

DOTT.DARIO MIRONE

INGEGNERE CIVILE

p.zza Salvo D'Acquisto n. 3

95024 Acireale (CT)

tel.-fax 095/7649346

cell.: 336 889496

PEC: dario.mirone@ingpec.eu



Esecuzione immobiliare promossa da BRAMITO SPV SRL assistita dall'Avv. Aldo Bongiardo; contro [REDACTED] (R.G.Es. 785/2019).

Premessa:

Con Decreto di nomina del 14/10/2022 (notificato in data 17/10/2022) il Sig. Giudice Dott.ssa Cristiana Delfa, delegato all'esecuzione intestata, nominava il sottoscritto Ing. Dario Mirone (in sostituzione dell'Ing. Roberto Corradini) consulente tecnico d'ufficio nella suddetta procedura in sostituzione dei precedenti CTU, concedeva gg. 90 (dal giuramento del 20/10/2022) per il deposito della relazione. In data 20/10/2022 il CTU effettuava il giuramento telematico.

Il Giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti:

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito

quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;

c. **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione *mortis causa* verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;

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

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

g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;

h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente; i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione

alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di

esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j. In caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità di sanatoria ai 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 occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale

esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'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. alleggi idonea **documentazione fotografica** esterna ed interna (almeno foto per vano una) 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 dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "*incomoda divisibilità*", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scar

samente 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.



Svolgimento dell'incarico:

In data 20/10/2022 si effettuava il giuramento telematico.

In data 18/10/2022 il Custode giudiziario, Avv. Roberto Palazzo, inviava PEC allo scrivente trasmettendo il proprio contatto telefonico. Successivamente si contattava l'Avv. Palazzo, al fine di stabilire le modalità di esecuzione dei sopralluoghi. Il Custode Giudiziario forniva al CTU il numero telefonico dell'esecutato, che veniva prontamente contattato, stabilendo il giorno 18/11/2022 per l'inizio delle operazioni peritali.

In data 08/11/2022 si inviava una PEC al legale del creditore procedente ed al custode giudiziario, al fine di effettuare il sopralluogo in data 18/11/2022.

In data 08/11/2022 si richiedevano le planimetrie catastali, le visure e gli estratti di mappa degli immobili pignorati, con la collaborazione di tecnico esterno.

In data 18/11/2022 si effettuava il sopralluogo degli immobili siti in Biancavilla via dell'Oste n. 5 e via del Bottai n. 1. Il Custode Giudiziario riferiva al CTU che l'immobile sito in via del Bottai n. 1 era già soggetto ad altra procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Catania al R.G.Es. 1170/2017, la cui vendita era già fissata per il giorno 19/01/2023. L'esecutato dichiarava che il terreno sito in Belpasso (al foglio 95, part. 535) non è mai stato di sua proprietà e che verosimilmente appartiene al Consorzio di Bonifica di Catania. Si decideva di rinviare al giorno 25/11/2022.

In data 24/11/2022 il sottoscritto trasmetteva al G.E. una richiesta di chiarimenti e direttive, facendo premesso quanto emerso nel corso del sopralluogo del 18/11/2022.

Non si otteneva alcuna risposta.



In data 25/11/2022 si effettuava ulteriore sopralluogo, al fine di visionare gli immobili siti in Biancavilla (appartamento in via del Bottaio n. 1, appartamento in via Marchese Salvo e garage). Si rinviava al giorno 02/12/2022 per il proseguo delle operazioni.



In data 14/12/2022, dopo aver rinviato per problemi di salute dello scrivente, si effettuava il sopralluogo degli immobili siti in Belpasso.

In data 10/01/2023 si chiedeva al Sig. Giudice una proroga di giorni 40 per il deposito della CTU, successivamente concessa.



In data 24/02/2023 si chiedeva al Sig. Giudice ulteriore proroga di giorni 30.

In data 29/03/2023, dopo aver conferito con il Sig. Giudice, si richiedeva ulteriore proroga sino al giorno 30/04/2023.

In data 11/04/2023 la Cancelleria inviava un provvedimento del Sig. Giudice, con il quale si rinviava all'udienza del 06/06/2023.

In data 29/04/2023 si trasmetteva la relazione agli esecutati, all'indirizzo PEC indicato; contestualmente si inviava la relazione, via PEC, al legale del creditore procedente ed al custode giudiziario.



