



TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Parisi Daniela, nell'Esecuzione Immobiliare 330/2021 del R.G.E.

promossa da

OLYMPIA SPV S.R.L.

Codice fiscale: 05256490268

Via V. Alfieri n.1

31015 Conegliano (TV)

Nei confronti di

[REDACTED]

Nato a [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Nata a [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	6
A. Identificazione dei beni pignorati.....	6
B. Verifica della correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione...	7
C. Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore.....	8
D. Accertamento della esatta provenienza del bene.....	9
E. Verifica della documentazione prodotta.....	9
F. Accertamento di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.....	10
G. Identificazione catastale	11
H. Destinazione urbanistica	13
I. Conformità alle norme in materia urbanistico-edilizia.....	13
J. Sanabilità dell'immobile AI SENSI DELL'ART.36 D.P.R. 380/2001.....	13
K. Verifica delle condizioni previste dall'art.40 L.47/85.....	14
L. In caso di abuso non sanabile	14
M. Esistenza di formalità che restano a carico dell'acquirente.....	14
N. Esistenza di formalità che saranno cancellate.....	14
O. Verifica esistenza di censo, livello o uso civico.....	15
P. Spese fisse di gestione.....	15
Q. Occupazione del bene.....	15
R. Descrizione del bene pignorato	15
S. Valore di mercato dell'immobile	19
T. Riduzione del prezzo di mercato.....	21
U. Lotto unico o più lotti separati.....	21
V. Documentazione fotografica	22
W. Accertamento del bene indiviso e in quota.....	22
X. Beni pignorati in quota.....	22
CONCLUSIONI	22
Riepilogo bando d'asta.....	24
Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 330/2021 del R.G.E.....	25
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	26

INCARICO

Con decreto di nomina del 27/03/2023, 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.danielaparisiliberio.it, PEC daniela.parisiliberio@ingpec.eu, Tel. 347 7797716, veniva nominata Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/03/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite invio Pec al Cancelliere della Sesta Sezione Civile del Tribunale di Catania. Il Giudice dell'Esecuzione Mariangela Chisari, 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.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 330/2021

- 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. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- k. verifichi, inoltre, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^ comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi.
- l. In caso di immobili abusivi, ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- m. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- n. verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;
- o. verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- p. accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- q. accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore o da terzi, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

- r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- s. determini il **valore di mercato di ciascun immobile** procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);
- t. tenga conto 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;
- u. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;
- v. allegghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
- w. accerti, nel caso si tratti di bene indiviso, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- x. nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.

A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del 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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Appartamento composto da 5 vani più accessori, a piano terzo scala A, in Viale dei Platani n. 102 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 13, cat A/2, cl 4, di vani 6,5 rendita di Euro 553,90
- Garage di mq 18 al piano seminterrato in Viale dei Platani n. 108 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 45, cat C/6, cl 2, di mq 18 rendita di Euro 61,36.

Avendo ricevuto l'incarico in data 30/03/2023, la sottoscritta inviava via PEC l'accettazione dell'incarico ed il relativo giuramento in data 31/03/2023. La sottoscritta, dopo aver esaminato la documentazione prodotta, ha convocato gli esecutati al fine di eseguire il sopralluogo presso l'immobile pignorato.

Avvisando il creditore procedente a mezzo PEC ed i debitori esecutati a mezzo raccomandata, l'inizio formale delle operazioni peritali veniva fissato per il 18/04/2023. Nel corso del sopralluogo il debitore esecutato informava la sottoscritta che era già stata redatta altra perizia di stima per il medesimo immobile, pertanto la sottoscritta ha sospeso le operazioni per accertarsi della correttezza delle informazioni. Appurato che la stima effettuata da un altro professionista era stata redatta erroneamente per altra procedura esecutiva immobiliare, la sottoscritta ha proseguito le operazioni in data 19/05/2023. Nel corso dei sopralluoghi la sottoscritta ha verificato che l'immobile è abitato dall'esecutato e dai sig.ri [REDACTED] figli degli esecutati, presenti al sopralluogo, con le loro famiglie.

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

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da:

- Appartamento composto da 5 vani più accessori, a piano terzo scala A, in Viale dei Platani n. 102 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 13, cat A/2, cl 4, di vani 6,5 rendita di Euro 553,90

- Garage di mq 18 al piano seminterrato in Viale dei Platani n. 108 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 45, cat C/6, cl 2, di mq 18 rendita di Euro 61,36.

Durante la fase del sopralluogo è stata verificata la correttezza dei numeri civici indicati. Nella documentazione agli atti, i numeri civici indicati sono:

- Per l'appartamento: nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è indicato il numero civico 102, nella documentazione catastale è indicato SN; In realtà si è riscontrato che il numero civico 102 è quello che correttamente individua l'accesso alla scala A in cui è ubicato l'immobile.
- Per il box auto: nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione è indicato il numero civico 102, nella documentazione catastale non è indicato alcun numero civico; In realtà si è riscontrato che per accedere al piano dei box auto il cancello di ingresso ha il numero civico 108.

