
TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.
promossa da

Palatino SPV s.r.l.
Via Curtatone, 3
ROMA
Codice fiscale: 15796561007

Nei confronti di

DEBITORE ESECUTATO
Nato a Adrano il XXXXXXXXXXXX
Codice fiscale: XXXXXXXX
Via Enrico Fermi n.24 –Adrano (CT)

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	5
A. Identificazione dei beni pignorati.....	5
B. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione...	6
C. Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore.....	7
D. Accertamento della esatta provenienza del bene.....	7
E. Verifica della documentazione prodotta.....	8
F. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	8
G. Identificazione catastale.....	9
H. Destinazione urbanistica.....	11
I. Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia.....	11
J. Verifica delle condizioni previste dall'art.40 L.47/85.....	12
K. Occupazione del bene.....	12
L. Descrizione del bene pignorato.....	13
M. Valore di mercato dell'immobile.....	16
N. Lotto unico o più lotti separati.....	18
O. Documentazione fotografica.....	18
P. Accertamento del bene indiviso e in quota.....	19
Q. Beni pignorati in quota.....	19
CONCLUSIONI.....	19
Riepilogo bando d'asta.....	21
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 43/2024 del R.G.E.....	22
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	23

INCARICO

Con decreto di nomina del 03/07/2024, la sottoscritta Ing. Parisi Daniela, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Catania al n. A3171, con studio in Via Rosario, 25A - 95030 - Ragalna (CT), email ing.danielaparisi@libero.it, PEC daniela.parisi@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite deposito telematico al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Mangiameli Nelly Gaia, ha posto i quesiti di seguito riportati – Raccomandazioni generali per l'attività di esperto per la stima di immobili:

- 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 venditore**, 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.
- 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, 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 delle istanze di condono, precisando lo stato della procedura e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente le eventuali difformità.
- j. verifichi, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. **40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01**, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del **D.L. 269/2003**, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota.
- k. accerti se i **beni pignorati siano abitati dal debitore** (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).
- l. elenchi ed individui i **beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio** la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze 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;
- m. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;**
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- o. alleghi idonea **documentazione fotografica** esterna 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;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in

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

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

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

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dal seguente immobile:

- Appartamento a piano secondo e terzo, sito in via Enrico Fermi n.24 in Adrano (CT), composto da sette vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 74 Particella 1742 Sub 9.

Avendo ricevuto l'incarico in data 10/07/2024, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 11/07/2024. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha convocato il debitore esecutato al fine di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Avvisando il creditore procedente a mezzo PEC ed il debitore esecutato a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il 19/07/2024 alle ore 10.30, poi rinviato, su richiesta del debitore, al 02/08/2024. In tale data, presso l'immobile, erano presenti la sottoscritta CTU, il custode nominato avvocato Angela Manduca ed il coniuge del debitore esecutato.

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

A. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2024

L'immobile in oggetto è un appartamento per civile abitazione al piano secondo e terzo, sito in via Enrico Fermi n.24 in Adrano (CT), composto da sette vani più accessori, identificato in Catasto al foglio n. 74 Particella 1742 Sub 9, Categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico).

Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza del numero civico 24, dal portoncino di ingresso e in effetti da questo portoncino di ingresso si accede al bene pignorato.

L'edificio ove si trova l'appartamento è un edificio composto da piano terra, primo, secondo e terzo edificato sul filo stradale e in aderenza con altri immobili di pari altezza.

L'edificio si compone di un piano terra, di proprietà di altra ditta, adibito a bottega, piano primo adibito ad abitazione, di proprietà di altra ditta. Gli ultimi due piani costituiscono una unica unità immobiliare dotata di terrazze di pertinenza esclusiva.

B. VERIFICA DELLA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare notificato il 16/01/2024, promosso dal creditore procedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 02/02/2024 ed individuano lo stesso bene. Si riporta di seguito la descrizione del bene come riportato in ciascuno dei seguenti documenti:

Dall'atto di pignoramento del 16/01/2024:

"Unità immobiliare in Adrano (CT) via Enrico Fermi n.24, al secondo piano e terzo piano. Al N.C.E.U. del Comune di Adrano - foglio 74, particella 1742 sub 9 ex foglio 74 part. 1742 sub 6, categ. A3 - classe 9 - vani 7, R.C. euro 433,82".

Dalla nota di trascrizione del 02/02/2024:

"Unità negoziale n.1 - Immobile n.1 Comune A056 ADRANO (CT) Catasto FABBRICATI Sezione Urbana - Foglio 74, Particella 1742, Subalterno 9, Natura A3 Abitazione di tipo economico, Consistenza 7 vani, indirizzo Via Enrico Fermi N. civico 24, piano 2-3".

