TRIBUNALE DI CATANIA

ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE

DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 559/2018 R.G.E, promossa da

Unione di Banche Italiane S.p.A

Contro

[redacted]

INDICE

1. Mandato: _____pag.2

2. sopralluoghi: _____pag.2

3. Lotto unico: _____pag.3

4. Conclusioni:_____pag.22

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

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

MANDATO: Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 21.07.2020, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 559/2018 promossa da Unione di Banche Italiane S.p.A contro [redacted], con mandato suddiviso nei quesiti ed esposti in seguito.

SOPRALLUOGHI

Il sottoscritto ctu, unitamente all'avv. Grasso Mario Savio, nominato custode in data 16.02.2023, per la data del 19.09.2023 ho eseguito il sopralluogo dell'immobile pignorato alla presenza dei carabinieri e dei fabbri, per come richiesto dal custode.

Alle ore 11,00, siamo entrati nel condominio di via [redacted] n. [redacted] dopodiché abbiamo raggiunto l'appartamento pignorato al terzo piano dalla scala "A", che risultava dotato di una porta d'accesso blindata aperta e all'interno della quale non vi era nessun tipo di mobilia ad eccezione di due piccoli armadietti nel vano ripostiglio dotato di vetrate su due lati.

A questo punto, previa forzatura di due porte interne che risultavo chiuse a chiave, ho eseguito un rilievo metrico e fotografico dell'intero appartamento dopodiché, i fabbri hanno sostituito il cilindro d'accesso del portone sul vano scala e consegnato le chiavi al custode presente e che successivamente redatto il verbale di sopralluogo.

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

RISPOSTA AI QUESITI.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento sito in Aci Catena, via [redacted] piano terzo e ultimo dell'edificio A, interno [redacted], censito in catasto urbano al fg. [redacted] part. [redacted] sub. [redacted].

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:

L'appartamento pignorato si trova ubicato ad Aci Catena al terzo piano di un condominio privo di ascensore e sito in via [redacted], scala A, interno 8.

Catastalmente si trova censito al catasto edilizio urbano di Aci Catena al foglio [redacted] particella [redacted], subalterno [redacted], categoria A/2, classe 4, vani 3,5, rendita euro 207,87, via [redacted] piano terzo, scala A, interno 8.

L'appartamento pignorato, confina a nord e ad est con le aree condominiali comuni date da stradella e corte censiti al fg. [redacted] part. [redacted] sub. [redacted], a sud con l'edificio censito al fg. [redacted] particella [redacted] e ad ovest con la scala comune censita al fg. [redacted] part. [redacted] sub.2.

L'appartamento ha in comune con gli altri immobili censiti all'interno della particella [redacted], il sub. [redacted] che è un bene comune non censibile dato da scivola, stradella, corsia, corte e autoclave ed il sub.2 che è costituito dal vano scala denominato "scala A".

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

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.

Nell'atto di pignoramento immobiliare del 28/03/2018, l'immobile pignorato è cosi descritto:

Piena proprietà di un appartamento sito in Aci Catena, via [redacted] piano terzo e ultimo dell'edificio A, interno 8 e censito al catasto urbano al foglio [redacted] particella [redacted] subalterno [redacted], categoria A/2, vani 3,5.

Nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 31/05/2018 ai nn.20829/15586, l'immobile pignorato è perfettamente corrispondente a quello riportato nell'atto di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario in data 09/05/2018 rep..4425.

C

Verifichi la proprietà in capo ai debitori, 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

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa, verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius), ovvero eventuali casi dubbi.

L'immobile pignorato si appartiene ai signori [redacted] nato a Catania il [redacted] codice fiscale [redacted] per la quota indivisa di ½ ed alla signora [redacted] nata a Catania il [redacted], codice fiscale [redacted] per la restante quota indivisa di ½.

I suddetti esecutati [redacted], dal certificato di stato di famiglia del 17.08.2021 non risultano coniugati ma solo conviventi.

D

Acerti l'esatta provenienza del bene, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se antecedente al ventennio.

