



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO:..... **N. 42/2018 R. E.**
MAGISTRATO DESIGNATO:..... **DOTT.SSA FLORIANA GALLUCCI**
GENERALITA' C.T.U.:..... **ING. LUIGI AMOROSO**
NOTIFICA INCARICO:..... **13 GIUGNO 2019**
GURAMENTO C.T.U.:..... **21 GIUGNO 2019**
CREDITORE PROC.:..... **UNICREDIT S.P.A.**
TERZO INTERVENUTO:..... **BANCA MONTEPASCHI DI SIENA S.P.A.**
DEBITORE ESECUTATO:..... **XXXXX**



- INDICE -

1. Premessa :	pag. 03
2. Risposte ai quesiti del mandato	
Punto a) - Identificazione beni pignorati :	pag. 06
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento :	pag. 10
Punto c),d) - Titorità dei beni e Provenienza :	pag. 10
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita :	pag. 11
Punto g) - Aggiornamento atti catastali :	pag. 14
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili :	pag. 14
Punto q) - Detenzione immobili :	pag. 15
Punto r) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita :	pag. 15
Punto s),t) - Valutazione degli immobili :	pag. 20
Punto u) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati :	pag. 28
Punto v) - Documentazione fotografica e planimetrie :	pag. 28
Punto w) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato e divisibilità o meno del compendio pignorato :	pag. 28
3. Conclusioni :	pag. 29

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it





TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 42/2018
promosso da Banca Carime S.P.A. contro XXXXX + 2

G. E. DOTT.SSA FLORIANA GALLUCI

1. PREMESSA

Con Decreto del 13 Giugno 2019, l'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Floriana Gallucci, nominava consulente nel procedimento in oggetto lo scrivente Dott. Ing. Luigi Amoroso, regolarmente iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A/3456, che in data 21 Giugno 2019 procedeva alla sottoscrizione di atto di giuramento con firma digitale e successivo invio telematico alla Cancelleria di codesto ufficio con il seguente mandato:

- a) Identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;*
- 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 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;*
- 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, 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 autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;*

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

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

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

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

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

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

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

q) *accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto mod. 4/rev);*

r) *elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad*



esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

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

t) tenga conto della riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;

u) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;

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

w) accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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

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

Concedendo termine di giorni 90 dal giuramento per il deposito della relazione tecnica.



Il C.T.U., preso atto del mandato, scaricati in pendrive i fascicoli di parte, studiata la documentazione agli atti, a mezzo pec e racc. fissava per il giorno 9 Luglio 2019 il sopralluogo presso gli immobili siti in Adrano e Santa Maria di Licodia, con invito alle parti a comparire. Il giorno convenuto alle ore 14,30 lo scrivente si recava sui luoghi stabiliti per identificare ed esaminare gli immobili oggetto del pignoramento. Sui luoghi, lo scrivente ha incontrato i debitori esecutati e il custode giudiziario ed è stato stilato verbale in allegato alla presente. Le operazioni peritali, sulla scorta delle mappe e planimetrie reperite presso i preposti uffici, si sono svolte con un'attenta analisi e verifica degli immobili pignorati, eseguendo i necessari rilievi planimetrici e producendo idonea documentazione fotografica.

- Con riferimento all'immobile sito in Adrano via Alceo-Pitagora in catasto al foglio 58, particella 1974, sub 3 piano T-1-2-3, i debitori hanno dichiarato che lo stesso è stato venduto al sig. xxxxx da oltre 40 anni per cui non è stato possibile effettuare l'accesso; a tal proposito i debitori si sono riservati di documentare quanto dichiarato; tale assunto è stato confermato dall'atto di compravendita del 23/10/1980 e relativa nota di trascrizione del 21/11/1980 che il custode giudiziario a fatto pervenire al sottoscritto per cui l'immobile di cui sopra verrà escluso dalla stima (Cfr. verbali di sopralluogo Ctu e Custode, atto di compravendita, nota trascrizione).

Successivamente venivano effettuate indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti le unità immobiliari in oggetto. Inoltre a completamento delle operazioni, il sottoscritto esperiva le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

a) - IDENTIFICAZIONE BENI PIGNORATI

L'atto di pignoramento, notificato rispettivamente in date 31 Novembre 2017 e 8 Gennaio 2018 e trascritto a Catania in date 12/01/2018 e 22/01/2018 ai rispettivi numeri 1525/1257 e 2856/2306 contro i debitori esecutati, ha indicato quali beni pignorati nei Comuni di Adrano e Santa Maria di

Licodia i seguenti immobili:



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.7

Bottega sita nel Comune di Adrano via Bonn n.14, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.7, di proprietà per 1/2 cadauno ai debitori eseguiti xxxxx e xxxxx in regime di comunione dei beni.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.5, di proprietà per 1/2 cadauno ai debitori eseguiti xxxxxx e xxxxxx in regime di comunione dei beni.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.6

Magazzino sito nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano secondo, censito al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.6, di proprietà per 1/2 cadauno ai debitori eseguiti xxxxx e xxxxxx in regime di comunione dei beni.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.2