Dalla Certificazione Notarile del 06/02/2024:

"piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in ADRANO (CT) foglio 74, particella 1742, subalterno 9 Natura A3 Consistenza 7 vani Indirizzo VIA ENRICO FERMI n.24 Piano 2-3"

Da quanto riportato nei suddetti atti, facenti parte integrante del fascicolo relativo alla esecuzione immobiliare di cui in oggetto, l'immobile risulta univocamente definito in quanto gli atti riportano le medesime informazioni. Tali informazioni di carattere descrittivo e catastale, risultano in accordo a quanto riscontrato dalla sottoscritta sui luoghi e alle risultanze catastali che ricollegano il bene pignorato alla debitrice in quota 1/1 per il diritto di proprietà.

C. VERIFICA DELLA PROPRIETA' DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

DEBITORE ESECUTATO
Nata a Adrano il 30/09/1983
Codice fiscale: LCTGTA83P70A056Q
Via Enrico Fermi n.24 –Adrano (CT)

Come risulta dalla Certificazione notarile del 06/02/2024 redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo, e come indicato nelle visure catastali eseguite dalla sottoscritta, DEBITORE ESECUTATO risulta essere proprietaria del bene pignorato, per la quota di 1/1.

La sottoscritta ha richiesto all'Archivio Notarile Distrettuale di Catania copia dell'atto di compravendita del 26/09/2005 (Allegato n.7) con cui il debitore esecutato è entrato in possesso del bene pignorato. Anche nel titolo di proprietà la quota di possesso indicata è 1/1, ovvero ha acquistato la piena proprietà dell'unità immobiliare in oggetto. Il debitore esecutato al momento dell'acquisto del bene si trovava in stato civile nubile, mentre alla data odierna il coniuge del debitore, presente al sopralluogo, ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

D. ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile in atti del 06/02/2024 redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in Palermo, e dal titolo di proprietà (allegato n.7), la debitrice ha ricevuto l'immobile (per la quota di 1/1) per acquisto con atto del 26/09/2005, Notaio Giuseppe Reina in Catania, da potere di XXXXXXXX, nato a Adrano il 11/03/1964, codice fiscale LCTNCL64C11A056R. Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui la debitrice esecutata è entrata in possesso del bene pignorato, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi infatti del seguente atto:

Atto di compravendita del 26/09/2005, in Notaio Giuseppe Reina in Catania, con numero di repertorio n. 30093, trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Catania il 01/10/2005.

XXXX è venuto in possesso del bene tramite atto di donazione accettata del 02/09/1999 Numero di repertorio 14194 Notaio Emanuele Magnano di San Lio sede Biancavilla, trascritto in data 06/09/1999 ai nn.31227/922894, da potere di XXXX XXXX nato il 19/04/1933 a Adrano (CT) codice fiscale XX, XXX XXXX nata il 30/08/1944 a Adrano (CT) codice fiscale XXXXX.

Appartamento in Adrano via Enrico Fermi n.24 piano 2-3 - Foglio 74 part.1742 sub 9					
Periodo	Proprietà	Atti di provenienza			
Fino al 02/09/1999	XXXX XXXX nato a Adrano il 19/04/1933 CT) Codice fiscale XXX XXX XXXX	Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2024

	nata a Adrano il 30/08/1944 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX				
Dal 02/09/1999 al 26/09/2005	XXXXX XXXX nato a Adrano il 11/03/1964 Codice fiscale XXX Per quota 1/1	Atto di donazione del 02/09/1999 rep. n. 14194			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Emanuele Magnano di San Lio sede Biancavilla	06/09/1999	31227	22894
Dal 26/09/2005 A tutt'oggi	DEBITORE ESECUTATO Nata a Adrano il 30/09/1983 Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX Per quota 1/1	Atto di compravendita del 26/09/2005 rep. 30093/15512			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Giuseppe Reina in Catania	01/10/2005	63713	33953

E. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

La documentazione prodotta dal creditore risulta completa. Essendo stati depositati nel fascicolo almeno i seguenti atti:

- Atto di pignoramento immobiliare notificato il 16/01/2024
- Nota di trascrizione del pignoramento del 02/02/2024
- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 06/02/2024

F. ACCERTAMENTO DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla documentazione ipocatastale – certificazione notarile in atti, su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del 26/09/2005, notaio Giuseppe Reina in Catania, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania, in data 01/10/2005 Registro Particolare 63714 Registro Generale 22632, sorte capitale di euro 150.000,00 TOTALE EURO 300.000,00 durata 20 anni, a favore di BANCA DI PALERMO S.P.A. con sede a PALERMO Codice fiscale: 04474710821 contro DEBITORE ESECUTATO nata a Adrano il 30/09/1983 Codice fiscale LCTGTA83P70A056Q. Grava su Adrano foglio 74 Particella 1742 sub 6