Elenco degli immobili pignorati:

- 1) terreno sito in Belpasso, c/da Borsellino, di mq 2230; foglio 95, part. 535;
- 2) terreno sito in Belpasso, c/da Spina Santa, di mq 1719; foglio 83, part. 548;
- 3) fabbricato rurale sito in Belpasso, di mq 256; foglio 83, part. 49;
- 4) laboratorio sito in Biancavilla, via Del Bottaio n. 1, piano T, di mq 829; foglio 34, part. 557, sub 13;
- 5) appartamento sito in Biancavilla, via Del Bottaio, piano 1°, di vani 6.5; foglio 34, part. 557, sub 5;
- 6) appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, piano 1°, di vani 8; foglio 34, part. 557, sub 5;
- 7) appartamento sito in Biancavilla, via Marchese Di Salvo, di vani 5.5; foglio 46, part. 463, sub 9;
- 8) garage sito in Biancavilla, via Marchese Di Salvo, di mq 20; foglio 46, part. 463, sub 57.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1) Terreno sito in Belpasso, c/da Borsellino, di mq 2230; foglio 95, part. 535:

Il suddetto terreno è costituito da una striscia di larghezza ridottissima; esso è caratteristico di un esproprio da parte del consorzio di bonifica, come anche affermato a verbale; probabilmente, come spesso avviene, non si è ancora formalizzato l'atto di trasferimento. Si ritiene pertanto che, visto quanto constatato e considerato che il valore risulta irrisorio ai fini della procedura, non sia opportuno procedere con l'accertamento.

Pertanto, si omette di analizzare il suddetto immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2) Terreno sito in Belpasso, c/da Spina Santa, di mq 1719; foglio 83, part. 548:

Dati anagrafici:

Trattasi di un terreno incolto ed abbandonato.



Dati catastali:

Il terreno è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 83, part. 548, della estensione di mq 1719.



Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.



N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.



Regolarità dell'immobile:

Non vi sono particolarità da rilevare.



Dati tecnici:

Il terreno risulta pervenuto ad uno degli esecutati in piena proprietà con atto di compravendita del 15/01/2003, a rogito del notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep.

2318/989, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 2493/1940, da potere di

[REDACTED] e successiva nota di rettifica del 15/01/2003, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritta il

05/07/2013 ai nn. 38204/31305.

N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 27/11/2008 ai nn. 68996/43356.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord con part. 49, a est e sud con part. 549, a ovest con part. 547.

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019,

rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.



Caratteristiche costruttive e distributive:

Trattasi di terreno incolto ed abbandonato. Data l'orografia (vedi foto allegate) esso è sostanzialmente costituito da un invaso al fine di irrigazione.



Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (terreno incolto).

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce al terreno di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 1.50



Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

mq 1719.00 x €/mq 1.50 = **€ 2.578,50**

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 il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, 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 il valore di vendita:



Valore di vendita: € 2.578,50 x 0.80 = € 2.062,00 (arrotondato)

Il terreno non risulta divisibile.



3) Fabbricato rurale sito in Belpasso, di mq 256; foglio 83, part. 49:

Dati anagrafici:

Trattasi di un fabbricato rurale di antica realizzazione in muratura di pietrame, in condizioni di conservazione pessime.

Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 83, part. 49, della consistenza di mq 256.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Regolarità dell'immobile:

L'immobile è di antica realizzazione. Non si sono rilevate modifiche all'impianto originario che avrebbero comportato la richiesta di autorizzazioni.



Dati tecnici:

Il fabbricato rurale risulta pervenuto ad uno degli esecutati in piena proprietà per 1/2, con atto di compravendita del 15/01/2003, a rogito del notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 2493/1940, da potere di [REDACTED] e successiva nota di rettifica del 15/01/2003, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritta il 05/07/2013 ai nn. 38204/31305.

N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 27/11/2008 ai nn. 68996/43356.

L'immobile risulta abbandonato.



Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord, ad est e a ovest con la part. 549; a sud con la part. 548.

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:



- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale



eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.


Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta una documentazione fotografica. Dell'immobile non esistono planimetrie catastali.

L'immobile di cui trattasi è sito nel comune di Belpasso; di antica realizzazione con struttura portante costituita da muratura di pietrame lavico. Esso insiste in zona rurale. Lo stabile si presenta in condizioni di conservazione, sia esterna che interna, estremamente degradate. La superficie lorda è di mq 256. La sua realizzazione è finalizzata al servizio dell'agricoltura, per cui non ha un interesse particolare. Non vi sono dotazioni di alcun tipo (impianto idraulico, elettrico, termico, ecc...).

Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (fabbricati rurali a servizio dell'agricoltura).

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione

e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 150.00:



Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

$$\text{mq } 256.00 \times \text{€/mq } 150.00 = \text{€ } 38.400,00$$

Bisogna ancora tenere conto che la quota spettante ad uno degli esecutati è pari ad 1/2 dell'immobile; ciò determina la circostanza che la quota indivisa non può avere il valore di 1/2, ma deve essere valutata non oltre il 30%:

$$\text{si ha pertanto: } 38.400,00 \times 0.30 = \text{€ } 11.520,00$$

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 il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, 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 il valore di vendita:

$$\text{Valore di vendita: } \text{€ } 11.520,00 \times 0.80 = \text{€ } 9.216,00 \text{ (arrotondato)}$$

L'immobile non risulta divisibile.