Autorimessa sita nel Comune di Adrano via Bonn n.25, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.2, di proprietà per 1/2 cadauno ai debitori eseguiti xxxxx e xxxxx in regime di comunione dei beni.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.3

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.3, di proprietà per 1/2 cadauno ai debitori eseguiti xxxxx e xxxxx in regime di comunione dei beni.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.4-5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano secondo con soprastante lastrico solare, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.4-5, di proprietà per 1/2 cadauno ai debitori eseguiti xxxxx e xxxxx in regime di comunione dei beni.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1935

Terreno sito nel Comune di Adrano via Pitagora-Bonn, censito al N.C.T. al Foglio 58, Particella 1935, di proprietà per 1/2 cadauno ai debitori eseguiti xxxxx e xxxxx [REDACTED] in regime di comunione dei beni.

- Unità immobiliare Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

Villa sita nel Comune di Santa Maria di Licodia, piani S1,T,1 e 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 947, Sub. 6-7, di proprietà per 1/2 del debitore eseguito xxxxx.



DATI CATASTALI

Gli immobili censiti nel Comune di Adrano risultano essere di proprietà per 1/2 cadauno dei debitori esecutati [REDACTED] mentre la Villa censita in Santa Maria di Licodia risulta essere di proprietà per 1/2 del debitore esecutato [REDACTED] (Cfr. Mappe, planimetrie e visure catastali).

BOTTEGA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
58	1024	7	C/1	5	91 mq	€ 1.485,12
INDIRIZZO		via Bonn n.14 piano T				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
58	1024	5	A/3	9	5 vani	€ 309,87
INDIRIZZO		via Bonn n.18 piano 1°				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				

MAGAZZINO

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
58	1024	6	C/2	6	26 mq	€ 84,60
INDIRIZZO		via Bonn n.18 piano 2°				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				

AUTORIMESSA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
58	1934	2	C/6	6	100 mq	€ 237,57
INDIRIZZO		via Bonn n.25 piano T				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
58	1934	3	A/3	7	4,5 vani	€ 199,87
INDIRIZZO		via Pitagora n.81 piano 1°				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				

ABITAZIONE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
58	1934	4	A/3	7	4 vani	€ 177,66
INDIRIZZO		via Pitagora n.81 piano 2°				
SITUAZIONE DEGLI INTESTATI						
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				
XXXXX		1/2 in regime di comunione beni				



LASTRICO SOLARE

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
58	1934	5	lastrico solare	-	75 mq	-
INDIRIZZO		via Pitagora n.81 piano 3°				
		SITUAZIONE DEGLI INTESTATI				
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	

TERRENO

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA	CLASSE	CONSISTENZA	Reddito Dom.	Reddito agr.
58	1935	- sem. arbor	4	119 mq	€ 0,46	€ 0,06
INDIRIZZO		via Pitagora-Bonn				
		SITUAZIONE DEGLI INTESTATI				
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	

VILLA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
21	947	6	A/7	3	10,5 vani	€ 736,31
INDIRIZZO		via M.G.Cutuli, piano T-1°-2°				
		SITUAZIONE DEGLI INTESTATI				
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	

AUTORIMESSA

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
21	947	7	C/6	1	154 mq	€ 310,18
INDIRIZZO		via M.G.Cutuli, piano S1				
		SITUAZIONE DEGLI INTESTATI				
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	
		XXXXX			1/2 in regime di comunione beni	

CONFINI

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.7

Unità immobiliare ubicata in via Bonn n.14 confinante: a Nord con proprietà xxxxx, a Sud con via Bonn, ad Est con via Stoccolma e ad Ovest con proprietà [REDACTED]

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.5

Unità immobiliare ubicata in via Bonn n.18 confinante: a Nord con proprietà xxxxx, a Sud con via Bonn, ad Est con via Stoccolma e ad Ovest con proprietà xxxxx.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.6

Unità immobiliare ubicata in via Bonn n.18 confinante: a Nord con proprietà xxxxx, a Sud con via Bonn, ad Est con via Stoccolma e ad Ovest con proprietà xxxxx.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.2

Unità immobiliare ubicata in via Bonn n.25 confinante: a Nord con via Bonn, a Sud con altra ditta, ad Est con via Pitagora e ad Ovest con altra ditta.



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.3

Unità immobiliare ubicata in via Bonn n.81 confinante: a Nord con via Bonn, a Sud con altra ditta, ad Est con via Pitagora e ad Ovest con altra ditta.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.4-5

Unità immobiliare ubicata in via Bonn n.81 confinante: a Nord con via Bonn, a Sud con altra ditta, ad Est con via Pitagora e ad Ovest con altra ditta.

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1935

Unità immobiliare confinante con mediana di via Bonn e con mediana di via Pitagora.