Trascrizioni

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2024

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 02/02/2024 Registro Generale 5725, Registro Particolare 4320, a favore di Palatino SPV s.r.l. Via Curtatone, 3 ROMA Codice fiscale: 15796561007 contro DEBITORE ESECUTATO nata a Adrano il 30/09/1983 Codice fiscale LCTGTA83P70A056Q. Grava su Adrano foglio 74 Particella 1742 sub 9.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Sono stati condotti degli accertamenti presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, mediante consultazione telematica degli atti catastali ed estrazione di copia dell'estratto di mappa, della visura storica per immobile, della planimetria catastale, elaborato planimetrico ed elenco dei subalterni (Allegati n.2-3-4-5-6).

Dalle risultanze di tali accertamenti è possibile affermare che i dati catastali indicati nell'atto di pignoramento e riportati nella relativa nota di trascrizione corrispondono a quanto oggi riportato negli atti catastali.

Un ulteriore approfondimento è stato condotto nei riguardi della corretta individuazione del bene nei confronti della sua posizione rispetto alle unità immobiliari adiacenti e in relazione alle parti comuni. Dall'elenco dei subalterni è possibile riscontare che la particella 1742 comprende 9 subalterni. Il subalterno 1 è un bene comune ai sub. 4 e 9, non censibile (androne, scala, pozzo luce), i subalterni 2-3-5-6 sono stati soppressi; il subalterno 4 si riferisce all'appartamento a piano primo; i subalterni 7-8 si riferiscono al negozio a piano terra e il subalterno 9 all'appartamento oggetto della presente perizia. Non risultano dall'elenco altri beni comuni non censibili di pertinenza dell'unità immobiliare in oggetto. Si riportano di seguito i dati estrapolati dalle risultanze catastali, indicando per ciascuna di esse eventuali difformità rispetto agli atti del fascicolo ed allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo. Si rileva che la sagoma dell'immobile riportata nella mappa catastale corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato durante il sopralluogo e a quello riportato nelle aerofotogrammetrie pubblicate sul sito del Comune di Adrano.

Visura catastale

L'immobile risulta regolarmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano, come di seguito riportato:

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Urbana	74	1742	9		A/3	9	7 Vani	Totale: 175 m ² Totale escluse aree scoperte: 160 m ²	Euro 433,82	2-3

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2024

Dalla visura storica per immobile oltre ai dati riportati nella tabella precedente risulta la seguente situazione degli intestati:

Per l'immobile precedentemente identificato con il **sub 6**:

Situazione degli intestati dal 25/10/2004 al 26/09/2005

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	XXXX XXXX, nato a Adrano il 11/03/1964	XXXXXXXXXXXX	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE del 25/10/2004 pratica n. CT0316449 in atti dal 25/10/2004 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. 3642.1/2004)	

Situazione degli intestati dal 26/09/2005 al 05/05/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO, nata a Adrano il 30/09/1983	LCTGTA83P70A056Q	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/09/2005 Pubblico Ufficiale REINA GIUSEPPE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 30093 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33953.1/2005 Reparto PI di Catania in atti dal 03/10/2005	

Per l'immobile attualmente identificato con il **sub 9**, a seguito di DEMOLIZIONE PARZIALE del 05/05/2023 Pratica n. CT0051560 in atti dal 09/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE 19507-80.05/05/2023 DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 51560.1/2023).

Situazione degli intestati dal 05/05/2023

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	DEBITORE ESECUTATO, nata a Adrano il 30/09/1983	LCTGTA83P70A056Q	Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA		Atto del 26/09/2005 Pubblico Ufficiale REINA GIUSEPPE Sede CATANIA (CT) Repertorio n. 30093 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 33953.1/2005 Reparto PI di Catania in atti dal 03/10/2005	

Queste informazioni in merito alla situazione degli intestati, risultano coerenti con quanto già riscontrato negli atti del fascicolo e verificato durante le ricerche eseguite dalla sottoscritta.

I dati riportati in visura catastale **risultano corrispondenti** a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale.

Dal confronto tra la sagoma dell'edificio inserito in mappa catastale e quanto riscontrato in sede di sopralluogo, quella visibile nella aerofoto e quanto riportato nelle aerofotogrammetrie disponibili sul sito del Comune di Adrano, si può affermare che **vi è la corrispondenza** della sagoma dell'edificio.

