

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

*ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE
DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI.*

Oggetto: procedura d'esecuzione immobiliare n. 17/2019 del
R.G.E, promossa da

Banca Sella S.p.A

Contro
[REDACTED]

INDICE

1. Premessa e mandato: _____ pag.2
2. descrizione atto di pignoramento: _____ pag.2
3. sopralluoghi del 15.07.2021 + 26.07.2021: _____ pag.2
5. verifiche preliminari: _____ pag.3
6. risposta ai quesiti: _____ pag.5
7. conclusioni: _____ pag.24



MANDATO:

Con conferimento d'incarico e successivo giuramento telematico del 21.07.2020, la s.v. nominava il sottoscritto Geom. Giuseppe Scacciante consulente tecnico d'ufficio nell'esecuzione immobiliare n. 17/2019 promossa da Banco Sella S.p.A contro [REDACTED], con mandato suddiviso nei quesiti esposti in seguito.

BENI DESCRITTI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Nell'atto di pignoramento, gli immobili pignorati agli esecutati sono così descritti:

Unità immobiliare sita nel Comune di Militello in Val di Catania (CT) via [REDACTED] n.160-162.

Fabbricato da cielo a terra composto da due vani ed accessori al piano terra, tre vani ed accessori al piano primo e da terrazza e lavanderia al piano secondo censito al n.c.e.u al foglio [REDACTED] particella [REDACTED] via [REDACTED] n.160-162 piano T-1-2 categoria A/3, classe 3, vani 7,5 rendita euro 263,39.

SOPRALLUOGHI DEL 15.07.2021 E 26.07.2021

Il sottoscritto ctu, unitamente al custode Avv. Ilenia Internullo, per la data del 15.07.2021, eseguiva il sopralluogo nell'immobile pignorato solo dall'esterno in quanto non è stato possibile accedervi a causa della mancanza sul posto del signor [REDACTED].

Successivamente, per la data del 26.07.2021, mi sono



nuovamente recato unitamente al custode Avv. Ilenia Internullo, nell'immobile pignorato dove per l'ora stabilita delle ore 17,00, vi era il signor [REDACTED].

Come prima operazione, ho ispezionato l'intero immobile pignorato che ho successivamente rilevato e fotografato per intero e per come meglio riportato nel verbale di sopralluogo redatto dal custode Avv. Ilenia Internullo.

VERIFICHE PRELIMINARI

1

Esistenza del deposito dei certificati presso la conservatoria dei RR.II sulle iscrizioni e trascrizioni sui beni pignorati oppure deposito della certificazione notarile.

All'interno dei fascicoli di parte, è presente copia della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto il 05.03.2019 ai nn. 8195/6071;

trascrizione dl 3/5/2019 per accettazione tacita d'eredità mediante compravendita trascritta il 18/09/2009 ai nn. 32196/50946;

certificazione notarile redatta dal Notaio Rocco Mancuso di Lecce;

estratto di mappa del 6.3.2019;



2

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

- 1) Certificato dell'estratto di matrimonio dell'esecutato;
- 2) Planimetria catastale conforme;
- 3) Certificato di destinazione urbanistica;
- 4) Copia conforme dell'atto di compravendita dell'immobile pignorato e stipulato con rogito del 15/09/2009 rep.47279 dal Notaio Magnano di San Lio Emanuele;
- 5) Visura catastale storica in cui risulta che all'esecutato [REDACTED] [REDACTED], l'immobile pignorato era pervenuto per atto pubblico del [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato dal Notaio Magnano di San Lio Emanuele, per l'intera quota di 1000/1000 in regime di separazione dei beni, da potere di [REDACTED] che a sua volta lo aveva avuto per averlo ereditato in parte, in forza della successione con testamento pubblico del 06/07/2006 rep.8803 pubblicato dal Notaio Galeardi in Scordia a causa della morte di [REDACTED] [REDACTED] e che a sua volta lo aveva ereditato per successione del 28/12/2000 in morte di [REDACTED] [REDACTED] di Nicolò.