- Unità immobiliare Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

Unità immobiliare ubicata in via M.G.Cutuli confinante: a Nord con aria libera su terreno pertinenziale, a Sud con via M. G.Cutuli, ad Est con aria libera su terreno pertinenziale, e ad Ovest con aria libera su terreno pertinenziale.

b) – CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare eseguito su istanza di Unicredit S.p.A. notificato rispettivamente in date 31 Novembre 2017 e 8 Gennaio 2018 e trascritto a Catania in date 12/01/2018 e 22/01/2018 ai rispettivi numeri 1525/1257 e 2856/2306 xxxxx xxxxx xxxxx, ad eccezione dell'immobile di cui in premessa risultano corretti. Si riscontra inoltre corrispondenza tra l'atto e le relative note di trascrizione.

c) e d) - TITOLARITA' DEI BENI E PROVENIENZA

Gli immobili al foglio 58 particella 1934, sub 2-3-4-5 (*già costruiti su terreno particella 1934 ex 1498 – particella 1935 ex 1498*) di cui sopra, risultano essere pervenuti agli esecutati xxxxx xxxxx in regime di comunione di beni fra loro per 1/2 ciascuno, in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Tomasello da Adrano del 24/4/1989 al n. 1349 di rep. trascritto il 13/5/1989 ai nn. 16457/13234;

Gli immobili al foglio 58 particella 1024, sub 5-6-7 (*ex sub 2-3-4 già costruiti su terreno particella 1024 ex 153/b*) di cui sopra, risultano essere pervenuti agli esecutati xxxxx xxxxx in regime di comunione di beni fra loro per 1/2 ciascuno, in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Michele Guzzardi da Biancavilla del 27/12/1972 al n. 1349 di rep. trascritto il 19/1/1973 ai nn. 13420/12873;



L'immobile al foglio 21 particella 947, sub 6 (*ex sub 1-2*), 7 (*ex sub 3-4-5 ex sub 1-2*) già costruiti su terreno particella 947 (*ex 824 ex 209 che accorpava particella 838 ex 603 ex 5*) di cui sopra, risulta essere pervenuto all'esecutato xxxxx xxxxx in regime di comunione di beni fra loro per 1/2 ciascuno, in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Grassi Leonardo da Santa Maria di Licodia del 15/9/2010 al n. 4901/1886 di rep. trascritto il 20/9/2010 ai nn. 50286/31072 da potere di [REDACTED] con sede in Biancavilla (0396582875) proprietà per 1/1. Alla società [REDACTED] pervenne in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Grassi Leonardo da Santa Maria di Licodia del 06/10/2006 al n. 2865/385 di rep. trascritto il 10/1/2006 ai nn. 65830/38112 da potere di XXXXXXXX [REDACTED] proprietà per 1/1. Al sig. XXXXXXXX pervenne in virtù di compravendita ai rogiti del Notaio Grassi Leonardo del 02/8/2005 al n. 1041/88 di rep. trascritto il 04/8/2005 ai [REDACTED] proprietà per 1/1. Al sig. [REDACTED] il terreno pervenne per giusti e legittimi atti ultraventennali. Si segnala:

- Concessione edilizia emessa dal Comune di Adrano il 08/1/1991 n.1 trascritta il 06/2/1991 ai nn. 7465/5979 a favore di XXXXXX (proprietà per 1\1 del foglio 58 mapp. 1498) contro COMUNE DI ADRANO (800014190871) proprietà per 1\1.
- Concessione edilizia emessa dal responsabile della 13 U.O. Adrano in data 04/1/2001 trascritta il 02/2/2001 ai nn. 3860/2929 a favore di XXXXXX (proprietà per 1\1 del foglio 58 mapp. 1024/5-1024/61024/7) contro COMUNE DI ADRANO (800014190871) proprietà per 1\1.
- Preliminare di compravendita del Notaio Filippo La Noce da Catania del 28/9/2012 n. 10520/2493 di rep trascritto il 02/10/2012 ai nn. 46129/37194 a favore di [REDACTED] [REDACTED]) proprietà per 1\1 contro XXXXXX nata [REDACTED] e XXXXXX nato a [REDACTED] proprietà per 1\2 ciascuno in regime di comunione legale di beni (*Cfr. relazione notarile*).

f) - FORMALITA' ESISTENTI PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI CATANIA

Formalità esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania sulla unità immobiliare oggetto dell'esecuzione (*Cfr. Ispezione ipotecaria*):



- Unità immobiliari Foglio 58 – Particella 1024 - Sub. 5-6-7

1. TRASCRIZIONE del 02/02/2001 – Registro Particolare 2929 Registro Generale 3860 Pubblico Ufficiale RESPONSABILE DELLA 13 U.O. repertorio 3 del 04/01/2001. ATTO AMMINISTRATIVO – CONCESSIONE EDILIZIA.
2. ISCRIZIONE del 22/03/2010 - Registro Particolare 6629 Registro Generale 19404 Pubblico Ufficiale GRASSI LEONARDO repertorio 4681/1717 del 17/03/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
3. ISCRIZIONE del 25/05/2014 – Registro Particolare 1828 Registro Generale 19481 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA repertorio 2854/2013 del 07/10/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 30/05/2014 – Registro Particolare 1939 Registro Generale 20533 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA repertorio 3159 del 01/04/2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
5. TRASCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 1525 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 13252 del 30/11/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- Unità immobiliari Foglio 58 – Particella 1934 - Sub. 2-3-4-5

