

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



PROCEDIMENTO ESECUTIVO N. : R.G.Esec

MAGISTRATO DESIGNATO : **Dott. ssr**

GENERALITA' DELL'ESPERTO : **Dott. Arch**

DATA CONFERIMENTO DELL'INCARICO : 04 Maggio 2015

TERMINE COMPLESSIVO CONCESSO : Giorni 90 + giorni 60 di Proroga

DATA DEPOSITO DELLA RELAZIONE : 26 Ottobre 2015

DATA PROSSIMA UDIENZA : 16 Novembre 2015



CREDITORE PROCEDENTE : "U.C.M.B."

CREDITORE INTERVENUTO : "C.V.P.O."

CREDITORE INTERVENUTO : "B.S.I."

CREDITORE INTERVENUTO : "I."

"DEBITORE ESECUTATO : "B.F."



via rosario currò, 20
95024 - acireale - ct
recapito 347 5383853



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Procedimento di Esecuzione Immobiliare N.R.G. 365/2013

**Promosso da "U.C.M.B." con Intervento di "C.V.P.O.", di "B.S." e di "I."
nei confronti di "B.F."**

G.E. Dott.ssa

INDICE

Relazione tecnica:

1. Premessa :	pag. 04
2. Risposte ai quesiti cui all'incarico del 04/05/2015	
Punto a) - Identificazione beni pignorati :	pag. 10
Punto b) - Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento : ...	pag. 14
Punto c) d) - Titolarità dei beni e Provenienza :	pag. 15
Punto f) - Formalità da cancellare alla vendita :	pag. 17
Punto g) - Aggiornamento atti catastali :	pag. 20
Punto h) - Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente :	pag. 21
Punto i) - Regolarità edilizia degli immobili :	pag. 21
Punto j) - Sanatoria per eventuali opere abusive :	pag. 22
Punto k) - Detenzione immobili :	pag. 23
Punto l) - Elenco immobili ed Elementi utili per le operazioni di vendita :	pag. 24
Punto m) - Valutazione degli immobili :	pag. 29
Punto n) - Indicazione per procedere alla Vendita in lotto Unico o Lotti Separati :	pag. 38
Punto o) - Documentazione fotografica e planimetrie :	pag. 40
Punto p) - Valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato - Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato :	pag. 41
Punto q) - Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota :	pag. 42
3. Conclusioni :	pag. 43

Allegato 1 - Documentazione Fotografica

- Foto n°01 - 43: Appartamento sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12 della Palazzina A, censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15
- Foto n°44 - 47: Garage sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Seminterrato (PS1), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42
- Foto n°48 - 51: Posto Auto Scoperto sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Terra (PT), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53

Allegato 2 - Verbale di Sopralluogo

Allegato 3 - Rilievo Planimetrico e Documentazione Catastale

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto dell'Appartamento sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12 della Palazzina A, censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto del Garage sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Seminterrato (PS1), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto del Posto Auto Scoperto sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Terra (PT), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53
- Planimetria Catastale dell'Appartamento censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15 - Piano Secondo-Terzo (P2-P3)
- Planimetria Catastale del Garage censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42 - Piano Seminterrato (PS1)
- Planimetria Catastale del Posto Auto Scoperto censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53 - Piano Terra (PT)
- Estratto Mappa Catastale Foglio 8 - Part. 1003
- Visura Catastale Storica - Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 15
- Visura Catastale Storica - Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 42

- Visura Catastale Storica - Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 53
- Elaborato Planimetrico Piano Interrato - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Terra - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Primo - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Secondo - Foglio 8 - Part. 1003
- Elaborato Planimetrico Piano Terzo - Foglio 8 - Part. 1003

Allegato 4 - Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni

- Ispezione Ipotecaria sull'Unità Immobiliare Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 15
- Ispezione Ipotecaria sull'Unità Immobiliare Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 42
- Ispezione Ipotecaria sull'Unità Immobiliare Foglio 8 - Part. 1003 - Sub. 53
- Ispezione Ipotecaria sul Soggetto Intestataro con riferimento all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione
- Nota di Trascrizione R.G.18613 – R.P.15289 del 03/04/2013
- Nota di Trascrizione R.G.13310 R.P.9966 del 22/04/2015

Allegato 5 - Richieste Accesso Atti Regolarità Edilizia

- Richiesta Accesso Atti Regolarità Edilizia, effettuata presso il Comune di Tremestieri Etneo Uffici : Ufficio Tecnico Edilizia Privata, Ufficio Abitabilità, Ufficio PRG, Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo presentata in data 02/07/2015 con Prot. 8406
- Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità rilasciato dal Comune di Tremestieri Etneo in data 05/04/2002 - Prot.5940/792 VIII per l'edificio sito in Via Pietro dell'Ova intestato alla "E.C."
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 1 Relazione Tecnica Illustrativa
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 2 Pianta Piano Cantinato
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 5 Pianta Piano Secondo
- Stralcio Progetto approvato con Provvedimento n°67 del 13/02/2001 intestato alla "E.C." – Tav. 6 Pianta Piano Sottotetto

PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 04 Maggio 2015 il G.O.T.

Dott.ssa [redacted] in sostituzione del Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa [redacted]

[redacted] presso il Tribunale di Catania nominava il Sottoscritto Dott. Arch.

[redacted] iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania

al n.1198 C.T.U. nel Procedimento Esecutivo Immobiliare N.R.G. 365/2013

Promosso da "U.C.M.B." con Intervento di "C.V.P.O.", di "B.S." e di "I." contro il
Debitore Esecutato "B.F." per espletare il seguente mandato:

- a) *identificare 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) *verificare 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 accertare che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento a la relativa nota;*
- c) *verificare 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 verificare la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione d: 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) accertare 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) segnalare 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) accertare 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) provvedere 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) indicare, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;

i) accertare 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) verificare, inoltre, ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6° comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;
- k) accertare 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'attività di esperto mod. 4/rev);

- l)** *elencare ed individuare 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 trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti. Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;*
- m)** *determinare il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;*
- n)** *indicare l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o in più lotti separati (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice;*
- o)** *allegare idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le "indicazioni" di cui al MOD 1 ed acquisisca la planimetria*

catastale dei fabbricati;

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

q) *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del condividente, in modo che le porzioni dell'altro condividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del valore della quota); in altri termini se nel patrimonio comune vi sono più beni, ciascuno dovrà essere assegnato alla quota di valore corrispondente o, quanto meno, di valore più prossimo. Nel formare le porzioni il C.T.U dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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.*

Per adempiere al mandato conferitogli il Sottoscritto, dopo aver accettato l'incarico, ritirava il fascicolo della parte esecutante con la documentazione ivi contenuta.