RISPOSTA AI QUESITI

1

identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione della relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Militello Val di Catania in via [REDACTED] n.160-160 con retrostante via [REDACTED] e con prospetti esterni su tre lati (foto n.1), è composto da una abitazione ai piani terra, primo e secondo con copertura data da una sezione di terrazzo e sulla quale, vi è una sezione chiusa da una struttura precaria vetusta (foto n.2, 3, 4, 5).

Al ceu si trova censita al foglio [REDACTED] di Militello val di Catania particella [REDACTED], categoria A/3, classe 3, vani 7,5, consistenza catastale mq.152, rendita 263,39, via [REDACTED] n.160-162 piani terra, primo e secondo in ditta a [REDACTED] proprietario per 1000/1000 e confina a Nord con via [REDACTED], a Est e a Sud con via [REDACTED] e a Ovest con fabbricato particella [REDACTED].



2

Redigere una sommaria descrizione del bene specificando se la vendita dell'immobile è soggetta all'IVA.

L'immobile pignorato si trova ubicato a Militello val di Catania in via [REDACTED] n.160-162 ed è costituito da un piano terra, primo e secondo così suddivisi:

Il piano terra è dotato di un ingresso sia dal civico n.160 per l'accesso al vano scala che dal civico n.162 per l'accesso all'adiacente vano.

Il suddetto piano terra è dunque costituito da un vano scala di mq.7,95 circa (foto n.6) con accesso dal civico 160 (foto n.2), da un adiacente vano dotato di porta esterna con accesso dal civico 162 di via [REDACTED] e con misure interne catastali di 2,80 x 4,80 = 13,44 circa (foto n.7, 8, 9), da un piccolo servizio igienico di mt.1,35 x 2,30 = mq.3,22 circa (foto n.11), da un adiacente servizio lavanderia di mt. 1,30 x 2,30 = 3,00 circa (foto n.12), da un retrostante vano di mt.6,20 x 3,40 = mt.21,08 circa (foto n.10), da un terrazzino esterno di forma triangolare di circa mt.1,80 x 4,90 = mq.8,82 circa (foto n.5) e da un adiacente ripostiglio con vetrate su telai in ferro e tetto in legno con tegole del tipo alla marsigliese (foto n.31) ricavato all'interno della superficie residua del terrazzino aventi misure di mt.2,00 x 2,00 di media = mq.4,00 circa (foto n.13, 14).

L'intero piano terra, ha un'altezza interna di mt.3,30, struttura portante in muratura (foto n.2), solaio dati da travi d'acciaio e tavelloni (foto n.8), pavimentazione costituita da mattoni misti a



scagliette di marmo (foto n.10), infissi esterni in legno con vetrate dotate di ante interne, servizio igienico con piastrelle vetuste di scarsa manifattura (foto n.11) e superficie lorda pari a mq.68 più mq.12,80 dati dal terrazzino esterno di via Sant'Antonio (foto n.5).

Il piano primo è raggiungibile da una scala a doppie rampe (foto n.15) che dà l'accesso al disimpegno del piano primo con misure interne catastali di mt.1,25 x 1,90 = mq.2,37 circa (foto n.20) e che disimpegna il servizio igienico di mt.2,25 x 1,25 = mq.2,81 circa (foto n.22), il vano di mt.4,40 x 3,20 = mq.14,08 circa (foto n.21) con porta esterna per l'accesso al balcone su via [REDACTED] di mq. 5,70 circa e dotato di ringhiera (foto n.2), il vano di mt.3,30 x 3,20 = mq.10,56 circa dotato di piastrelle sui muri fino all'altezza di mt.2,00 circa con annessa pilozza (foto n.17) e porta esterna per l'accesso al balcone con ringhiera su via [REDACTED] di mq.6,60 circa (foto n.16, 18, 5) e l'adiacente vano di mt.3,00 x 3,30 = mq.9,90 (foto n.19), dotato anch'esso di porta esterna per l'uscita al balcone su via [REDACTED] (foto n.19, 18).

