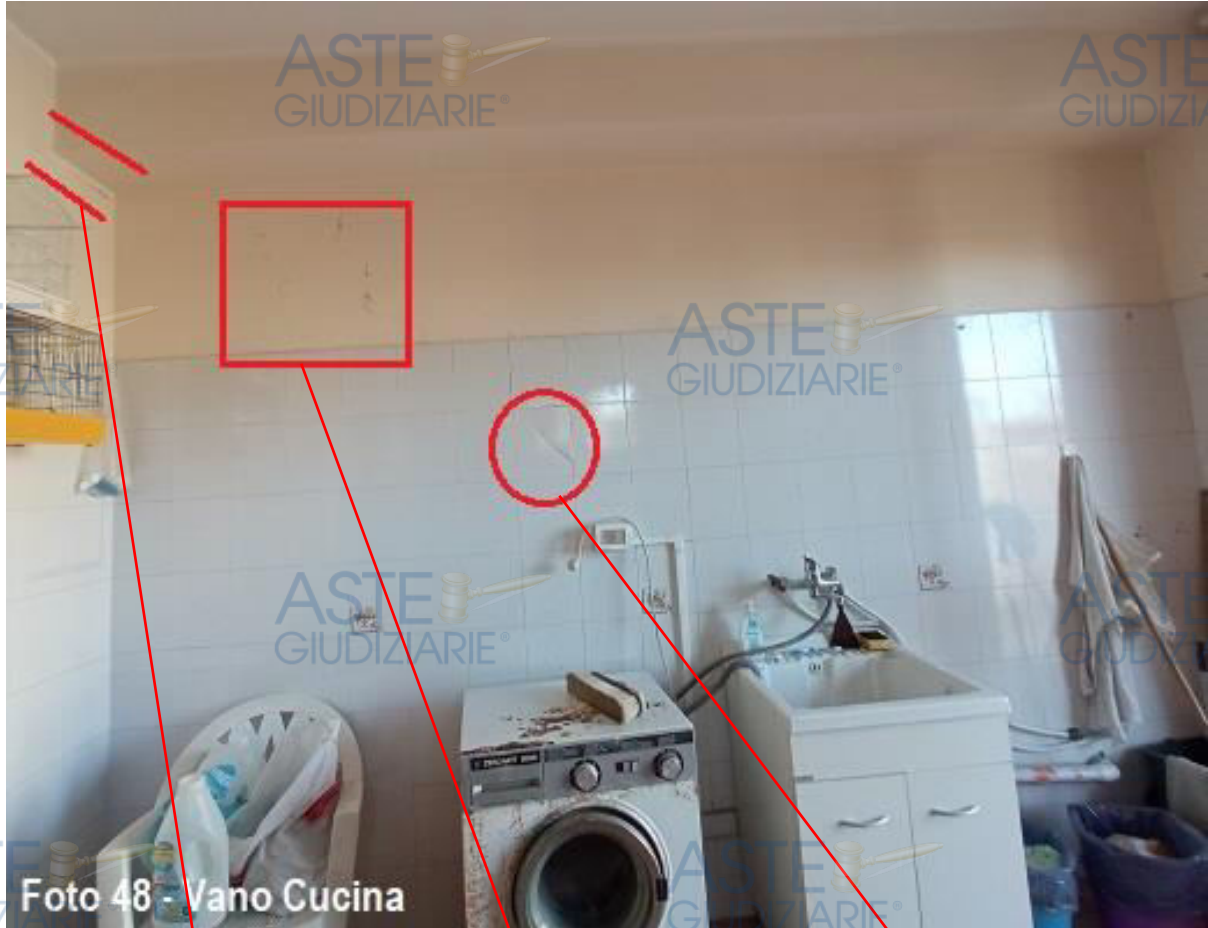
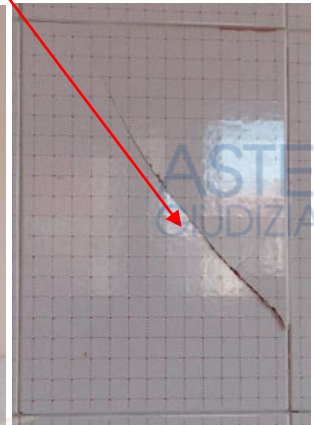


Foto 48



- nella parete Est, in corrispondenza della finestra, si sono riscontrate lesioni orizzontali su tutta la parete a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 49**)



Foto 49 - Vano Cucina

Foto 49



- **Vano Soggiorno:** ad esso si accede direttamente dal Vano Corridoio (**Foto 13,14**) .

Il detto vano è direttamente comunicante

- con il Vano Corridoio
- con il Vano Ingresso
- con il Ballatoio fronte Nord

Nel suo insieme confina

- Nord con Ballatoio fronte Nord
- Sud in parte con Vano Corridoio e in parte con Vano Ingresso
- Est con Vano Cucina
- Ovest in parte con Corpo Scala e in parte con Area Libera Condominiale

È corredato da impianto idrico, elettrico e di climatizzazione; il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica la cui superficie è del tipo smaltata; la parete Est, è parzialmente rivestita con tozzetti in maiolica, le restanti pareti, come il solaio, risultano intonacate e tinteggiate; ha superficie utile di circa mq 29,05 ed altezza interna H = 3,00 (**Foto 50,51**)



Foto 50 - Vano Soggiorno

Foto 50

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 51 - Vano Soggiorno

Foto 51

Inoltre, il detto Vano, si trova in uno stato di scadente manutenzione riscontrandosi,

- nella parete Nord (**Foto 52**) ,
 - in corrispondenza dell'architrave della porta-finestra, in prossimità del Vano Cucina, una lesione orizzontale, a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 52a**)
 - nella parete fra le due porta-finestre, una lesione verticale, a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 52b**)
 - in corrispondenza dello spigolo Nord-Est della porta-finestra posta sul fronte Ovest, si è riscontrata una lesione diagonale, a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 52c**)



Foto 52a



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 52b



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 52c



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- nella parete Ovest in prossimità della porta d'ingresso una lesione verticale , a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 53**)



Foto 53

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- nella parete Sud in prossimità della porta d'ingresso una lesione verticale , a seguito di eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina (**Foto 54**)

**Foto 54**

- **Ballatoio:**

Il ballatoio è del tipo a nastro, cingendo sul fronte Nord ed Est l'intero appartamento, mentre sul fronte Sud, si estende fino al Vano 2 . Ad esso si accede dal

- Vano Soggiorno (Fronte Nord)
- Vano Cucina (Fronte Nord)
- Vano 2 (Fronte Est)

- il pavimento è realizzato con piastrelle tipo Klinker ceramico in monocottura, con superficie smaltata e annesso battiscopa; nel suo perimetro è cinto da ringhiera metallica ; ha superficie complessiva di circa mq 46,00 (**Foto 55,56,57,58,59,60**)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 55 - Ballatoio fronte Nord



Foto 56 - Ballatoio fronte Nord

Foto 55,57

Foto 56,58



Foto 57 - Ballatoio fronte Est



Foto 58 - Ballatoio fronte Est

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 59



Foto 60

Per quanto attiene le rifiniture dell'appartamento al **Piano Terra-Rialzato**:

- le porte interne sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, (**Foto 61**)



Foto 61

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- gli infissi esterni sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, realizzati in legno con scuretti a persiana e privi di vetro-camera (**Foto 62**)



Foto 62 - Infissi esterni

Foto 62

Inoltre, nel perimetro esterno dell'appartamento, si sono riscontrate lesioni distribuite lungo il perimetro, come genericamente riportati nelle sottostanti (**Foto 63,64,65,66,67,68,69,70**) , scaturenti da eventi sismici verificatesi nel Comune di Santa Venerina



Foto 63,64



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 65 , 67



Foto 66,68



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470



Foto 69



Foto 70

- gli impianti riscontrati all'interno dell'appartamento, sono praticamente inesistenti, fatta eccezione per
 - impianto elettrico con annesso magnetotermico (**Foto 71**) ubicato in prossimità della porta d'ingresso all'appartamento



Foto 71 - Magnetotermico

Foto 71



Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- impianto di climatizzazione posto nei Vani 1, 2, Soggiorno (**Foto 72**)



Foto 72

- impianto idrico con annesso scaldacqua elettrico (**Foto 73**)



Foto 73

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

In conclusione, si fa presente che l'appartamento nonché l'intero stabile, si trovano in uno stato di scadente manutenzione riscontrandosi in considerazione che anche i ballatoi avrebbero necessità di interventi di ristrutturazione in tutti i frontali (Foto 74,75,76) .