L'appartamento pignorato, era pervenuto agli esecutati [redacted], in forza dell'atto di compravendita del [redacted] rogato a Acireale presso lo studio del Notaio Dott. Antonio D'Amico al rep. n.1[redacted] e racc. n. [redacted] e trascritto in data [redacted] ai nn. 61729/39801 da potere di [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

[redacted] alla quale era pervenuto in regime di separazione dei beni, per acquisto fattone con atto del [redacted], notaio [redacted] di Giarre, [redacted] e trascritto in data 04.09.2000 ai nn. 29295/21779 da potere di [redacted] ed al quale era pervenuto per acquisto fattone con atto del [redacted], notaio Elio Sambataro di Catania, rep. [redacted] e trascritto in data [redacted] ai nn. [redacted] da potere di [redacted] e successiva rettifica trascritta in data 16.03.1996 ai nn.9307/7192.

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.

All'interno dei fascicoli di parte, è presente la certificazione notarile del 27.06.2018 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA) e la trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.05.2018.

Il sottoscritto ctu ha invece provveduto a produrre la seguente documentazione aggiornata e mancante all'interno del fascicolo digitale:

Certificato di residenza storico di [redacted],

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

Certificato stato di famiglia, Planimetria catastale fg.[redacted] p.[redacted] sub.[redacted] Elaborato planimetrico fg.[redacted] p.[redacted], Estratto di mappa foglio [redacted] part.[redacted] Copia della concessione edilizia in sanatoria, Architettonici quotati dell'immobile pignorato e allegati alla suddetta concessione edilizia in sanatoria, visura catastale storica urbano fg.[redacted] p.[redacted] sub.[redacted].

F

Accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi, elenchi quindi le formalità (iscrizioni , trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.

Iscrizione n.61730/14519 del 18.11.2009 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.11.2009 di cui al rogito del notaio Antonio D'Amico di Acireale rep. [redacted] a favore di B@nca 24-7 s.p.a. con sede in Bergamo, codice fiscale 02805490162, domicilio eletto in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n.8, in qualità di creditore ipotecario contro [redacted] nata a a Catania [redacted] c.f. [redacted] e [redacted], nato a Catania il [redacted], c.f. [redacted] in qualità di debitori ipotecari su un capitale di euro 135.000 e ipoteca di euro 270.000 per una durata di anni 35;

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

Trascrizione n.20829/15586 del 31.05.2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Catania in data 09.05.2018 rep.4425 a favore di Unione di Banche Italiane s.p.a. con sede in Bergamo, c.f. 03053920165 contro [redacted] nata a a Catania il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted], nato a Catania il [redacted], c.f. [redacted]

G

Provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specifici 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 difficoltà o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario:

l'immobile pignorato risulta perfettamente identificato al Catasto edilizio urbano di Aci Catena al foglio [redacted] particella [redacted] sub. [redacted], categoria A/2, vani 3,5, via [redacted], piano 3°, interno 8, scala A, rendita euro 207,87.

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

H

Indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del bene prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

L'immobile pignorato si trova all'interno del centro urbano di Aci Catena e quindi, non essendo costituito da un terreno, non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

I

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

L'appartamento pignorato si trova al terzo piano, ovvero all'ultimo piano di un condominio sito in via [redacted] ad Aci Catena edificato con regolare concessione edilizia n.83 del 30.07.1985 e successiva variante del 17.3.1988 del

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

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

21/07/2010 con licenza di abitabilità e agibilità rilasciata in data 24.12.1988 e che si allega alla presente.

Successivamente alla realizzazione del suddetto edificio, è stato eseguito abusivamente un ampliamento dell'immobile pignorato grazie alla copertura di una sezione del terrazzo e che è stato regolarmente sanato con pratica n.31 del 21.07.2010 , conc. N.10 grazie all'applicazione dell'art.32 della legge 326/2003 e che oltre che a sanarne l'abuso, ha altresì permesso il cambio di destinazione d'uso da locale di deposito censito con la categoria C/2 ad abitazione censita con la categoria A/2.

Dal sopralluogo del 29.09.2023, il sottoscritto ctu ha verificato che sul terrazzo scoperto, erano stati eseguiti tre diversi abusi edilizi costituiti dalla copertura parziale dell'originario terrazzo sul lato s/e con una struttura portante data da quattro pilastri in legno dalla sezione di cm.15 e soprastanti travi, tavolato e tegole del tipo alla portoghese (foto 15, 17), occupanti una superficie di mt.3,60 x 4,10 = mq.14,76 circa (allegato A).