1. TRASCRIZIONE del 02/10/2012 – Registro Particolare 37194 Registro Generale 46129 Pubblico Ufficiale LA NOCE FILIPPPO repertorio 10520/2493 del 28/09/2012. ATTO TRA VIVI – PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA.
2. ISCRIZIONE del 26/05/2014 - Registro Particolare 1828 Registro Generale 19481 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA repertorio 2854/2013 del 07/10/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
3. ISCRIZIONE del 30/05/2014 – Registro Particolare 1939 Registro Generale 20533 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA repertorio 3559 del 01/04/2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
4. TRASCRIZIONE del 12/01/2018 - Registro Particolare 1257 Registro Generale 1525 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 13252 del 30/11/2017. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



- Unità immobiliari Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

1. ISCRIZIONE del 19/07/2010 – Registro Particolare 10102 Registro Generale 41630 Pubblico Ufficiale GRASSI LEONARDO repertorio 4846/1851 del 14/07/2010. IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO. Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 767 del 02/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO).

2. ISCRIZIONE del 20/09/2010 - Registro Particolare 8617 Registro Generale 57056 Pubblico Ufficiale GRASSI LEONARDO repertorio 4901/1886 del 15/09/2010. ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA.

3. ANNOTAZIONE del 26/10/2010 – Registro Particolare 8617 Registro Generale 57056 Pubblico Ufficiale GRASSI LEONARDO repertorio 4900/1885 del 15/09/2010. ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI. Formalità riferimento: Iscrizione n. 825 del 2007

4. TRASCRIZIONE del 21/03/2013 - Registro Particolare 13706 Registro Generale 16492 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA repertorio 16 del 19/02/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

5. TRASCRIZIONE del 01/10/2013 - Registro Particolare 38576 Registro Generale 47809 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE repertorio 5322 06/09/2013. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

6. TRASCRIZIONE del 25/02/2014 - Registro Particolare 5668 Registro Generale 7274 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA repertorio 20/2014 13/02/2014. ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

7. ISCRIZIONE del 26/05/2014 - Registro Particolare 1828 Registro Generale 19481 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA repertorio 2854/2013 del 07/10/2013. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

8. ISCRIZIONE del 30/05/2014 - Registro Particolare 1939 Registro Generale 20533 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA repertorio 3159 del 01/04/2014. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

9. TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 2306 Registro Generale 2856 Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO repertorio 13252 del 08/10/2018. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.



g) – AGGIORNAMENTO ATTI CATASTALI

Da quanto rilevato in sede di sopralluogo, il CTU ha potuto verificare che l'attuale documentazione catastale, riferita agli immobili siti nei Comuni di Adrano e Santa Maria di Licodia, oggetto del pignoramento non presenta nessuna difformità.

i) - REGOLARITA' EDILIZIA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

- Unità immobiliari Foglio 58 – Particella 1024 - Sub. 5-6-7

Da indagini effettuate presso l'Archivio Notarile e il Comune di Adrano il CTU ha potuto verificare che l'edificio composto dalle unità immobiliari di cui sopra (*già costruiti su tratto di terreno Part. 1024 ex 153/b*), costituito da un corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra, risulta essere stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 3/2001 prat. n. 2245, rilasciata dal Sindaco del Comune di Adrano in data 4 Gennaio 2001 con successivo rilascio dell'autorizzazione di abitabilità n. 32/2001 del 21 Aprile 2009 (*Cfr. Concessione Edilizia in Sanatoria e Autorizzazione di Abitabilità*).

- Unità immobiliari Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.2-3-4-5

Dall'analisi dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Tomasello da Adrano del 24/4/1989 al n. 1349 di rep. trascritto il 13/5/1989 ai nn. 16457/13234 e da indagini effettuate presso il Comune di Adrano il CTU ha potuto verificare che l'edificio composto dalle unità immobiliari di cui sopra (*già costruiti su tratto di terreno part. 1934 ex 1498 - part. 1935 ex 1498*), costituito da un corpo di fabbrica a quattro elevazioni fuori terra, risulta essere stato realizzato in conformità alla Concessione Edilizia n. 1, prat. n. 83/90, prot. n. 13756, rilasciata dal Sindaco del Comune di Adrano in data 12 Luglio 1990 (*Cfr. Concessione Edilizia*).

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1935

Dall'analisi dell'atto di compravendita ai rogiti del Notaio Maria Grazia Tomasello da Adrano del 24/4/1989 al n. 1349 di rep. trascritto il 13/5/1989 ai nn. 16457/13234 e da indagini effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Adrano nella persona del Geom. Bulla, il CTU ha potuto verificare e riscontrare durante il sopralluogo, che rispetto al P.R.G., trattasi di una sezione di terreno già sede stradale pertanto bene non alienabile e quindi non suscettibile di stima; il tutto è confermato dal Frazionamento e dal Certificato di Destinazione Urbanistica in allegati all'atto di Compravendita di cui sopra (*Cfr. Atto di Compravendita, all.A, all. B*).