Foto 74,75





Foto 76 - Ballatoi

Foto 76

Strutturalmente, il complesso condominiale è realizzato con strutture portanti in c.a. e solai in latero-cemento

Il compendio pignorato nel suo complesso è corredato da :

- impianto idrico
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto citofonico
- impianto di climatizzatore solo nei Vani 1, 2, Soggiorno

L'altezza utile interna è pari $H = 3,00$

A.3) IDENTIFICAZIONE DI EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI DEI BENI PIGNORATI

Dalle verifiche Urbanistiche, si è potuto accertare che a carico della unità immobiliare pignorata **NON** sono state identificate né Pertinenze né Accessori

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

A.4) IDENTIFICAZIONE DEI DATI CATASTALI

Dalle visure catastali, si evidenzia che il bene pignorato è censito al N.C.E.U. del Comune di Santa Venerina e fa capo,

- **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita euro 402,84;

Catastralmente la superiore unità risulta intestata a

- Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1

A.5) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DAL SOPRALLUOGO

Dal sopralluogo si sono potuti accertare i seguenti confini :

- **Appartamento**

- Nord con aiuola condominiale confinante con Via Cosentini
- Sud in parte con area Comune Condominiale e in parte con altro appartamento stesso Condominio
- Est con via Rettifilo
- Ovest in parte con Corpo Scala Condominiale e in parte con corsia comune condominiale

A.6) INDICARE I CONFINI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI

Dall'esame dell'atto di compravendita del 11.07.2007 rogante Notaio Raffaele Fatuzzo, emergono i seguenti confini e nello specifico

- **Appartamento**

- Nord con aiuola condominiale e distacco dalla via Cosentini
- Sud con altro appartamento dello stesso condominio e con area soprastante spazio di manovra del piano sottostante adibito a garage e laboratori
- Est con via Rettifilo
- Ovest con viottolo pedonale di accesso al condominio e con il Vano Scala

A.7) VERIFICARE LA CONFORMITÀ FRA I CONFINI EMERGENTI IN FASE DI SOPRALLUOGO CON QUELLI EMERGENTI DALL'ESAME DEGLI ATTI E DAI DOCUMENTI PRODOTTI

Da quanto sopra relazionato, si è **verificata** la conformità fra i confini emergenti in fase di

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

sopralluogo con quelli emergenti dall'esame dell'atto di compravendita .

CAPITOLO B

B.1) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- 1) L'immobile pignorato **corrisponde** a quello riportato nell'atto di pignoramento
- 2) Le ditte citate nell'atto di pignoramento **corrispondono** ai proprietari degli immobili pignorati e precisamente :
Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...])
- 3) Le quote di proprietà assegnate nell'atto di pignoramento corrispondono alle proprietà in capo alla Debitrice Esecutata
- 4) L'atto di pignoramento è stato notificato nella residenza ufficiale degli esecutati e precisamente :
Debitrice Esecutata, come da certificato di residenza, allegato agli atti (**All. B.1.4**), **residente in Santa Venerina** Via Giovanni Pascoli n. 39

B.2) VERIFICARE LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

I dati riportati nella nota di trascrizione

- Per l'unità negoziale 1
 - Immobile n. 1 (A2 - Abitazione di tipo civile), risulta censito al Catasto Urbano Fg.33 Part. 393 Sub 3 del Comune di S. Venerina - **Corretto**

B.3) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NEI SINGOLI ATTI DI PIGNORAMENTO

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

VERIFICATO

Nel presente pignoramento , **NON CI SONO procedure riunite**

B.4) VERIFICARE, NEL CASO DI PROCEDURE RIUNITE, LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELLE RELATIVE NOTE

A seguito delle indagini esperite dallo scrivente C.T.U. , si è

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

VERIFICATO

Nel presente pignoramento , **NON CI SONO procedure riunite**

B.5) ACCERTARE CHE IL PIGNORAMENTO ABBIA COLPITO QUOTE SPETTANTI AL DEBITORE

Dalle indagini esperite dallo scrivente C.T.U., si è accertato che **il pignoramento ha colpito quote spettanti alla Debitrice i Esecutata**

B.6) ACCERTARE LA CORRISPONDENZA FRA IL SINGOLO ATTO DI PIGNORAMENTO E LA RELATIVA NOTA

Dalla lettura dell'atto di pignoramento e della relativa nota, **si è potuto accertare la perfetta corrispondenza**

CAPITOLO C

C.1) VERIFICARE LA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Dall'atto di compravendita acquisito dallo scrivente C.T.U, presso lo studio del Dott. Raffaele

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Fatuzzo Notaio in Catania (**All. D.3**), È STATO VERIFICATO che l'unità immobiliare, come sopra descritta risulta di proprietà della

- Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1

C.2) INDICARE IL REGIME PATRIMONIALE OVE CONIUGATO

Da quanto riportato nel Certificato di Stato Libero, l'Esecutata **NON risulta coniugata** (**All. C.2**),

C.3) INDICARE, SE I BENI PIGNORATI, SIANO IN COMPROPRIETÀ CON ALTRI SOGGETTI

Da quanto riportato nell'atto di compravendita e nella Nota di Trascrizione, si evince che il bene pignorato **non risulta in comproprietà** con altri soggetti, APPARTENENDO PER INTERO alla

- Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1

C.4) VERIFICARE LA TRASCRIZIONE DEL TITOLO DI PROVENIENZA NEL CASO CHE I DEBITORI ESECUTATI ABBIANO ACQUISITO LA PROPRIETÀ PER EFFETTO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA

La proprietà di cui al presente atto di pignoramento è stata acquisita dalla debitrice esecutata per atto di compravendita rogito del Notaio Raffaele Fatuzzo di Catania in data 11 luglio 2007 rep. 19865, raccolta n. 4895 Registrato a Catania il 16.07.2007 al n. 15227

C.5) VERIFICARE, NEL CASO DI SUCCESSIONE MORTIS CAUSA, L'ACCETTAZIONE ESPRESSA O TACITA DI EREDITÀ

La proprietà di cui al presente atto di pignoramento è stata acquisita dalla debitrice esecutata per atto di compravendita rogito del Notaio Raffaele Fatuzzo di Catania in data 11 luglio 2007 rep. 19865, raccolta n. 4895 Registrato a Catania il 16.07.2007 al n. 15227

CAPITOLO D

D.1) ACCERTARE L'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva :

- ▶ **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita euro 402,84;

È PERVENUTO

- alla Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] per atto di compravendita rogito del Notaio Raffaele Fatuzzo di Catania in data 11 luglio 2007 rep. 19865, raccolta n. 4895 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 17 luglio 2007 al numero di registro generale 51886 e numero di registro particolare 29965 da [...] con sede in Santa Venerina (CT) C.F. [...] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Santa Venerina .
- A [...] con sede in Santa Venerina (CT) C.F. [...] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 33 Particella 393, ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio Giuseppe Pelluzza del 12 giugno 1984 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 16 giugno 1984 al numero di registro generale 25330 e numero di registro particolare 20534 da Consoli Carlo nato a Acireale (CT) in data 10 febbraio 1926, Consoli Angelo nato a Acireale (CT) in data 25 febbraio 1920 ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Santa Venerina (CT) di cui alla presente procedura .

D.2) VERIFICARE LA CONFORMITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 01/08/2023 e dal Certificato Notarile aggiornato alla data del 02/08/2023 , lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento immobiliare del 20/06/2023

a favore del

- Amco-asset management company s.p.a.sede Napoli.
- Debitrice Esecutata
 - [...] **Valeria** nata a Catania il [...]

- **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

euro 402,84;

D.3) PRODURRE L'ATTO DI ACQUISTO DEL DEBITORE SE ANTERIORE AL VENTENNIO

Si produce atto di compravendita (**All. D.3**), a rogito del Notaio Raffaele Fatuzzo di Catania in data 11 luglio 2007 rep. 19865, raccolta n. 4895 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 17 luglio 2007 al numero di registro generale 51886 e numero di registro particolare 29965

CAPITOLO E

E.1) VERIFICARE SE LA DOCUMENTAZIONE IN ATTI È COMPLETA AI FINI DI UN IDONEO ACCERTAMENTO

Dalla documentazione in atti risultano i seguenti documenti :

- 1) Atto di precetto notificato il 10.03.2023
- 2) Certificazione Ipotecaria (Assente)
- 3) Atto di pignoramento immobiliare notificato il 20.06.2023, mediante Ufficiale Giudiziario

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- 4) Istanza di vendita del 03.08.2023
 - 5) Nota di trascrizione Agenzia del Territorio del 01.03.2023 ai nn.ri 38370/29015
 - 6) Rilevazione ipotecaria ventennale
- Conformemente a quanto sopra, lo scrivente C.T.U. ha

VERIFICATO

Parzialmente la completezza della documentazione in atti ai fini di un idoneo accertamento, per mancanza certificazione ipocatastale .