Il secondo abuso edilizio riguarda la copertura con lamiere di un'altra sezione del terrazzo (foto 20) pari a mt. 5,35 x 1,10 = mq.5,88 mq con adiacente parete verticale in lamierino anch'essa abusiva (allegato A).

Il terzo abuso edilizio riguarda la sopraelevazione in muratura del parapetto del terrazzo su tutto il lato Sud (foto16), per come si evince dalla sezione (A-A) allegata nel progetto di sanatoria ai sensi della L.326/03 ed in cui il parapetto su tutto il lato sud, risulta alla stessa altezza sia prima che dopo l'abuso edilizio regolarmente sanato con C.E. n.10/2010 L.326/03 (allegato B).

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

J

Verifichi inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art.40, 6 comma della legge 47/85 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 dia acquisizione in proprietà ad opere degli enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.

Le opere abusive realizzate nel terrazzo dell'appartamento pignorato, non possono essere sanate né con l'ex legge 326/03 ex art.40 l.47/85 e né ai sensi dell'articolo 20 della L.R. 4/2003 in quanto la copertura del terrazzo non è stata realizzata con una struttura precaria ma bensì con una struttura portante per cui, al fine di avere la conformità urbanistica, occorre procedere alla demolizione dell'intera copertura abusiva in legno di mq.14,76 (foto 15, 17), alla demolizione della copertura in lamiera di mq.5,88 più la sezione dell'adiacente lamiera verticale (foto 20)

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

e alla demolizione della sopraelevazione in muratura fatta sul parapetto dell'intero lato sud del terrazzo per mq.5 circa (foto 16) e che sono state meglio rappresentate nell'allegato A.

Per i lavori di demolizione delle opere abusive e per il conferimento in discarica autorizzata degli inerti si è stimato un costo a corpo di euro 6.500 + euro 1.500 per la pratica tecnica e quindi il costo complessivo per la demolizione delle opere abusive ed il ripristino dell'originario stato dei luoghi, sarà pari a euro 8.000,00.

A questo punto, il sottoscritto ctu ha contattato l'amministratore del condominio di via [redacted] per verificare se vi erano pendenze sull'immobile pignorato dovute ad eventuali spese condominiali.

Con email del 06/11/2023, mi veniva riferito che l'importo dovuto all'amministratore del condominio per le spese condominiali dal 2021 al 2023 ammontano a euro 576,69 mentre le precedenti spese condominiali dovute per gli anni precedenti e fino al 2020 ammontano a euro 772,00 (allegato C).

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.

L'appartamento pignorato è libero e sgombero di mobilia.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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, gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc), la tipologia, l'altezza 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.

L'appartamento pignorato si trova ubicato ad Aci Catena al terzo piano di un condominio privo di ascensore e sito in via [redacted], scala A, interno 8 (foto 1, 2, 3).

Catastalmente si trova censito al catasto edilizio urbano di Aci Catena al foglio [redacted] particella [redacted], subalterno [redacted], categoria A/2, classe 4, vani 3,5, rendita euro 207,87, via [redacted] piano terzo, scala A, interno 8.

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

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

A nord e ad est confina con le aree condominiali comuni date da stradella e corte censiti al fg.[redacted] part.[redacted] sub.[redacted], a sud con l'edificio censito al fg.[redacted] particella [redacted] e ad ovest con la scala comune censita al fg.[redacted] particella [redacted] sub.[redacted].

L'appartamento ha in comune con gli altri immobili censiti all'interno della particella [redacted], il sub.[redacted] che è un bene comune non censibile dato da scivola, stradella, corsia, corte e autoclave ed il sub.2 che è costituito dal vano scala denominato "scala A" mentre le spese condominiali sono pari a circa euro/anno 200.