In data 16 Giugno 2015, dopo aver avvisato le parti con raccomandata A/R, alle ore 15.30 il sottoscritto accedeva sui luoghi oggetto della presente esecuzione per dare inizio alle operazioni peritali e giunto sul posto in presenza del debitore esecutato "B.F." provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico delle seguenti unità immobiliari oggetto del pignoramento:

- **Appartamento** sito nel Comune di **Tremestieri Etneo** presso la **Via Pietro dell'Ova n°374/A**, posto al **Piano Secondo e Terzo (P2-P3)** Interno 12, Scala A, censito presso il C.F. al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**
- **Garage** sito nel Comune di **Tremestieri Etneo** presso la **Via Pietro dell'Ova n°374/A**, posto al **Piano Seminterrato (S1)**, censito presso il C.F. al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**
- **Posto Auto Scoperto** sito nel Comune di **Tremestieri Etneo** presso la **Via Pietro dell'Ova n°374/A**, posto al **Piano Terra (T)**, censito presso il C.F. al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53**

Alle ore 17,30 si chiudevano le operazioni peritali svolte nella data sopra riportata.

In sede dello stesso sopralluogo il debitore esecutato "B.F." eleggeva come domicilio per le comunicazioni la seguente sede : Via Pietro dell'Ova n°374/A, Tremestieri Etneo. (cfr. "Allegato 2" - Verbale di Sopralluogo)

Venivano inoltre esperite indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di verificare eventuali iscrizioni o trascrizioni antecedenti e successive alla data del pignoramento riguardanti le unità immobiliari in

oggetto.

Esperite le opportune e necessarie indagini tecniche ed economiche al fine di poter cogliere tutti gli elementi utili all'espletamento del mandato vengono rassegnate nel presente elaborato le risultanze, corredate della necessaria documentazione.

2. RISPOSTE AI QUESITI DI CUI ALL'INCARICO DEL 04/05/2015 e che riportano le lettere corrispondenti ai vari punti del mandato :

Punto a)

- Identificazione Beni Pignorati

L'atto di pignoramento, eseguito su istanza di "U.C.M.B." in data 01/03/2013 trascritto in data 03/04/2013 ai numeri 18613/15289 - Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Repertorio 1268 del 01/03/2013 - presso la Conservatoria dei RR.II. di Catania, ha indicato quali beni pignorati le seguenti unità immobiliari di proprietà del debitore esecutato "B.F." :

Unità Immobiliare - 1 -

Intera Piena Proprietà dell'**Appartamento** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano 2°-3°, composto di 5,5 Vani Catastali, censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Secondo-Terzo (P2-P3), Interno 12, Scala A, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5,5, Rendita Catastale € 695,93 con ogni accessorio e pertinenza in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato "B.F."

Unità Immobiliare - 2 -



Intera Piena Proprietà del Garage sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Seminterrato, della Superficie Catastale di metri quadri Venti (mq 20), censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Seminterrato (S1), Categoria C/6, Classe 8, Mq Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90 in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato "B.F."

Unità Immobiliare - 3 -

Intera Piena Proprietà del Posto Auto Scoperto sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Terra, della Superficie Catastale di metri quadri Tredici (mq 13), censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Terra (T), Categoria C/6, Classe 3, Mq Catastali 13,00 Rendita Catastale € 26,86 in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato "B.F."

- **Descrizione delle Unità Immobiliari** pignorate, secondo quanto rilevato in sede del sopralluogo effettuato nella data sopra riportata.

Le unità immobiliari oggetto del procedimento esecutivo, composte da un appartamento (posto nella Palazzina "A"), un garage ed un posto auto scoperto, sono ubicate nell'edificio condominiale per civile abitazione, a quattro elevazioni fuori terra, sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A realizzato nei primi anni del 2000 all'interno dell'area oggi destinata a "Zona B1" dello strumento urbanistico vigente. L'edificio presenta una struttura portante realizzata con travi e pilastri in calcestruzzo armato, ivi

compresi i solai alleggeriti con mattoni forati. I muri di tamponamento esterno sono stati realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria. I locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile. L'accesso all'edificio, nonché alle unità immobiliari in oggetto, avviene attraverso il cancello posto sulla Via Pietro dell'Ova n°374/A. Percorrendo il viale del complesso edilizio si accede alle unità immobiliari pignorate come di seguito elencate:

Immobile - 1 -

Appartamento posto al piano secondo-terzo dell'edificio è costituito al piano secondo da: quattro vani, un wc, una lavanderia, un ingresso ed un disimpegno oltre un balcone posto a nord, prospiciente su corte di pertinenza dell'appartamento interno 4 al piano terra; da una cucina, un wc oltre una veranda e la restante porzione di terrazza su cui la veranda stessa è stata realizzata al piano terzo. (cfr. "Allegato 1" - Foto n°01-43 Appartamento e "Allegato 3" - Planimetria Unità Immobiliare)

Immobile - 2 -

Garage posto al piano seminterrato dell'edificio è costituito da un unico ambiente. (cfr. "Allegato 1" - Foto n°44-47 Garage e "Allegato 3" - Planimetria Unità Immobiliare)

Immobile - 3 -

Posto Auto Scoperto posto al piano terra dell'area condominiale. (cfr. "Allegato 1" - Foto n°48-51 Posto Auto Scoperto e "Allegato 3" - Planimetria Unità Immobiliare)



Immobile - 1 -

L'Appartamento confina a Ovest e a Nord con corte di pertinenza dell'appartamento interno 4 al piano terra; a Sud con appartamento interno 11; ad Est con vano scala condominiale e ascensore.

Immobile - 2 -

Il Garage confina a Nord e a Sud con altre unità immobiliari dello stesso edificio, ad Est con terrapieno e ad Ovest con corsia di manovra condominiale.

Immobile - 3 -

Il Posto Auto Scoperto confina a Nord con corte comune, ad Est con altro posto auto, a Sud con corte di pertinenza dell'appartamento interno 4 della scala A e ad Ovest con stradella di ingresso ai garage.

- Dati Catastali

Immobile - 1 -

L'Appartamento risulta censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Secondo - Terzo (P2-P3), Interno 12, Scala A, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5,5, Rendita Catastale € 695,93 in ditta al debitore Esecutato "B.F." per l'intera Quota 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. "Allegato 3" *Visure e Planimetrie Catastali*)

La planimetria catastale presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, nello specifico si è riscontrato che : _non risulta riportata in planimetria la differente distribuzione funzionale interna di alcuni ambienti sia al piano secondo che al piano terzo; _non risulta inserita



in planimetria la chiusura a veranda di una porzione della terrazza.