L'appartamento risulta così confinante:

- a Nord in parte con vano scala e in parte con proprietà [REDACTED] aventi causa
- a Est con area su spazio condominiale adiacente al viale dei Platani
- a Sud con area su spazio condominiale
- ad Ovest con area su spazio condominiale.

Il garage risulta così confinante:

- a Nord con garage [REDACTED]
- a Est con corsia di manovra
- a Sud con locale autoclave
- ad Ovest con spazio condominiale.

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 07/05/2021, promosso dal creditore procedente, corrispondono a quelli inseriti nella relativa nota di trascrizione del 22/06/2021 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 07/05/2021:

1/1 della proprietà superficiaria di:

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 330/2021

- Appartamento di tipo economico popolare sito in Paternò (CT), viale dei Platani n.102, scala A, piano terzo composto di cinque vani e accessori. In Catasto oggi al fg.51 p.lla 2119 Sub.13 Cat. A/2;
- Box posto al piano rialzato dello stesso edificio, con accesso da Viale dei Platani. In catasto oggi fg.51 p.lla 2119 Sub.45 Cat. C/6;

Dalla nota di trascrizione del 22/06/2021:

"Unità negoziale n.1 -

Immobile n.1 Comune G371-PATERNÒ (CT) Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 51, Particella 2119, Subalterno 13, Natura A2- ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, Consistenza -, indirizzo VIALE DEI PLATANI N. civico 102 Scala A

Immobile n.2 Comune G371 - PATERNÒ (CT) Catasto Fabbricati Sezione Urbana - Foglio 51, Particella 2119, Subalterno 45, Natura C6 - STALLE, SCUDERIE, RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza -, indirizzo VIALE DEI PLATANI N. civico 102 Scala A

Dalla Certificazione Notarile del 24/06/2021:

Elenco Immobili

Comune di Paternò, Viale dei Platani:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 51 particella 2119 sub 45; p. S1, cat. C/6, classe 2, di mq 18, rendita di Euro 61,36.

Comune di Paternò, Viale dei Platani n° SN:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 51 particella 2119 sub 13; p. 3, cat. A/2, classe 4, di vani 6,5, rendita di Euro 553,90.

C. VERIFICA DELLA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Gli immobili oggetto dell'esecuzione, appartengono ai seguenti esecutati:



Come risulta dalla Certificazione notarile del 24/06/2021, redatta dal Notaio Marco Galletti, Notaio in Perugia, e come indicato nella visura catastale eseguita dalla sottoscritta, il sig. [REDACTED] risulta essere proprietario del bene, per il diritto di proprietà superficaria, avendolo ricevuto per

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 330/2021

assegnazione a socio di cooperativa edilizia, in regime di comunione dei beni con il coniuge [REDACTED]. La sottoscritta ha ottenuto presso l'Archivio Notarile copia dell'atto di assegnazione definitiva di alloggio a socio di cooperativa edilizia a r.l. del 25/03/1996 (Allegato n.7) con cui i debitori eseguiti sono entrati in possesso dell'immobile.

D. ACCERTAMENTO DELLA ESATTA PROVENIENZA DEL BENE

Come risulta dalla Certificazione notarile del 24/06/2021, redatta dal Notaio Marco Galletti, Notaio in Perugia, e dal titolo di proprietà (Allegato n.7), il debitore ha ricevuto l'assegnazione dell'immobile in forza di atto di assegnazione definitiva di alloggio a socio di cooperativa edilizia a r.l. a rogito del Notaio Luigi Lojacono di Paternò in data 25/03/1996 trascritto in Catania in data 03/04/1996 al numero 8913 di formalità.

Dalla consultazione della copia del titolo di proprietà con cui i debitori eseguiti sono entrati in possesso del bene, si trova riscontro a quanto indicato nella suddetta relazione notarile. Trattasi del seguente atto:

Atto di assegnazione definitiva di alloggio a socio di cooperativa edilizia a r.l. del 28/01/2002, in Notaio Luigi Lojacono di Paternò, con numero di repertorio n. 180987 e n. 31037 della raccolta, pubblicato il 03/04/1996 ai numeri 11557/8913 e registrato a Catania il 03/04/1996 al n. 3061.

