

- All.11 attestato prestazione energetica.

Caltagirone, 18 luglio 2018


II C.T.U.
dott. agr. Salvatore Cascone
Salvatore Cascone


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it


ASTE
GIUDIZIARIE.it
dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 15



22. verificati, in relazione a ciascuno dei beni pignorati, se esso sia soggetto alla normativa sulla certificazione energetica, e, in caso positivo, provveda all'acquisizione o redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica, secondo la normativa vigente in materia.

A seguito di controllo presso il portale SIENERGIA "portale siciliano dell'energia", il CTU ha verificato che **le unità immobiliare pignorate** non sono presenti nell'archivio elettronico del Catasto Energetico Fabbricati (**all. n.10**). Pertanto, lo scrivente ha provveduto alla redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica solo dell'appartamento censito al Catasto Fabbricati, Comune di Palagonia, **foglio 23, particella 803, sub.2, (all.11)**, poiché per le altre unità immobiliari individuate al **foglio 23, particella 802** censita al Catasto Fabbricati, Comune di Palagonia, come abitazione ultrapopolare, di fatto GARAGE, **particella 2043 sub.1**, censita come abitazione popolare di fatto CANTINA/RIPOSTIGLIO, non si applica la normativa sulla certificazione energetica.

V) CONCLUSIONI

Il C.T.U. con la presente relazione composta da n.15 pagine e n.11 allegati, ritiene di avere assolto l'incarico affidatogli e resta sin d'ora a disposizione della S.S.I. per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

- All.1 comunicazione inizio operazioni peritali;
- All.2 verbale di sopralluogo;
- All.3 rilievo fotografico;
- All.4 estratto mappa e visure catastali;
- All.5 atto di compravendita del 21 settembre 2006;
- All.6 ispezioni ipotecari telematiche del 12 luglio 2018;
- All.7 planimetria u.i. foglio 23 part.802 depositata in catasto;
- All.8 planimetria u.i. foglio 23 part.2043 sub.1 depositata in catasto;
- All.9 planimetria u.i. foglio 23 part. 803 sub.2 graffata 2043 sub.2 depositata in catasto;
- All.10 consultazione portale SIENERGIA;

costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 300,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 19,00 \times \text{€ } 300,00 = \text{€ } 5.700,00.$$

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Caltagirone, foglio 23, particella 803 sub.2 graffata 2043 sub.2, superficie catastale m² 52,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 400,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

m² 51,08 superficie appartamento

$$m^2 (1,10 + 0,74) = m^2 1,84 \times 50\% = m^2 0,92 \text{ (superficie balconi)}$$

$$m^2 (51,08 + 0,92) = m^2 52,00 \text{ (superficie totale)}$$

$$m^2 52,00 \times \text{€ } 400,00 = \text{€ } 20.800,00.$$

Il valore complessivo del compendio pignorato al *debitore esecutato* ammonta a:

$$\text{€ } (15.750,00 + 5.700,00 + 20.800,00) = \text{€ } 42.250,00.$$

20. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in un 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.

Lo scrivente C.T.U. tenuto conto dell'aspetto economico-funzionale del compendio pignorato, ritiene opportuno procedere alla vendita in un unico lotto, poiché anche se gli immobili sono identificati catastalmente da tre unità immobiliari, trattasi comunque di un'unica unità abitativa.

21. alleggi idonea documentazione fotografica esterna ed interna ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati.

Si allega alla presente elaborato fotografico composto da n.14 fotografie rappresentative

dello stato dei luoghi (all.3) e planimetria catastale degli immobili (all.7-8-9).

19. determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria.

Il metodo di stima è concettualmente unico per il fatto che ogni valutazione si effettua sulla base del confronto che può essere più o meno diretto o indiretto o per simulazione. Senza comparazione non è possibile formulare alcun giudizio di valore. Appurato che il metodo di stima è unico, ovvero quello del confronto, diversi invece sono i procedimenti estimativi che a loro volta possono essere sintetici, analitici, più o meno sintetici o più o meno analitici.