- Unità immobiliare Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

Dall'analisi dell'atto di compravendita del 15/09/2010 in Notar Grassi Leonardo da Santa Maria di Licodia, rep.4901/1886 e trascritto a Catania il 20/09/2010 nn. 31072/50286, il CTU ha potuto verificare che la Villa composta dalle unità immobiliari di cui sopra (*già costruiti su terreno particella 947(ex 824 ex 209 che accorpava particella 838 ex 603 ex 5)*), costituita da un grande corpo di fabbrica a tre elevazioni fuori terra e un piano seminterrato, risulta essere stata realizzata in conformità alla Concessione Edilizia n. 22 rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia in data 18 Aprile 2006, volturata in data 28 Dicembre 2006, prot. n. 11 e Concessione Edilizia n. 50 in Variante rilasciata dal Comune di Santa Maria di Licodia in data 2 Ottobre 2008, prat. n. 73/2007, dichiarata Agibile con provvedimento rilasciato dal Comune di Santa Maria di Licodia in data 7 Luglio 2010 (*Cfr. Atto di Compravendita*).

q) - DETENZIONE IMMOBILI

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che gli immobili di cui sopra risultano essere nella disponibilità del Custode Giudiziario Avv. Russotto G. in sostituzione dei debitori esecutati, ai quali è stata data la facoltà di presentare istanza di autorizzazione ad abitare alcuni immobili così come relazionato dallo stesso.

r) – ELENCO IMMOBILI ED ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato sito nel Comune di Adrano presso le vie Bonn nn. 14/18/25 e Pitagora n. 81 e nel Comune di Santa Maria Di Licodia, presso la via M.G.Cutuli. Il corpo di fabbrica in cui sono ubicati gli immobili siti in Adrano di cui sopra sono edifici a tre e quattro elevazioni fuori terra realizzati con travi e pilastri in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in mattoni forati con interclusa camera d'aria; mentre l'immobile sito in Santa Maria Di Licodia è una Villa a tre elevazioni fuori terra e un piano seminterrato, realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato e muri di tamponamento in mattoni forati con interclusa camera d'aria e relativa coibentazione.

L'accesso ad essi avviene attraverso gli ingressi prospicienti le vie suddette da cui portoni e scale interne e esterne si accede ai vari immobili sopra elencati, per i quali se ne riporta la descrizione e consistenza:



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.7

Bottega sita nel Comune di Adrano via Bonn n.14, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.7.

Trattasi di un grande locale bottega adibito alla vendita di carni bianche e macelleria ubicata al piano terra di un edificio a tre elevazioni fuori terra; esso risulta composta da un grande vano più accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.14 di via Bonn.

L'altezza utile interna è di metri 4.00

-Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

-Pavimentazione interna in piastrelle smaltate chiare e colorate;

-Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile e colorata;

-Pareti accessori e zona vendita in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00 mt.;

-Portoni ingresso in saracinesche elettriche;

-Servizio igienico tradizionale, fornito di tre pezzi sanitari tipo standard;

-L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e pompe di calore.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **116 mq**

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.5.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra; esso risulta composto da 4 vani più accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.18 di via Bonn. L'altezza utile interna è di metri 3.20

-Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

-Pavimentazione interna in piastrelle di prima scelta 40x40;

-Pavimentazione balconi in piastrelle di clinker smaltate chiare;

-Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile e carta da parati;

-Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00 mt.;

-Infissi interni in legno tamburato smaltate bianche;

-Infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibile esterno;

-Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard;



-L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e pompe di calore.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** **125 mq**

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.6

Magazzino sito nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano secondo, censito al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.6.

Trattasi di un locale sgombero adibito a ripostiglio e stenditoio ubicato al secondo piano di un edificio a tre elevazioni fuori terra; esso risulta composto da un grande vano più terrazza pertinenziale. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.18 di via Bonn.

L'altezza utile interna è di metri 3.20

-Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

-Pavimentazione interna in piastrelle di clinker smaltate colorate;

-Pavimentazione terrazza in mattonelle di cemento;

-Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;

-Infissi esterni in lamiera zincata con avvolgibile esterno;

-L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** **54 mq**

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.2

Autorimessa sita nel Comune di Adrano via Bonn n.25, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.2.

Trattasi di un grande locale adibito ad autorimessa ubicato al piano terra di un edificio a quattro elevazioni fuori terra; L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.25 di via Bonn. L'altezza utile interna è di metri 3.50

-Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

-Pavimentazione interna in battuto di cemento;

-Intonaci al rustico;

-Portoni ingresso in saracinesche elettriche;



-L'immobile è dotato di impianto elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** **112 mq**

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.3

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.3.

Trattasi di un appartamento ubicato al primo piano di un edificio a quattro elevazioni fuori terra; esso risulta composto da 3 vani più accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.81 di via Bonn. L'altezza utile interna è di metri 2.75

-Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Pavimentazione interna in piastrelle ceramicate rettangolari;
- Pavimentazione balconi in piastrelle di clinker smaltate chiare;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile;
- Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00 mt.;
- Infissi interni in legno tamburato smaltate bianche;
- Infissi esterni in alluminio anodizzato con avvolgibile esterno;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard;
- L'immobile è dotato di impianto idrico ed elettrico.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** **109 mq**

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.4-5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano secondo con soprastante lastrico solare, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.4-5.