Periodo	Proprietà	Atto di provenienza			
Dal 25/03/1996 A tutt'oggi	[REDACTED] Per quota ½ di proprietà superficiaria Coniugato in regime di comunione legale [REDACTED] Per quota ½ di proprietà superficiaria Coniugata in regime di comunione legale	Atto di assegnazione a socio di Cooperativa edilizia del 25/03/1996 rep. 180987/31037			
		Rogante	Data trascriz.	Trascrizione reg. gen	Trascrizione reg. part.
		Notaio Luigi Lojacono in Paternò	03/04/1996	11557	8913

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 07/05/2021
- Nota di trascrizione del pignoramento del 22/06/2021

- Nota di iscrizione a Ruolo della procedura di espropriazione immobiliare
- Certificazione notarile ipocatastale del 24/06/2021

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 e Trascrizioni

- Ipoteca n. 1373 del 20/03/2017 in rinnovazione dell'Ipoteca volontaria n. 3526 del 26/06/1992 a favore di BANCO DI SICILIA SPA con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: Futura 85 Cooperativa con sede in Paternò (CT), [REDACTED]; per Euro 3.160.716,22 di cui Euro 1.053.572,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Lojacono Luigi, Notaio in Catania, in data 22/06/1992 rep. 3526/1992.
- Ipoteca giudiziale n.3124 del 26/07/2013 a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Gabriele Romeo Via San Giovanni Bosco n.13 Marsala) e contro: [REDACTED] per Euro 80.000,00 di cui Euro 66.741,43 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia di Reggio Nell'Emilia, in data 11/03/2013 rep. 936/2013.
- Pignoramento Immobiliare n. 28594 del 09/11/2015 a favore: CARRIERI I.T.C. S.R.L. con sede in Monopoli (BA), (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per Avv. Gianluca Carrieri, Viale C. Colombo n.23 Putignano (BA)) e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: UNEP Corte d'Appello di Catania, in data 08/09/2015 rep. 9483.
- Pignoramento Immobiliare n. 5135 del 16/02/2018 a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Gaetano Granozzi, Viale Vittorio Veneto n.227 - Catania) e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Catania in data 19/12/2017 rep. 9245.
- Pignoramento Immobiliare n. 21454 del 22/06/2021 a favore: UNICREDIT SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Bennati Marianna - Via O. Scammacca n.99 - Catania) e contro: [REDACTED]



Le stesse formalità pregiudizievoli risultano elencate nelle Ispezioni Ipotecarie, per Immobile e per Soggetto, allegate alla presente relazione (Allegato n.16) eseguite telematicamente a conforto di quanto già presente in atti e per la verifica di rito.

G. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Appartamento a piano terzo scala A interno 5 in Viale dei Platani sn nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 13, cat A/2, cl 4, di vani 6,5 rendita di Euro 553,90.
- Garage al piano seminterrato in Viale dei Platani nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 45, cat C/6, cl 2, di mq 18 rendita di Euro 61,36.

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, delle visure storiche per immobile, delle planimetrie catastali, elenco dei subalterni ed elaborato planimetrico (Allegati dal n.2 al n.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. E' stato fatto un accertamento della proprietà immobiliare urbana mediante consultazione telematica ed estrazione copia dell'elenco dei subalterni e del relativo elaborato planimetrico. Dall'elenco dei subalterni è possibile riscontrare che il piano terra che ospita botteghe e locali condominiali, come appurato sui luoghi, e che l'edificio consta di quattro corpi di fabbrica, serviti ognuno da un proprio corpo scala; il corpo di fabbrica servito dalla scala A consta di 5 livelli di piani fuori terra. A copertura dell'ultimo dei piano si trova il lastrico solare dell'edificio. Come beni comuni non censibili di pertinenza ci sono i sub relativi alla corte annessa al fabbricato, il portico e gli androni, le scale di accesso ai vari piani, i locali condominiali compresa la sala condominiale, le coperture a piano quinto la corsia di manovra esterna ed interna a piano scantinato, il locale autoclave, i vani ascensore e i relativi locali macchine.

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 330/2021

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 indica inoltre per ogni eventuale difformità cosa occorrerebbe fare per provvedere alla correzione o redazione di quanto sia strettamente necessario al fine di aggiornare tali documenti in previsione del trasferimento del bene. 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 Paternò.

Visure catastali

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

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
Fabbricati	51	2119	13		A/2	4	6,5 vani	Totale: 116 m ² Totale escluse aree scoperte 108 m ²	Euro 553,90	3
Fabbricati	51	2119	45		C/6	2	18 m ²	Totale: 18 m ²	Euro 61,36	S1

Dalla visura storica per immobile risulta la seguente situazione degli intestati (per entrambe le unità immobiliari):

Situazione degli intestati dal 25/03/1996

Per quota 1/1 diritto di proprietà in regime di comunione legale

Situazione degli intestati dal 29/12/1995 al 25/03/1996 Coop. Futura 85 a r.l. con sede in Paternò
Codice fiscale: 02177850878 diritto di proprietà.

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.

Difformità riscontrate nelle Visure

I dati riportati nelle visure catastali risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento, nella relativa nota di trascrizione e nella certificazione notarile ipocatastale ad eccezione dei numeri civici infatti

- il subalterno 13 viene individuato SN mentre nella realtà il portone di ingresso all'appartamento corrisponde al numero civico 102;
- per il subalterno 45 non viene individuato alcun numero civico mentre nella realtà il cancello di ingresso al piano seminterrato dei box auto corrisponde al numero civico 108;

Tali difformità possono essere facilmente aggiornate presso gli Uffici dell'Agenzia del Catasto mediante presentazione di un foglio di osservazione che richieda l'aggiornamento della toponomastica relativamente alla variazione del numero civico.