L'appartamento pignorato è composto da:

un ingresso di circa mq.4 dotato di porta esterna blindata sul pianerottolo del vano scala del terzo piano (foto 4, 5, 6);

un vano di mt.3,60x3,29 = mq.11,84 ed altezza interna di mt.2,35 con finestra in legno dotata di vetrocamera più veneziana esterna anch'essa in legno (foto 7);

un piccolo servizio igienico con finestrella (foto 8, 9);

un ampio vano dotato di vetrate scorrevoli in parte (foto 12, 13, 14) sull'intero lato nord ed est e parzialmente sul lato sud con dimensioni interne di mt.5,90x4,75 = mq.28,02 già decurtato del retrostante ripostiglio (allegato A) e copertura copertura costituita da un tetto in legno con travi, tavolato, impermeabilizzazione e soprastanti tegole del tipo alla portoghese (foto 14, 23) con altezza di mt.2,15 dal lato est e mt.2,45 dal lato ovest;

un piccolo ripostiglio di mt.1,50x0,94= mq.1,39 (foto 22) raggiungibile dal terrazzo esterno (foto 21);

un vano deposito di mt.3,75x3,45=mq.12,93 (allegato A)

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

con vetrate sui lati nord e est (foto 17), copertura costituita da travi in legno con soprastante tavolato e altezza di mt.2,00 dal lato sud e mt.2,40 dal lato nord;

un terrazzo scoperto (foto 15) di mt.2,40x3,02=mq.7,25 (allegato A);

una sezione di terrazzo di mt.1,06x5,35=mq.5,61 (foto 20, 21), coperta con una sezione di termo copertura poggiante tra il tetto del limitrofo deposito con vetrate ed una struttura metallica dotata di lamiere zincate (allegato A);

un terrazzo coperto abusivamente (allegato A) con struttura in legno e soprastanti tegole del tipo alla portoghese (foto 15,16,17).

In merito al coefficiente per la determinazione della superficie commerciale, questo verrà determinato nel successivo punto "M", relativo alla stima dell'immobile pignorato.

L'intero stabile è stato edificato con concessione edilizia del 30/07/1985 n. [redacted], successiva variante del 17/03/1988 e licenza di abitabilità e agibilità del [redacted] mentre il vano deposito con vetrate è stato successivamente realizzato abusivamente e poi sanato ai sensi della Legge 326/03 con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria del 21/07/2010, pratica [redacted].

Lo stato di conservazione è buono, la struttura dell'intero edificio è in cemento armato, le finestre esterne sono tutte in vetrocamera, la copertura è costituita da solaio e soprastente tetto in legno sull'ingresso, servizio igienico e adiacente vano con finestra singola mentre il deposito e l'ampio vano finestrato

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

hanno la copertura in legno con soprastante tegole del tipo alla portoghese.

L'appartamento pignorato è dotato di impianto elettrico mentre risulta privo di impianti di riscaldamento e climatizzazione.

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 misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato.

STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI

Calcolo consistenza Commerciale

Criteri di misurazione della consistenza commerciale

Per la determinazione della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ci si è avvalsi dei coefficienti di ragguaglio indicati dalla stessa normativa cui fa riferimento lo stesso Osservatorio Immobiliare.

"Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare", e cioè il D.P.R. 23 Marzo 1998 n.138 " Regolamento recanti norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo" ed in particolare all'allegato C. "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria".

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali e in misura del 25% se non comunicanti;
- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

Per la determinazione del valore attuale da attribuire all'attuale immobile, si procede alla stima tenendo conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e delle caratteristiche riscontrate, ovvero parametrandolo al segmento oggetto di valutazione, in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche del cespite pignorato.

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo simile a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire tre atti di compravendita di cui il primo inerente un appartamento al terzo e ultimo piano di 4 vani censito a Aci Catena, via San Nicolò sn palazzina edificio L, con categoria catastale A/3 di mq.75 e posto alla distanza in linea d'aria di mt.265, il secondo appartamento al terzo e ultimo piano di 3 vani censito ad Aci Catena, via San Nicolò n.6/M, palazzina edificio L, con la categoria A/3 di mq.59 e posto alla distanza in linea d'aria di mt.550 ed un terzo appartamento posto al quarto e ultimo piano di 3,5 vani censito ad Aci Catena, via Santi Bonaccorsi n.2, palazzina edificio B, con la categoria A/3 e posto alla distanza in linea d'aria di mt.270.

Per quanto sopra, viste le caratteristiche esterne, gli anni di costruzione e l'ubicazione, i valori di compravendita verranno parametrati al fabbricato pignorato ed **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verranno meglio sotto riportati:

Atto di compravendita rogato dal Notaio Sebastiano Messina in data 07/09/2020 rep. n.6032 e inerente la vendita di un appartamento al terzo e ultimo sito in Aci Catena alla distanza in linea d'aria da quello pignorato di circa 265 mt, superficie catastale di mq.75 e mq.69 su aree scoperte per un totale di superficie commerciale di mq.86,90 censito al ceu di Aci Catena al foglio 10 particella 417 sub.112 cat. A/3.