Per la stima degli immobili di cui alla Procedura Esecutiva in oggetto, il C.T.U. utilizzerà il procedimento di stima sintetico ed in particolare quello del confronto diretto, stabilendo una relazione tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e il bene oggetto di stima al fine di determinare il più probabile valore di mercato, nel rispetto del principio dell'ordinarietà.

Per la determinazione del valore del compendio pignorato, le indagini di mercato sono state effettuate prendendo in riferimento le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio, la tipologia costruttiva e lo stato di conservazione, le rilevazioni effettuate sul mercato immobiliare del territorio di Palagonia, i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si precisa che il calcolo della consistenza degli immobili è stato eseguito da planimetria catastale.

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di ~~Palagonia~~, foglio 23, particella 802, superficie catastale m² 45,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia costruttiva e dello stato di conservazione, il fabbricato si valuta a €/mq 350,00 per cui il più probabile valore di mercato è:

$$m^2 45,00 \times € 350,00 = € 15.750,00.$$

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di ~~Palagonia~~, foglio 23, particella 2043 sub.1, superficie catastale m² 19,00.

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della tipologia

interni (è stato realizzato un tramezzo che ha diviso l'immobile in due vani) e la modifica del prospetto (è stata realizzata una finestra delle dimensioni di cm (0,40x0,40).

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di ~~Balagnola~~, foglio 23, particella 803 sub.2 graffata 2043 sub.2.

Trattasi di un appartamento, facente parte di un edificio residenziale con ingresso dalla via Dell'Acqua n.51, mediante scala esterna in scaglie di marmo e passamano in ferro. L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra, con copertura piana. I prospetti in parte sono tinteggiati (piano T) ed in parte sono provvisti solo di intonaco (piano 1). Si accede all'appartamento mediante porta a due ante in legno e vetro con scuri in legno. L'immobile computa una superficie calpestabile di m² 51,08 calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed una superficie interna netta di m² 41,44. E' composto da un vano ingresso/cucina della superficie di m² 16,38, un vano letto della superficie di m² 21,81 e un bagno della superficie di m² 3,25. L'appartamento è dotato di due balconi della superficie di m² 1,10 (balcone ingresso/cucina), m² 0,74 (balcone vano letto). Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale. L'appartamento ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è provvisto di sanitari. I vani sono illuminati tramite balconi o finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto **(all.9)**.

18. indichi l'esistenza di formalità, vincoli o 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 i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico e l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Il bene non è gravato da formalità, vincoli o oneri.

(per esempio, superficie, destinazione d'uso, numero vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.).

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di ~~Palagonia~~, foglio 23, particella 802.

Trattasi di un garage costituito da una elevazione fuori terra, con tetto di copertura ad una falda realizzato mediante travi portanti in legno, tavolato in legno e soprastanti lastre di fibrocemento. Il garage ha accesso dalla via Dell'Acqua n.47, mediante saracinesca in alluminio. L'immobile consta di un unico vano con soppalco con piano pavimentale in mattoni e pareti e soffitto sprovvisti di intonaco. Il soppalco è realizzato con travi di ferro e tavelloni. All'interno del garage posto sul lato destro, è presente un piccolo forno in muratura. Il garage è dotato di impianto elettrico. L'immobile computa una superficie calpestabile di m² 45,00, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed una superficie interna netta di m² 40,59. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (all.7).

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di ~~Palagonia~~, foglio 23, particella 2043

sub.1.

Trattasi di una unità immobiliare adibita a cantina/ripostiglio, facente parte di un edificio residenziale con ingresso dalla via Dell'Acqua n.49, mediante porta in legno e vetro a due ante. L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra, con copertura piana. I prospetti in parte sono tinteggiati (piano T) ed in parte sono provvisti solo di intonaco (piano 1). Il magazzino è costituito da due vani con piano pavimentale in scaglie di marmo e pareti e soffitti provvisti di intonaco. L'immobile computa una superficie calpestabile di m² 19,00, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed una superficie interna netta di m² 14,28. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (all.8), poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi



16,00 per la presentazione e il rilascio del permesso di costruire. Infine è necessario presentare una pratica **DOCFA (Documento Catasto Fabbricati)**, procedura con la quale vengono identificati le disposizioni interne degli edifici mediante planimetria. Le spese tecniche ammontano a € 1.500,00 circa.

13. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il compendio pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

14. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il bene non è assoggettato a nessuna spesa fissa di gestione o di manutenzione.

15. 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'esistenza di un giudizio in corso per rilascio.

In sede di operazioni peritali, il CTU ha accertato che i beni pignorati sono occupati da terzi a titolo gratuito (cfr. verbale di sopralluogo).

16. dica qualora l'immobile è pignorato solo pro quota: **a)** se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti, indicando se sia necessario o meno il frazionamento; **b)** proceda in caso contrario alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità, eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., e dall'art. 846 c.c. e dalla legge 3/6/1940, n. 1078; **c)** fornisca, altresì, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise.

Le unità immobiliari sono pignorate per intero.

17. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali, ad esempio, la tipologia di ciascun immobile (ad esempio, casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato a bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto

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.

Le unità immobiliari, come appurato dall'atto di provenienza, sono state edificate in data anteriore al 1 settembre 1967. In sede di sopralluogo è stato constatato che quanto rilevato in loco (particella 2043 sub.1) non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (**all.8**), poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni (è stato realizzato un tramezzo che ha diviso l'immobile in due vani) e la modifica del prospetto (è stata realizzata una finestra delle dimensioni di cm (0,40x0,40)). Le difformità sopra elencate necessitano di essere regolarizzate mediante la richiesta di un PDC (permesso di costruire) con conseguente versamento di diritti di segreteria e sanzioni. Inoltre è necessario presentare una pratica **DOCFA, (Documento Catasto Fabbricati)** procedura con la quale vengono identificati le disposizioni interne degli edifici mediante planimetria.

12. 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 sesto comma della legge 47/1985 o dell'art. 46, quinto comma D.P.R. 380/01, e **chiarisca**, quindi se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi dell'art.36 DPR 380/01, 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 e i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, **quantifichi** gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e **verifichi** se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà da parte degli Enti Pubblici territoriali allegando copia delle stesse.

Le unità immobiliari sono conformi alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, e le opere realizzate nella particella 2043 sub.1 in difformità con quanto riportato nella planimetria depositata in Catasto, sono sanabili. Le somme da pagare a titolo di oblazione ammontano ad € 516,00, i diritti di segreteria da versare ammontano ad € 51,60 oltre n.2 marche da bollo da €



graffata 2043 sub.2.

Trattasi di un appartamento, facente parte di un edificio residenziale con ingresso dalla via Dell'Acqua n.51, mediante scala esterna in scaglie di marmo e passamano in ferro. L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra, con copertura piana. I prospetti in parte sono tinteggiati (piano T) ed in parte sono provvisti solo di intonaco (piano I). Si accede all'appartamento mediante porta a due ante in legno e vetro con scuri in legno. L'immobile computa una superficie calpestabile di m² 51,08 calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed una superficie interna netta di m² 41,44. E' composto da un vano ingresso/cucina della superficie di m² 16,38, un vano letto della superficie di m² 21,81 e un bagno della superficie di m² 3,25. L'appartamento è dotato di due balconi della superficie di m² 1,10 (balcone ingresso/cucina), m² 0,74 (balcone vano letto). Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale. L'appartamento ha piano pavimentale in gres porcellanato, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di gres porcellanato. Il bagno è provvisto di sanitari. I vani sono illuminati tramite balconi o finestre. Le porte interne sono in legno tamburato. L'appartamento è dotato di impianto elettrico, impianto idrico, impianto fognario. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione e conservazione.

Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto **(all.9)**.

10. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene, con quella contenuta nel pignoramento evidenziando, e **indichi**, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

I dati indicati nell'atto di pignoramento immobiliare hanno identificato l'immobile ed hanno consentito la sua individuazione.

11. 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.