Estratto di mappa

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 Comuni di Paternò, 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.

Dal confronto tra la rappresentazione grafica dell'unità immobiliare riportata nella planimetria catastale e quanto riscontrato sui luoghi durante il sopralluogo ed il rilievo dei beni, si è potuto riscontrare che **la planimetria dell'appartamento non è conforme allo stato dei luoghi**, per modifica interna consistente in ampliamento della cucina e realizzazione di una veranda nel ballatoio a ovest (Allegato n.13); **la planimetria del garage coincide con lo stato dei luoghi**.

H. DESTINAZIONE URBANISTICA

Dato che la costruzione occupa tutto il lotto di terreno, non si è ritenuto 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 PEEP nella Tavola 8.2, pubblicata sul sito internet del Comune di Paternò (Allegato n.8 – Stralcio P.R.G.). Nell'ambito di tale zona, l'art.45 delle Norme Tecniche di Attuazione rimanda alla normativa specifica di riferimento.

I. CONFORMITA' ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte della Cooperativa Edilizia "Futura 85" e sono state costruite a seguito di concessione edilizia n.10/1991 del 22/2/1991 e successiva Variante approvata in data 27/09/1995. In data 26/09/1997 è stata rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità n.200 prot. 22939 (vedere Allegato n.12).

Al momento del sopralluogo la distribuzione interna nell'appartamento si presenta leggermente difforme rispetto al progetto approvato in quanto è stata effettuata una modifica interna che consiste nell'ampliamento della cucina e realizzazione di una veranda sul balcone interno a ovest. Tali difformità sono regolarizzabili.

J. SANABILITA' DELL'IMMOBILE AI SENSI DELL'ART.36 D.P.R. 380/2001

Le difformità riscontrate possono essere regolarizzate in quanto trattasi di modifica interna e chiusura di balcone con veranda, attività possibili secondo le norme del PRG vigente. In particolare per le modifiche interne occorre presentare una C.I.L.A. ai sensi dell'art.3 comma 2 della L.R. 23/2021 che prevede, al comma 6, la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00, per la mancata comunicazione ed il pagamento di € 25,00 per ogni mq di veranda realizzata, oltre oneri e diritti.

K. 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 divenuto 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 non occorre presentare domanda di sanatoria.

L. IN CASO DI ABUSO NON SANABILE

Nel caso in esame le unità immobiliari pignorate facenti parte di un immobile realizzato a seguito del rilascio della concessione edilizia, non presenta opere realizzate per le quali sia richiesta la demolizione.

M. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità che restano a carico dell'acquirente possono essere ad esempio: atti costitutivi di servitù, pesi o limitazioni d'uso del bene, atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura, vincoli connessi con il carattere storico-artistico del bene, costituzioni di fondi patrimoniali, atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene, contratti di locazione trascritti prima del pignoramento quindi opponibili al creditore, provvedimenti trascritti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, convenzioni matrimoniali.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla lettura degli atti per l'acquisto del bene da parte del debitore esecutato, non si riscontrano formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima che possano restare a carico dell'acquirente dopo la vendita dell'appartamento.

N. ESISTENZA DI FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE

Relativamente a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di stima e che possono essere cancellate con la vendita del bene, risultando non opponibili all'acquirente, non se ne riscontrano altre, oltre a quelle pregiudizievoli già indicate al paragrafo corrispondente, inerenti il pignoramento in corso.

O. VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Dall'esame condotto sul tipo di vincoli gravanti sopra un fondo e sulla base della considerazione che recuperare informazioni relative al sussistere di diritti e/o vincoli di censo, livello o uso civico è alquanto complicato, relativamente al bene oggetto di stima, di cui alla presente relazione si può affermare che:

- Dallo studio degli atti del fascicolo, si conferma che l'esecuzione forzata non ha colpito un mero diritto di enfiteusi, ma l'oggetto del trasferimento sarà il diritto di proprietà del bene pignorato;
- Dalla consultazione del titolo di proprietà, risulta che il bene sia stato trasferito dalla parte venditrice, con garanzia della piena proprietà, disponibilità e sua libertà da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, e questo escluderebbe la presenza di un vincolo di enfiteusi o livello;
- A conferma di ciò si verifica che dagli atti catastali ed ipotecari, non emerge indicazione alcuna della presenza di livelli o usi civici gravanti sul bene quali annotazioni iscritte in visura.

P. SPESE FISSE DI GESTIONE

I beni pignorati consistenti in un appartamento e garage appartengono ad un edificio multipiano condominiale pertanto sono gravati da spese fisse condominiali di gestione pari a circa € 60 mensili.