CAPITOLO F

F.1) ACCERTARE SE SUL BENE GRAVINO ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, INDICANDONE GLI ESTREMI

Dalla nota di trascrizione dell'Agenzia delle Entrate del 01/08/2023 e dal Certificato Notarile aggiornato alla data del 02/08/2023, lo scrivente C.T.U. ha potuto verificare la conformità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento immobiliare del 20/06/2023 a favore del

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- Amco-asset management company s.p.a.sede Napoli.
- Debitrice Esecutata
- [...] Valeria nata a Catania il [...]
 - **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita euro 402,84;

in particolare “ dal giorno ventennio legale 01/08/2023 ” l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è soggetta alle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fatuno Raffaele del 11 luglio 2007 repertorio n. 19866/4896 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 17 luglio 2007 al numero generale 51887 e al numero particolare 14319

A favore

- di Banca Popolare Dell'etna S.c. con sede in Bronte (CT) C.F. 04256050875, domicilio ipotecario eletto in Bronte Corso Umberto 300, per capitale di € 80.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 160.000,00, durata 10 anni,

Contro

- [...] Valeria nata a Catania il [...] CF. [...] per i diritti pari a 1/1. di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 33 Particella 393 Subalterno 3 sito nel comune di Santa Venerina (CT) di cui alla procedura.
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Corte Di Appello Di Catania del 20 giugno 2023 repertorio n. 6234 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 1 agosto 2023 al numero generale 38370 e al numero particolare 29015

A favore

- Amco-asset management company con sede in Napoli C.F. 05828330638

Contro

- [...] Valeria nata a Catania il [...] CF. [...] per i diritti pari a 1/1. di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 33 Particella 393 Subalterno 3 sito nel comune di Santa Venerina (CT) di cui alla

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

procedura.

F.2) ELENCAZIONE DELLE FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento risultano le seguenti:

- **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Fatuzzo Raffaele del 11 luglio 2007 repertorio n. 19866/4896 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 17 luglio 2007 al numero generale 51887 e al numero particolare 14319
- **Verbale Di Pignoramento Immobili** atto Uff. Giud. Unep Presso Corte Di Appello Di Catania del 20 giugno 2023 repertorio n. 6234 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Catania in data 1 agosto 2023 al numero generale 38370 e al numero particolare 29015

CAPITOLO G

G.1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Come precedentemente relazionato, l'immobile oggetto di pignoramento, fa capo

- **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita euro 402,84;

Catastralmente la superiore unità risulta intestata a

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1

Esso è ubicato al **Piano Terra/Rialzato (Tav. 1)** della Via Cosentini 45 (**All. G.1**), ed è composto da

- n. 4 Vani (Vano 1, Vano 2, Vano Doppio Soggiorno)
- n. 6 Accessori (Ingresso, Corridoio, Ripostiglio, Bagno 1, Bagno 2, Cucina) .
- n. 1 Ballatoio che si sviluppa a nastro sui fronti Nord, Est e Sud

La superficie coperta del Piano Terra è di circa mq 125,00, mentre la superficie scoperta è pari a circa mq 46,00

- **INTESTATARI**

> [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1

- **Dati Identificativi** : **Fg. 33 Part. 393 Sub 3**; , Categoria A/2, Classe 8, Consistenza 6 Vani , Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122; Rendita € 402,84
- **Dati derivanti da** : Classamento automatico del 13.11.1986 in atti dal 29.08.1990 (n. A3462/1986 – Inserimento in visura dati di superficie
- **Indirizzo** : Via Cosentini, Piano T

► **Dati Identificativi**

- **Comune di Santa Venerina (CT)**
- **Fg. 33 Part. 393 Sub 3**
- **Partita 2589**
- **Particelle corrispondenti al catasto terreni**
- **Comune di Santa Venerina (CT)**
- **Fg. 33 Part. 393**

- **Dati derivanti da** : Impianto Meccanografico del 30/06/1987

► **Dati di Classamento**

- Rendita € 402.84
- Categoria A/2, classe 8, Consistenza 6 Vani
- **Dati derivanti da** : Classamento automatico del 13/11/2015
- **Dati relativi alla planimetria** : Data di presentazione 13/11/1986, prot. n. 3462

► **Intestazione attuale dell'immobile**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1
- **Derivante da** : Atto del 11/07/2007 Pubblico Ufficiale Fatuzzo Raffaele Sede Catania Rep. N. 19865 – Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 29965.1/2007 Reparto P.I. di Catania in atti dal 18.07.2007

G.2) VERIFICARE L'ESATTA RISPONDENZA FRA I DATI CATASTALI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E QUELLI RILEVATI NEGLI UFFICI DEL CATASTO

Dal confronto fra i dati catastali specificati nell'atto di pignoramento e quelli rilevati negli uffici del catasto, lo scrivente C.T.U. ha :

VERIFICATO
L'esatta rispondenza

G.3) RILEVAZIONE DELLE DIFFORMITÀ CATASTALI ACCERTATI DURANTE IL SOPRALLUOGO

Dai rilievi eseguiti presso l'immobile oggetto del pignoramento, lo scrivente C.T.U., ha potuto rilevare la **perfetta conformità Catastale rispetto allo stato dei Luoghi (Tav. 2)**

G.4) CORREZIONE E/O VARIAZIONE DEI DATI CATASTALI SE STRETTAMENTE NECESSARI ED INDISPENSABILI AL TRASFERIMENTO DEI BENI

In riferimento a quanto evidenziato nel Paragrafo precedente, lo scrivente C.T.U., avendo riscontrato la perfetta rispondenza fra lo stato dei luoghi e lo stato Catastale, NON ravvisa la correzione e/o variazione dei dati catastali

CAPITOLO H

H.1) PREVIA ACQUISIZIONE DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA INDICHI LA DESTINAZIONE DEL/I BENE/I PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Dalle Indagini esperite presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Santa Venerina (CT) , si è appurato che l'immobile sito in via Cosentini 45,

RICADE

in conformità al Piano Regolatore Generale, adottato con Decreto Commissariale n. 5 del 09.02.2017 e opposizioni accolte con D.C.C. n. 11 del 12.04.2023 (aggiornate alle Osservazioni ed Opposizioni accolte)

“Nella zona B1- Residenziale di Mantenimento del P.R.G.”, (Immagine 1)