Trattasi di un garage costituito da una elevazione fuori terra, con tetto di copertura ad una falda realizzato mediante travi portanti in legno, tavolato in legno e soprastanti lastre di fibrocemento. Il garage ha accesso dalla via Dell'Acqua n.47, mediante saracinesca in alluminio. L'immobile consta di un unico vano con soppalco con piano pavimentale in mattoni e pareti e soffitto sprovvisti di intonaco. Il soppalco è realizzato con travi di ferro e tavelloni. All'interno del garage posto sul lato destro, è presente un piccolo forno in muratura. Il garage è dotato di impianto elettrico. L'immobile computa una superficie calpestabile di m² 45,00, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed una superficie interna netta di m² 40,59. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Quanto rilevato in loco è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (*all.7*).

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 2043 sub.1.

Trattasi di una unità immobiliare adibita a cantina/ripostiglio, facente parte di un edificio residenziale con ingresso dalla via Dell'Acqua n.49, mediante porta in legno e vetro a due ante. L'edificio è costituito da tre elevazioni fuori terra, con copertura piana. I prospetti in parte sono tinteggiati (piano T) ed in parte sono provvisti solo di intonaco (piano 1). Il magazzino è costituito da due vani con piano pavimentale in scaglie di marmo e pareti e soffitti provvisti di intonaco. L'immobile computa una superficie calpestabile di m² 19,00, calcolata al lordo delle murature interne e perimetrali ed una superficie interna netta di m² 14,28. Si precisa che il calcolo della consistenza è stato eseguito da planimetria catastale. Quanto rilevato in loco non è conforme all'elaborato grafico depositato in catasto (*all.8*), poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni (è stato realizzato un tramezzo che ha diviso l'immobile in due vani) e la modifica del prospetto (è stata realizzata una finestra delle dimensioni di cm (0,40x0,40)).

L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e conservazione.

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di Palagonia, foglio 23, particella 803 sub.2
dott. agronomo Salvatore Cascione

Pagina 6



accatastamento.

Le unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di ~~Palagonia~~, foglio 23 p.lla 802, 2043 sub.1, 803 sub.2 graffata 2043 sub 2., risultano accatastate.

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

Come indicato nelle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 12 luglio 2018 dallo scrivente presso la Conservatoria RR.II. di Catania (*all.6*), il compendio pignorato è oggetto delle seguenti formalità:

ISCRIZIONE del 23.09.2006, Reg. Part.17498, Reg. Gen.62056 , ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

ISCRIZIONE del 24.03.2015, Reg. Part.1059, Reg. Gen.9636 , ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art.77 del D.P.R. 602/73.

ISCRIZIONE del 11.05.2016, Reg. Part.2048, Reg. Gen.17812 , ipoteca conc. amministrativa derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

TRASCRIZIONE del 23.08.2017, Reg. Part.24249, Reg. Gen.31776, atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

8. indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente.

Da ricerche effettuate presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di ~~Palagonia~~, il CTU ha appurato che il compendio ricade in **Zona A - Conservazione Ambientale** - del vigente Piano Regolatore del Comune di Palagonia.

9. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento etc.). Il G.E. dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del Giudice.

Unità immobiliare censita al C.F. del Comune di ~~Palagonia~~, foglio 23, particella 802.

pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia rispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota.

La documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. è completa così come i dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti ed hanno colpito quote di proprietà del *debitore esecutato*. Vi è corrispondenza tra l'atto di pignoramento e la relativa nota.

3. verifichi la attuale 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.

Le unità immobiliari, censite al Catasto Fabbricati del Comune di ~~Belogona~~, foglio 23, p.lla 802, superficie catastale di m² 45,00, p.lla 2043 sub.1, superficie catastale di m² 19,00, p.lla 803 sub.2 ~~graffata~~ 2043 sub.2, superficie catastale m² 52,00, sono di proprietà del *debitore esecutato* per 1/1 come si evince dall'atto di compravendita, Notaio ~~Arduo Raffaele Spina~~, del 21 settembre 2006, Repertorio n. 1893, Raccolta n. 706, registrato a Catania il 22 settembre 2006 al n. 16319 (all.5).

4. 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.