Immobile - 2 -

Il **Garage** risulta censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Seminterrato (PS1), Categoria C/6, Classe 8, Mq Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90 in ditta al debitore Esecutato "B.F." per l'intera Quota 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. "Allegato 3" *Visure e Planimetrie Catastali*)

La planimetria catastale non presenta difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo.

Immobile - 3 -

Il **Posto Auto Scoperto** risulta censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Terra (PT), Categoria C/6, Classe 3, Mq Catastali 13,00 Rendita Catastale € 26,86 in ditta al debitore Esecutato "B.F." per l'intera Quota 1/1 in regime di separazione dei beni. (cfr. "Allegato 3" - *Visure e Planimetrie Catastali*)

La planimetria catastale non presenta difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo.

Punto b)

- Correttezza dei Dati riportati nell'Atto di Pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, eseguito su istanza di "U.C.M.B." in data 01/03/2013 e trascritto in data 03/04/2013 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai numeri 18613/15289, risultano corretti.



Punto c) , d)

- Titolarità dei Beni e Provenienza

La piena proprietà dei diritti immobiliari, sui beni oggetto del presente pignoramento, è pervenuta al Debitore Esecutato "B.F." in data 12/06/2002 con atto di compravendita ai rogiti del Notaio "P.A." , repertorio 20513 , trascritto in data 27/06/2002 ai nn. 24961/18846 da potere di "E.C."

A "E.C." pervenne come segue:

- Da potere di "D.L.M." con atto di compravendita del 18/05/1999, repertorio 18037 in Notaio "P.A." sopra i seguenti immobili:

Terreni in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, in Catasto Terreni al **Foglio 8, particelle: 13** (fabbricato rurale di centiare 77); **15** di are 74; **229** di are 60 e centiare 80; **971** di are 7 e centiare 66 – identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 8, particella 718/B; **972** di centiare 98 – identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 8, particella 718/C; **973** di are 19 e centiare 81 – identificativo dell'immobile nella formalità precedente: foglio 8, particella 718/D;

- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio "P.A." rep. n°18041 del 19/05/1999 trascritto a Catania il 18/06/1999 ai nn.ri 21793/16045 a favore di "C.T.E." contro "E.C" sopra i seguenti immobili:

Terreni in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, in catasto terreni al **Foglio 8, particelle: 13** (fabbricato rurale di centiare 77) e **229** di are 60 e centiare 80.

Nel quadro D si legge: "Sottoposte a vincolo permanente le aree di complessivi metri quadrati settecentosettantuno virgola sessantatre (Mq

771,63) insistenti sulle particelle 13 e229, come evidenziate con colore grigio nella planimetria allegata all'atto, con destinazione a parcheggio ai sensi e per gli effetti della Legge 24 marzo 1989 n°122"

- Atto Unilaterale d'Obbligo Edilizio per scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal notaio "P.A." rep. n°20360 del 14/02/2002 trascritto a Catania il 20/03/2002 ai nn.ri 10736/18200 a favore di "C.T.E." contro "E.C"

sopra i seguenti immobili:

Terreni in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, in catasto terreni al **Foglio 8, particelle: 13** (fabbricato rurale di centiare 77) e **229** di are 60 e centiare 80.

Nel quadro D si legge: "A modifica di quanto contenuto nell'atto di vincolo autenticato nella firma dal Notaio "P.A." in data 19/05/1999, registrato il 04/06/1999 al n°696 e trascritto il 18/06/1999 ai nn.ri21793/16045, la "E.C." per il rilascio di variante interna al progetto per la costruzione di un edificio per civile abitazione, ha sottoposto a vincolo permanente le aree di complessivi metri quadrati settecentosettantasette virgola quarantatre (Mq 777,43) insistenti sulle particelle 13 e 229 del foglio 8, come evidenziate con colore grigio nella planimetria allegata all'atto sotto la lettera "A", con destinazione a parcheggio ai sensi e per gli effetti della Legge 24 marzo 1989 n°122"

- A favore di "D.L.M." e "S.M.", a quest'ultima per la quota di $\frac{1}{2}$ di usufrutto contre "D.F.", risulta trascritta a Catania il 09/01/1976 ai nn.ri 521/651 la successione devoluta per legge presentata presso l'Ufficio del Registro di Catania denuncia n°44 col. 1652, sopra fra gli altri i seguenti immobili:

Terreno in Tremestieri Etneo, Contrada Canalicchio, di Ha 3.37.90 in catasto

terreni al **Foglio 8, particelle 11, 13, 21,9, 15, 228, 229.** Non è stata riscontrata trascrizione di accettazione di eredità in morte di "D.F." (cfr. Relazione Notaio "M.A.M." del 19 Aprile 2013)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto f)

- **Formalità** (trascrizioni ed iscrizioni) esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania **sulle Unità Immobiliari** oggetto dell'esecuzione censite presso il C.F. del Comune di Tremestieri Etneo al Foglio **8 Part. 1003 Sub. 15**

(Immobile 1) ; Foglio **14 Part. 1003 Sub. 42 (Immobile 2)** ; Foglio **14 Part. 1003 Sub. 53 (Immobile 3).**

• FRAZIONAMENTO IN QUOTA annotato il 20/05/2002 - Registro Particolare 1997 Registro Generale 19365 - Pubblico Ufficiale Notaio "P.A." Repertorio 20439 del 17/04/2002, a favore di "B.N.L." e contro "E.C." sopra fra gli altri il bene immobile Immobile 1, capitale €61.974,83, Ipoteca €123.949,66. Nel quadro "D" si legge:

"Il mutuo ridotto ad Euro seicentoquarantacinquemilacinquecento-settantuno e centesimo sedici (euro 645.571,16) è stato frazionato in undici quote e correlativamente è stata frazionata l'ipoteca, come precisato nell'allegato "P" del contratto di erogazione a saldo quietanza e frazionamento e come meglio specificato nel quadro "B".

• RESTRIZIONE DI BENI annotato il 05/10/2006 - Registro Particolare 8907 Registro Generale 65079 - inerente il bene immobile Immobile 1.