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Dati della richiesta	Comune di Belpasso (Codice:A766)
	Provincia di CATANIA
Catasto Terreni	Foglio: 83 Particella: 49

INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/4
2		(1) Proprieta' 1/2
3		(1) Proprieta' 1/4

Unità immobiliare dal 17/03/2017

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	83	49		-	FABB DIRUTO	02 56				VARIAZIONE D'UFFICIO del 17/03/2017 Pratica n. CT0060494 in atti dal 17/03/2017 VARIAZIONE DEL CLASSAMENTO-NOVA DCCCP1 127649 DEL 05-08-2016 (n. 10270.1/2017)
Notifica						Partita				

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m ²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	83	49		-	FABB RURALE	02 56				Impianto meccanografico del 26/05/1984
Notifica						Partita		15603		

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 15/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 15/01/2003 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2318 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettifica trasc. n.1940/2003 Trascrizione n. 31305.2/2013 Reparto PI di CATANIA in atti dal 05/07/2013			

Situazione degli intestati dal 15/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/4 fino al 15/01/2003
DATI DERIVANTI DA			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/01/2003 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2318 registrato in data - Trascrizione n. 31305/2013 Reparto PI di CATANIA in atti dal 05/07/2013			

Situazione degli intestati dal 15/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	PLMLGU66E01A841B*	(1) Proprieta' 1/1 bene personale fino al 15/01/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 15/01/2003 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2318 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettificata dalla trasc. n.31305/2013 Trascrizione n. 1940.1/2003 Reparto PI di CATANIA - Pratica n. 86540 in atti dal 24/02/2003			

Situazione degli intestati dal 02/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/4 fino al 15/01/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/01/2003
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/12/2002 Pubblico ufficiale NOT P. PISTORIO Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2218 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 9999 registrato in data 17/12/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13815.1/2003 - Pratica n. 26713 in atti dal 27/01/2003			

Situazione degli intestati dal 02/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 bene personale fino al 02/12/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 bene personale fino al 02/12/2002
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/12/2002 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2220 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34718.3/2002 Reparto PI di CATANIA - Pratica n. 13824 in atti dal 16/01/2003			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Situazione degli intestati dal 02/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 750/1000 bene personale fino al 02/12/2002
	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 02/12/2002
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/12/2002 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2218 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34717.3/2002 Reparto PI di CATANIA - Pratica n. 13815 in atti dal 16/01/2003			

Situazione degli intestati dal 02/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 02/12/2002
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/2002
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 02/02/2002 Pubblico ufficiale NOT P. PISTORIO Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2218 registrato in data - COMPRAVENDITA Voltura n. 13824.1/2003 - Pratica n. 26859 in atti dal 27/01/2003			

Situazione degli intestati dal 23/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/02/2002
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/2001 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione volume 14 n. 3759 registrato in data 28/03/2002 - SUCC. DISTEFANO ANTONINO Voltura n. 157516.1/2002 - Pratica n. 166240 in atti dal 15/04/2002			

Situazione degli intestati dal 26/02/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/12/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/12/2001
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/1985 - US Sede CATANIA (CT) Registrazione volume 156 n. 11 registrato in data 26/07/1985 - Voltura n. 7946.1/1985 in atti dal 09/04/1997			

Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 4/12 fino al 26/02/1985
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 4/12 fino al 26/02/1985
DATI DERIVANTI DA			
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1979 - US Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume 1909 n. 18 registrato in data 14/08/1979 - Voltura n. 11634.2/1984 in atti dal 09/04/1997			

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 4/12 fino al 26/02/1985
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/12 fino al 18/02/1979
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/12 fino al 18/02/1979
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 6/12 fino al 18/02/1979
DATI DERIVANTI DA impianto meccanografico del 26/05/1984			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

4) laboratorio sito in Biancavilla, via Del Bottai n. 1, piano T:

Come riferito dal Custode Giudiziario, l'immobile sito in via del Bottai n. 1 è già soggetto ad altra procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Catania al R.G.Es. 1170/2017, la cui vendita era già fissata per il giorno 19/01/2023.

Pertanto, si omette di analizzare il suddetto immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5) appartamento sito in Biancavilla, via Del Bottai, foglio 34, part. 557, sub 5;

Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla, via del Bottai n. 1, al piano primo.

Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Biancavilla al foglio 34, part. 557, sub 5, cat. A/2, classe 2, vani 6.5, sup. catastale mq 253 (mq 238, escluse le aree scoperte), rendita € 328.98.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.