Q. OCCUPAZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo del 18/04/2023, eseguito presso l'unità immobiliare pignorata, il bene risulta utilizzato come residenza dall'esecutato e dai suoi familiari (Allegato n.1):

R. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

I beni pignorati sono costituiti da:

- Appartamento composto da 5 vani più accessori, a piano terzo scala A, in Viale dei Platani n. 102 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 13, cat A/2, cl 4, di vani 6,5 rendita di Euro 553,90

- Garage di mq 18 al piano seminterrato in Viale dei Platani n. 108 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 45, cat C/6, cl 2, di mq 18 rendita di Euro 61,36.

Descrizione del Contesto

I beni sono ubicati in una zona della città denominata "Zona Ardizzzone", nella periferia nord-est del centro abitato. Trattasi di una zona in cui sono stati realizzati alloggi di edilizia economico-popolare, costituiti da grandi edifici multipiano, in ampi spazi pubblici attrezzati a verde, piazze e strade. Nella zona si trovano numerosi servizi commerciali e sociali (scuole, chiesa, negozi, uffici ecc..) e vi è facilità di parcheggio. L'edificio sorge a circa 1,5 km di distanza dal centro storico della città (piazza Indipendenza) e a circa 200 m di distanza dal Corso Italia, arteria cittadina che conduce alle uscite dalla città verso l'esterno.

L'edificio in cui sono ubicati i beni è stato realizzato da una cooperativa denominata "Futura 85" negli anni 1994-1997 e consta di 34 alloggi, suddivisi in 4 corpi scala, sei piani fuori terra e un piano seminterrato; il piano terra è caratterizzato da un portico continuo per tutto il prospetto e dalla presenza di botteghe, il piano seminterrato è adibito a box garage e locali tecnici condominiali. L'appartamento pignorato appartiene al corpo scala A, che costituisce l'ultimo blocco dell'edificio con il lato sud libero e il lato nord in aderenza con gli altri corpi scala.

L'edificio prospetta ad est con Viale dei Platani, da cui è distanziato con ampio marciapiede, che costeggia un ampio spazio pubblico di larghezza superiore a 60 metri. Il prospetto ad ovest invece si affaccia su uno spazio adibito a verde condominiale.

I prospetti dell'edificio sono rifiniti con intonaco esterno colorato di bianco, ad eccezione degli elementi strutturali in cemento armato, che sono lasciati a faccia vista. L'edificio ha struttura intelaiata in cemento armato e la copertura dell'edificio è a falde inclinate.

Appartamento

L'appartamento pignorato si trova al terzo piano e ha una superficie commerciale di mq 120,85, è composto da cinque vani, più cucina abitabile e vani accessori. L'accesso avviene dal numero civico 102, tramite un portone vetrato di ingresso condominiale che immette nel corpo scala e ascensore. Il portoncino di ingresso all'appartamento conduce ad un piccolo vano di ingresso, avente una superficie pari a circa 3.50 mq, da cui si diparte un corridoio centrale, avente una superficie pari a circa mq 8.50, ai lati del quale ci si immette nei vari ambienti. In particolare a destra si trova la cucina-soggiorno avente una superficie commerciale pari a circa mq 25, a cui si accede tramite un'ampia apertura ad arco. La cucina è dotata di una finestra ed una porta che si affacciano sul balcone ad ovest.

Continuando a percorrere il corridoio, sempre sulla destra, troviamo il bagno, con una superficie di circa mq 6, dotato di una porta verso il balcone ad ovest e di lavabo, vaso, piatto doccia e spazio per una lavatrice, manca il bidet. In fondo al corridoio a destra si trova una cameretta avente una superficie pari a circa mq 10, con una porta verso il balcone ad ovest.

Nella parte finale del corridoio è stato realizzato un ripostiglio di superficie pari a circa mq 1.60, chiuso tramite una porta interna. Percorrendo il corridoio dall'ingresso, a sinistra si trova un salone, avente una superficie pari a circa mq 25 dotato di una porta verso il balcone ad est, quindi si trova un'altra cameretta, avente una superficie pari a circa mq 12, dotata di una porta verso il balcone ad est ed infine vi è la camera matrimoniale, avente una superficie pari a circa mq 19, dotata di una porta verso il balcone ad est.

Nella planimetria catastale e nel progetto vi è una discrepanza rispetto allo stato dei luoghi che consiste nel fatto che la cucina è stata ampliata inglobando il bagno, il bagno si trova al posto della lavanderia e una veranda è stata realizzata esternamente, chiudendo una porzione del balcone ad ovest (vedere Allegato n.13).