• Si osserva che nell'Annotazione n°1997 del 20/05/2002 di Frazionamento in Quota dell'ipoteca n°2332 del 12/05/2000, fra i vari beni correlati alle corrispondenti quote di mutuo, non è compresa l'autorimessa censita al

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foglio 8, particella 1003 sub. 53 (Immobile 3) e la stessa particella non figura fra quelle oggetto di restrizione ipotecarie nelle annotazioni riportate nella relazione notarile. Nell'atto in Notaio "P.A.", rep. 20513 del 12/06/2002, si legge fra l'altro che: "il rappresentante della società venditrice dichiara e garantisce la libertà di quanto venduto da pesi, ipoteche o altri vincoli pregiudizievoli ad eccezione dell'ipoteca, gravante solo sull'appartamento, iscritta il 12/05/2000 ai nn.ri 16305/2332 a favore di "B.N.L." a garanzia di mutuo di cui in seguito"

• ISCRIZIONE del 06/07/2006 - Registro Particolare 13362 Registro Generale 46095 - Pubblico Ufficiale Notaio "P.A." Repertorio 22413 del 26/06/2006, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO con il montante di € 450.000,00 **a favore** di "B.D.S." e **contro** il Debitore Esecutato terzo di ipoteca [REDACTED] non datore di ipoteca **sopra** i beni immobili Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3;

• ISCRIZIONE del 18/02/2009 - Registro Particolare 2677 Registro Generale 9521 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 279/2009 del 30/01/2009, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a favore** di "B.M.P.S." e **contro** il Debitore Esecutato [REDACTED] **sopra** i beni immobili Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3;

RETTIFICHE: ISCRIZIONE del 30/10/2009 - Registro Particolare 13824 Registro Generale 58012 - (non inerente immobili oggetto del pignoramento)

• ISCRIZIONE del 08/04/2009 - Registro Particolare 5987 Registro Generale 22322 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI PALERMO Repertorio 142/2009 del 27/01/2009, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO con il montante di € 205.000,00 **a favore** di "B.S.S.A." e **contro** il Debitore Esecutato



■ sopra i beni immobile Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3;

Nel quadro "D" si legge:

"iscrizione Ipotecaria per la complessiva somma di € 205.000,00 di cui euro 152.778,76 per sorte capitale, interessi convenzionali al tasso ingiunto del 9,015 % e spese per euro 10.902,22 sino al totale soddisf. Si fa presente che l'ipoteca viene estesa, oltre che agli immobili descritti nel quadro "B", anche a tutte le accessioni, pertinenze, nuove costruzioni erette e/o da erigere.

- ISCRIZIONE del 03/08/2009 - Registro Particolare 11820 Registro Generale 45716 - Pubblico Ufficiale GIUDICE UNICO TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3483/2008 del 09/10/2008, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a favore** di "C.E." e **contro** il Debitore Esecutato "B.F."

■ sopra i beni immobili Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3;

- ISCRIZIONE del 27/10/2009 - Registro Particolare 13713 Registro Generale 57328 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2053 del 06/07/2009, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a favore** di "I.S.P." e **contro** il Debitore Esecutato ■ sopra i beni immobili Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3;

- ISCRIZIONE del 08/03/2010 - Registro Particolare 5702 Registro Generale 14928 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 2667/2009 del 02/10/2009, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a favore** di "B.P.D.E." e **contro** il Debitore Esecutato ■ sopra i beni immobili Immobilabile 1, Immobilabile 2 e Immobilabile 3;

- ISCRIZIONE del 09/12/2011 - Registro Particolare 8518 Registro Generale 59844 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI ROMA Repertorio 16232/2011 del 12/08/2011, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO **a**

favore di [] e **contro** il Debitore Esecutato [] **sopra** i beni immobili
Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3:

• TRASCRIZIONE del 03/04/2013 - Registro Particolare 15289 Registro Generale 18613 - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1268 del 01/03/2013, ATTO ESECUTIVO CAUTELARE - **VERBALE di PIGNORAMENTO**

IMMOBILI per il quale si sta procedendo **a favore** di "U." e **contro** il Debitore Esecutato "B.F." **sopra** i beni immobili Immobile 1, Immobile 2 e Immobile 3.

Inoltre, dalle **Visure** effettuate sul **Soggetto Intestatario**, con riferimento alle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione, è stato rilevato che :

• Risultano le stesse iscrizioni e trascrizioni sopra riportare. (cfr. "Allegato 4" - *Elenco Formalità Iscrizioni e Trascrizioni*)

Punto g)

- Aggiornamento Atti Catastali

Immobile - 1 - Appartamento - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 15

La planimetria catastale presenta lievi difformità rispetto allo stato di fatto riscontrato in sede del sopralluogo, nello specifico si è riscontrato che : _non risulta riportata in planimetria la differente distribuzione funzionale interna di alcuni ambienti sia al piano secondo che al piano terzo; _non risulta inserita in planimetria la chiusura a veranda di una porzione della terrazza.

Si fa presente che non si è ritenuto opportuno provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale poiché non è indispensabile ai fini del trasferimento del bene in quanto i dati riportati nella visura sono corretti, si dovrà tuttavia effettuare, successivamente il trasferimento del bene,

l'aggiornamento della planimetria con una spesa di 1.600,00 Euro circa.

Immobile - 2 - Garage - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 42

La documentazione catastale risulta aggiornata.

Immobile - 3 - Appartamento - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 53

La documentazione catastale risulta aggiornata.

Punto h)

Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente

L'edificio distinto presso il C.F. al Foglio 8 Particella 1003, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del presente pignoramento sito presso la Via Pietro dell'Ova n°3747/A del Comune di Tremestieri Etneo, ricade in "Zona "B1" dello strumento urbanistico vigente.

Punto i)

Regolarità Edilizia

• Sono state effettuate le opportune indagini presso il Comune di Tremestieri Etneo e nella data del 02/07/2015 è stata presentata, presso gli uffici competenti (Ufficio Tecnico Edilizia Privata – Ufficio Abitabilità – Ufficio PRG e – Ufficio Condono Edilizio e Antiabusivismo) le richieste di informazioni inerente la regolarità edilizia delle unità immobiliari oggetto dell'esecuzione. Dalle ricerche effettuate è emerso quanto segue :

- L'edificio, di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto del pignoramento, è stato edificato con **Concessione Edilizia n°33 del 29/07/1999** e successiva **Concessione Edilizia in Variante n°67 del 13/02/2002**, rilasciato per la costruzione dell'edificio Via Pietro dell'Ova.

Successivamente è stato **rilasciato** dal Comune di Tremestieri Etneo il

Autorizzazione di Abitabilità/Agibilità in data 05/04/2002, Prot.5940/792

VIII. emesso per l'edificio realizzato in Via Pietro dell'Ova di cui al Progetto approvato con Provvedimento n°67/2001 del 13/02/2002. (cfr. "Allegato 5" - Richiesta Accesso Atti Regolarità Edilizia; Autorizzazione di Abitabilità del 05/04/2002; Stralcio Progetti approvati con Provvedimento n°67/2001 del 13/02/2002)

- presso l'Ufficio Direzione Urbanistica e Gestione del Territorio è stato accertato che non risultano istanze edilizie rilasciate a nome del debitore esecutato con riferimento all'immobile ed alle unità immobiliari pignorate. (cfr. "Allegato 5" - Comunicazione del Comune di Tremestieri Etneo datata 02/07/2015)
- presso l'Ufficio Sanatoria e Condono Edilizio è stato accertato che non risultano istanze di condono edilizio rilasciate e/o richieste a nome del debitore esecutato e/o intestate alle ditte precedenti con riferimento all'immobile ed alle unità immobiliari pignorate.