Regolarità dell'immobile:

Risulta presentata istanza di sanatoria edilizia n. 904/86. La pratica, che riguarda anche altro immobile, non è ancora stata completata. Oltre gli ulteriori adempimenti, bisogna ancora versare circa € 4500.00 per oblazione, circa € 700.00 per oneri di urbanizzazione, nonché le sanzioni per ritardato pagamento.

Dati tecnici:

A due degli esecutati il terreno su cui è stato costruito l'immobile (di cui al foglio 34, part. 557, sub 5 e 9) è pervenuto a due degli esecutati per 1/2 ciascuno in proprietà con atto di compravendita del 21/06/1979, notaio Guzzardi di Adrano, trascritto nel 1979 al n. 19201, da potere di [REDACTED] successiva nota di rettifica del 04/12/2001, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 1371, trascritta il 18/12/2001 ai nn. 46475/35014.

L'immobile risulta abitato dalla madre dell'esecutato.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a sud-ovest con via Del Bottai, a nord-ovest con via Del Panieraio, a nord-est con altra ditta.

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di

Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta la planimetria, nella quale sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato.

L'immobile di cui trattasi è sito in Biancavilla, via Del Bottaio n. 14, realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona periferica. Lo stabile si presenta in condizioni esterne discrete. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, è stata apportata soltanto una lieve modifica consistente nella formazione di una tramezzatura al fine di realizzare un ripostiglio.

L'appartamento è di grandi dimensioni, costituito da un ampio ingresso, un ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, ripostigli, bagno e lavanderia. La superficie lorda è pari a mq 231.60, la superficie utile è pari a mq 201.50. L'latezza utile è pari a mt 3.15. I pavimenti sono in ceramica; gli infissi esterni sono in legno di douglas e vetro-camera (con avvolgibili in legno), le porte interne sono in legno tamburato (alcune con vetri

laminati); l'impianto termico è a norma; l'impianto elettrico risulta realizzato a norma, con salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in spatolato. I materiali interni sono di discreta qualità. Si sono, però, rilevate numerose lesioni nelle tamponature e nelle tramezzature (vedi foto allegate); a parere del sottoscritto ciò si è verificato a seguito del cedimento diffuso del solaio di calpestio dell'appartamento; saranno quindi necessari interventi di consolidamento consistenti e costosi.

Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo economico, in condizioni scadenti), facendo riferimento anche alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1-periferica" che riporta, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona degradata e senza particolare pregio.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione, degli interventi di consolidamento necessari e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 490.00:

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

mq 201.50 x €/mq 490.00 = € 98.735,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle parti abusive (L.R. 4/2003 art. 20, comma 3), valutato complessivamente in

€ 9.200,00 come segue:

- per oblazione: = € 4500.00;
- per oneri di concessione = € 700.00;
- spese tecniche forfetarie e sanzioni: = € 4000.00.

per quanto sopra il valore dell'immobile si otterrà da:

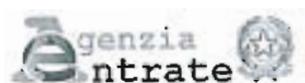
Valore di stima: € 98.735,00 - 9.200,00 = **€ 89.535,00**

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 il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, 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 il valore di vendita:

Valore di vendita: € 89.535,00 x 0.80 = **€ 71.628,00 (arrotondato)**

Date le caratteristiche immobile non risulta divisibile.





Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/11/2022 Ora: 9.04.00

Segue

Visura n.: T46156

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Dati della richiesta	Comune di BIANCAVILLA (Codice:A841)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 34 Particella: 557 Sub.: 5

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 18/10/2016

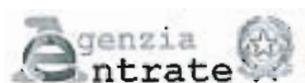
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m ² escluse aree scoperte ^{***} : 238 m ²	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256225 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100274.1/2016)
Indirizzo		VIA DEL BOTTAIO Piano 1										
Notifica							Partita				Mod.58	
Annotazioni		di studio: conferma superficie incoerente del protocollo n.0256221/2016; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m ² escluse aree scoperte ^{***} : 238 m ²	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256221 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100272.1/2016)





Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/11/2022 Ora: 9.04.00

Segue

Visura n.: T46156

Pag: 1

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Dati della richiesta	Comune di BIANCAVILLA (Codice:A841)
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA Foglio: 34 Particella: 557 Sub.: 5

INTESTATI

1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Unità immobiliare dal 18/10/2016

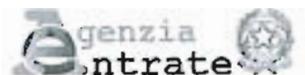
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m ² escluse aree scoperte ^{**} : 238 m ²	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256225 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100274.1/2016)
Indirizzo		VIA DEL BOTTAIO Piano 1										
Notifica		Purtha					Mod.58					
Annotazioni		di studio: conferma superficie incoerente del protocollo n.0256221/2016; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2016