Mediante consultazione della piattaforma tematica dell'Agenzia del Territorio è stato possibile estrarre copia della planimetria catastale corrispondente ai dati che identificano al Catasto Fabbricati, il bene oggetto di stima. L'ultima planimetria catastale presente in atti risale al 05/05/2023.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica della unità immobiliare riportata nella planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo ed il rilievo dell'appartamento, si è potuto riscontrare che **la planimetria è conforme allo stato dei luoghi, ad eccezione della destinazione d'uso di un locale a piano terzo che è stato adibito a servizio igienico, mentre nella planimetria catastale è descritto come ripostiglio e di un piccolo vano costruito sul terrazzo a sud, che è stato adibito a servizio igienico, mentre nella planimetria catastale è descritto come ripostiglio.**

H. DESTINAZIONE URBANISTICA

Data la totale edificazione del lotto con il corpo di fabbrica a cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (meglio specificato successivamente), si è ritenuto non necessario acquisire il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo al terreno su cui insiste l'edificio. L'immobile ricade in una zona individuata all'interno del PRG vigente come Zona residenziale di completamento e saturazione B2 nella Tavola P3C Settore sud, pubblicato sul sito internet del Comune di Adrano (Allegato n.8 – Stralcio P.R.G.).

I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio in cui si trova l'unità immobiliare pignorata è un edificio a telai in cemento armato a piano terra, primo, secondo e terzo. L'edificazione dell'edificio è cominciata senza alcun titolo edilizio, successivamente sono state presentate due istanze per ottenere concessione edilizia in sanatoria al Comune di Adrano ai sensi della Legge 724/94, art.39, con pratiche 1117/95 e 1118/95, per la costruzione dei piani terra e primo. Successivamente è stata presentata una istanza per ottenere la concessione edilizia n.100 del 30/09/1999 pratica 26, per la realizzazione della copertura dell'edificio. Tale progetto non è stato realizzato secondo le previsioni (semplice copertura a due falde) ma per come effettivamente si presenta alla data odierna. Per la regolarizzazione di quanto realizzato a piano secondo e terzo è stata presentata istanza di concessione edilizia in sanatoria ai sensi dell'art.32 legge 326/2003, pratica n.141 prot. gen. n. 19365 del 09/07/2004. La relativa concessione edilizia in sanatoria non è ancora stata rilasciata, come risulta dalla nota dell'Ufficio Sanatorie del Comune di Adrano (allegato n.9). Per la definizione della pratica occorre integrare alcuni documenti e versare i pagamenti dovuti per Oblazione e Oneri concessori.

Durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, non sono state riscontrate difformità rispetto al progetto presentato per l'approvazione e a quanto riportato nella planimetria catastale, **ad eccezione della destinazione d'uso di un locale a piano terzo che è stato adibito a servizio igienico mentre nella planimetria di progetto è descritto come ripostiglio e di un piccolo vano costruito sul terrazzo a sud, che è stato adibito a servizio igienico, mentre nella planimetria di progetto è descritto come ripostiglio.**

J. VERIFICA DELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ART.40 L.47/85

Ai sensi dell'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985, nel caso in cui il bene si trovi nelle condizioni di sanabilità di cui al suo capo IV (ovvero opere ultimate entro il 15/10/1983, poi divenute entro il 31/03/2003 a seguito della entrata in vigore della Legge 326 del 24/11/2003) e qualora sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni del credito siano antecedenti all'entrata in vigore della legge (il cui ultimo riferimento è il 24/11/2003). Nel caso in esame le ragioni del credito sono successive al 2003, quindi **l'immobile pignorato non si trova nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^comma della legge n. 47/1985.**

Come detto sono state riscontrate piccole difformità durante il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, rispetto al progetto in fase di approvazione, facilmente sanabili oppure in caso di non sanabilità da riportare alla destinazione d'uso prevista.

Per la definizione della pratica di sanatoria occorre effettuare i seguenti versamenti:

- A titolo di "Oblazioni" € 10.710,51
- A titolo di "Oneri Concessori" € 1.936,10

La documentazione da integrare è la seguente (vedere Allegato n.9):

- Certificato di Idoneità sismica per tutto l'edificio, con attestazione di avvenuto deposito presso il Genio Civile
- Denuncia ai fini dell'imposta comunale sugli immobili, EX ICI, a partire dal 2003
- Denuncia ai fini della tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi ex TIA a partire dal 2003
- Versamento di € 41 per Diritti di istruttoria
- N.1 marca da bollo da € 16,00

K. OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 02/08/2024, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta abitato dagli stessi proprietari, coniugati in regime di separazione dei beni.

L. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene pignorato consiste in un appartamento, sito al piano secondo e terzo di un edificio in cemento armato, costituito da piano terra, primo, secondo e terzo, sito nel Comune di Adrano (CT), via E. Fermi n. 24, censito al foglio 74, particella 1742 sub. 9, cat. A/3, rendita € 433,82.

L'appartamento, ha ingresso dal numero civico 24, in comune alla unità immobiliare a piano primo.

L'edificio ove si trova l'appartamento è un edificio edificato sul filo stradale, dotato di marciapiede. Il lotto di terreno in cui sorge l'immobile ha una estensione di circa mq 230 per una superficie coperta pari a mq 187,50 in quanto una parte è adibita a terrazzo.

L'edificio risulta confinante a Sud con via Enrico Fermi e negli altri lati con proprietà di terzi.

Descrizione del Contesto

L'edificio sorge in via Enrico Fermi, una zona semicentrale del territorio comunale di Adrano. La zona è servita da diverse attività commerciali, scolastiche, ricreative, religiose e sportive.

Descrizione dell'Appartamento

L'appartamento ha ingresso dalla scala comune al piano primo e conduce direttamente, senza pianerottolo finale all'interno di esso. Dal portoncino interno si accede su un ambiente adibito a soggiorno comunicante con la cucina e con una zona studio. Da questo spazio una scala interna a vista in legno conduce al piano terzo. Tutta la zona soggiorno-cucina-studio è ben illuminata infatti vi è una ampia porta-finestra che si affaccia su un terrazzo a sud, e la cucina, comunicante con il soggiorno da ampio varco privo di infissi, è dotata di finestra verso sud e porta-finestra a ovest, che immette nel terrazzo a sud. Nella zona studio si trovano una finestra e una porta esterna che immette in un balcone, che si estende per la facciata est e che conduce ad una terrazza a nord. Dal soggiorno tramite una porta ci si immette in un disimpegno che collega, percorrendolo verso destra, il bagno e la camera da letto matrimoniale, in fondo un vano adibito a stireria e sulla sinistra una lavanderia. Sul lato opposto del disimpegno si trova un piccolo ambiente adibito a cameretta. Tutti gli spazi del piano secondo hanno soffitti in legno, con travi lamellari a vista; per alcuni vani tali soffitti sono inclinati e costituiscono la copertura a falde dell'edificio mentre per i vani centrali i soffitti sono piani orizzontali in quanto costituiscono un solaio piano (soppalco in legno) su cui si sviluppa il terzo piano. Il terzo piano è composto da uno spazio aperto verso il soggiorno su cui si aprono due ambienti chiusi da tramezzi e porte e che costituiscono, sulla destra, un ripostiglio e, di fronte, un bagno. Il piano terzo è dotato di un piccolo terrazzo a cui si accede dal ripostiglio e su cui si affaccia la finestra del servizio igienico.

Il terrazzo a sud del piano secondo è dotato di un piccolo vano adibito a servizio igienico. Lo spazio inoltre è articolato tramite un muretto alto circa un metro che separa in due parti l'affaccio verso la strada; la copertura del fabbricato sporge dal muro perimetrale coprendo una parte del terrazzo e

creando così una piccola zona riparata. Il terrazzo a nord del piano secondo è delimitato da muri di gelosia aventi altezza pari a circa due metri, verso i confini nord ed ovest mentre è aperto con ringhiera verso est affacciandosi sul terrazzo di pertinenza del piano primo (vedere Allegato n. 14 Documentazione fotografica).

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Interne**:

- **Pavimenti**: I vani del piano secondo hanno la stessa pavimentazione in ceramica di colore beige chiaro, con inserimento di qualche elemento decorativo tipo mosaico. La zoccolatura è in ceramica di analogo colore. Il servizio igienico ha piastrelle leggermente diverse rispetto al resto del piano, di formato più piccolo, che si estendono anche nelle pareti per una altezza di circa 80 cm. La pavimentazione del piano terzo è in legno lucidato scuro, del medesimo colore della copertura a vista. La zoccolatura è sempre in legno scuro.
- **Pareti**: le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate di un colore chiaro uguale per i vari ambienti. La cucina presenta un rivestimento delle pareti per un'altezza di circa 1,50 m realizzato con mattonelle beige 10x10 cm. Il bagno ha un rivestimento sulle pareti con le stesse mattonelle dei pavimenti, fino ad un'altezza di circa 80 cm per proseguire con piastrelle più chiare fino all'altezza degli infissi; le rifiniture in alto e nello stacco tra i due tipi di rivestimenti sono realizzate con torelli in ceramica.
- **Soffitti**: i soffitti sono piani nella parte centrale del piano secondo, mentre sono inclinati in tutti gli altri spazi, trattandosi della copertura a vista dell'edificio. Si presentano con travi principali, travi secondarie e tavolato in legno impregnato trattato e verniciato.
- **Porte interne**: le porte interne sono in tamburato di legno di colore noce scuro con inserimento di vetro smerigliato di colore giallo. Il portoncino di ingresso all'appartamento è in legno massiccio con pannelli a bugnato in stile classico.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono ottime; non è stato notato alcun segno di degrado o che richiede manutenzione o riparazione.