Punto j)

- **Sanatoria per eventuali Opere Abusive**

Immobile - 1 - Appartamento - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 15

L'unità immobiliare presenta la chiusura a veranda di una porzione del terrazzo che non risulta inserita nella planimetria catastale nonché nella planimetria del progetto approvato.

Si precisa che la regolarizzazione di cui sopra non rientra nella casistica contemplata ai sensi dell'art. 40 Legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, poiché secondo quanto previsto dall'articolo sopra citato "... la

domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge e successive modifiche ed integrazioni".

Tuttavia, da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune, la parziale chiusura a veranda del terrazzo, potrebbe essere regolarizzata previa presentazione della richiesta di autorizzazione ai sensi della Legge Regionale n.4 del 6 aprile 2003 con il pagamento di €_50,00/ mq con una spesa complessiva di circa €_2.800,00 di cui €_977,50 per oneri, somme per tasse, versamenti e la restante quota per spese competenze tecniche.

Si fa presente che la somma sopra indicata ha carattere puramente indicativo al fine di addivenire ad una cifra adeguata da decurtare al volare delle unità immobiliari in caso di vendita.

Immobilie - 2 - Garage - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 42

L'unità immobiliare non presenta opere realizzate in difformità alla planimetria catastale nonché al progetto approvato.

Immobilie - 3 - Posto Auto Scoperto - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 53

L'unità immobiliare non presenta opere realizzate in difformità alla planimetria catastale nonché al progetto approvato.

Punto k)

- Detenzione Immobili

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che:

Immobilie - 1 - Appartamento - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 15

L'appartamento è abitato dal Debitore Esecutato "B.F." e dal suo nucleo

familiare.

Immobile - 2 - Garage - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 42

Il garage è a servizio dell'Unità Immobiliare 1.

Immobile - 3 - Posto Auto Scoperto - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 53

Il Posto Auto Scoperto è a servizio dell'Unità Immobiliare 1.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punti I)
ASTE
GIUDIZIARIE.it

- **Elenco Immobili ed Elementi Utili per le Operazioni di Vendita**

Immobile - 1 - Appartamento - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 15

Appartamento censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Secondo - Terzo (P2-P3), Interno 12, Scala A, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5,5, Rendita Catastale € 695,93

L'Appartamento posto al piano secondo-terzo dell'edificio è costituito al piano secondo da: quattro vani, un wc, una lavanderia, un ingresso ed un disimpegno oltre un balcone posto a nord, prospiciente su corte di pertinenza dell'appartamento interno 4 al piano terra; da una cucina, un wc oltre una veranda e la restante porzione di terrazza su cui la veranda stessa è stata realizzata al piano terzo.

- **Consistenza e Caratteristiche** dell'Immobile - 1 -

(cfr. "Allegato 1" - Foto n°01-43 Appartamento e "Allegato 3" - Planimetria Unità Immobiliare)

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 85,95 oltre la superficie del Balcone al piano secondo, e una Superficie Utile Coperta di Mq 34,95 oltre la superficie della Veranda e della restante

ASTE
GIUDIZIARIE.it



porzione di terrazza su cui la stessa veranda è stata realizzata al piano terzo
come di seguito riportato :

◦ Vano 1 :	mq 14,60
◦ Vano 2 :	mq 11,90
◦ Vano 3 :	mq 12,60
◦ Vano 4 :	mq 12,25
◦ Ingresso/Disimp. :	mq 12,15
◦ Disimpegno :	mq 12,60
◦ Wc :	mq 4,15
◦ Lavanderia :	mq 3,75
◦ Balcone lato Nord :	mq 17,85
◦ Cucina :	mq 25,30
◦ Wc :	mq 9,65
◦ Veranda :	mq 19,55
◦ Terrazza :	mq 18,30

- La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento risulta essere di Mq 99,00 al piano secondo oltre la superficie del Balcone pari a Mq 17,85 e di Mq 49,65 al piano terzo oltre la superficie della Veranda pari a Mq 19,55 e della Terrazza pari a Mq 18,30. Per il Computo della Superficie Lorda Commerciale dell'Appartamento verrà considerata : **a)** la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; **b)** le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc. ; **c)** le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e

scoperti, soffitte, box/garage ecc.

Descrizione Superficie Lorda	Mq	Coeff.	Sup. Lorda Comm. Mq
Appartamento - P 2°	99,00 Mq	100%	99,00 Mq
Balcone - P 2°	17,85 Mq	30%	5,35 Mq
Appartamento - P 3°	49,65 Mq	50%	24,82 Mq
Veranda - P 3°	19,55 Mq	60%	11,79 Mq
Terrazza - P 3°	18,30 Mq	30%	5,49 Mq
			Totale 146,45 Mq

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche :

- Pavimentazione : in parquet e maioliche
- Pareti : tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno;
- Soffitti : tinteggiati con idropittura;
- Infissi Esterni : in alluminio con avvolgibili e in legno (velux)
- Infissi Interni : in tamburato di legno
- Riscaldamento : centralizzato

In generale l'appartamento presenta uno stato di conservazione buono. I vari ambienti presentano, nelle finiture ed impianti, una buona dotazione e in riferimento agli impianti esistenti nessuna certificazione è stata prodotta. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

Immobile - 2 - Garage - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 42

Garage censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Seminterrato (S1), Categoria

C/6, Classe 8, Mq Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90.

Il garage è costituito da un unico ambiente.

- **Consistenza e Caratteristiche** dell'Immobile - 2 -

(cfr. "Allegato 1" - Foto n°44-47 Garage e "Allegato 3" - Planimetria Unità Immobiliare)

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 23,95

come di seguito riportato :

- Garage: mq 23,95 (cfr. foto 44-47)

- La Superficie Lorda Coperta del Garage risulta essere di Mq 27,00

Per il Computo della Superficie Lorda Commerciale del Garage verrà considerata : **a)** la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm; **b)** le superfici ponderate ad uso esclusivo dei balconi ecc.; **c)** le quote percentuali delle superfici delle pertinenze quali cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box/garage ecc.

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda Comm. Mq</u>
Garage - P S1	27,00 Mq	100%	27,00 Mq
Totale			27,00 Mq

In generale il garage presenta uno stato di conservazione buono con finiture ed impianti idonei alla destinazione d'uso. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

Immobile - 3 - Posto Auto Scoperto - Foglio 8 Part. 1003 Sub. 53

Posto Auto Scoperto censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 43**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Terra (PT), Categoria C/6, Classe 3, Mq Catastali 13,00 Rendita Catastale € 26,86.