L'intero piano primo ha altezza interna di mt.2,90, struttura portante in muratura (foto n.2), solaio dati da travi d'acciaio e tavelloni (foto n.8), pavimentazione costituita da mattoni misti a scagliette di marmo (foto n.17, 20), infissi esterni in legno con vetrate dotate di ante interne (foto n.16, 21), servizio igienico con piastrelle vetuste e di scarsa manifattura (foto n.22), balconi con vistosi distacchi d'intonaco a causa delle infiltrazione delle acque piovane (foto n.2, 3, 4, 5) e superficie lorda pari a mq.68



più mq.5,70 circa dati dal balcone su via [REDACTED] e
mq.6,60 circa dati dal balcone sulla retrostante [REDACTED].

Il piano secondo è raggiungibile dalla medesima scala a doppie rampe (foto n.15) che dà l'accesso direttamente ad una terrazza di circa mq.24 (foto n.24, 25) più mq.6,60 circa dati dall'adiacente balcone esterno che prospetta dalla sottostante via [REDACTED] (foto n.5).

Nella suddetta terrazza, vi è un piccolo vano in muratura di circa mq.2,00 dotato di porta esterna con soprastante copertura data da tre strati di lastre di onduline con sovrapposta lastra di eternit e coppi alla siciliana in pessime condizioni (foto n.24), un retrostante vano in muratura di circa 7 mq nelle medesime condizioni, un vano di circa mq.12,90 con adiacente servizio igienico di mq.1,20 circa, cucinino di mq.2,00 circa e tutti ricavati all'interno di una struttura metallica con vetrate e dentro la quale, sono state erette delle murature (foto n.26, 27, 28, 29, 30).

In proiezione del sottostante vano scala, vi è un piccolo ripostiglio in muratura di mq.2,00 circa (foto n.32) mentre dal prospetto di via [REDACTED] e dalla retrostante via [REDACTED], vi sono due balconi di mq.5,70 per il primo prospetto e mq.6,60 per il secondo prospetto (foto n.25).

L'intero piano secondo ha altezza interna catastale pari a mt.2,80, struttura portante in muratura per il vano scala e i tre ripostigli e muratura interna con vetrate esterne e tetto costituito da due lastre di eternit e tra le quali, vi è stato apposto del



calcestruzzo (foto n.33) per la parte che prospetta ad angolo tra la via [REDACTED] e la [REDACTED] (foto n.2,3,4), pavimentazione del terrazzo costituita da mattoni con scaglette di marmo e piastrelle per la parte interna (foto n.26, 27, 28, 29, 30), infissi esterni metallici, servizio igienico con piastrelle vetuste e di scarsa manifattura (foto n.29), ballatoio dei balconi con vistosi distacchi d'intonaco a causa delle infiltrazione delle acque piovane (foto n.2, 3, 4, 5) e superficie lorda pari a mq.44,35 più mq.23,65 data dalla superficie scoperta del terrazzo, mq.5,70 circa dati dal balcone su via [REDACTED] e mq.6,60 circa dati dal balcone sulla retrostante via [REDACTED].

N.B: Per quanto riguarda l'assoggettamento ad iva della vendita dell'immobile, visto che il venditore è un privato, ovvero un'impresa non costruttrice, l'acquirente non è soggetto a iva.

3

Indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2.9.1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L.47/1985.

Antecedentemente alla data del 2/9/1967 non vi erano pratiche edili sull'immobile pignorato.



4

accerti per le costruzioni iniziate successivamente alla data del punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia ed in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 DPR 380/2001 ed in caso di insanabilità, esegua il calcolo sul costo per la demolizione delle opere abusive.