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 105.000, che la superficie commerciale è pari a mq.86,90 e che rispetto al fabbricato pignorato privo di impianti tecnologici, si stima un coefficiente di parametrazione pari a 0,9, il valore pagato per mq, sarà pari a: €.105.000 / mq.86,90 X 0,9 = €/mq.1.087,45

Atto di compravendita rogato dal Notaio Francesco Mazzullo in data 17/09/2019 rep. n.46.992 e inerente la vendita di un appartamento al quarto e ultimo piano sito in Aci Catena alla distanza in linea d'aria da quello pignorato di circa 550 mt, superficie catastale di mq.59 e mq.54 su aree scoperte per un totale di superficie commerciale di mq.82,60 censito al ceu di Aci Catena al foglio 10 particella 417 sub.117 cat. A/3.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 85.000, che la superficie commerciale è pari a mq.69,40 e che rispetto al fabbricato pignorato privo di impianti tecnologici, si stima un coefficiente di parametrazione pari a 0,9, il valore pagato per mq, sarà pari a: €.85.000 / mq.69,40 X 0,9 = €/mq.1.102,30

Atto di compravendita rogato dal Notaio Antongiulio Luca in data 24/09/2021 rep. n.13.167 e inerente la vendita di un appartamento al terzo e ultimo piano sito in Aci Catena alla distanza in linea d'aria da quello pignorato di circa 270 mt, superficie catastale di mq.71 e mq.66 su aree scoperte per un totale di superficie commerciale di mq.82,60 censito al ceu di Aci Catena al foglio 11 particella 460 sub.144 cat. A/3.

Visto che il valore complessivo pagato era di euro 95.000, che la superficie commerciale è pari a mq.82,60 e che rispetto al fabbricato pignorato privo di impianti tecnologici, si stima un

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

coefficiente di parametrazione pari a 0,9, il valore pagato per mq, sarà di: €.95.000 / mq.82,60 X 0,9 = €/mq.1.035,10

La media dei suddetti tre valori ricavati è pari a:

€/mq: 1.087,45 + 1.102,30 + 1.035,10 / 3 = €/mq.1.074,95

Valore immobile pignorato:

superficie commerciale: mq.71,6 (superficie lorda) + mq.8,26 (aree scoperte) = mq.80,82 (superficie commerciale) x €/mq.1.074,95 = euro 86.877,45

Al suddetto valore andranno tolte le spese per la regolarizzazione urbanistica stimate in euro 8.000 e inerente la demolizione della tettoia esterna in legno di mq.14,76, dell'adiacente tettoia in termocopertura di mq.5,61 (allegato A), la demolizione della sopraelevazione del parapetto del terrazzo sul lato sud mentre le somme dovute al condominio di via San Nicolò n.161 per mezzo dell'attuale amministratore e ammontanti a euro 1.348,69, dopodichè la somma ottenuta verrà decurtato del 20% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a:

€. 86.877,45 – (€.8.000 + €.1.348,69) – 20 % = 62.023,05

Valore: €.62.023,05

N

Indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto in più lotti separati (spiegandone la ragione) predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del giudice.

L'appartamento pignorato non è divisibile.

O

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

Il sottoscritto CTU ha prodotto 23 fotografie di cui la foto 1 riguarda la vista dall'alto della sagoma dell'appartamento e le restanti 22 foto riguardano l'esterno e l'interno dell'intero appartamento pignorato.

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;

l'appartamento non è divisibile e non è costituito da quote pignorate indivise.

Q

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

L'immobile pignorato è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota.