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani	Totale: 253 m ² escluse aree scoperte ^{**} : 238 m ²	Euro 328,98	VARIAZIONE del 18/10/2016 Pratica n. CT0256221 in atti dal 18/10/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 100272.1/2016)





Direzione Provinciale di Catania
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 08/11/2022 Ora: 9.04.00 pag: 2 *Segue*

Visura n.: T46156 Pag: 2

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Indirizzo	VIA DEL BOTTAIO Piano I		
Notifica	Partita	Mod.58	
Annotazioni	di studio: correzione su dati metrici del protocollo di presentazione planimetrica n.2/1166/1998; classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)		

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani		Euro 328,98 L. 637.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001 Pratica n. 12804 in atti dal 12/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 448.1/2001)
Indirizzo		VIA DEL BOTTAIO Piano I			Partita		Mod.58					
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 29/05/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	5			A/2	2	6,5 vani		L. 637.000	VARIAZIONE del 29/05/1998 in atti dal 29/05/1998 UNITA' APPERTENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. A01165.1/1998)
Indirizzo		VIA DEL BOTTAIO ANGOLO VIA DEI PANIERAI Piano I			Partita		8846		Mod.58		8846	
Notifica												
Annotazioni		classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)										

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 29/05/1998

N.	GRAFICI	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

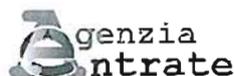
DATI DERIVANTI DA	VARIAZIONE del 29/05/1998 in atti dal 29/05/1998 UNITA' AFFERENTI EDIFICATE IN SOPRAELEVAZIONE (n. A01165.I/1998)
-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e arce scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-SUD: VIE STATI UNITI D'AMERICA-SPAGNA-PANTELLERIA-FAVIGNANA-UNIONE SOVIETICA-PISACANE-G.O'ANNUNZIO-FRANCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio (C) / N / S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



6) Appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, foglio 34, part. 557, sub 5;



Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, al piano primo.

Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 34, part. 557, sub 9, Cat. A/2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale mq 200 (mq 193, escluso le aree scoperte), rendita € 404.90.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.



Regolarità dell'immobile:

Risulta presentata istanza di sanatoria edilizia n. 637/95. La pratica non è ancora stata completata. Oltre gli ulteriori adempimenti, bisogna ancora versare circa € 3280.00 per oblazione, circa € 2318.00 per oneri di urbanizzazione, nonché le sanzioni per ritardato pagamento.

Dati tecnici:

A due degli esecutati il terreno su cui è stato costruito l'immobile (di cui al foglio 34, part. 557, sub 5 e 9) è pervenuto a due degli esecutati per 1/2 ciascuno in proprietà con atto di compravendita del 21/06/1979, notaio Guzzardi di Adrano, trascritto nel 1979 al n. 19201, da potere di [REDACTED] e successiva nota di rettifica del 04/12/2001, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 1371, trascritta il 18/12/2001 ai nn. 46475/35014.

L'immobile risulta abitato dall'esecutato con la famiglia.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a sud-est con via Dell'Oste, a nord-ovest con via Del Paneraio, a nord-est con altra ditta.

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di

Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta la planimetria, nella quale sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1 : planimetria dello stato di fatto riscontrato.

L'immobile di cui trattasi è sito in Biancavilla, via Dell'Oste n. 5, di realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona periferica e degradata. Lo stabile si presenta in condizioni esterne di conservazione degradate. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, non sono state apportate modifiche.

L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno, tre vani, tre bagni, cucina-tinello, ripostiglio e corridoio. La superficie lorda è pari a mq 188.80, la superficie utile è pari a mq 164.30. L' altezza utile è pari a mt 3.00. I pavimenti sono in ceramica (parquet nel vano letto matrimoniale, corridoio e nella cameretta); gli infissi esterni sono in alluminio a bordo arrotondato e vetro-camera (con persiane), le porte interne sono in legno tamburato (con

bugne); l'impianto termico è costituito da caldaia murale esterna indipendente e piastre in alluminio; l'impianto elettrico risulta realizzato a norma, con salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in spatolato (nelle zone giorno) carta o ducotone nelle altre zone. I materiali interni sono di discreta qualità.

Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo civile, in condizioni normali), facendo riferimento anche alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1" che riporta, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona degradata e senza particolare pregio.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 620.00:

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

mq 164.30 x €/mq 620.00 = € 101.866,00

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle parti abusive (L.R. 4/2003 art. 20, comma 3), valutato complessivamente in

€ 9.598,00 come segue:

- per oblazione: = € 3280.00;
- per oneri di concessione: = € 2318.00;
- spese tecniche forfetarie: = € 4000.00;

per quanto sopra il valore dell'immobile si otterrà da:

Valore di stima: € 101.866,00 - 9.598,00 = **€ 92.268,00**

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 il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, 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 il valore di vendita:

Valore di vendita: € 92.268,00 x 0.80 = **€ 73.814,00 (arrotondato)**

Date le caratteristiche e la circostanza che risulta abitato dall'intera famiglia, immobile non risulta divisibile.