- **Consistenza e Caratteristiche** dell'Immobile - 3 -

(cfr. "Allegato 1" - Foto n°48-51 Posto Auto Scoperto e "Allegato 3" - Planimetria Unità Immobiliare)

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 13,00

come di seguito riportato :

° Posto Auto Scoperto: mq 13,00 (cfr. foto 48-51)

• La Superficie Lorda dell'Posto Auto Scoperto risulta essere di Mq 13,00

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda Comm.</u>	<u>Mq</u>
Posto Auto Scoperto - P T	13,00 Mq	100%		13,00 Mq
			Totale	13,00 Mq

Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

Si fa presente che il sottoscritto ha contattato l'amministratore del Condominio "A.M." e tramite comunicazione telefonica ha chiesto di avere informazioni riguardo: Oneri condominiali ordinari cioè l'ammontare della rata mensile; Oneri condominiali ordinari in arretrato da pagare fino alla data odierna; Oneri condominiali straordinari e cioè se sono previste spese carico dei condomini per lavori di manutenzione straordinaria. L'amministratore del



Condominio ha comunicato che la rata condominiale mensile ammonta a € 100,00 e l'ammontare delle rate scadute è di circa € 6.000,00. Sulla base di quanto previsto dall'Art. 63 Disp. Att. Cod. Civ. Comma 4° si apporterà una riduzione al valore complessivo delle unità immobiliare pari a € 2.400,00 per le quote ordinarie da pagare relativamente a due anni precedenti, in questo caso, considerato i tempi di vendita all'asta si prevede per gli anni 2015 e 2016 oltre l'ammontare delle rate scadute pari a circa € 6.000,00 per un totale di € 8.400,00 circa.

Punto m)

- Valutazione degli Immobili

La valutazione viene effettuata tenendo conto di due diversi metodi e mediando i valori così ottenuti. Il primo metodo, di stima sintetica del valore di mercato, è un procedimento sintetico-comparativo che si basa sui prezzi unitari di beni simili o assimilabili nonché sulle caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche. Il secondo metodo, di stima analitica del valore di mercato, è un procedimento analitico-ricostruttivo che si basa sulla capitalizzazione dei redditi.

Immobile - 1 -

Valutazione dell'Appartamento censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Secondo - Terzo (P2-P3), interno 12, Scala A.

Metodo Sintetico-Comparativo per valori tipici corretti con coefficiente di merito. Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è



quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al Secondo Semestre del 2014, non rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette.

Valori OMI – Tremestieri Etneo - Zona E1 - Microzona 4

Abitazioni Civile - Normale €/mq Min_1.300,00 - Max_1.850,00

Valori di Mercato - Tremestieri Etneo - Zona via Pietro dell'Ova

Abitazioni Civile - Normale €/mq Min_1.500,00 - Max_2.200,00

Alla luce di quanto sopra riportato si utilizzerà un Valore al Mq pari ad €_1.810,00 che rappresenta il valore-medio/mq riportato dall'OMI aumentato del 15%, così facendo si ottiene la seguente valutazione :

- Appartamento, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale Complessiva di Mq 146,45 x €/Mq 1.810,00 = €_265.074,00

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio), caratteristiche posizionali intrinseche (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche	= 1,02
(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali	= 0,98
(3) stato di conservazione e manutenzione	= 0,98
(4) vetustà fisica	= 0,98
(5) caratteristiche ambientali estrinseche	= 1,04
coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5)	= 0,9984

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Quindi si ha un valore finale di stima = €_265.074,00 x 0,9984 = €_264.649,00

• Metodo di Stima Analitico sulla capitalizzazione dei redditi. Il procedimento analitico - ricostruttivo utilizzato, per determinare il valore di mercato, si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto, in condizione normale, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €_850,00

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_10.200,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%)
€_2.550,00.
- reddito annuo netto presunto €_7.650,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,0%, si ottiene il valore di: €_7.650,00 / 0,03 = €_255.00,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Nel caso in oggetto è stato applicato un saggio di capitalizzazione, in funzione della posizione, compreso tra l'intervallo min. 1,5% - max. 5,5% così come previsto per i centri di media dimensione.

- Applicando la media ai valori di stima ricavati dai due metodi sopra riportati si ottiene :

$$\text{Media dei Valori} = (\text{€}_264.649,00 + \text{€}_255.000,00) / 2 = \text{€}_259.824,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile - 1 - Valore in cifra tonda €_260.000,00

Immobiliare - 2 -

Valutazione del Garage censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo** al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**, Via Pietro dell'Ova n°376, Piano Terra (PT).

Metodo Sintetico-Comparativo per valori tipici corretti con coefficiente di merito. Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al Secondo Semestre del 2014, rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette.

Valori OMI – Tremestieri Etneo - Zona E1 - Microzona 4

Box - Normale

€/mq Min_1.150,00 - Max_1.700,00

Alla luce di quanto sopra riportato si utilizzerà un Valore al Mq pari ad €1.425,00 che rappresenta il valore-medio/mq riportato dall'OMI, così

ASTE
GIUDIZIARIE.it



facendo si ottiene la seguente valutazione :

- Garage, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale
Complessiva di Mq 27,00 x €/Mq 1.425,00 = €_38.475,00

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio), caratteristiche posizionali intrinseche (quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti), nonché delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (finitura, livello tecnologico, stato di conservazione). Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di merito si ha :

- (1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,96
 - (2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,96
 - (3) stato di conservazione e manutenzione = 0,98
 - (4) vetustà fisica = 0,98
 - (5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,96
- coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,8497

Quindi si ha un valore finale di stima = €_38.475,00 x 0,8497 = €_32.692,00

- Metodo di Stima Analitico sulla capitalizzazione dei redditi. Il procedimento analitico - ricostruttivo utilizzato, per determinare il valore di mercato, si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di

capitalizzazione.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto, in condizione normale, si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €_100,00

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_1.200,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) €_300,00.
- reddito annuo netto presunto €_900,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,0%, si ottiene il valore di : €_900,00 / 0,03 = €_30.000,00

Nel caso in oggetto è stato applicato un saggio di capitalizzazione, in funzione della posizione, compreso tra l'intervallo min. 1,5% - max. 5,5% così come previsto per i centri di media dimensione.

- Applicando la media ai valori di stima ricavati dai due metodi sopra riportati si ottiene :

$$\text{Media dei Valori} = (\text{€}_32.692,00 + \text{€}_30.000,00) / 2 = \text{€}_31.346,00$$

Immobile - 2 - Valore in cifra tonda €_31.300,00

Immobile - 3 -

Valutazione del Posto Auto Scoperto censito presso il C.F. del **Comune di Tremestieri Etneo al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53**, Via Pietro dell'Ova n°374/A, Piano Terra (PT).