A seguito delle verifiche eseguite presso l'ufficio tecnico del Comune di Militello in val di Catania e richiesta fatta con pec del 8/7/2021 prot. 13013, l'ufficio mi rispondeva sempre con pec, che nell'immobile pignorato non erano state trovate pratiche edili ne a nome dell'esecutato ne a nome dei precedenti proprietari.

A questo punto, ho fatto una visura storica dell'immobile pignorato ed è risultato che fino alla data del 27/05/1998, l'immobile era censito al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], categoria catastale C/2 (deposito), classe 1, via [REDACTED] n.2 piano terra, partita ([REDACTED]).

Successivamente, mi sono recato presso l'agenzia delle entrate di Catania, ufficio territorio (ex catasto), per prenotare il prelievo della busta catastale di cui alla partita [REDACTED] del ceu di Militello.

Dopo sette giorni, mi sono nuovamente recato alla suddetta agenzia delle entrate, ufficio territorio di Catania, dove mi è stata fatta visionare la busta catastale e che conteneva uno schizzo fatto a matita dell'attuale area di sedime dell'immobile



pignorato che rappresenta un deposito con corte dalla parte retrostante la via [REDACTED], una successiva planimetria del 15.3.1945 con cui veniva raffigurato un deposito costituito da due ambienti a piano terra e scala esterna e l'attuale planimetria catastale del 27/05/1998 in cui nel modello 1NA parte I, veniva dichiarato che l'immobile era antecedente al 1942 e che la ristrutturazione per l'attuale consistenza riportata in planimetria, era stata completata nell'anno 1965.

Come ultima verifica, mi sono recato presso l'archivio notarile di Catania, dove in data 28.09.2021 ho visionato e richiesto copia conforme dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato e dove veniva dichiarato che l'immobile era stato edificato con l'attuale consistenza catastale, antecedentemente alla data del 01/09/1967.

Per quanto fin qui riportato, si conferma la conformità urbanistica per la consistenza riportata nell'attuale planimetria catastale mentre per le opere realizzate successivamente e riportate in rosso nella planimetria redatta dal ctu e denominata (planimetrie – stato di fatto), si riferisce che le stesse sono abusive e insanabili sia perché ubicate all'interno del centro storico e sia perché un'eventuale sanatoria, tra adeguamenti sismici e sanitari, sarebbe molto onerosa.

Le opere abusive che sono state accertate nell'immobile sono ubicate al piano primo e al piano secondo per la maggiore consistenza e riguardano:

- 1) La realizzazione di un ripostiglio sul terrazzino di via [REDACTED] di mq.4 circa con struttura metallica e



vetrate (foto n.5, 13,14);

- 2) La realizzazione di due ripostiglio sul terrazzo del piano secondo con copertura precaria sul alto di via S [REDACTED] e la realizzazione di una più ampia area sul lato di via [REDACTED] costituita da una struttura precaria con vetrate, copertura in eternit e all'interno della quale sono state realizzate delle parti in muratura con l'uso di laterizi dallo spessore di cm.10, al fine di creare un vano centrale con un piccolo servizio igienico più cucinino e che complessivamente occupano una superficie di mq.20 circa.

In conclusione, i lavori da eseguirsi sono i seguenti:

piano primo: rimozione e trasporto in discarica autorizzata dei materiali da rimuovere nell'attuale ripostiglio del terrazzino e costituiti da strutture in ferro con vetrate e tetto in legno con tegole del tipo alla portoghese;

piano secondo: demolizione dell'intero ripostiglio in muratura di minore consistenza compreso delle opere annesse che in funzione della canna fumaria esterna, dovrebbe contenere un piccolo forno a legna nonché la demolizione e della residua parete del retrostante ripostiglio evidenziata con il colore rosso; rimozione dell'attuale tetto in eternit con annesso smaltimento e demolizione di tutte le opere realizzate nel terrazzo e evidenziate in rosso nella planimetria redatta dal ctu, nonché trasporto e conferimento in discarica autorizzata.