Il bene è pervenuto al *debitore esecutato* per atto di compravendita, Notaio ~~Arduo Raffaele Spina~~, del 21 settembre 2006, Repertorio n. 1893, Raccolta n. 706, registrato a Catania il 22 settembre 2006 al n. 16319. Il bene è pervenuto alla parte venditrice per una quota indivisa di 1/9 a ciascun venditore per successione legittima, denuncia di successione n.36, Volume 715, dell'11 luglio 2000, Ufficio del Registro di Caltagirone, e per una quota indivisa di 2/9 a ciascun venditore per successione legittima, denuncia di successione n.37, Volume 785, del 15 febbraio 2006, Agenzia delle Entrate di Caltagirone.

5. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere ad un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente.

Nel fascicolo d'Ufficio è presente la documentazione necessaria all'espletamento del mandato.

6. accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, quantificando i relativi costi di



iscrizione e trascrizione pregiudizievoli: 1) Ipoteca volontaria nascente da mutuo del 21 Settembre 2006 ... iscritta il 23 settembre 2006 ai numeri 62056/17498 ... 2) Ipoteca legale nascente da atto pubblico amministrativo del 19 Marzo 201, iscritta il 24 Marzo 2015 ai numeri 9636/1059 ... 3) Ipoteca nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 6 Maggio 2016, iscritta ... 11 Maggio 2016 ai numeri ... 4) Pignoramento del 19 luglio 2017, trascritto il 23 agosto 2017 ai numeri 31776/24249 ...".

III) RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

1. 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.

Il bene pignorato al debitore esecutato, rilevato dalle visure catastali e dagli estratti di mappa richiesti all'Agenzia del Territorio di Catania (**all.4**), è ubicato nel territorio di ~~Madonia~~,

foglio 23:

UNITA' IMMOBILIARE part. 802, cat. A/5, classe 2, consistenza 1,5 vani, sup. catastale m² 45,00, rendita € 43,48, Via Dell'Acqua n.47, piano T, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

UNITA' IMMOBILIARE part. 2043, sub.1, cat. A/4, classe 2, consistenza 1 vani, sup. catastale m² 19,00, rendita € 23,76, Via Dell'Acqua n.49, piano T, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

UNITA' IMMOBILIARE part. 803 sub.2 graffata part. 2043, sub.2, cat. A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 59,39, Via Dell'Acqua n.51, piano 1, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Le unità immobiliari confinano con via Dell'Acqua e con proprietà di terzi.

2. verifichi la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. e 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

~~Autografo~~ ... il Banco di Sicilia ... concedeva a titolo di mutuo ... la somma di € 60.000,00 ... Ritenuto che con atto di precetto ... la UniCredit S.p.A. e per essa doBank ... intimava ... di pagare la complessiva somma di € 54.355,16 ... entro il termine di dieci giorni dalla notifica ... Ritenuto che tale termine è decorso inutilmente, senza che i debitori abbiano adempiuto al pagamento delle somme ... Tutto ciò premesso la UniCredit S.p.A. e per essa doBank ... intende sottoporre a pignoramento l'immobile sito in Palagonia nella via Dell'Acqua nn.47,49,51 ... e precisamente: **Fabbricato composto da vani catastali cinque ... Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palagonia al foglio 23 particelle: - n.802 ... n.2043 subalterno 1 ... graffate nn.803, subalterno 2 e 2043,subalterno 2 ...**”.

Con istanza di vendita dei beni pignorati del 31.08.2017 “ **La UniCredit S.p.A. ... e per essa doBank SPA ... rappresentata e difesa ... dall'Avv. Antonina Fede Maci ... PREMESSO** – che in data 14-19.07.2017 ad istanza di UniCredit S.p.A. e per essa doBank S.p.A. ... l'Ufficiale Giudiziario ... Tribunale di Caltagirone ha sottoposto a pignoramento i beni immobili ... e precisamente ... fabbricato costituito da tre appartamenti ad uso abitativo/popolare posti ai piani terra e primo ... Riportato al Catasto Fabbricati del Comune di Palagonia al **foglio 23 particelle: - n.802 ... n.2043 sub. 1 ... graffate nn.803, sub. 2 e 2043 sub 2 ... Tutto ciò premesso ... CHIEDE** Che l'Ill.mo Giudice dell'esecuzione ... ordini la vendita degli immobili pignorati ...”.