Metodo Sintetico-Comparativo per valori tipici corretti con coefficiente di



merito. Il procedimento utilizzato, per determinare il valore di mercato, è quello basato sul metodo sintetico-comparativo con riferimento ai prezzi unitari, di beni simili o assimilabili, desunti dalle indagini di mercato, nonché dalle risultanze elaborate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI) dell'agenzia del Territorio dell'Ufficio Tecnico Erariale.

Si è riscontrato che le quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliari (OMI), riferite al metro quadrato lordo per la vendita e ricavati da valori aggiornati al Secondo Semestre del 2014, rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette.

Valori OMI – Tremestieri Etneo - Zona E1 - Microzona 4

Box - Normale

€/mq Min_1.150,00 - Max_1.700,00

Alla luce di quanto sopra riportato si utilizzerà un Valore al Mq pari ad €_710,00 che rappresenta il valore-medio/mq riportato dall'OMI ridotto del 50% poiché si tratta di un posto auto scoperto, così facendo si ottiene la seguente valutazione :

- Posto Auto Scoperto, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale Complessiva di Mq 13,00 x €/Mq 710,00 = €_9.230,00

Il valore sopra riportato verrà corretto in funzione dei coefficienti di merito che tengono conto delle caratteristiche posizionali estrinseche della zona e dell'edificio (*livello dei servizi, qualificazione dell'ambiente esterno, disponibilità di spazi pubblici, età dell'edificio*), caratteristiche posizionali intrinseche (*quota rispetto al piano, luminosità, spazi scoperti*), nonché delle caratteristiche intrinseche delle unità immobiliari (*finitura, livello tecnologico, stato di conservazione*). Pertanto moltiplicandolo per i seguenti coefficienti di

merito si ha :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,96

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,96

(3) stato di conservazione e manutenzione = 0,98

(4) vetustà fisica = 0,98

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,96

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,8497

Quindi si ha un valore finale di stima = €_9.230,00 x 0,8497 = €_7.842,00

• Metodo di Stima Analitico sulla capitalizzazione dei redditi. Il procedimento analitico - ricostruttivo utilizzato, per determinare il valore di mercato, si basa sulla capitalizzazione dei redditi attraverso la determinazione del reddito lordo, la determinazione delle spese in detrazione, la determinazione del reddito netto e del saggio di capitalizzazione.

Dalle indagini economiche effettuate sui canoni d'affitto per immobili siti nella zona con caratteristiche ambientali intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto si è ricavato un reddito mensile presunto pari a €_30,00

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_360,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 25%) €_90,00.
- reddito annuo netto presunto €_270,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,0%, si ottiene il valore di : €_270,00 / 0,03 = €_9.000,00

Nel caso in oggetto è stato applicato un saggio di capitalizzazione, in funzione della posizione, compreso tra l'intervallo min. 1,5% - max. 5,5% così come previsto per i centri di media dimensione.

- Applicando la media ai valori di stima ricavati dai due metodi sopra riportati si ottiene :

$$\text{Media dei Valori} = (\text{€}_7.842,00 + \text{€}_9.000,00) / 2 = \text{€}_8.421,00$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile - 3 - Valore in cifra tonda €8.400,00

Riepilogando si ha:

Immobile - 1 - Valore €260.000,00 - Quota Pignorata Intera Piena Proprietà dell'Appartamento sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, censito al C.F. al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15, Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12, Scala A, in Ditta al debitore Esecutato [REDACTED] per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Immobile - 2 - Valore €31.300,00 - Quota Pignorata Intera Piena Proprietà del Garage sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, censito al C.F. al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 43, Piano Seminterrato (PS1), in Ditta al debitore Esecutato [REDACTED] per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Immobile - 3 - Valore €8.400,00 - Quota Pignorata Intera Piena Proprietà del Posto Auto Scoperto sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, censito al C.F. al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 52, Piano Terra (PT), in Ditta al debitore Esecutato [REDACTED] per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Si fa presente che, considerato quanto esposto ai "Punti g), j) ed l)" della presente relazione, al valore complessivo delle unità immobiliari sopra riportato **si dovrà effettuare una riduzione pari ad € 12.800,00** di cui € 1.600,00 per l'aggiornamento degli atti catastali come riportato al "Punto g)"; € 2.800,00 per la regolarizzazione della veranda come riportato al "Punto j)"; € 8.400,00 per gli oneri condominiali da pagare come riportato al "Punto l)" della presente relazione.

Punto n)

- Indicazione per procedere alla Vendita in Lotto Unico

Il pignoramento grava per intero sulle unità immobiliari appartamento, garage e Posto Auto Scoperto, tutte ubicate nell'edificio condominiale sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A. Si consiglia pertanto di metterli in vendita in un lotto unico poiché la vendita in lotti separati non risulterebbe economicamente conveniente.

- **Appartamento** sito in **Tremestieri Etneo** presso la **Via Pietro dell'Ova n°374/A**, ubicato al **Piano Secondo-Terzo (P2-P3)**, interno 12, Scala A, censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5,5, Rendita Catastale € 695,93.

- **Garage** sito in **Tremestieri Etneo** presso la **Via Pietro dell'Ova n°374/A**, ubicato al **Piano Seminterrato (PS1)**, censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**, Categoria C/6, Classe 8, Mg Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90

- **Posto Auto Scoperto** sito in **Tremestieri Etneo** presso la **Via Pietro dell'Ova n°374/A**, ubicato al **Piano Terra (PT)**, censito al C.F. di Tremestieri Etneo al

Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53, Categoria C/6, Classe 3, Mq Catastali 13,00
Rendita Catastale € 26,86.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• Il **Valore complessivo degli Immobili**, da porre in vendita in unico lotto, è pari ad **€ 286.900,00** a tale valore è stata sottratta la somma pari a € 12.800,00 di cui € 1.600,00 per l'aggiornamento degli atti catastali come riportato al "Punto g)"; € 2.800,00 per la regolarizzazione della veranda come riportato al "Punto j)"; € 8.400,00 per gli oneri condominiali da pagare come riportato al "Punto l)" della presente relazione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• **Il Pignoramento Grava su :**

Intera Piena Proprietà dell'Appartamento, Garage e Posto Auto Scoperto siti in Tremestieri Etneo, presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicati al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12, Scala A, Piano Seminterrato e Piano Terra censiti al C.F. rispettivamente al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15 (appartamento), Sub. 42 (garage) e Sub. 53 (posto auto scoperto), in Ditta al Debitore Esecutato "B.F." per la Quota di 1/1 in regime di separazione dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Informazioni Generali relative alle Unità Immobiliari