Il costo complessivo per le suddette opere di rimozione, demolizione e conferimento in discarica, sono state stimate a



corpo in euro 10.000,00.

N.b: le opere da non rimuovere al piano secondo sono date dal ripostiglio con finestra ubicato in proiezione del sottostante vano scala (foto n.2, 32) e la sezione della parete esterna sul prospetto di via [REDACTED] di larghezza pari a circa mt.2 dal muro confinante sul lato sinistro (foto n.5) in quanto presente già nella planimetria catastale del 27/05/1998.

5

Allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica.

Data la natura dell'immobile pignorato, come sopra descritto, lo stesso non necessita del certificato di destinazione urbanistica.

6

Identificare catastalmente l'immobile pignorato, le eventuali difformità ed i costi per l'aggiornamento.

Nell'immobile pignorato, non occorre nessuna variazione catastale in quanto le opere realizzate abusivamente, in caso di vendita, dovranno essere demolite per il ripristino della situazione catastale riportata nell'attuale planimetria e quindi si riassume che l'immobile pignorato, in catasto è costituito da un'unica unità immobiliare censita al ceu di Militello val di Catania al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], categoria A/3, classe 3, vani 7,5, superficie catastale 152 mq, rendita euro 263,39, via [REDACTED] n.160-162, piano terra, primo e secondo, ditta: [REDACTED]



[REDACTED], nato a Catania il [REDACTED] proprietario per 1000/1000.

7

accerti sulla scorta della documentazione dell'agenzia del territorio, se all'atto della notifica del pignoramento, parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso, il ctu precisi se la quota in titolarità dell'esecutata sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota).

Il ctu deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso, una bozza di progetto di divisione.

L'esecutato [REDACTED], ha ricevuto la notifica del pignoramento in data 02/01/2019 e raccomandata del 03/01/2019 n- 668427993769 da parte dell'ufficiale giudiziario di Caltagirone mentre risultava coniugato in data 06/09/2008 in regime di comunione dei beni ma con atto rogato dal Notaio [REDACTED] o in data [REDACTED] rep. [REDACTED], ovvero lo stesso atto d'acquisto dell'immobile pignorato, lo stesso unitamente alla propria moglie, sceglievano il regime della separazione dei beni.

Il fabbricato pignorato di via [REDACTED], vista la consistenza e la suddivisione interna, non risulta comodamente divisibile.



8

Verificati l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Dalla consultazione della certificazione notarile allegata, risulta che l'esecutato ha acquistato l'immobile pignorato per la piena proprietà, in quanto contestualmente, veniva stabilito il regime della separazione dei beni con la propria moglie, in forza dell'atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato dal Notaio Magnano Emanuele di San Lio da potere [REDACTED] nata a Militello val di Catania il [REDACTED] e la quale lo aveva ereditato per successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] e la cui denuncia di successione fù presentata all'ufficio del registro di Catania con rep. [REDACTED] e trascritta il 25/3/2011 al n.11369 mentre alla suddetta [REDACTED], l'immobile era pervenuto in forza della successione per morte del Marito [REDACTED], avvenuta il [REDACTED] e presentata all'ufficio del registro di Catania in data 4/10/2006 rep. [REDACTED].
Ai suddetti coniugi [REDACTED] e [REDACTED], l'immobile era pervenuto in forza del l'atto di vendita del



[REDACTED] e trascritto a Catania il 22/12/1946 ai nn. 25394/27868 da potere [REDACTED].

Risultano altresì anche i seguenti Gravami:

- 1) Ipoteca volontaria , registro generale n.50947, registro particolare 12668 del 18/09/2009 a favore di Banca Sella Sud Arditi Falati S.p.A con sede in Lecce contro [REDACTED] e N. CT il [REDACTED] per la piena proprietà, atto Magnano di San Lio Emanuele del [REDACTED] per euro 240.000 di cui 120.000 per sorte capitale, durata 30 anni.
- 2) Pignoramento immobiliare registro generale 8195, registro particolare 6071 del 5.3.2019 a favore di Banca Sella spa con sede in Biella e domicilio eletto in Caltagirone c/o Avv. Graziella Randazzo (per avv. Aldo Bongiardo) contro [REDACTED] per la piena proprietà, giusta notifica eseguita dall'ufficiale giudiziario di Caltagirone il 03.01.2019 sino alla concorrenza di euro 107.438,06.