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

- **Pavimenti:** Tutti i vani, ad eccezione del bagno, hanno la medesima pavimentazione in ceramica monocottura a finitura striata color cotto, con grandi mattonelle quadrate disposte in diagonale, con fuga sottile marrone. All'ingresso dell'appartamento, nel salone e all'ingresso della cucina si trovano elementi decorativi di forma quadrata di pavimentazione realizzata con mosaico e motivi geometrici. Il battiscopa è sempre in ceramica colore cotto. Il bagno ha una pavimentazione realizzata con mattonelle di maiolica più piccole e più chiare, colore beige.
- **Pareti:** le pareti dei vani sono intonacate e tinteggiate giallo ocre con effetto lucido striato nei vani della zona giorno, tinteggiate color panna nei vani della zona notte. Tutti i vani hanno fascia decorativa all'attacco con il soffitto. La cucina ha una parete rivestita di mattonelle nella parte dei fuochi e del lavello e parti di pareti rivestite di pietra a spacco, a motivo di decorazione. Il bagno ha rivestimento alle pareti con mattonelle di maiolica, fin quasi al soffitto.
- **Soffitti:** i soffitti sono piani ed intonacati di bianco ad eccezione della cucina che presenta un rivestimento in doghe di legno verniciato color noce, con travi non portanti a vista sempre in legno.
- **Porte interne:** le porte interne sono in tamburato, rivestito di legno di colore noce, con motivi a rilievo e maniglie in ceramica smaltata e ottone; Il portoncino di ingresso è in legno a pannello unico liscio di colore scuro. Tra ingresso e corridoio si trova una cornice di legno arcuata e l'ingresso al salone è privo di porte ma con ampio varco rivestito da fasce di legno lavorato decorativo.

Le condizioni di conservazione delle finiture interne sono ottime.

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

- **Pavimenti**: la pavimentazione dei balconi è realizzata con piastrelle di clinker rettangolari bianche, soglie delle porte e rifinitura esterna del ballatoio con fascia di marmo bianco.
- **Infissi esterni**: Gli infissi esterni sono in alluminio bianco con vetrocamera, dotati di serrande avvolgibili in pvc colore bianco e telaio fisso in materiale metallico verniciato di blu.
- **Pareti**: I prospetti dell'edificio sono intonacati e tinteggiati di colore bianco.

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

L'appartamento presenta le seguenti tipologie di impianti:

- **Elettrico**: presente sottotraccia;
- **Idrico-sanitario**: presente, scarichi nella pubblica fognatura;
- **Citofonico**: presente;
- **Telefonico e tv**: presente;
- **Riscaldamento**: presenti radiatori e fancoil con pompa di calore.

Non si conosce lo stato degli impianti in merito alla loro rispondenza alle vigenti norme in materia. Gli stessi pertanto andranno sottoposti a revisione.

SUPERFICIE COMMERCIALE

La seguente tabella riporta sia le superfici calpestabili di ogni vano, sia le 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.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Commerciale	Altezza	Piano
Ingresso	2,88	3,52	1	3,52	2,70	3°
Corridoio	6,82	7,04	1	7,04	2,70	3°
Cucina	21,28	25,20	1	25,20	2,70	3°
Salone	22,00	25,30	1	25,30	2,70	3°
Letto Matrimoniale	15,96	19,32	1	19,32	2,70	3°
Lettino	10,92	11,96	1	11,96	2,70	3°
Ripostiglio	1,54	1,87	1	1,87	2,70	3°

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 330/2021

Lettino	10,00	12,76	1	12,76	2,70	3°
Wc	5,60	6,60	1	6,60	2,70	3°
Balcone Ovest	16,80	16,80	0,25	4,20		3°
Balcone Est	8,10	8,10	0,25	2,03		3°
Veranda	1,75	1,75	0,60	1,05		3°
Sommano	mq 123,65		mq	120,85		

Garage

Il garage si trova al piano seminterrato, a cui si accede da una rampa che parte da un cancello automatico ubicato al n. civico 108 di Viale dei Platani. Percorrendo la rampa si accede all'immobile tramite un secondo cancello automatico che immette in una corsia interna. Il garage è dotato di una saracinesca elettrica in ferro, le pareti interne sono intonacate e la pavimentazione è realizzata con mattonelle di cemento. All'interno del vano garage è stato realizzato un soppalco in legno con altezza dal pavimento pari a circa 1.80 m e superiormente pari a circa 1.30 m; su una parete si trova una finestra a nastro che si affaccia verso il cortile interno. Al garage si può accedere anche dalla scala interna condominiale e tramite l'ascensore. La superficie calpestabile del garage è pari a circa mq 18 e la superficie commerciale è pari a circa mq 21.

S. 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 e garage in zona Ardiszone a Paternò); si è altresì tenuto conto delle valutazioni esposte dall'Osservatorio Immobiliare di Catania (vedi Allegato n.17), riscontrando che, la media di € 750/mq per appartamento e di 525 €/mq per il garage, corrispondono alle indagini di mercato effettuate.