Con certificazione notarile del 18.10.2017 “ ... **Descrizione immobile: - Fabbricato sito in** ~~Autografo~~ **Via Dell'Acqua n.47, 49 e 51 ... In catasto al foglio 23, particelle: 802 ... 2043 sub.1 ... graffate 803 sub.2 e 2043 sub 2 ... Io sottoscritto notaio** ~~Autografo~~ **... DICHIARO** ... che dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania l'immobile in oggetto ... è pervenuto ... per atto di compravendita del 21 settembre 2006 ai numeri 62055/36411 ... **Risulta censito: Catasto Fabbricati del Comune di** ~~Autografo~~ **foglio 23: particella 802 ... particella 2043 sub.1 ... particella 803 sub.2 e particella graffata 2043 sub.2 ... Esistono nel ventennio alla trascrizione del pignoramento del 19 luglio 2017 ... le seguenti formalità di**



TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

Ill.mo Sig. G.E. dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro.

Oggetto: Procedura Esecutiva Immobiliare n. 103/2017 R.G.E. promossa da DOBANKS.P.A. contro *debitore esecutato*.

I) **PREMESSA**

All'udienza del 18.03.2018, la S.S. Ill.ma, nomina quale esperto estimatore, lo scrivente dott. agr. Salvatore Cascone, iscritto all'Albo dell'Ordine dei Dottori Agronomi della Provincia di Catania n.1265 e all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Caltagirone, il quale in data 20.03.2018 ha prestato giuramento di rito accettando l'incarico.

Il C.T.U. previa comunicazione inviate alle parti a mezzo pec del 17.04.2018 (*all.1*), in data 8.03.2018 ha effettuato il sopralluogo (*all.2*).

Lo scrivente, esperite le necessarie indagini al fine di acquisire le informazioni utili all'espletamento dell'incarico, ha individuato e ispezionato i luoghi oggetto della procedura *de quo* effettuando gli opportuni rilievi fotografici (*all.3*), e qui di seguito relaziona.

II) **ESAME DEL FASCICOLO D'UFFICIO**

Con atto di precetto del 15.03.2017 " *La UniCredit S.p.A. ... e per essa doBank S.p.A. ... rappresentata e difesa ... dall'Avv. ██████████ ... PREMESSO ... Che con Contratto di mutuo fondiario ... del 21.09.2006 ... Notaio Dott. ██████████ ... il Banco di Sicilia ... concedeva a titolo di mutuo ... la somma di € 60.000,00 ... Che in data 23.09.2006 il Banco di Sicilia ... iscriveva ipoteca volontaria ... sugli immobili concessi in garanzia ... Che i debitori non hanno provveduto al pagamento Che il credito vantato dalla banca, al 28.02.2017, è pari ad € 53.764,22 ... Tutto ciò premesso ... UniCredit S.p.A. e, per essa, doBank S.p.A. ... INTIMA E FA PRECETTO ... di pagare € 54.355,16 ... "*

Con atto di pignoramento immobiliare notificato dell'11.07.2017 " *La UniCredit S.p.A. ... e, per essa, doBank S.p.A. ... rappresentata e difesa ... dall'Avv. ██████████ ... PREMESSO ... Che con Contratto di mutuo fondiario ... del 21.09.2006 ... Notaio Dott. ██████████*

dott. agronomo Salvatore Cascone

Pagina 1



**STUDIO TECNICO
DOTT. SALVATORE CASCONI
AGRONOMO**

Via Vittorio Emanuele n.17 - tel/fax 0933/22310 - 95041 Caltagirone -
email: salvatore.cascone@yahoo.it; pec: s.cascone@conafpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Tribunale di Caltagirone

Procedura Esecutiva Immobiliare n.103/2017 R.G.E.

DOBANK S.p.A. contro debitore esecutato.

Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Caltagirone 18 luglio 2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il C.T.U.
dott. agr. Salvatore Cascone



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