9

Determinare il valore degli immobili pignorati tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

STIMA CERTA CON IL METODO DEI COMPARABILI

Calcolo consistenza Commerciale

Criteria di misurazione della consistenza commerciale

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

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

- Per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- La superficie dei vani accessori a servizio indiretto dell'immobile dei vani principali, quali soffitte, cantine, e



simili è computata in misura del 50% se comunicanti con i vani principali, ovvero in misura del 25% se non comunicanti;

- La superficie della terrazza al piano dei locali principale in misura del 30% fino a 25 mq, nella misura del 10% per le quote eccedente i 25 mq;
- La superficie del lastrico non al piano dei locali principali in misura del 15% fino a 25 mq e del 5% oltre i 25 mq;
- La superficie dei parchi, giardini e simili in misura pari al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali in misura al 2% per la quota eccedente.

La superficie di cui sopra è arrotondata al metro quadrato.

A seguito di approfondite ricerche di immobili compravenduti nell'ultimo periodo con caratteristiche simili a quello pignorato e ubicati nelle medesime vicinanze, il sottoscritto ctu è riuscito a reperire due atti di compravendita che, **in forza dell'art.5, comma 4-bis, D.L. 13/05/2011 n.70, convertito in legge con modificazioni dell'art.1, comma 1, della Legge 12/07/2011 n.106**, verranno meglio sotto riportati:



1) Atto di compravendita rogato dal Notaio Gaetano Cammarata in data 30/09/2020 rep. 106594 inerente una casa singola in Militello val di Catania, Via Guzzone n.1, 3, 5, composta da un garage e due vani a piano terra, da due vani e accessori al piano primo e da un terrazzo con ripostiglio al piano secondo. Al catasto urbano si trova censito al foglio 31 particelle graffate 2207 sub.3 e 2731 sub.4, categoria A/3, classe 3, superficie catastale 215 mq, aree scoperte mq.10, rendita euro 298,51, prezzo pagato: euro 40.000, valore €/mq: €40.000,00 / mq.215 = €/mq.186,04

2) Atto di compravendita rogato dal Notaio Tomasi Samuele in data 22/01/2021 rep. 2736 e inerente una casa singola in Militello val di Catania, Vai Sortino n.19, 21 composta da tre vani più servizio igienico a piano terra, due vani più disimpegno al piano primo e cucina con disimpegno, ripostiglio e terrazzo al piano secondo.

Al catasto urbano si trova censito al foglio 31 particella 518 sub.4, categoria A/3, classe 2, superficie catastale 193 mq, aree scoperte mq.8, rendita euro 254,61, prezzo pagato: euro 35.000,00, valore €/mq: €35.000,00 / mq.193 = €/mq.181,34.

Letti gli atti di compravendita, visionate le allegate planimetrie catastali, esaminati gli attestati di prestazione energetica allegati agli stessi, viste le caratteristiche costruttive esterne degli immobili e tenendo conto delle simili caratteristiche estrinseche ed intrinseche tra gli immobile compravenduti e quello



pignorato, si considera un coefficiente di parametrizzazione pari a 1,40 e che porta il valore medio a:

$$\text{€/mq.}186,04 + \text{€/mq.}181,34/2 = \text{€/mq.}183,69 \times 1,40 = \text{€/mq.}257,16$$