Trattasi di un appartamento ubicato al piano secondo di un edificio a quattro elevazioni fuori terra con terrazzo di pertinenza e soprastante lastrico solare; esso risulta composto da 2 vani più accessori. L'ingresso all'immobile avviene dal civico n.81 di via Bonn.

L'altezza utile interna è di metri 2.75



-Le sue caratteristiche e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Pavimentazione interna in piastrelle di prima scelta 40x40;
- Pavimentazione balconi e terrazza in piastrelle di clinker smaltate chiare;
- Pavimentazione lastrico solare in marmette cemento e graniglia;
- Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile e carta da parati;
- Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00 mt.;
- Infissi interni in legno ciechi e con inserti in vetro satinato;
- Infissi esterni in lamiera smaltata vetrocamera con avvolgibile esterno;
- Servizi igienici tradizionali, forniti di cinque pezzi sanitari tipo standard;
- L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico, riscaldamento e pompe di calore.

La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** 103 mq

- Unità immobiliare Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

Villa sita nel Comune di Santa Maria di Licodia, piani S1-T-1- 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 947, Sub. 6-7.

Trattasi di una grande villa costituita due elevazioni più una terza adibita a locale mansarda-sottotetto abitabile e un grande locale seminterrato adibito ad autorimessa; essa risulta composta da 8 vani più accessori con corte esterna di pertinenza. L'ingresso all'immobile avviene dalla via M. G. Cutuli. Le altezze dei locali sono le seguenti:

Autorimessa mt. 3.70; 1° e 2° Piano mt. 2.70; Mansarda, altezza media mt. 2.38

Allo stato attuale la villa non risulta completa in tutte le sue parti, in quanto mancano:

- 1) *La realizzazione della grande scala a chiocciola che collegherebbe tutti i livelli;*
- 2) *La messa in opera dei pezzi sanitari che risultano mancanti in tutti i servizi.*

Il costo (compreso ogni altro magistero, i costi per la sicurezza, eventuali imprevisti) per la realizzazione della scala a chiocciola e la messa in opera dei pezzi sanitari è stato quantificato dal CTU nella misura di € 8.500,00; Tale costo successivamente verrà scomputato dalla stima che verrà fatta ai successivi punti s) e t).



Le caratteristiche della villa e le rifiniture principali sono le seguenti:

- Pavimentazione interna in piastrelle a quadroni di 1[^] scelta;
 - Pavimentazione autorimessa e balconi in piastrelle smaltate antiscivolo;
 - Intonaci di tipo tradizionale con idropittura lavabile e carta da parati;
 - Pareti bagno e lavanderia in piastrelle di maiolica fino ad altezze di 2.00 mt.;
 - Infissi interni in legno tamburato smaltate bianche;
 - Infissi esterni in lamiera smaltata vetrocamera con persiana esterna;
 - Servizi igienici mancanti;
 - L'immobile è dotato di impianto idrico, elettrico e allarme.
- La superficie commerciale dell'immobile (comprensiva dei muri perimetrali, dei tramezzi, le superfici ponderate ad uso esclusivo e delle pertinenze) è pari a :

• **Superficie Commerciale** _____ **332 mq**

s) e t) – VALUTAZIONE IMMOBILI

Il valore delle unità immobiliari di cui sopra verrà determinato dalla media aritmetica dei valori ottenuti dai due procedimenti di stima seguenti :

Sintetica – Comparativa (*basata sul probabile valore di mercato in zona*).

Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini eseguite sui luoghi e nelle zone limitrofe, da informazioni acquisite presso agenzie immobiliari locali, colleghi, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale. Supportato da queste fonti lo scrivente ha potuto determinare con buona approssimazione che i prezzi di mercato di alloggi ricadenti in zona urbanisticamente equivalente variano come di seguito riportato:

- Abitazioni tipo economico:	€/mq	Min_470,00 - Max_ 800,00
- Autorimesse:	€/mq	Min_400,00 - Max_ 600,00
- Botteghe/Negozi:	€/mq	Min_870,00 - Max_1.200,00
- Magazzini:	€/mq	Min_400,00 - Max_ 650,00
- Ville e Villini:	€/mq	Min_770,00 - Max_1.000,00



Capitalizzazione del reddito (*basata sul potenziale reddito da locazione*).

Il procedimento utilizzato si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione. Si utilizzerà un canone di locazione desunto dal mercato di libera trattazione (L.431/98). Pertanto sulla base delle considerazioni sopra riportate si procede alla valutazione degli immobili oggetto del pignoramento siti nel Comune di Adrano presso le vie Bonn nn. 14/18/25 e Pitagora n. 81 e nel Comune di S.Maria Di Licodia, presso la via M.G.Cutulì:

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.7

Bottega sita nel Comune di Adrano via Bonn n.14, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.7.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 870,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 116,00 \times \text{€/mq } 870,00 = \text{€ } 100.920,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 400,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 400,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 400,00 x 12 mesi	€ 4.800
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 30% spese = € 4.800,00 - 0.30 x 4.800,00	€ 3.360
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 3.360/0.03	€ 112.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 100.920,00 + \text{€ } 112.000,00) / 2 = \text{€ } 106.460,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€ } 106.460,00 - \text{€ } 106.460,00 \times 0.15 = \text{€ } 90.000,00$$