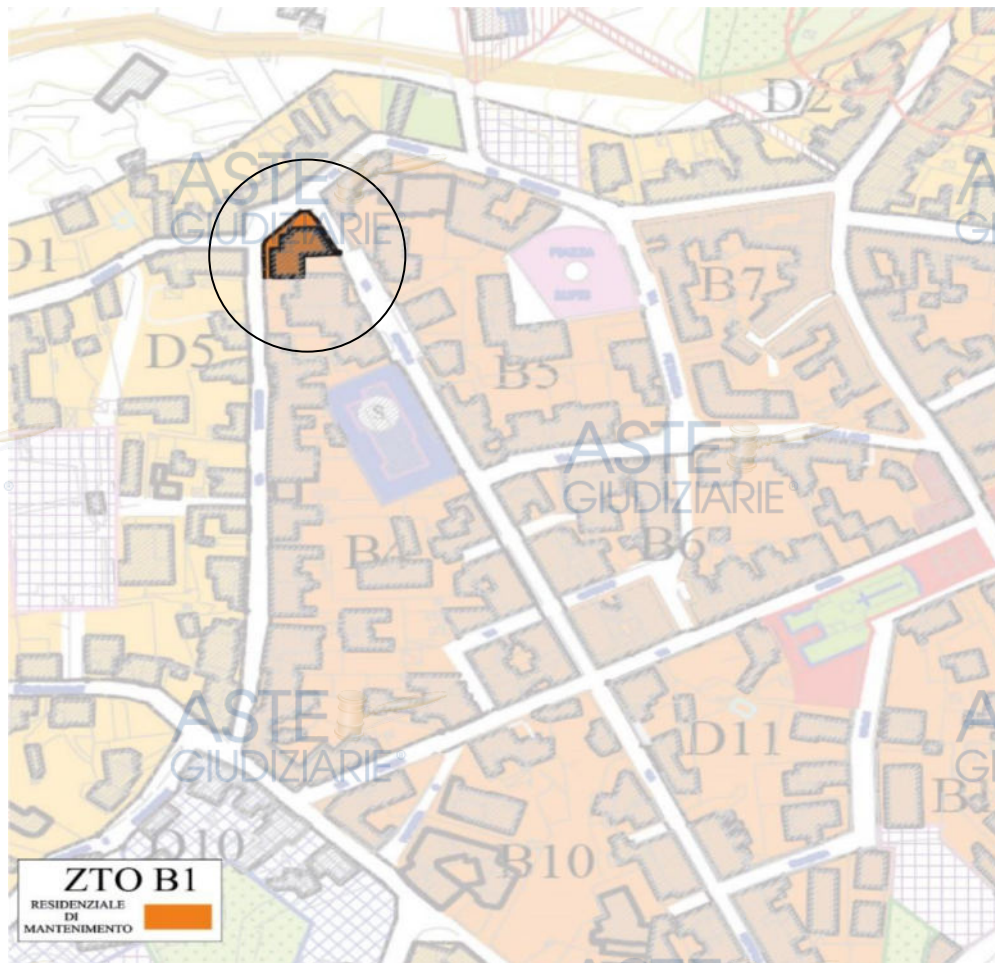


Immagine 1

La “Zona B1 – Residenziale di Mantenimento” è regolata dagli Art. 21, 22 di cui alle Norme Di Attuazione

Nello specifico, si riportano le norme attinenti alla Zona in cui ricade l’immobile in citazione

- **Art.21 - ZONE "B" - Residenziali del centro urbano**

- 21.1 - Definizione**

Si tratta di aree parzialmente o totalmente edificate del territorio che presentano le caratteristiche di cui all'art. 2 del D.M. 1444/1968. In tale zona si riscontrano da un canto, isolati costituiti da complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari ed omogenei, dall'altro, isolati parzialmente edificati e quindi con caratteristiche di disomogeneità. In questa zona sono state individuate le sottozone di cui agli articoli successivi.

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

21.2 - Destinazione d'uso

Le zone B sono destinate ad uso residenziale. La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intende comprensiva delle attività di cui all'art.18.

• Art.22 - ZONA "B1" - Residenziale di mantenimento

22.1 - Definizione

Si tratta di zone residenziali del centro urbano quasi totalmente edificate, limitrofe al perimetro del centro storico o facenti parte degli stessi isolati, caratterizzate da una edilizia di più o meno recente costruzione, con avanzati processi di sostituzione, ottenuti nella maggior parte dei casi, mediante demolizioni e ricostruzioni.

22.2 - Attività edilizia consentita ed indici urbanistici di zona

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, di cambio delle destinazioni d'uso, di demolizione e ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione come definite all'art. 5 delle presenti norme nel rispetto dei seguenti indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria:

- IF = mc/mq 3,00

Rapporto di copertura massima:

- RC = 0,80

Altezza massima e numero massimo piani fuori terra:

- HM = m 10,50 con 3 piani fuori terra

Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 16

Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 16

Nel caso eccezionale della presenza di lotti liberi è consentita la nuova edificazione nel rispetto degli indici prima riportati.

Per questa zona sono applicabili le norme di cui all'art. 21 della L.R. 71/1978.

Quanto disposto al presente punto 19.2 non è applicabile alle aree sottoposte a vincolo sismico (tratteggio rosso fitto e/o diradato) ed in quelle oggetto di studio di microzonazione con $FA > 1,5$; per l'attività

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

edilizia consentita in tali aree si rimanda all'art.40.2 delle presenti Norme ed all'art.91 del R.E. lettera a) e/o lettera b).

22.3 - Strumenti attuativi

Per le opere di cui al precedente punto 22.2, l'attuazione avverrà tramite concessione edilizia; per le opere di manutenzione straordinaria e restauro conservativo, fermo restando i vincoli di cui alle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e s.m.i., è sostituita da una autorizzazione del Dirigente Area Tecnica, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/1985; si applica, in ogni caso, quanto previsto dall'art. 6 della L.R. 37/1985 e s.m.i..

22.4 - Prescrizioni particolari

Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale ed alle cortine edilizie preesistenti salvo oggettive esigenze di ordine viabilistico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. Eventuali arretramenti sono ammessi negli isolati in cui gli stessi non comportino la smagliatura della struttura urbanistica consolidata e sono concessi dalla Amministrazione Comunale che potrà richiedere uno studio dettagliato dell'area interessata. Le coperture saranno eseguite piane con terrazza od a tetto con sovrastante manto di coppi alla siciliana. Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della L.10/1977 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art.7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art.42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art.14 L.R. 70/81 e art.11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

CAPITOLO I

I.1) ACCERTARE, PER I FABBRICATI, LA CONFORMITÀ ALLE VIGENTI LEGGI IN MATERIA URBANISTICA EDILIZIA

Fatto riferimento a quanto precedentemente relazionato, si può riassumere che per l'Appartamento oggetto della procedura, è verificata la conformità alle vigenti leggi in materia urbanistica edilizia

I.2) INDICARE IN QUALE EPOCA FU REALIZZATO L'IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO E GLI ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Santa Venerina, e ritirata in data 15.12.2023 si evince che l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stata edificata a seguito di progetto approvato

- 1. giusta Concessione Edilizia n. 50/84 del 26/09/1984, pratica edilizia 2213 (All. I.2.1)**
- 2. Successiva Variante n. 38/86 del 23/07/1986, pratica edilizia 2213 (All. I.2.2)**
- 3. Autorizzazione abitabilità e agibilità del 24/11/1986 , pratica edilizia 2213 (All. I.2.3)**

I.3) VERIFICARE SE LA COSTRUZIONE È RISPONDENTE AL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO E IN CASO CONTRARIO SEGNALARE, ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ E MODIFICHE E GLI ESTREMI DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e gli elaborati planimetrici, reperiti dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Santa Venerina, è stato possibile verificare la perfetta rispondenza della costruzione con il provvedimento autorizzativo in variante **(All. I.2.2, Tav. 1,3)**

I.4) VERIFICARE SE SONO STATE ESEGUITE OPERE ABUSIVE E NEL CASO ACCERTATE L'AVVENUTA PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO PRECISANDO LO STATO DELLA PROCEDURA

Dalla documentazione reperita dalla scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Santa Venerina, e ritirata in data 15.12.2023 si evince che per l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è stata presentata Variante n. 38/86 del 23/07/1986, pratica edilizia 2213 (All. I.2.2)

I.5) VERIFICARE NEL CASO DI OPERE ABUSIVE, LA CONFORMITÀ AL PROGETTO APPROVATO , SEGNALANDO ANCHE GRAFICAMENTE, LE EVENTUALI DIFFORMITÀ

Dal confronto fra lo stato dei luoghi e degli elaborati planimetrici, reperiti dallo scrivente C.T.U. presso gli Uffici Urbanistica del Comune di Santa Venerina, è stato possibile verificare la perfetta rispondenza della costruzione con il provvedimento autorizzativo in variante **(All. I.2.2, Tav. 1,3)**

CAPITOLO J

J.1) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART. 40 COMMA 6° DELLA LEGGE 47/1985

Non è necessario presentare istanza in sanatoria, in quanto l'immobile risulta conforme al titolo abilitativo.

J.2) VERIFICARE, AI FINI DELLA DOMANDA IN SANATORIA CHE L'AGGIUDICATARIO POTRÀ EVENTUALMENTE PRESENTARE, SE L'IMMOBILE SI TROVA O MENO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DELL'ART. 46 COMMA 5° D.P.R. 380/01

Per il presente paragrafo si farà riferimento al § J1

J.3) VERIFICARE, SE I CESPITI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, SIANO SANABILI O CONDONABILI AI

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

SENSI DEL D.L. 269/2003

Per il presente paragrafo si farà riferimento al § J1

J.4) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DELLE EVENTUALI SOMME DA PAGARE A TITOLO OBLATIVO

Per il presente paragrafo si farà riferimento al § J1

J.5) QUANTIZZAZIONE, ANCHE IN VIA APPROSSIMATIVA, DEGLI EVENTUALI ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE)

Per il presente paragrafo si farà riferimento al § J1

J.6) VERIFICARE, SE PENDONO, SULL'IMMOBILE PIGNORATO, PROCEDURE AMMINISTRATIVE O SANZIONATORIE E RELATIVI COSTI

Dalle indagini esperite dalla scrivente, a carico degli immobili pignorati, non risultano procedure sanzionatorie o amministrative.

J.7) QUANTIFICAZIONE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, DEL COSTO DI DEMOLIZIONE

Come precedentemente relazionato gli immobili oggetto di pignoramento sono perfettamente conformi al titolo abilitativo.