Abitazione pignorata di via [REDACTED] n. [REDACTED]:

considerando quanto esposto e valutando al 30% le aree scoperte di pertinenza fino alla superficie di mq.25 e al 10 % le rimanenti superfici delle aree scoperte dei terrazzi e valutando al 10% le aree dei giardini con riferimento alla superficie commerciale complessiva pari a mq.147,20, alle complessive aree terrazzate di mq.87,15, il valore di stima che si ricava è il seguente:

$$\text{mq.}147,20 + (25 \times 0,30) + (62,15 \times 0,10) \times \text{€/mq.}257,16 = \text{mq.}160,91 \times \text{€/mq.}257,16 = \text{€}41.380,58$$

Al suddetto valore andranno detratti i costi per la rimozione e conferimento in discarica autorizzata della struttura precaria di mq.4,00 circa sul balcone a piano terra di via S [REDACTED], la rimozione della struttura precaria sul terrazzo del piano secondo, lo smaltimento della soprastante copertura in eternit e la demolizione delle opere murarie con trasporto a discarica autorizzata degli inerti ricavati e che complessivamente si stimano a corpo in complessivi euro 10.000 e la somma derivata, andrà decurtata del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ex art.569 c.p.c) e quindi il valore sarà pari a: €. 41.380,58 – €.10.000 - 10% = €. 28.242,52

Valore lotto unico: €28.242,52



10

Accertare lo stato di possesso dell'immobile pignorato
(libero e/o occupato).

L'immobile pignorato al momento del sopralluogo risultava libero in quanto, dalla vetusta complessivo, non abitato da parecchi anni.

11

Accertare se i beni pignorati siano oggetto di espropriazione
per pubblica utilità.

L'immobile pignorato non è oggetto di esproprio per pubblica utilità.

12

Allegare planimetrie e fotografie dell'immobile pignorato.

Il sottoscritto ctu, ha allegato alla presente relazione n.33 fotografie numerate e con l'indicazione della sezione di immobile abusivo ed esattamente nella foto n.2,3,4,5,24,31 e 33 riferita alla copertura in eternit), planimetria catastale e planimetrie catastale redatta dal ctu con indicate le aree abusive da demolire.



13

Depositare una separata e succinta descrizione del lotto.

I suddetti dati, sono riportati già nelle conclusioni allegate alla presente.

14

Verificare, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica in caso positivo, provvederà all'acquisizione o redazione dell'attestato di prestazione energetica, secondo le normative vigenti in materia.

Il sottoscritto ctu, a seguito della verifica sulla mancanza dell'APE nell'immobile pignorato, in data 07.09.2021, ha provveduto a redigere n.1 APE ed a inviarla telematicamente al catasto energetico della regione Sicilia con le seguenti risultanze:

fabbr.to fg. [REDACTED] particella [REDACTED]

classe energetica: E = 250,27 Kwh/mq anno;

cod. identif: 20210907-087025-10076 valido fino al 07/09/2031



15

Allegare una versione della relazione in conformità alla direttiva con il garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008.

La suddetta relazione è stata già predisposta per l'invio come consulenza tecnica principale.

16

Allegare check list.

I suddetti dati sono già riportati nelle conclusioni riportate di seguito.



CONCLUSIONI:

Pignoramento:

pignoramento del 26/11/2018 cron.1314, notificato all'esecutato [REDACTED] in data 02-03/01/2019.

Creditore Procedente:

Banca Sella S.p.A

Titolo esecutivo:

Ipoteca volontaria, registro generale n.50947, registro particolare 12668 del 18/09/2009 a favore di Banca Sella Sud Arditi Falati S.p.A con sede in Lecce contro [REDACTED] N. CT il 27/01/1981 per la piena proprietà, atto Magnano di San Lio Emanuele del [REDACTED] per euro 240.000 di cui 120.000 per sorte capitale, durata 30 anni.