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.5.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 650,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:



$$V_m = m_q 125,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 81.250,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 280,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 280,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 280,00 x 12 mesi	€ 3.360
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 25% spese = € 3.360,00 - 0.25 x 3.360,00	€ 2.520
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 2.520/0.03	€ 84.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 81.250,00) / 2 = \text{€ } 82.625,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:

$$V_r = \text{€ } 82.625,00 - \text{€ } 82.625,00 \times 0.15 = \text{€ } 70.000,00$$



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.6

Magazzino sito nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano secondo, censito al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.6.



Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 650,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:



$$Vm = mq \ 54,00 \times \text{€/mq} \ 650,00 = \text{€} \ 35.100,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 170,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 170,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 170,00 x 12 mesi	€ 2.040
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 25% spese = € 2.040,00 - 0.25 x 2.040,00	€ 1.530
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 1.530/0.03	€ 51.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$Vr = (Va + Vm) / 2 = (\text{€} \ 51.000,00 + \text{€} \ 35.100,00) / 2 = \text{€} \ 43.050,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:



$$Vr = \text{€} \ 43.050,00 - \text{€} \ 43.050,00 \times 0.15 = \text{€} \ 37.000,00$$



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.2

Autorimessa sita nel Comune di Adrano via Bonn n.25, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.2.



Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 500,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:



$$Vm = mq \ 112,00 \times \text{€/mq} \ 500,00 = \text{€} \ 56.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 200,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 200,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 200,00 x 12 mesi	€ 2.400
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 25% spese = € 2.400,00 - 0.25 x 2.400,00	€ 1.800
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 1.800/0.03	€ 60.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$Vr = (Va + Vm) / 2 = (\text{€} \ 60.000,00 + \text{€} \ 56.000,00) / 2 = \text{€} \ 58.000,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:



$$Vr = \text{€} \ 58.000,00 - \text{€} \ 58.000,00 \times 0.15 = \text{€} \ 49.000,00$$



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.3

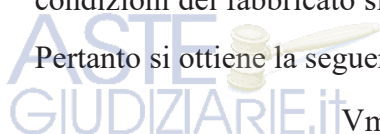
Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.3.



Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 650,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:



$$V_m = m_q 109,00 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 70.850,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 280,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 280,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 280,00 x 12 mesi	€ 3.360
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 25% spese = € 3.360,00 - 0.25 x 3.360,00	€ 2.520
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 3.600/0.03	€ 84.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 84.000,00 + \text{€ } 70.850,00) / 2 = \text{€ } 77.425,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:



$$V_r = \text{€ } 77.425,00 - \text{€ } 77.425,00 \times 0.15 = \text{€ } 66.000,00$$



- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.4-5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano secondo con soprastante lastrico solare, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.4-5.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 800,00 €/mq.

Pertanto si ottiene la seguente valutazione:

$$V_m = m_q 103,00 \times \text{€/mq } 800,00 = \text{€ } 82.400,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 320,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 320,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 320,00 x 12 mesi	€ 3.840
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 25% spese = € 3.840,00 - 0.25 x 3.840,00	€ 2.880
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 2.880/0.03	€ 96.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€ } 96.000,00 + \text{€ } 82.400,00) / 2 = \text{€ } 89.200,00$$

da tale cifra si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per eccesso:

$$V_r = \text{€ } 89.400,00 - \text{€ } 89.400,00 \times 0.15 = \text{€ } 76.000,00$$



- Unità immobiliare Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

Villa sita nel Comune di Santa Maria di Licodia, piani S1-T-1- 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 947, Sub. 6-7.

Stima Sintetica - Comparativa

Supportato dalle fonti di cui sopra, vista la congiuntura economica, considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche influenti sul bene, vista la sua tipologia costruttiva e tenuto conto delle condizioni del fabbricato si assegna all'unità immobiliare un valore di mercato pari a 1.000,00 €/mq. Pertanto si ottiene la seguente valutazione:



$$V_m = m_q \ 332,00 \times \text{€/mq} \ 1.000,00 = \text{€} \ 332.000,00$$

Stima per Capitalizzazione del reddito

Considerando il canone di locazione mensile pari ad € 1.100,00 si determina il valore attuale dell'immobile secondo lo schema seguente:

RLM (Reddito Lordo Mensile)	€ 1.100,00/mese
RLA (Reddito Lordo Annuo) = 1.100,00 x 12 mesi	€ 13.200
RN (Reddito Netto Annuo) = RLA - 25% spese = € 13.200,00 - 0.25 x 13.200,00	€ 9.900
C (Tasso di Capitalizzazione)	C = 3 %
Va (Valore Attuale dell'immobile) = RN/C = 9.900/0.03	€ 330.000,00