J.8) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI DEMOLIZIONE

Si rimanda al paragrafo precedente: J.7)

J.9) VERIFICARE, NEL CASO IN CUI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, NON SIA IN ALCUN MODO SANABILE, SE SIANO STATE EMESSE ORDINANZE DI ACQUISIZIONE IN PRIORITÀ AD OPERE DEGLI ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, ALLEGANDOLE IN QUOTA

Si rimanda al paragrafo precedente: J.7)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

CAPITOLO K

K.1) ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA OCCUPATO DAL DEBITORE O DA TERZI

Dalle ispezioni in loco, si è appurato

- Appartamento ubicato al Piano Terra/Rialzato allo stato risulta Occupato da Terzi

K.2) ACCERTARE SE IL BENE PIGNORATO SIA AFFITTATO O LOCATO INDICANDO IL CANONE PATTUITO, LA SUA CONGRUITÀ, L'EVENTUALE DATA DI REGISTRAZIONE, LA SCADENZA DEL RELATIVO CONTRATTO

Da quanto relazionato nel superiore paragrafo,

- Appartamento ubicato al Piano Terra/Rialzato allo stato occupato in comodato d'uso dal Sig. Lunelio Carmelo

CAPITOLO L

- L.1) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI, EVIDENZIANDO TUTTI GLI ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA INDICANDO IN PARTICOLARE LA TIPOLOGIA DEL BENE, LA SUA UBICAZIONE, GLI ACCESSI, I CONFINI, I DATI CATASTALI, EVENTUALI PERTINENZE ED ACCESSORI, EVENTUALI MILLESIMI COMUNI

Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si dirà che :

- **Il bene pignorato fa capo**
 - Appartamento
- **La individuazione Tipologica per l'appartamento è la seguente**
 - A/2 - Abitazione di tipo civile
- **Ubicazione**
 - ubicato all'interno di un edificio condominiale in Santa Venerina Via Cosentini 45
 - **L'accesso all'immobile pignorato** avviene dalla via Cosentini 45, dopo avere percorso una passatoia esterna comune e risalita una rampa di scale
- **I confini**, emersi dal sopralluogo sono i seguenti
 - Nord con aiuola condominiale confinante con Via Cosentini

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- Sud in parte con area Comune Condominiale e in parte con altro appartamento stesso Condominio
- Est con via Rettifilo
- Ovest in parte con Corpo Scala Condominiale e in parte con corsia comune condominiale
- **I confini**, emergenti dalla documentazione in atti sono i seguenti
 - Nord con aiuola condominiale e distacco dalla via Cosentini
 - Sud con altro appartamento dello stesso condominio e con area soprastante spazio di manovra del piano sottostante adibito a garage e laboratori
 - Est con via Rettifilo
 - Ovest con viottolo pedonale di accesso al condominio e con il Vano Scala

- **Dati Catastali**

- **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita euro 402,84;

Catastalmente le superiori unità risultano intestate a

- Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1

- **Pertinenze**

Dalle verifiche Urbanistiche, a carico della unità immobiliare pignorata NON risulta alcuna pertinenza ;

- **Millesimi comuni**

Fatto seguito alle informazioni assunte dallo scrivente C.T.U., si è riscontrato che lo stabile NON risulta costituito in condominio e pertanto le spese vengono ripartite forfettariamente fra i condomini

- **L'unità abitativa oggetto di vendita è individuabile**

- Appartamento Piano Terra/Rialzato **Tav.1**

- **L'appartamento** è privo di ascensore

- **La distribuzione interna** dell'appartamento è composta

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- n. 4 Vani (Vano 1, Vano 2, Vano Doppio Soggiorno)
- n. 6 Accessori (Ingresso, Corridoio, Ripostiglio, Bagno 1, Bagno 2, Cucina) .
- n. 1 Ballatoio che si sviluppa a nastro sui fronti Nord, Est ed Ovest
- La superficie coperta del Piano Terra è di circa mq 125,00, mentre la superficie scoperta è pari a circa mq 46,00
- **L' Appartamento** è corredato da impianto idrico, citofonico, elettrico a norma (impianto sottotraccia e magnetotermico)
- **L' Appartamento** è sprovvisto di impianto di riscaldamento
- **L' Appartamento** è provvisto, in alcuni vani (Vano 1,2,soggiorno), di impianto di climatizzazione
- **L' Appartamento** è sprovvisto di impianto di metanizzazione .
- **Gli infissi interni**
 - le porte interne sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, realizzate in legno con struttura interna a nido d'ape
- **Gli infissi esterni**
 - gli infissi esterni sono da considerarsi in uno stato di normale manutenzione e conservazione, realizzati in legno con scuretti esterni, del tipo a persiana; i vetri sono privi di vetrocamera

- **Complessivamente l'unità abitativa**

L'appartamento al Piano Terra/rialzato, si trova in uno stato di scadente manutenzione e conservazione, per effetto delle lesioni interne ed esterne riscontrate a causa dell'evento sismico del 03.01.2019 così come riportato in allegato (**All. L. 1**), nel quale si evince che nell'**immobile** in citazione, anche se si riscontrano lesioni nelle tamponature e nelle tramezzature, è stato **dichiarato AGIBILE**

L.2) DESCRIVERE PER OGNI BENE PIGNORATO IL CONTESTO IN CUI ESSO SI TROVA, LE CARATTERISTICHE E LA DESTINAZIONE DELLA ZONA, I SERVIZI DA ESSA OFFERTI E LE CARATTERISTICHE DELLE ZONE CONFINANTI

L'appartamento oggetto di pignoramento è ubicato in Santa Venerina Fraz, Linera via Cosentini 45

Esso dista circa 3.500 mt dal centro storico del Comune di Santa Venerina (**Immagine 2**)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

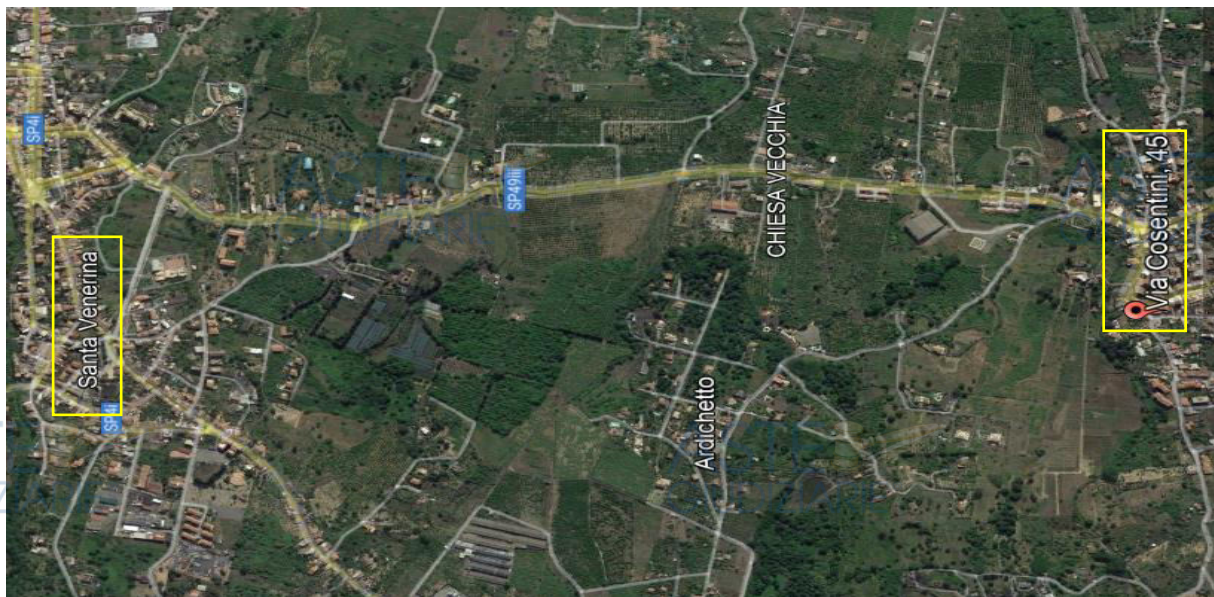


Immagine 2

La zona in cui è ubicato il cespite è di tipo urbano le cui unità immobiliari sono appartenenti a fabbricati con caratteristiche costruttive, tecnologiche e di rifiniture normali, rispondenti alle locali richieste di mercato per fabbricati di tipo residenziale.

Nelle immediate vicinanze si sono riscontrati Alimentari, Bar, Edicole, ufficio Postale etc, raggiungibili anche a piedi.