Al momento del sopralluogo il bene si presenta con le seguenti **Finiture Esterne**:

- **Infissi esterni**: gli infissi esterni sono realizzati in alluminio bianco, con diverse modalità di apertura: apertura a battente, scorrevole e a vasistas. Tutti gli infissi hanno vetrocamera e motivi riquadrati all'inglese, sono dotati di zanzariere; la camera da letto ha anche una persiana in alluminio di colore bordò.
- **Pareti**: I prospetti dell'edificio sono intonacati e tinteggiati di colore beige, con una fascia di rivestimento per un'altezza di circa 80 cm dal pavimento. Per il prospetto a sud tale rivestimento è realizzato con mattoncini di cotto invece nei prospetti a nord e a est il rivestimento è realizzato con piastrelle di ceramica variegati beige scuro e marrone con inserti di mattonelle decorative. In tutti i prospetti comunque la zoccolatura è completata da una fascia in pietra lavica levigata, sia nei lati

che all'attaccatura dell'intonaco. Gli infissi esterni hanno imbotte in alluminio verniciato rosso scuro. Lo stato di conservazione dei prospetti è ottimo. I prospetti sono dotati di corpi illuminanti costituiti da lampioncini metallici alle pareti.

- Pavimentazione: I pavimenti dei terrazzi e del balcone sono realizzati con mattonelle in ceramica a formare motivi decorativi ad effetto mosaico.
- Ringhiere: Le ringhiere dei balconi sono in ferro, con semplici motivi a barre verticali di colore rosso scuro; nel lato a sud la ringhiera presenta delle parti vetrate nella parte bassa.

In generale le condizioni di conservazione delle finiture esterne sono ottime.

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- Elettrico: presente, sotto traccia;
- Idrico-sanitario: presente;
- Citofonico: presente;
- Telefonico: presente;
- Allarme: presente;
- Riscaldamento: è presente l'impianto di riscaldamento con radiatori a parete in alluminio e caldaia esterna (nel terrazzo a sud), collegato alla rete cittadina del gas metano. Gli ambienti sono inoltre dotati di climatizzatori elettrici installati in soggiorno e nella camera da letto.

Relativamente agli impianti è stata prodotta e depositata al Comune di Adrano, nella pratica edilizia in corso, la dichiarazione di conformità degli stessi, ai sensi del D.M. 37/2008 e s.m.i..

SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le superfici accessorie (balconi, giardino ecc.), superfici commerciali misurate al lordo dei muri divisorii interni e muri perimetrali. Questi ultimi vengono considerati per intero quando confinano con l'esterno e per metà se confinano con altre unità immobiliari o verso parti comuni.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE						
Ambiente	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza media interna	Piano
Soggiorno cucina	43,28	50,70	1	50,70	2,70/2,87 m	2
Disimpegno	3,85	4,22	1	4,22	2,70 m	2
Bagno	6,21	7,29	1	7,29	2,70 m	2
Camera da letto	16,54	19,87	1	19,87	3,70 m	2
Stireria	6,72	8,64	1	8,64	3,05 m	2

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2024

Lavanderia	3,69	5,28	1	5,28	2,70 m	2
Cameretta	10,23	12,72	1	12,72	3,45 m	2
Terrazzo A Nord	39,37	25,00	0,35	8,75		2
	39,37	17,20	0,1	1,72		2
Balcone	11,10	11,10	0,25	2,78		2
Terrazzo A Sud	31,03	25,00	0,35	8,75		2
		7,63	0,1	0,76		2
Ripostiglio Esterno	1,81	2,97	0,6	1,78		2
Balcone	10,03	10,03	0,25	2,51		2
Sgombero	20,12	21,92	0,35	7,67	1,90 m	3
Ripostiglio	9,53	11,53	0,35	4,04	1,90 m	3
Wc	5,06	7,10	0,35	2,49	2,10 m	3
Balcone	3,60	3,60	0,25	0,90		3
Sommano	261,53 mq	251,81 mq		150,86 mq		

M. VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi di stima e mediando i valori ottenuti:

Metodo sintetico comparativo corretto con coefficienti di merito

I valori utilizzati nella seguente stima, sono stati desunti facendo riferimento al valore di mercato per immobili analoghi a quelli in oggetto per ubicazione e tipologia di fabbricato (appartamento in semi-centrale di Adrano); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n. 12), riscontrando che, per il Comune di Adrano, il valore medio indicato, pari ad **800,00 €/mq** per abitazioni civili in stato conservativo normale, corrisponde alle indagini di mercato effettuate. Tale valore viene corretto considerando alcuni coefficienti propri dell'immobile che tengono conto delle caratteristiche posizionali e delle condizioni dell'immobile; in definitiva si ha:

Superficie unità immobiliare 150,86 mq

Coefficienti correttivi:

C1	Stato di manutenzione (finemente ristrutturato)	1,10
C2	Piani secondo e terzo senza ascensore	0,85

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2024

$$C = C1 \cdot C2 = 1,10 \times 0,85 = 0,935$$

$$\text{Superficie appartamento} \quad 150,86 \text{ mq} \quad \times \quad 800,00 \quad \text{€/mq} \quad = \quad \text{€ 120.690,93}$$

Con i coefficienti correttivi € 120.690,93 x 0,935 = **€ 112.846,02 (V1)**

Metodo analitico per capitalizzazione del reddito

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni di affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche e superfici simili a quello in oggetto, si è ricavato un reddito mensile medio presunto pari a:

Appartamento	450 €/mese	x 12 =	€ 5.400,00
Reddito annuo lordo presunto			€ 5.400,00

Spese per imposte, assicurazioni e oneri di manutenzione straordinaria (valutati nel 20% del Reddito annuo lordo presunto):

$$\text{€ } 5.400,00 \times 0,20 = \text{€ 1.080,00}$$

Reddito annuo netto presunto

$$\text{€ } 5.400,00 - \text{€ 1.080,00} = \text{€ 4.320,00}$$

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al tasso del 4%, si ottiene il valore cercato

$$\text{€ 4.320,00} / 0,04 = \text{€ 108.000,00 (V2)}$$

I due metodi applicati hanno portato ad una lieve discordanza dei valori di stima; per quanto detto, il valore dell'immobile si ritiene congruo determinarlo come media dei valori ottenuti, pari a

$$V = (V1 + V2) / 2 = (\text{€ 112.846,02} + \text{€ 108.000,00}) / 2 = \text{€ 110.423,01}$$

Da questo valore ottenuto occorre detrarre le spese necessarie da sostenere per la definizione della pratica urbanistica al Comune di Adrano al fine del rilascio della concessione edilizia e per la regolarizzazione delle difformità riscontrate (servizi igienici dichiarati come ripostigli).

- 1) Versamento da effettuare a titolo di "Oblazione" **€ 10.710,51**
- 2) Versamento da effettuare a titolo "Oneri concessori" **€ 1.936,10**
- 3) Produzione del Certificato di Idoneità sismica (C.I.S.) riguardante l'intero edificio con avvenuto deposito presso l'Ufficio del Genio Civile **€ 3.000,00**

- 4) Versamenti e marche da bollo **€ 100,00**
- 5) Regolarizzazione servizio igienico al piano terzo e nel vano esterno del terrazzo a sud (dichiarati come ripostigli nei documenti ufficiali) o la loro demolizione per ripristinare lo stato di progetto **€ 2.000,00**

Sommano in cifra tonda **€ 18.000,00**

Per cui il valore di stima effettivo dell'immobile diventa

$$V_s = € 110.423,01 - € 18.000,00 = € 92.423,01$$

Determinazione del valore di vendita

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita, nonché l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva un importo pari a (in cifra tonda)

$$V_v = € 92.423,01 \times 0,80 = € 73.938,41$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA = € 74.000,00

(settantaquattro mila euro)

N. LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

L'immobile pignorato consistente in un appartamento a piano secondo e terzo di un edificio multipiano, è catastalmente identificato con unico subalterno e non presenta altre pertinenze o corpi accessori ad esso collegati. Pertanto è possibile procedere alla vendita di un unico lotto.

LOTTO UNICO - Appartamento sito in Adrano, Via Enrico Fermi n.24, a piano secondo e terzo, composto, a piano secondo, da soggiorno, camera da letto, cameretta, servizio igienico, lavanderia, stireria e ripostiglio esterno, terrazzi e balconi e, al piano terzo soppalcato, da locale di sgombero e ripostigli aventi altezza interna media inferiore a 2,40 m, con superficie commerciale totale pari a mq 150,86, superficie coperta mq 124,70. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74 particella 1742 sub 9, categoria A/3, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 175 mq (totale escluse aree scoperte mq 160), rendita catastale 433,82 euro, Importo a base d'asta Euro 74.000,00.

O. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 43/2024

Per la documentazione fotografica del bene che lo descriva internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (Allegato n 11 – Documentazione fotografica), che costituisce parte integrante della presente relazione per il lotto corrispondente.

P. ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA

Il bene pignorato che forma questo lotto di vendita non è un bene indiviso, di conseguenza la quota di pertinenza del debitore corrisponde all'intero bene. Il lotto pertanto verrà venduto per l'intera quota, oggi in possesso al debitore.

Q. BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il lotto è costituito da un unico bene pignorato per l'intera quota, pertanto non è necessario predisporre alcun progetto di suddivisione dei beni che tenga conto delle quote di ciascun comproprietario.

CONCLUSIONI

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Ragalna, li 08/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Parisi Daniela

ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di accesso al bene pignorato
2. Visura storica per immobile Catasto Fabbricati

3. Estratto di mappa con individuazione del bene pignorato
4. Planimetria catastale
5. Elaborato planimetrico
6. Elenco dei subalterni
7. Copia del Titolo di proprietà
8. Stralcio PRG
9. Documentazione relativa alla pratica edilizia per ottenere la concessione edilizia in sanatoria
10. Foto aerea con individuazione del bene pignorato
11. Documentazione fotografica
12. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate
13. Ricevuta consegna perizia via PEC all'esecutato
14. Ricevuta consegna perizia via PEC al creditore
15. Dichiarazione del perito attestante la trasmissione della perizia alle parti

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO - Appartamento sito in Adrano, Via Enrico Fermi n.24, a piano secondo e terzo, composto, a piano secondo, da soggiorno, camera da letto, cameretta, servizio igienico, lavanderia, stireria e ripostiglio esterno, terrazzi e balconi e, al piano terzo soppalcato, da locale di sgombero e ripostigli aventi altezza interna media inferiore a 2,40 m, con superficie commerciale totale pari a mq 150,86, superficie coperta mq 124,70. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74 particella 1742 sub 9, categoria A/3, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 175 mq (totale escluse aree scoperte mq 160), rendita catastale 433,82 euro. Importo a base d'asta Euro 74.000,00.

SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 43/2024 DEL R.G.E.

Appartamento sito in Adrano, Via Enrico Fermi n.24, a piano secondo e terzo, composto, a piano secondo, da soggiorno, camera da letto, cameretta, servizio igienico, lavanderia, stireria e ripostiglio esterno, terrazzi e balconi e, al piano terzo soppalcato, da locale di sgombero e ripostigli aventi altezza interna media inferiore a 2,40 m. Censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adrano al foglio 74 particella 1742 sub 9, categoria A/3, classe 9, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 175 mq (totale escluse aree scoperte mq 160), rendita catastale 433,82 euro.

Ubicazione:	Via Enrico Fermi n.24 - Adrano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento a piano secondo e terzo in edificio a piano terra, primo, secondo e terzo nella zona sud-est della città	Superficie commerciale	150,86 mq
Pertinenze:	Terrazzi e balconi	Superficie	Circa 100 mq
Stato conservativo:	Ottimo		
Descrizione:	Il bene pignorato consiste in un appartamento per civile abitazione, sito al piano secondo e terzo di un edificio con concessione edilizia in sanatoria non ancora rilasciata.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Epoca realizzazione:	Costruito fine anni 2000, completamento recente		
Certificato di agibilità	no		
Valore di vendita	€ 74.000,00		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Su questo immobile pignorato gravano le seguenti formalità da cancellare a seguito del decreto di trasferimento:

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo concesso con atto del 26/09/2005, notaio Giuseppe Reina in Catania, iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Catania, in data 01/10/2005 Registro Particolare 63714 Registro Generale 22632, sorte capitale di euro 150.000,00 TOTALE EURO 300.000,00 durata 20 anni, a favore di BANCA DI PALERMO S.P.A. con sede a PALERMO Codice fiscale: 04474710821 contro DEBITORE ESECUTATO nata a Adrano il 30/09/1983 Codice fiscale LCTGTA83P70A056Q. Grava su Adrano foglio 74 Particella 1742 sub 6

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Catania il 02/02/2024 Registro Generale 5725, Registro Particolare 4320, a favore di Palatino SPV s.r.l. Via Curtatone, 3 ROMA Codice fiscale: 15796561007 contro DEBITORE ESECUTATO nata a Adrano il 30/09/1983 Codice fiscale LCTGTA83P70A056Q. Grava su Adrano foglio 74 Particella 1742 sub 9.