Risultati

Si determina il valore dell'unità immobiliare come media dei valori ricavati dai due metodi sopra riportati per cui si ottiene:

$$V_r = (V_a + V_m) / 2 = (\text{€} \ 330.000,00 + \text{€} \ 332.000,00) / 2 = \text{€} \ 331.000,00$$

da tale cifra si detrae il costo quantificato per la messa in opera della scala a chiocciola e dei sanitari cui si ottiene:

$$V_r = \text{€} \ 331.000,00 - \text{€} \ 8.500,00 = \text{€} \ 322.500,00$$

infine al suddetto valore si opera una riduzione del 15% per assenza di garanzia per vizi del bene venduto per cui si ottiene in cifra tonda per difetto:



$$V_r = \text{€} \ 322.500,00 - \text{€} \ 322.500,00 \times 0.15 = \text{€} \ 274.000,00$$



u) – INDICAZIONI PER PROCEDERE ALLA VENDITA IN LOTTI UNICI O SEPARATI

Procedere alla vendita delle unità immobiliari in sette lotti separati, secondo le modalità indicate nel punto **w)** della presente relazione.

v) – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE

Vedi allegati alla relazione – Le unità immobiliari sotto riportate fanno parte del compendio pignorato sito nel Comune di Adrano presso le vie Bonn nn. 14/18/25 e Pitagora n. 81 e nel Comune di Santa Maria Di Licodia presso la via M.G.Cutuli.

w) – VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO E DIVISIBILITÀ O MENO DEL COMPENDIO PIGNORATO

Il pignoramento grava per l'intera quota 1/1 rispetto gli immobili siti in Adrano mentre sugli immobili di Santa Maria di Licodia grava per quota 1/2; tale quota pignorata non risulta comodamente separabile per ogni singola unità immobiliare poiché trattasi di villa con sottostante autorimessa il cui frazionamento non risulta economicamente conveniente. Si consiglia pertanto di procedere alla vendita delle unità immobiliari in sette lotti separati per un valore complessivo seguente:

LOTTO 1

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.7

Bottega sita nel Comune di Adrano via Bonn n.14, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.7.

Valore Complessivo del lotto € 90.000,00

LOTTO 2

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.5.

Valore Complessivo del lotto € 70.000,00

LOTTO 3

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.6

Magazzino sito nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano secondo, censito al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.6.

Valore complessivo del lotto € 37.000,00



LOTTO 4

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.2

Autorimessa sita nel Comune di Adrano via Bonn n.25, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.2.

Valore Complessivo del lotto _____ € 49.000,00

LOTTO 5

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.3

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.3.

Valore Complessivo del lotto _____ € 66.000,00

LOTTO 6

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.4-5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano secondo con soprastante lastrico solare, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.4-5.

Valore Complessivo del lotto _____ € 76.000,00

LOTTO 7

- Unità immobiliare Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

Villa sita nel Comune di Santa Maria di Licodia, piani S1-T-1- 2, censita al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 947, Sub. 6-7.

Valore Complessivo del lotto _____ € 274.000,00

3. CONCLUSIONI

Il pignoramento grava per l'intera quota 1/1 rispetto gli immobili siti in Adrano vie Bonn nn. 14/18/25 e Pitagora n. 81 mentre sugli immobili di Santa Maria di Licodia in via M.G.Cutuli grava per quota 1/2. Per quanto già espresso nella presente relazione si riassumono di seguito i beni valutati e il loro valore di stima con riferimento agli attuali prezzi di mercato e la relativa quota del debitore esecutato e le quota spettante al comproprietario:



LOTTO 1

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.7

Bottega sita nel Comune di Adrano via Bonn n.14, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.7.

Valore Complessivo del lotto _____ € 90.000,00

LOTTO 2

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.5.

Valore Complessivo del lotto _____ € 70.000,00

LOTTO 3

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1024 - Sub.6

Magazzino sito nel Comune di Adrano via Bonn n.18, piano secondo, censito al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1024, Sub.6.

Valore complessivo del lotto _____ € 37.000,00

LOTTO 4

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.2

Autorimessa sita nel Comune di Adrano via Bonn n.25, piano terra, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.2.

Valore Complessivo del lotto _____ € 49.000,00

LOTTO 5

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.3

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano primo, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.3.

Valore Complessivo del lotto _____ € 66.000,00

LOTTO 6

- Unità immobiliare Foglio 58 – Particella 1934 - Sub.4-5

Abitazione di tipo economico sita nel Comune di Adrano via Pitagora n.81, piano secondo con soprastante lastrico solare, censita al N.C.E.U. al Foglio 58, Particella 1934, Sub.4-5.

Valore Complessivo del lotto _____ € 76.000,00



LOTTO 7

- Unità immobiliare Foglio 21 Particella 947 – Sub 6-7

Villa sita nel Comune di Santa Maria di Licodia, piani S1-T-1-2, censita al N.C.E.U. al Foglio 21, Particella 947, Sub. 6-7.

Valore Complessivo del lotto	€ 274.000,00
Valore quota pari a 1/2 pignorata a XXX	€ 137.000,00
Valore quota pari a 1/2 spettante a XXX	€ 137.000,00

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione in cui si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 5 Ottobre 2019

Il C.T.U.

Ing. Luigi Amoroso

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