Il cespite, essendo posizionato in zona periferica, per esso i servizi possono essere definiti scadenti;

L.3) DESCRIVERE PER OGNI BENE EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI, 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, L'ANNO DI COSTRUZIONE, LO STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE, LE CARATTERISTICHE STRUTTURALI, LE CARATTERISTICHE INTERNE, LO STATO DEGLI IMPIANTI E LA LORO RISPONDEZZA ALLE VIGENTI NORMATIVE

a) Al fine di evidenziare gli elementi utili per le operazioni di vendita si dirà che :

- Il bene pignorato fa capo

• Abitazione

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- La individuazione Tipologica per l'appartamento è la seguente
 - A/2 - Abitazione per civile abitazione
- L' appartamento è ubicato al Piano Terra/Rialzato
- Lo stato di manutenzione e conservazione
 - per l'appartamento è da considerarsi scadente, essendo lesionato sia nelle tramezzature interne che nelle tamponature esterne, per effetto di eventi sismici
- Lo stato degli impianti è da considerarsi normale
- Lo stato dei servizi igienici è da considerarsi normale
- Lo stato degli infissi interni è da considerarsi normale
- Lo stato degli infissi esterni è da considerarsi normale

- Strutturalmente il Complesso edilizio è realizzato con strutture in c.a e per essi anche il cespite soggetto alla presente procedura;

b) Urbanisticamente l'edificio Condominiale ricade “ ***nella zona B1 Residenziale di Mantenimento del P.R.G.***”, ed è regolata dagli Art. 21, 22 di cui alle Norme Di Attuazione

c) L'unità immobiliare (Appartamento), di cui fa parte l'immobile oggetto della presente procedura, è stata edificata a seguito di progetto approvato

1. giusta **Concessione Edilizia n. 50/84 del 26/09/1984, pratica edilizia 2213 (All. I.2.1)**
2. **Successiva Variante n. 38/86 del 23/07/1986, pratica edilizia 2213 (All. I.2.2)**
3. **Autorizzazione abitabilità e agibilità del 24/11/1986 , pratica edilizia 2213 (All. I.2.3)**

d) I lavori hanno avuto inizio nell'anno 1984

e) L'unità soggetta a pignoramento, essendo conforme al progetto approvato, NON è soggetta ad ulteriori spese

f) L'appartamento ubicato al Piano Terre/Rialzato allo stato **risulta Occupato da Terzi**

g) L' appartamento è privo di ascensore

h) La distribuzione interna dell'appartamento è composta

- n. 4 Vani (Vano 1, Vano 2, Vano Doppio Soggiorno)

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- n. 6 Accessori (Ingresso, Corridoio, Ripostiglio, Bagno 1, Bagno 2, Cucina) .
- n. 1 Ballatoio che si sviluppa a nastro sui fronti Nord, Est e Sud
- la superficie coperta del Piano Terra è di circa mq 125,00
- la superficie scoperta del Piano Terra è pari a circa mq 46,00

i) La superficie netta dell'appartamento è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio, con l'esclusione: dei muri perimetrali, cavedi; chiostrine, vani-scala, vani-ascensori, ballatoi condominiali; balconi; terrazzi; logge, coperture piane praticabili, portici e gallerie, sottotetti non abitabili, pari a mq. 109,95 **(Vedi Tav. 4)**

j) La superficie accessoria è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici relative a cavedi; chiostrine; vani-scala; vani-ascensori; ballatoi e terrazzi (ad esclusione delle coperture piane praticabili); logge; portici e gallerie; sottotetti non abitabili; cantine; autorimesse fuori terra (per la parte eccedente la quantità minima di parcheggi previsti dalle norme vigenti e dalle presenti norme); locali interrati esterni alla proiezione del perimetro dell'edificio stesso. Le eventuali scale esterne, purché con sottoscala non accessibile, gli spazi di manovra e di accesso e le rampe coperte di autorimesse interrate realizzate ai sensi della L. 122/89 non vengono computate pari a mq. 46,00 **(Vedi Tav. 4)**

k) Nella attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai periti, uno degli elementi più importanti è stabilire con esattezza la superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare . Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superfici principali e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale. Se si considera, inoltre, che il calcolo della superficie commerciale può essere determinato con metodi diversi di misurazione e di omogeneizzazione, variabili per ciascuna realtà locale, emerge che tale superficie ponderata rappresenta elemento di grande disomogeneità dei dati economici espressi nelle quotazioni dei periti. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. La superficie commerciale è pari alla somma delle superfici dei vani principali e degli accessori diretti, nonché della superficie

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, cortili , etc) come sotto specificato :

- La superficie dei vani principali (Vani) e degli accessori diretti (Bagni, Corridoio, Cucina, Lavanderia), comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali ;
- La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (Cantina , Ballatoi e Terrazza) .

Per quanto attiene alla misurazione dei vani principali ed accessori e, delle pertinenze di ornamento dell'unità immobiliare per essi verrà applicato il metodo proposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate, aggiornata al Gennaio 2018

In sintesi, la superficie commerciale è data dalla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- della superficie dei balconi, terrazze e simili (cortile), di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare,
- della superficie delle cantine e accessori , nella misura: come riportato nella detta guida OMI

Nel dettaglio si riportano le altezze interne e le superfici commerciali dei vani

- Superficie commerciale pari a mq 126,90 (**Vedi Tav. 4**)
- Superficie Commerciale accessoria pari a mq 46,00 (**Vedi Tav. 4**)

Si conclude pertanto che, la superficie commerciale della singola unità immobiliare, considerate le incidenze percentuali sulle aree come sopra definite, è pari :

► **Appartamento Piano Secondo Tab. A = mq 136,50**

TABELLA A			
Destinazione	Mq Sup. Commerciale	Coefficienti %	Mq Sup. Commerciale
Sup vani principali	126,90	100	126,90
Ballatoi	25	30	7,50
Ballatoi Eccedenza > 25 mq	21	10	2,10
Totale appartamento			136,50

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

L.4) COMPUTAZIONE, PER OGNI BENE PIGNORATO, DEI COSTI NECESSARI PER L'ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Come precedentemente relazionato, gli impianti riscontrati nell'immobile oggetto di esecuzione, risultano essere a norma e pertanto, per essi, non necessitano ulteriori costi per l'adeguamento

CAPITOLO M**M.1) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO CON RIFERIMENTO AGLI ATTUALI PREZZI DI MERCATO, TENENDO CONTO DEL COSTO DELL'EVENTUALE SANATORIA**

Fatto riferimento a quanto messo in relazione nel Capitolo Precedente, e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura, il C.T.U. passa a determinare il valore venale dell'unità di cui trattasi alla data odierna.

Pertanto, nell'esaminare i criteri per la stima del bene, si è scelto di utilizzare la “ STIMA SINTETICO COMPARATIVA ”

M.1.1) VALUTAZIONE FABBRICATO

Il valore dei beni dipende, come detto, dalle loro caratteristiche estrinseche ed intrinseche .

In particolare, nelle caratteristiche estrinseche concorrono fattori ambientali generali della zona in cui è ubicato il bene, mentre le caratteristiche intrinseche sono specifici del bene in esame .

Per il detto bene le principali caratteristiche sono :

➤ Fattori estrinseci

- I fattori topologici della zona in cui è ubicato l'edificio. che incidono sul clima , sui trasporti e sulle opere di sistemazione
- I fattori igienici

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

- I fattori geologici concorrenti la natura del terreno superficiale e sottostante
- I fattori idrologici (come la presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche etc.) al fine di valutare la possibilità di dissesti idrogeologici
- I fattori demografici ed economici quali la densità della popolazione influente sul mercato di compravendita, la dotazione di infrastrutture e vie di comunicazione, lo sviluppo economico

► **Fattori intrinseci**

- La posizione rispetto ai centri abitati,
- La superficie
- Il tipo di fabbricato
- Il piano,
- L'esposizione
- Il numero dei vani
- Tutte le rifiniture della casa (pavimenti, rivestimenti, bagni ecc)

Tutto ciò premesso, valutate tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura, sarà possibile determinare il valore venale delle unità di cui trattasi .

Per valore venale si intende il giusto prezzo che a giudizio dei periti avrebbero le unità immobiliari in una libera contrattazione di compravendita.

Stimare e valutare un bene economico significa attribuirgli un valore di regola in moneta .

Il valore da attribuire ad un bene economico deve essere diverso dal fine della valutazione .

È il fine della valutazione che dà la chiave per risolvere ogni problema estimativo .