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-SUD: VIE STATI UNITI D'AMERICA-SPAGNA-PANTELLERIA-FAVIGNANA-UNIONE SOVIETICA-PISACANE-G.D'ANNUNZIO-FRANCIA

Codice di zona: 01

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N/ S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Dati della richiesta	Comune di BIANCAVILLA (Codice:A841)
	Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 34 Particella: 557 Sub.: 9

1		(1) Proprieta' 1/2
2		(1) Proprieta' 1/2

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		34	557	9			A/2	2	8 vani	Totale: 200 m ² Totale: escluse aree scoperte**: 193 m ²	Euro 404,90	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA DELL' OSTE n. 5 Piano I											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 30/04/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	9			A/2	2	8 vani		Euro 404,90	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/04/2014 Pratica n. CT0204354 in atti dal 30/04/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 117325.1/2014)
Indirizzo		VIA DELL' OSTE n. 5 Piano I										

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Notifica		Partita		Mod.58	
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)				

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A841 - Foglio 34 - Particella 557

Situazione dell'unità immobiliare dal 12/01/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	9			A/2	2	8 vani		Euro 404,90 L. 784.000	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/01/2001 Pratica n. 12806 in atti dal 12/01/2001 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 450.1/2001)
Indirizzo		VIA DELL' OSTE n. 5 Piano 1										
Notifica				Partita				Mod.58				
Annotazioni	classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)											

Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/1998

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		34	557	9			A/2	2	8 vani		L. 784.000	VARIAZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI ABITAZIONE L'ASTRICO SOLARE (n. C01695.1/1998)
Indirizzo		VIA DELL' OSTE n. 5 Piano 1										
Notifica				Partita				10865	Mod.58	10865		
Annotazioni	classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)											

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Situazione degli intestati dal 28/07/1998

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 28/07/1998 in atti dal 28/07/1998 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO IN PROPRIETA' CON SUCCESIONE LASTRICO SOLARE (n. C01695.1/1998)			

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 30/06/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		34	557	8									COSTITUZIONE del 30/06/1995 in atti dal 28/07/1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 21136.1/1995)
Indirizzo		VIA DELL'OSTE Piano 1											
Notifica		Partita				10865			Mod.58				

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 30/06/1995

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 28/07/1998
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 28/07/1998
DATI DERIVANTI DA COSTITUZIONE del 30/06/1995 in atti dal 28/07/1998 CONTINUITA' STORICA DA VERIFICARE (n. 21136.1/1995)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e arce scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

7) Appartamento sito Biancavilla, via Marchese Di Salvo, foglio 46, part. 463, sub 25;

8) Garage sito Biancavilla, via Marchese Di Salvo, foglio 46, part. 463, sub 57;



Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla via Giacomo Matteotti n. 20 (ex via Marchese Salvo), al piano 4°; l'appartamento ha come pertinenza un box garage che, quindi, dovrà essere venduto in unico lotto.



Dati catastali:

L'appartamento è censito al N.C.E.U. del comune di Mascalucia al foglio 46, part. 463, sub 25, Cat. A/2, classe 3, consistenza vani 5.5, sup. catastale mq 141 (mq 133 escluse le aree scoperte), rendita € 326.66.

Il garage è censito al N.C.E.U. del comune di Mascalucia al foglio 46, part. 463, sub 57, Cat. C/6, classe 3, consistenza mq 20, rendita € 40.28.



Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto, l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.



- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.



Regolarità dell'immobile:

L'immobile sembra realizzato regolarmente con provvedimenti P.E. 108/67 e variante P.E. 152. Il Comune di Biancavilla riferisce che agli atti non è stata trovata alcuna documentazione. In ogni caso, si rileva che l'accatastamento è stato eseguito in data 06/06/1969 e che sono state apportate lievi modifiche interne, mediante spostamento di tramezzature e chiusure/aperture di vani porta; in particolare, la saletta d'ingresso è stata ridotta, realizzando un ripostiglio. Ciò potrà essere regolarizzato con una CILA.

Dati tecnici:

Gli immobili sono pervenuti a due degli esecutati (per usufrutto 1/2 ciascuno) con atto di compravendita del 23/03/1970, notaio Guzzardi di Biancavilla, trascritto nel 1970 al n. 7394.

N.B. Con atto del 25/10/2010, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 8512/4611, trascritto il 19/11/2010 ai nn. 61887/39112 due degli esecutati hanno donato la nuda proprietà a favore di [REDACTED].F.