• Il Lotto, oggetto del procedimento esecutivo, è composto da un Appartamento, un Garage e un Posto Auto Scoperto, il tutto ubicato nell'edificio condominiale per civile abitazione, a quattro elevazioni fuori terra, sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A realizzato nei primi anni del 2000 all'interno dell'area oggi destinata a "Zona B1" dello strumento urbanistico vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'edificio presenta una struttura portante realizzata con travi e pilastri in



calcestruzzo armato, ivi compresi i solai alleggeriti con mattoni forati. I muri di tamponamento esterno sono stati realizzati con mattoni forati con interclusa camera d'aria. I locali interni sono separati da muri di mattoni forati di 8/10 centimetri di spessore e rivestiti con intonaco civile. L'accesso all'edificio, nonché alle unità immobiliari in oggetto, avviene attraverso i cancelli posti sulla Via Pietro dell'Ova n°374/A. Percorrendo il viale del complesso edilizio si accede alle unità immobiliari pignorate come di seguito elencate:

- Appartamento posto al Piano Secondo-Terzo dell'edificio è costituito al piano secondo da quattro vani, un wc, una lavanderia, un ingresso ed un disimpegno oltre un balcone posto a nord, prospiciente su corte di pertinenza dell'appartamento interno 4 al piano terra; da una cucina, un wc oltre una veranda e la restante porzione di terrazza su cui la veranda stessa è stata realizzata al piano terzo.

La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento risulta essere di Mq 99,00 al piano secondo oltre la superficie del Balcone pari a Mq 17,85 e di Mq 49,65 al piano terzo oltre la superficie della Veranda pari a Mq 19,55 e della Terrazza pari a Mq 18,30. In generale l'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione buono. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

- Garage posto al Piano Seminterrato dell'edificio è costituito da un unico ambiente.

La Superficie Lorda Coperta del Garage risulta essere di Mq 27,00. In generale l'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione buono. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

- Posto Auto Scoperto posto al Piano Terra del complesso residenziale.

La Superficie Lorda del Posto Auto Scoperto risulta essere di Mq 13,00. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

Punto o)

Documentazione Fotografica e Planimetrie

Allegato 1

- Foto n°01 - 43: Appartamento sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12, Palazzina A, censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15
- Foto n°44 - 47: Garage sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Seminterrato (PS1), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42
- Foto n°48 - 51: Posto Auto Scoperto sito nel Comune di Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, posto al Piano Terra (PT), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53.

Allegato 3

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto dell'Appartamento sito in Tremestieri Etneo, Via Pietro dell'Ova n°374/A, Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12, Palazzina A, censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15
- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto del Garage sito in Tremestieri Etneo, Via Pietro dell'Ova n°374/A, Piano Seminterrato (PS1), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42

- Rilievo Planimetrico Stato di Fatto del Posto Auto Scoperto sito Tremestieri Etneo, Via Pietro dell'Ova n°374/A, Piano Terra (PT), censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53
- Planimetria Catastale dell'Appartamento censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 15 - Piano Secondo-Terzo (P2-P3)
- Planimetria Catastale del Garage censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 42 - Piano Seminterrato (PS1)
- Planimetria Catastale del Posto Auto Scoperto censito presso il C.F. al Foglio 8 - Particella 1003 - Sub. 53- Piano Terra (PT)

Punto p)

- **Valutazione della Quota di Pertinenza del Debitore Esecutato - Accertamenti sulla Divisibilità o meno del Bene Pignorato**

Valutazione della Quota di Pertinenza al Debitore Esecutato "B.F."

- **1/1** dell'**Appartamento** sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, censito presso il C.F. al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15 - Immobile - 1 -
- **1/1** del **Garage** sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, censito presso il C.F. al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42 - Immobile - 2 -
- **1/1** del **Posto Auto Scoperto** sito in Tremestieri Etneo presso la Via Pietro dell'Ova n°374/A, censito presso il C.F. al Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53 - Immobile - 3 -

Valore complessivo degli immobili nella loro interezza € 296.450,00

Valore della Quota di Pertinenza al Debitore Esecutato ██████████ € 299.700,00



- **Progetto di Divisione in Natura per più Beni Pignorati in Quota**

Pignorata gli immobili per l'Intera Piena Proprietà appartenenti al Debitore Esecutato [REDACTED] per la Quota di 1/1, da vendere in lotto unico come sopra riportato.

3. CONCLUSIONI

Oggetto della Procedura :

Immobile - 1 -

• Intera Piena Proprietà dell'**Appartamento** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Secondo-Terzo (P2-P3), interno 12, Scala A, censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 15**, Categoria A/2, Classe 8, Vani Catastali 5,5, Rendita Catastale € 695,93 con ogni accessorio e pertinenza in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato [REDACTED]

Immobile - 2 -

• Intera Piena Proprietà del **Garage** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Seminterrato (PS1), censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 42**, Categoria C/6, Classe 8, Mq Catastali 20,00 Rendita Catastale € 90,90 in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1** al Debitore Esecutato [REDACTED]

Immobili - 3 -

- **Intera Piena Proprietà del Posto Auto Scoperto** sito in Tremestieri Etneo Via Pietro dell'Ova n°374/A, ubicato al Piano Terra (PT), censito al C.F. di Tremestieri Etneo al **Foglio 8, Part. 1003, Sub. 53**, Categoria C/6, Classe 3; Mq Catastali 13,00 Rendita Catastale € 26,86 in piena proprietà del Debitore Esecutato e pignorato in quota di :

- **1/1 al Debitore Esecutato** [REDACTED]

- Il **Valore complessivo delle Unità Immobiliari**, da porre in vendita in unico lotto, è pari ad **€ 286.900,00** . Al valore originario delle unità immobiliari complessivamente pari a € 299.700,00 è stata sottratta la somma pari a € 12.800,00 di cui € 1.600,00 per l'aggiornamento degli atti catastali come riportato al "Punto g)"; € 2800,00 per la regolarizzazione della veranda come riportato al "Punto j)"; € 8.400,00 per gli oneri condominiali da pagare come riportato al "Punto l)" della presente relazione.

- Il Valore della Quota Pignorata di pertinenza al Debitore Esecutato risulta pari a 1/1 del valore complessivo come di seguito riportato:

Valore della Quota di Pertinenza al Debitore Esecutato [REDACTED] **€ 286.900,00**

Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E. , oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita delle unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Ritenendo di aver espletato, in ogni sua parte, quanto richiesto nel mandato si rassegna la presente relazione.

Acireale, 26 Ottobre 2015

Il C.T.U.

Dott. Arch. Sebastiano Caggegi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