Appartamento a piano terzo	
Superficie commerciale totale	120,85 mq

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 330/2021

Tenendo conto delle caratteristiche proprie del bene (appartamento luminoso con due affacci, in zona signorile, con facilità di parcheggio, lo stato di conservazione dell'immobile) si può considerare un coefficiente correttivo pari a 1,05.

Superficie appartamento 120,85 x 750 €/mq x 1,05 = € 95.169,38 (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	400 €/mese	x 12 =	€ 4.800,00
--------------	------------	--------	------------

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

$$€ 4.800,00 \times 20\% = € 960,00$$

Reddito annuo netto presunto

$$€ 4.800,00 - € 960,00 = € 3.840,00$$

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

$$€ 3.840,00 / 4\% = € 96.000,00 \quad (V_2)$$

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

$$V = (V_1 + V_2) / 2 = (€ 95.169,38 + € 96.000,00) / 2 = € 95.584,69$$

Nel caso specifico di appartamento realizzato su un terreno di proprietà comunale concesso alla Cooperativa Futura 85 per 99 anni, (Allegati n.9-10) occorre detrarre il valore presunto del diritto di superficie, stimato in circa il 4% del valore dell'immobile.

Valore diritto di superficie € 95.584,69 x 4% = € 3.823,39

Valore proprietà superficiaria € 95.584,69 - € 3.823,39 = € 91.761,30

Dal valore dell'appartamento così trovato occorre detrarre le spese per la regolarizzazione delle modifiche interne e veranda nel balcone (pratica al Comune e al Catasto), qui stimata in una cifra omnicomprensiva pari a circa € 2.200,00

Sanzione pecuniaria € 1.000,00 +

Competenze tecniche € 1.000,00 +

Oneri e tasse pari a circa € 200,00 =

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 330/2021

Sommano €

€ 2.200,00

Valore proprietà superficiaria appartamento $V = € 91.761,30 - € 2.200,00 = € 89.561,30$

Garage a piano seminterrato	
Superficie commerciale totale	21 mq

Superficie garage 21 x 525 €/mq = **€ 11.025,00 (V₁)**

Occorre detrarre il valore presunto del diritto di superficie, (Allegati n.9-10), stimato in circa il 4% del valore del bene

Valore diritto di superficie € 11.025,00 x 4% = € 441,00

Valore proprietà superficiaria garage **€ 11.025,00 - € 441,00 = € 10.584,00**

VALORE LOTTO Appartamento e Garage = Valore proprietà superficiaria appartamento + garage =
€ 89.561,30 + € 10.584,00 = **€ 100.145,30**

T. RIDUZIONE DEL PREZZO DI MERCATO

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)

$$V_v = € 100.145,30 \times 0,80 = € 80.116,24$$

che si arrotonda per ottenere il

VALORE DI VENDITA = € 80.000,00
(ottantamila euro)

U. LOTTO UNICO O PIU' LOTTI SEPARATI

I beni oggetto di pignoramento sono due: appartamento a piano terzo e garage a piano seminterrato; la sottoscritta ritiene che la vendita in unico lotto dei due beni possa essere più opportuna rispetto alla vendita separata, per una maggiore appetibilità nel mercato immobiliare, pertanto il lotto è unico.

LOTTO UNICO

- Appartamento composto da 5 vani più accessori, a piano terzo scala A, in Viale dei Platani n. 102 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 13, cat A/2, cl 4, di vani 6,5 rendita di Euro 553,90. Superficie commerciale 120,85 mq.
- Garage di mq 18 al piano seminterrato in Viale dei Platani n. 108 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 45, cat C/6, cl 2, di mq 18 rendita di Euro 61,36, superficie commerciale 21 mq.

V. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per la documentazione fotografica del bene che lo descrivano internamente ed esternamente, si rimanda all'apposito allegato (Allegato n.15 Documentazione fotografica), che costituisce parte integrante della presente relazione.

W. ACCERTAMENTO DEL BENE INDIVISO E IN QUOTA

Il bene pignorato che forma questo lotto di vendita è un bene indiviso, la quota di pertinenza dei debitori corrisponde all'intero bene. Il bene pertanto verrà venduto per l'intera quota, oggi in possesso ai debitori.

X. BENI PIGNORATI IN QUOTA

Il lotto è costituito da beni pignorati 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 12/09/2023

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



ELENCO ALLEGATI:

1. Verbale di accesso al bene pignorato
2. Visure storiche per immobile Catasto Fabbricati
3. Estratto di mappa con individuazione del bene pignorato
4. Planimetrie catastali
5. Elenco subalterni
6. Elaborato planimetrico
7. Copia del Titolo di proprietà
8. Stralcio PRG
9. Convenzione per diritto superficiario con il Comune di Paternò
10. Convenzione aggiuntiva per diritto superficiario con il Comune di Paternò
11. Concessione edilizia n.10/1991 e stralcio progetto
12. Certificato di abitabilità/agibilità n.200 del 1997
13. Grafici stato dei luoghi raffrontati al progetto approvato e alla planimetria catastale
14. Foto aerea con individuazione del bene pignorato
15. Documentazione fotografica
16. Ispezione Ipotecaria telematica per Immobile
17. Quotazioni mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Comune di Paternò
18. Ricevuta consegna perizia all'esecutato
19. Ricevuta consegna perizia via PEC ai creditori
20. Dichiarazione del perito attestante la trasmissione della perizia alle parti