[REDACTED] in regime di bene personale.

L'immobile risulta locato.



Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord-ovest con via Giacomo Matteotti, a nord-est con scala condominiale, a sud-ovest con corsia garages.



Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.



Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta la planimetria, nella quale sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato.



L'immobile di cui trattasi è sito in Biancavilla, via Giacomo Matteotti n. 20, realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona semi-periferica. Lo stabile si presenta in condizioni esterne di conservazione normali ed è dotato di ascensore. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, sono state apportate lievi modifiche interne, mediante spostamento di tramezzature e chiusure/aperture di vani porta; in particolare, la saletta d'ingresso è stata ridotta, realizzando un ripostiglio.

L'appartamento è costituito da saletta d'ingresso, salone, corridoio, cucina, bagno, lavanderia e due camere da letto. La superficie lorda è pari a mq 132.20, la superficie utile è pari a mq 115.00. L'altezza utile è pari a mt 3.10. I pavimenti sono in ceramica (in parte, con scaglietta di marmo); gli infissi esterni sono di vecchia realizzazione in lamierino e vetro singolo (con avvolgibili in plastica ed in legno), le porte interne sono in legno tamburato; l'impianto termico è costituito da radiato in ghisa e caldaia murale indipendente; l'impianto elettrico risulta realizzato non a norma (interruttori di vecchio tipo), anche sono stati applicati i salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in ducotone (in alcuni vani vi è la carta da parati). I materiali interni sono di mediocre qualità.

Il box garage è costituito da un vano di circa mq 20, in pessime condizioni di conservazione e con forte risalita di umidità (vedi fotografie).

Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo economico, in condizioni scadenti), facendo riferimento anche alle

quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1" che riporta, per abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona senza particolare pregio; per i box (in condizioni normali) vengono riportati valori compresi fra €/mq 550.00 ed €/mq 750.00 (per superficie lorda). Come già detto l'appartamento ed il box garage devono essere venduti insieme, costituendo l'uno pertinenza dell'altro.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di:

- appartamento: €/mq 630.00
- garage: €/mq 280.00

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

$$\text{mq } 115.00 \times \text{€/mq } 630.00 + \text{mq } 20.00 \times \text{€/mq } 280.00 = \text{€ } 78.050,00$$

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle modifiche interne dell'appartamento, presentando una CILA in sanatoria, il cui importo dovrebbe essere circa € 1500.00 (spese tecniche e sanzioni).

per quanto sopra il valore dell'immobile si otterrà da:

$$\text{Valore di stima: € } 78.050,00 - 1.500,00 = \text{€ } \underline{76.550,00}$$



Considerandosi che trattasi di usufrutto e considerata l'età della destinataria (92 anni), si ha che il valore dell'usufrutto è pari ad **€ 11.482,50**.

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 il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, 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 il valore di vendita:

Valore di vendita: € 11.482,50 x 0.80 = € 9.186,00 (arrotondato)

L'immobile non risulta divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: CATANIA

Comune: BIANCAVILLA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA NORD-SUD: VIE STATI UNITI D'AMERICA-SPAGNA-PANTELLERIA-FAVIGNANA-UNIONE SOVIETICA-PISACANE-G.D'ANNUNZIO-FRANCIA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	700	950	L	2,5	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	700	L	1,7	2,4	L
Autorimesse	NORMALE	400	600	L	1,7	2,5	L
Box	NORMALE	550	750	L	2,3	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	800	1100	L	2,7	3,7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio D/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Dati della richiesta	Comune di BIANCAVILLA (Codice:A841)
	Provincia di CATANIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 46 Particella: 463 Sub.: 25

INTESTATI

1		(8) Usufrutto 500/1000
2		(2) Nuda proprietà 1/1 bene personale
3		(8) Usufrutto 500/1000

Unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1		46	463	25			A/2	3	5,5 vani	Totale: 141 m ² Totale: escluse aree scoperte ^{***} : 133 m ²	Euro 326,66	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	
Indirizzo		VIA MARCHESE Piano 4											
Notifica							Partita				Mod.58		
Annotazioni		di stadio: partita 6557-notifica 236/19 del 3/7/1970											

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune A841 - Foglio 46 - Particella 463

Situazione dell'unità immobiliare dal 06/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		46	463	25			A/2	3	5,5 vani		Euro 326,66	(ALTRE) del 12/07/1969 Pratica n. CT083067 in atti dal 06/11/2004 UIU SFUGG. ALLA MECC.(P.O.327820/04) (n. 355.1/1969)

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Indirizzo	VIA MARCHESE PIANO 4		
Notifica		Partita	Mod.58
Annotazioni	di stadio: partita 6557-notifica 236/19 del 3/7/1970		