Debitore:

[REDACTED]: codice fiscale: [REDACTED]

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

nota di trascrizione del pignoramento immobiliare trascritto il 05.03.2019 ai nn. 8195/6071;

trascrizione dl 3/5/2019 per accettazione tacita d'eredità mediante compravendita trascritta il 18/09/2009 ai nn. 32196/50946;

certificazione notarile redatta dal Notaio Rocco Mancuso di Lecce;

estratto di mappa del 6.3.2019;

Documenti prodotti dal ctu

Certificato dell'estratto di matrimonio dell'esecutato;

Planimetria catastale conforme;



Certificato di destinazione urbanistica;

Copia conforme dell'atto di compravendita dell'immobile pignorato e stipulato con rogito del [REDACTED] rep. [REDACTED] dal Notaio Magnano di San Lio Emanuele;

Nota della trascrizione del pignoramento:

Trascrizione nn. 8195/6071 DEL 05/03/2019 a favore di Banca Sella S.p.A con sede in Biella contro [REDACTED] sull'immobile sito in Militello val di Catania, via [REDACTED] n. [REDACTED] piano terra, primo e secondo e censito al ceu al foglio [REDACTED] particella [REDACTED]

Titolo di acquisto della proprietà in capo (debitori eseguiti)

Atto di compravendita del [REDACTED] rep. [REDACTED] rogato dal Notaio Magnano Emanuele di San Lio da potere di [REDACTED] [REDACTED] nata a Militello val di Catania il [REDACTED], sull'immobile ignorato in Militello val di Catania e censito al ceu al fg. [REDACTED] particella [REDACTED]

Regime legale della debitrice:

separazione legale dei beni contestualmente alla data dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato del 15.09.2009 in quanto anteriormente, risultava in comunione legale dei beni.

Diritto pignoramento:

1/1 della Piena proprietà sull'intero immobile.

Comproprietari:

nessuno.

Regolarità immobile:

Conforme a condizione che vengano demolite le opere abusive sul balcone del piano terra di via [REDACTED] e tutte le opere



abusive realizzate sul terrazzo del piano secondo.

Costi eventuali irregolarità:

€.10.000 per la rimozione, demolizione, smaltimento degli inerti in eternit ed il conferimento in discarica autorizzata dei rimanenti inerti.

Stato occupazione del bene:

l'immobile pignorato è libero.

descrizione del bene per il piano di vendita:

procedimento n.17/2019 R.g.es.

LOTTO UNICO

Abitazione singola in via [REDACTED] n. [REDACTED] ai piani terra, primo e secondo ad angolo su tre lati esterni ed uno a confine con altro fabbricato avente superficie lorda per piano di mq.68 più balconi ai piani terra e primo e superficie terrazzata al piano secondo , al netto delle opere abusive da demolire, pari a mq.65,25 con relativi balconi ed il tutto censito al ceu di Militello val di Catania al foglio [REDACTED] particella [REDACTED], categoria A/3, classe 3, vani 7,5, superficie catastale 152 mq. Rendita euro 263,39, via [REDACTED] n. [REDACTED] , piano T-1-2, ditta [REDACTED], proprietario per 1/1.

APE: fabbr.to fg. [REDACTED] particella [REDACTED]

classe energetica: E = 250,27 Kwh/mq anno;

cod. identif: 20210907-087025-10076 valido fino al 07/09/2031

Valore Lotto unico: €.28.242,52

(ventottomiladuecentoquarantadue/52 euro)



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

Si allegano:

- n.33 foto
- n.1 planimetria catastale;
- n.1 planimetria redatta dal ctu con indicate in rosso le aree abusive da demolire;
- n.1 attestato di prestazione energetica redatto dal ctu;
- visure catastali aggiornate;
- n.1 certificato stato matrimoniale;
- n.1 attestato dell'ufficio tecnico di Militello;
- n.1 certificato di destinazione urbanistica del 16.8.2021
- n.1 certificato di residenza storico del Comune di Militello val di Catania;
- n.1 titolo di proprietà conforme immobile pignorato.

Caltagirone li 4 Novembre 2021

l.c.t.u.

Geom. Giuseppe Scacciante