RIEPILOGO BANDO D'ASTA



LOTTO UNICO

- Appartamento composto da 5 vani più accessori, a piano terzo scala A, in Viale dei Platani n. 102 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 13, cat A/2, cl 4, di vani 6,5 rendita di Euro 553,90. L'appartamento ha una superficie commerciale 120,85 mq ed è composto da cinque vani più accessori.
- Garage di mq 18 al piano seminterrato in Viale dei Platani n. 108 nel Comune di Paternò, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 45, cat C/6, cl 2, di mq 18 rendita di Euro 61,36, superficie commerciale 21 mq.



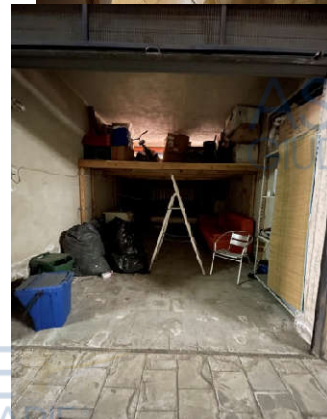
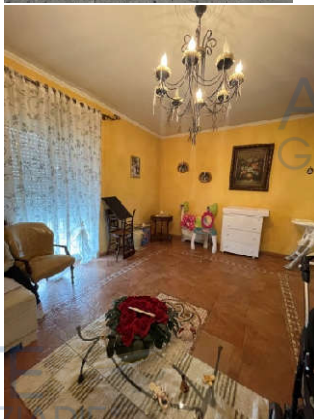
Importo a base d'asta **Euro 80.000,00**



SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 330/2021 DEL R.G.E.

- Appartamento composto da 5 vani più accessori, a piano terzo, censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 13, cat A/2, cl 4, di vani 6,5 rendita di Euro 553,90.
- Garage censito al N.C.E.U. del Comune di Paternò, al foglio 51, particella 2119, sub 45, cat C/6, cl 2, di mq 18 rendita di Euro 61,36, superficie commerciale 21 mq.

Ubicazione:	Viale dei Platani n. 102 nel Comune di Paternò (CT)		
Diritto reale:	Proprietà superficciaria	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento a piano terzo	Superficie commerciale	120,85 mq
	Garage al piano seminterrato		21 mq
Pertinenze:	Veranda e balconi	Superficie	Circa 26 mq
Stato conservativo:	ottimo		
Descrizione:	Appartamento composto da 5 vani più accessori e Garage di mq 18 al piano seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Epoca realizzazione:	1992		
Certificato di agibilità	si		
Valore di vendita	€ 80.000,00		



FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni e Trascrizioni

- Ipoteca n. 1373 del 20/03/2017 in rinnovazione dell'Ipoteca volontaria n. 3526 del 26/06/1992 a favore di BANCO DI SICILIA SPA con sede in Palermo, (domicilio ipotecario eletto: presso la propria sede legale) e contro: Futura 85 Cooperativa con sede in Paternò (CT), [REDACTED] per Euro 3.160.716,22 di cui Euro 1.053.572,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario, come da atto notarile pubblico a rogito Lojacono Luigi, Notaio in Catania, in data 22/06/1992 rep. 3526/1992.
- Ipoteca giudiziale n.3124 del 26/07/2013 a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Gabriele Romeo Via San Giovanni Bosco n.13 Marsala) e contro: [REDACTED] per Euro 80.000,00 di cui Euro 66.741,43 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Giudice Unico Tribunale di Reggio Emilia di Reggio Nell'Emilia, in data 11/03/2013 rep. 936/2013.
- Pignoramento Immobiliare n. 28594 del 09/11/2015 a favore: CARRIERI I.T.C. S.R.L. con sede in Monopoli (BA), (domicilio ipotecario eletto: [REDACTED] per Avv. Gianluca Carrieri, Viale C. Colombo n.23 Putignano (BA)) e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: UNEP Corte d'Appello di Catania, in data 08/09/2015 rep. 9483.
- Pignoramento Immobiliare n. 5135 del 16/02/2018 a favore: CREDITO EMILIANO SPA con sede in Reggio nell'Emilia, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Gaetano Granozzi, Viale Vittorio Veneto n.227 - Catania) e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario di Catania in data 19/12/2017 rep. 9245.
- Pignoramento Immobiliare n. 21454 del 22/06/2021 a favore: UNICREDIT SPA con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Avv. Bennati Marianna - Via O. Scammacca n.99 - Catania) e contro: [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Catania, in data 07/05/2021 rep. 3313/2021.