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI:

Pignoramento:

notifica del pignoramento eseguito agli esecutati in data 09/05/2018 rep.4425

Creditore Procedente:

Unione Banche Italiane S.p.A con sede in Bergamo cod. fiscale: 03053920165

Titolo esecutivo:

Iscrizione n.61730/14519 del 18.11.2009 nascente da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo concesso con scrittura privata con sottoscrizione autenticata del 16.11.2009 di cui al rogito del notaio Antonio D'Amico di Acireale rep. 178684/12145 a favore di B@nca 24-7 s.p.a. con sede in Bergamo, codice fiscale 02805490162, domicilio eletto in Bergamo, piazza Vittorio Veneto n.8, in qualità di creditore ipotecario contro [redacted] nata a a Catania il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted], nato a Catania il [redacted], c.f. [redacted] in qualità di debitori ipotecari su un capitale di euro 135.000 e ipoteca di euro 270.000 per una durata di anni 35;

Trascrizione n.20829/15586 del 31.05.2018 nascente da verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'ufficiale giudiziario presso il Tribunale di Catania in data 09.05.2018 rep.4425 a favore di Unione di Banche Italiane s.p.a. con sede in Bergamo, c.f. 03053920165 contro [redacted] nata a a Catania il [redacted] c.f. [redacted] e [redacted], nato a

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

Catania il [redacted], c.f. [redacted].

Debitore:

[redacted]: codice fiscale: [redacted]

[redacted]: codice fiscale: [redacted]

Documenti depositati ex art.567 c.p.c.:

- certificazione notarile del 27.06.2018 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano con studio in Corleone (PA):
- trascrizione del pignoramento immobiliare del 31.05.2018.

Documenti prodotti dal ctu

- Certificato di residenza storico di [redacted] e [redacted]
- Certificato stato di famiglia;
- Planimetria catastale fg. [redacted] p. [redacted] sub. [redacted];
- Elaborato planimetrico fg. [redacted] p. [redacted];
- Estratto di mappa foglio [redacted] part. [redacted];
- Copia della concessione edilizia in sanatoria;
- Architettonici quotati dell'immobile pignorato e allegati alla suddetta concessione edilizia in sanatoria;
- visura catastale storica urbano fg. [redacted] p. [redacted] sub. [redacted].

Titolo di acquisto della proprietà in capo (debitori esecutati

L'immobile pignorato era pervenuto agli esecutati per la quota indivisa di ½ cadauno in forza dell'atto di vendita del [redacted] rep. [redacted] rogato ad Acireale dal Notaio Antonio D'Amico da potere di [redacted] pervenutogli per atto del [redacted] rogato dal Notaio Leonarda [redacted] di Giarre rep. [redacted] ed alla quale gli era

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

pervenuto da potere di [redacted] per atto del [redacted] rep.6662 rogato dal Notaio Elio Sambataro di Catania ed al quale gli era pervenuto da potere di [redacted].

Regime legale dei debitori:

conviventi non coniugati.

Diritto pignoramento:

Lotto unico: ([redacted] prop. per 500/1000 e [redacted] prop. per 500/1000.

Comproprietari:

nessuno.

Regolarità immobile:

Lotto unico conforme a condizione che l'eventuale aggiudicatario esegua le demolizioni delle opere abusive.

Costi eventuali irregolarità:

euro 8.000 (per ripristino dello stato dei luoghi a mezzo demolizione delle opere abusive non sanabili.

Stato occupazione del bene:

lotto unico: libero e sgombero da mobilia.

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.559/2018 R.g.es.

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento sito in Aci Catena, [redacted] piano terzo e ultimo dell'edificio A, interno 8, censito in catasto urbano al fg. [redacted] part. [redacted] sub. [redacted].

Valore stimato: **€ 62.023,05 (sessantaduemilaventitre/05 euro)**

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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

Nel ringraziare la s.v. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, dichiarando di non avere nient'altro da aggiungere.

Si allegano:

n.23 fotografie;

atto del 7.9.2020 per comparabili;

atto del 24.9.2020 per comparabili;

atto del 17.9.2019 per comparabili;

elenco subalterni f.[redacted] p.[redacted] in cui vi è l'immobile pignorato;

elenco subalterni f.10 p.417;

elenco subalterni f.11 p.460;

certificato di residenza esecutati;

stato di famiglia esecutati;

Allegato A (planimetria con evidenziati gli abusi edilizi);

Allegato B (sezione appartamento pignorato da progetto);

architettonici da concessione edilizia + con.edil. in sanatoria;

planimetria + sez. allegato con. Edilizia;

planimetria catastale conforme;

estratto di mappa del foglio [redacted];

visura catastale storica f.[redacted] part.[redacted] sub.[redacted].

Catania lì 17/11/2023

Il c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

Firmato Da: SCACCIANTE GIUSEPPE MICHELE Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 1a296a

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