Non è possibile stimare un bene economico ove non sia precisato lo scopo in vista del quale è fatta la stima .

Il prezzo di mercato è quello che, in linguaggio estimativo, chiamasi "valore di mercato " e rappresenta il rapporto di equivalenza tra il bene che si stima ed una quantità di moneta .

Tale giudizio di equivalenza che si esprime effettuando una ricerca analitica di tutte le possibilità di apprezzamento dell'immobile, preceduto da una sufficiente e necessaria sede di indagini costituisce essenzialmente la stima .

Lo scrivente pertanto adotterà il criterio di stima Sintetico-Comparativa

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

M.1.2) STIMA SINTETICO – COMPARATIVA

Nella detta stima bisogna comparare l'immobile da stimare con un valore di riferimento ricavato da tre possibili alternative,

- il valore della zona di riferimento ricavato da borsini immobiliari
- altri immobili di cui si hanno dati certi, in questo caso è necessario inserire tre immobili (ricavati dall'archivio degli immobili per comparazione) per ottenere il valore medio di riferimento da utilizzare nella stima. Per comparare correttamente i valori è necessario inserire un coefficiente di adeguamento economico per allineare i valori tra loro ed alla data della stima
- il valore medio delle richieste di prezzi ricavati da annunci immobiliari, in questo caso bisogna inserire almeno dieci richieste di prezzi e applicare un coefficiente di allineamento negli effettivi prezzi di mercato

A sua volta, al Valore Medio della Zona o al Valore Medio di immobili comparati o al Valore medio ricavato dalle richieste di prezzi, dovranno essere applicati i **Coefficienti Correttivi** e/o **Coefficienti di Merito** valutati in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da stimare;

Al fine di mitigare le possibili discrepanze attinenti alle valutazioni di stima, è necessario introdurre dei **Coefficienti di Merito**, i quali sono relativi alle caratteristiche dell'immobile (**All. M.1.2**)

A sua volta, alla detta stima, sarà applicato il criterio della

A) Stima attraverso il prezzo medio**B) Stima attraverso indagini di mercato**

dalla cui somma mediata, sarà estrapolato il più probabile valore di mercato.

Avendo richiamato tutto quanto messo in relazione nella parte descrittiva della presente relazione, e precisamente tutte quelle notizie intrinseche ed estrinseche che concorrono alla determinazione del valore dell'immobile come sito e struttura, il professionista incaricato, determinerà il valore venale dell'unità di cui trattasi alla data odierna adottando il criterio della stima Sintetico-Comparativa

1°) STIMA SINTETICO- COMPARATIVA

Detta stima è basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo.

Si valuterà il bene tenendo conto del mercato edilizio, della zona come sito, delle strutture, degli

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

impianti e delle condizioni manutentive.

La detta stima inoltre sarà supportata da indagini eseguite presso imprese di costruzione, mediatori, agenzie immobiliari etc., nonché da ricerche sui valori di mercato delle aree ricadenti nelle medesime zone, sulla domanda e sull'offerta del mercato, sulla esistenza e consistenza dello stesso .

A) Stima attraverso il prezzo medio

Dalle sottostanti statistiche, si evince il prezzo medio richiesto per gli appartamenti in vendita presso il Comune di Santa Venerina



Assumendo come indicazione temporale di vendita, Novembre 2023, Il cui andamento del prezzo medio per gli appartamenti è pari : **€ 967,00/mq.**

Avendo calcolato la **superficie commerciale** pari a **mq 136,50** il valore della unità immobiliare, stimata attraverso il prezzo medio è pari

$$\text{€}/\text{mq } 967,00 \times \text{mq } 136,50 = \text{€ } 131.995,50$$

Tuttavia, considerato lo stato fessurativo dell'unità abitativa derivante dal sisma del 03.01.2019, il cui

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

importo dei lavori per il risanamento è stato **computato in € 18.000,00 (All. M.1.2.A)** , il prezzo medio di stima, decurtato dei lavori di ripristino è pari, in arrotondamento ad **€ 114.000,00**

$$€ (131.995,50 - 18.000,00) = € 113.995,50/mq$$

B) Stima attraverso indagini di mercato

Da indagini personali in loco, si è appurato che le quotazioni immobiliari, riscontrate nella **zona R Extraurbana** : C.DE : Miscarello – Dagala – Ardichetto , variano da un valore minimo di 500,00 €/mq a un valore massimo di 700,00 €/mq .

Nella fattispecie, il **Valore Normale**, per gli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il **Valore Normale Unitario** e la **Superficie Commerciale** espressa in metri quadrati

$$V_n = V_{nu} \times S_c$$

dove

V_n = Valore Normale

V_{nu} = Valore Normale Unitario

S_c = Superficie Commerciale

A sua volta il **Valore Normale Unitario** è determinato dall'applicazione della seguente formula

$$V_{nu} = Val(min) + [Val(max) - Val(min)] \times K$$

dove

Val(min) e **Val(max)** = indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq ricavabili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato con riferimento alla provincia , al Comune e alla Zona Omogenea in cui si colloca l'immobile

K = rappresenta la media ponderata di due coefficienti K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

Dove

- K1 (taglio superficie) =

fino a 45 mq	1,0
oltre 45 mq e fino a 70 mq	0,8
oltre 70 mq e fino a 120 mq	0,5
oltre 120 mq e fino a 150 mq	0,3

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

oltre 150 mq	0,0
• K2 (livello di piano) = piano seminterrato	0,0
piano terreno	0,2
piano primo	0,4
piano intermedio	0,5
piano ultimo	0,8
piano attico	1,0

- Stabilito che
- taglio superficie pari a mq 136,50 ne consegue $K_1 = 0,3$
 - livello di piano Terra ne consegue $K_2 = 0,2$
- si calcola il valore

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225$$

Avendo assunto

- Valore Minimo pari a 500,00 €/mq
- Valore Massimo pari a 700,00 €/mq

Il Valore Normale Unitario (Vnu) è pari

$$Vnu = Val(min) + [Val(max) - Val(min)] \times K = 500,00 + (700,00 - 500,00) \times 0,225 = 545,00 \text{ €/mq}$$

Con i dati sopra riportati, il **valore dell'immobile, stimato in funzione del valore del mercato immobiliare**, è pari:

$$\text{€/mq } 545,00 \times \text{mq } 136,50 = \text{€ } 74.392,50$$

A sua volta il valore medio, come sopra calcolato, al fine di mitigare le possibili discrepanze attinenti alle valutazioni generali di mercato, è opportuno introdurre dei **Coefficienti di Merito**, i quali sono relativi alle caratteristiche dell'immobile

Piano Senza Ascensore

- Terra 0,80

Orientamento

- Nord 0,85
- Est 1,00
- Sud 1,00

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Esposizione

- Su più lati 1,05

Affaccio

- Su strada 1,00
- Su corte interna 0,80

Taglio

- > 100 mq con due bagni 1,05

Balconi

- Con tre balconi 1,05

Distribuzione

- Normale 1,00

Luminosità

- Normale 1,00

Vetustà

- Anni 37 0,74

Finitura U.I.

- Mediocre 0,90

Manutenzione immobile

- Scadente 0,70

Manutenzione fabbricato

- Mediocre 0,95

Finitura fabbricato

- Normale 1,00

Riscaldamento

- Autonomo 1,05

Efficienza Energetica

- Nella Media 1,00

Locazione

- Canone libero basso reddito 0,80

Stabile

- Civile 1,00

Parcheggio

- Normale 1,00

Trasporti

- Lontani 0,95

Traffico

- Normale 1,00

Zona

- Nella media della zona 1,00

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

0,223

Moltiplicando fra di loro i relativi coefficienti, il Valore del **Coefficiente di Merito** è pari a 0,223

Per calcolare il valore di mercato di un immobile si utilizza la formula matematica

$$Vm = Sc \times Qm^2 \times Cm = \text{€/mq } 545,00 \times \text{mq } 136,50 \times 0,223 = \text{€ } 16.589,53$$

dove

- Vm = Valore di mercato
- Sc = Superficie Commerciale
- Qm² = Quotazione al metro quadro
- Cm = Coefficienti di merito

C) Mediazione stime

Mediando le stime di **(a + b)/2**, si ottiene il più probabile **valore di mercato**

- Per l'appartamento è pari in arrotondamento ad **€ 65.000,00**
 $\text{€ } (114.000,00 + 16.589,53)/2 = \text{€ } 65.294,76$

Tenendo conto che sul presente immobile, **NON insistono oneri in detrazione**

il valore di mercato da attribuire al cespite pignorato in ditta

- Debitrice Esecutata [...] **Valeria** nata a Catania il [...] (C.F. [...]) proprietaria per 1/1 e precisamente

- ▶ **Appartamento** sito nel comune di Santa Venerina, Frazione Linera, Foglio 33, Particella 393, Subalterno 3, Via Cosentini n. 45, Piano Terra, cat. A/2, cl. 8, Consistenza vani 6, Superficie Catastale Totale mq 132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree Scoperte mq 122, Rendita euro 402,84;

è pari, in arrotondamento ad € 65.000,00

M.2) DETERMINARE IL VALORE DI CIASCUN IMMOBILE PIGNORATO TENENDO CONTO DELLA RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO PER L'ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI DEL BENE VENDUTO NELLA MISURA TRA IL 15 E IL 20% DEL VALORE STIMATO

A norma dell'art. 1490 c.c., il venditore è tenuto a garantire che la cosa venduta sia immune da vizi che la rendano inidonea all'utilizzo cui è destinata ovvero ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore.