Mappali Terreni Correlati
Codice Comune A841 - Foglio 46 - Particella 463

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 25/10/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED] S*	(8) Usufrutto 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(2) Nuda proprietà 1/1 bene personale
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(8) Usufrutto 500/1000
DATI DERIVANTI DA: Atto del 25/10/2010 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 8512 registrato in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata con Modello Unico n. 39112.1/2010 Reparto PI di CATANIA in atti dal 19/11/2010			

Situazione degli intestati dal 12/07/1969

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 25/10/2010
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà 500/1000 fino al 25/10/2010
DATI DERIVANTI DA: (ALTRE) del 12/07/1969 Pratica n. C/F0330367 in atti dal 06/11/2004 UIU SFUGG.ALLA MECC.(F.O.327820/04) (n. 355.1/1969)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



Conclusioni:

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver espletato il mandato affidatogli dal Giudice Esecutore, rispondendo ai quesiti posti dal mandato e, in particolare, valutando complessivamente gli immobili pignorati:

Immobile	proprietà	valore di stima	valore di vendita
1) terreno fgl 95, part. 535	omesso	omesso	omesso
2) terreno fgl 83, part. 548	piena	€ 2.587,50	€ 2.062,00
3) fabbr.rurale fgl 83, part. 49	piena 1/2	€ 11.520,00	€ 9.216,00
4) laboratorio fgl 34, part. 557, sub 13	omesso	omesso	omesso
5) appart. fgl 34, part. 557, sub 5	piena	€ 89.535,00	€ 71.628,00
6) appart. fgl 34, part. 557, sub 9	piena	€ 92.268,00	€ 73.814,00
7-8) appart. e box fgl 46, part. 463, sub 25-57 usufr.		€ 11.482,50	€ 9.186,00

Elenco degli allegati:

- Verbali di sopralluogo;
- ALLEGATO 1: planimetrie dello stato di fatto riscontrato;
- Documentazione fotografica;
- Dati dell'O.M.I.;
- Planimetrie catastali aggiornate;
- Visure storiche aggiornate;
- Estratto di mappa aggiornato;
- PEC e raccomandate di convocazione e trasmissione perizia;
- Competenze tecniche.

Dott. Ing. Dario Mirone



TRIBUNALE DI CATANIA (VI Sez. Civile)
Esecuzione immobiliare promossa da
BRAMITO SPV SRL assistita dall'Avv.
Aldo Bougiardo; contro [REDACTED],
[REDACTED]

(R.G. ES. 785/2019)

VERBALE DI SOPRALLUOGO

In data 18-11-2022 alle ore 15.00

sono recati sui luoghi il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] la [REDACTED] e

l'Avv. Roberto Palazzo nella qualità
di custode giudiziario. Si è proceduto

ad una verifica degli immobili sit.

in Biancaville via Dell'Osie n° 5

e via Del Bottaro n° 1, prendendo

misure e scattando fotografie. L'Avv.

Palazzo riferisce all'CTU che l'immobile

sit. in via Del Bottaro n° 1 è già soggetto

ad altra procedura esecutiva pendente

presso il Tribunale di Catania al R.G. ES.

1170/2017, la cui vendita è già

finalizzata per il giorno 19-01-2023.

L'Avv. Palazzo ha reso esatto la

parte esentata rispetto alle esenzioni

di cui beneficia [REDACTED] e
[REDACTED]

già avvenuta precedentemente.
Il sig. [REDACTED] dichiara che
il terreno in Belbaso (al foglio 95 -
part. 535) non è mai stato di sua
proprietà e che verosimilmente
appartiene al consorzio di bonifica
di Letania. Il sig. [REDACTED] presta
la massima disponibilità a esadim-
vare il C.T.U. nell'espletamento del
proprio incarico, come per altro
confermato dallo stesso G.U. Pelizzo.
Si decide di rinviare sempre in via
Dell'Osio, per il giorno 25-11-2022 alle
ore 15.30. Alle ore 17.00 si chiude
il verbale.

[REDACTED]

Per data 25-11-2022 alle ore 15.30
si è proceduto a verificare gli immobili
siti in via del Bottaiò e via Mercher
Salvo (oggi via Giacomo Matteotti) in
Biancavilla, prendendo misure e
scattando fotografie. Si decide di

riunione al giorno 02-12-2022 per la
verifica degli immobili siti in Belviso.
Alle ore 16.55 si chiude il verbale,
alla presenza del Sig. [REDACTED]

In data 14-12-2022 alle ore 15.30

si sono recati a visionare gli
immobili siti in Belviso, scattando
fotografie, effettuando misurazioni
e prendendo appunti in separato
foglio. Pertanto alle ore 16.00 si
chiudono le operazioni, rinviando le
nuove misure in caso di necessità.