Il vizio può consistere dunque sia in una imperfezione materiale della cosa che incide sulla sua idoneità ad essere utilizzata sia sulla mancanza di qualità che si concretizza nella carenza dei requisiti di funzionalità, utilità e pregio che la cosa dovrebbe presentare .

Per i motivi sopra esposti, considerato che apparentemente l'immobile non debba soffrire di particolari vizi occulti, al prezzo di mercato sarà applicato l'abbattimento forfettario pari al 20% .

Avendo precedentemente calcolato

- Per l'**appartamento** il valore di mercato pari ad **€ 65.000,00** applicando l'ulteriore decurtazione del 15% pari ad € 9.750,00 il **prezzo dell'Appartamento** posto in vendita è pari in arrotondamento ad **€ 55.000,00**

$$€ (65.000,00 - 9.750,00) = 55.250,00$$

CAPITOLO N

N.1) INDICARE , SPIEGANDONE LE RAGIONI, L'OPPORTUNITÀ DI PROCEDERE ALLA VENDITA IN UNICO LOTTO O IN PIÙ LOTTI SEPARATI

Come detto, nei paragrafi precedenti, le caratteristiche intrinseche del cespite, NON lo rendono divisibile in più lotti, per cui la vendita dovrà essere eseguita in Unico Lotto .

N.2) PREDISPORRE UN PIANO DI VENDITA DELL'IMMOBILE O DEI LOTTI

❖ DATI RELATIVI ALLA PROCEDURA

Numero Procedura 453

Anno Procedura 2023

Tribunale Catania

Corte D'Appello

Legale

Curatore

Tipo Procedura Esecuzione Immobiliare

Creditore AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

Referente Avv. Alessandro Limatola

Magistrato Dott. Francesco Lentano

❖ DATI RELATIVI ALLA VENDITA

Data Procedura

Ora Procedura

Luogo

Indirizzo

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Tipo

Con Incanto

Referenze

Base D'Asta

55.000,00

Valuta

Euro

Fascia Prezzo

20.000,00 - 70.000,00

Rialzo Minimo

1.000,00

Deposito Cauzionale

15% del prezzo di base d'asta

Deposito conto spese

20% del prezzo base d'asta (salvo necessarie integrazioni)

❖ **DATI RELATIVI AL BENE**

Ubicazione

Via Cosentini 45

Località

santa Venerina Fraz. Linera

Cap.

95010

Provincia

Catania

Regione

Sicilia

Nazione

Italia

Descrizione

Appartamento, in condominio occupato da terzi,

Piano Terra/Rialzato, composto da

- 4 vani,
- 6 accessori (Ingresso, Corridoio , Ripostiglio, Bagno,1, Bagno 2, Cucina)
- N. 1 Ballatoio a nastro che si sviluppa sui fronti Nord, Est, Ovest
- Superficie coperta mq 125,00
- Superficie scoperta mq 46,00

Dati catastali

Appartamento sito nel comune di Santa Venerina via Cosentini n. 45, Piano Terre/Rialzato censito al N.C.E.U. Fg. 33 Part. 393 Sub 3 Ctg. A/2, cl 8, consistenza 6 vani , Superficie Catastale Totale mq

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

Tipo Immobile
Vendita

132; Superficie Catastale Totale Escluse Aree
Scoperte mq 122, Rendita € 402,84,
Appartamento A/2 (Abitazione Civile Abitazione)
Lotto n. Uno

❖ PER PARTECIPARE ALLA VENDITA

Note

Luogo presentazione domanda

Presso i locali

Termine presentazione domanda

Siti in Via n.

negli orari di apertura e il giorno lavorativo
precedente a quello fissato per l'incanto, ad
eccezione del sabato

Intestatari assegni

due assegni circolari non trasferibili intestati a
.....

Info

Web

www.astegiudiziarie.it

**N.3) REALIZZAZIONE, OVE NECESSARIO, DEL FRAZIONAMENTO PER GLI IMMOBILI DA VENDERSI IN
LOTTI SEPARATI, PREVIA AUTORIZZAZIONE DEL GIUDICE**

Come è stato precedentemente relazionato, il cespite pignorato dovrà essere **venduto in UNICO**

Lotto; pertanto, non è stato necessario procedere ad eventuali frazionamenti

ASTE
GIUDIZIARIE®
CAPITOLO O**O.1) ALLEGARE DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA E INTERNA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

Durante lo svolgimento della presente relazione, è stata inserita documentazione fotografica, esterna ed interna (n. 76 Foto Colore), con le descrizioni, ove necessario degli ambienti ritratti .

Inoltre, secondo le indicazioni del MOD. 1, le stesse sono state restituite in formato jpg., con descrizione testuale equivalente all'oggetto commisurata alla funzione esercitata nel rispetto del requisito n° 3 delle regole tecniche sull'accessibilità .

O.2) ACQUISIZIONE PLANIMETRIA CATASTALE

Sono state acquisite a cura dello scrivente C.T.U.,

- Appartamento (All. G.1)
 - Certificati Catastali
 - Planimetria Catastale
 - Estratto di mappa Catastale
 - Elaborato Planimetrico

CAPITOLO P

- P.1) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE, TENENDO CONTO DELLA MAGGIORE DIFFICOLTÀ DI VENDITA DI QUOTE INDIVISE .**

Il bene, nella fattispecie, risulta nella piena proprietà della Debitrice Esecutata.

In quest'ottica, pertanto, l'immobile pignorato sarà venduto nella sua interezza rimanendo il **valore di stima** invariato pari ad **€ 55.000,00**

- P.2) ACCERTARE NEL CASO SI TRATTI DI BENE INDIVISO, SE ESSO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE**

Essendo il bene pignorato nella piena proprietà della Debitrice Esecutata, può essere trasferito nell'intero e pertanto non necessita accertare la divisibilità dello stesso

- P.3) ACCERTARE, NEL CASO IN CUI IL BENE INDIVISO RISULTI COMODAMENTE DIVISIBILE, LE QUOTE CHE POTREBBERO ESSERE SEPARATE A FAVORE DELLA PROCEDURA**

Il presente paragrafo non viene trattato in quanto , come sopra spiegato, il bene risulta nella piena proprietà della Debitrice Esecutata , e quindi può essere trasferito nella sua interezza senza necessità di separare le quote che potrebbero essere a favore della procedura

CAPITOLO Q

- Q.1) PREDISPORRE, NEL CASO IN CUI SIANO PRESENTI PIÙ BENI PIGNORATI IN QUOTA, UN**

Studio D'Ingegneria Ing. MARIO MOTTA Via Padova 7, 95127 Catania
E-mail : ing.mariomotta50@gmail.com – PEC : mario.motta3@ingpec.eu
Tel : (095) 0930632 - Cell. (+39) 335.6797470

**PROGETTO DI DIVISIONE IN NATURA, TENENDO CONTO DELLE SINGOLE QUOTE DEI
COMPROPRIETARI, INDIVIDUANDO DEI LOTTI OMOGENEI IN FUNZIONE DEL CONCETTO LEGALE DI
“ INCOMODA DIVISIBILITÀ ”**

Il presente paragrafo non viene trattato in quanto, nella presente procedura non si riscontrano più beni pignorati in quota .

Per quanto sopra, il sottoscritto C.T.U., ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto dalla S.V. Ill.ma con la massima obiettività, compiutezza e nel rispetto della privacy, nel ringraziare per la fiducia accordata, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti, delucidazioni, osservazioni e accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate in giudizio ritenessero opportuni

Con osservanza

Catania li, 22.12.2023

C.T.U.

Dott. Ing. Motta Mario

