

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – PERIZIA ESTIMATIVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO - 1121/2012 R.E.

MAGISTRATO DESIGNATO - Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

CREDITORE PROCEDENTE "B.P.S.A."

DEBITORE ESECUTATO "B.R."

GENERALITA' DEL C T U Dott. Ing. Francesco Aitala

DATA CONFERIMENTO DELL'INCARICO 13 Novembre 2013

DATA DEPOSITO DELLA RELAZIONE 27 Giugno 2014

Dott. Ing. Francesco Aitala



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
Procedimento di Esecuzione Immobiliare 1121/2012
promosso da "B.P.S.A."
G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

INDICE

Relazione tecnica:

1. Premessa	pag. 03
2. Risposte ai quesiti	
Punto a) - <i>Identificazione beni pignorati</i> :	pag. 08
Punto b) - <i>Correttezza dei dati nell'atto di pignoramento</i> :	pag. 10
Punto c) d) - <i>Titolarità dei beni e Provenienza</i> :	pag. 11
Punto f) - <i>Formalità da cancellare alla vendita</i> :	pag. 12
Punto g) - <i>Aggiornamento atti catastali</i> :	pag. 13
Punto h) - <i>Destinazione Urbanistica prevista dallo</i> <i>Strumento Comunale Vigente</i> :	pag. 13
Punto i) - <i>Regolarità edilizia degli immobili</i> :	pag. 14
Punto j) - <i>Sanatoria per eventuali opere abusive</i> :	pag. 15
Punto k) - <i>Detenzione immobili</i> :	pag. 17
Punto l) - <i>Elenco immobili ed Elementi utili per le</i> <i>operazioni di vendita</i> :	pag. 17
Punto m) - <i>Valutazione degli immobili</i> :	pag. 21
Punto n) - <i>Indicazione per procedere alla Vendita in lotto</i> <i>Unico o Lotti Separati</i> :	pag. 25
Punto o) - <i>Documentazione fotografica e planimetrie</i> :	pag. 27
Punto p) - <i>Valutazione della quota di pertinenza del debitore</i> <i>esecutato - Accertamenti sulla Divisibilità o meno</i> <i>del Bene Pignorato</i> :	pag. 27
Punto q) - <i>Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati</i> <i>in Quota</i> :	pag. 28
3. Conclusioni	pag. 28
4. Onorario e Nota Spese	
5. Ricevute Spese Sostenute	

Allegati :

▪ **Documentazione Fotografica**

Foto n°1-22 Appartamento sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 posto al Piano 2°, censito al C.F. al Foglio 5 , Part. 257 , Sub. 6

▪ **Verbale di Sopralluogo**

▪ **Planimetria e Documentazione Catastale**

- Stralcio Mappa Catastale Foglio 5 , Particella 257

- Elaborato Planimetrico Foglio 5 , Particella 257

- Planimetria Catastale Appartamento sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 posto al Piano 2°, censito al C.F. al Foglio 5 , Part. 257 , Sub. 6

- Visura Catastale Appartamento Foglio 5 , Part. 257 , Sub. 6

- Elenco delle Formalità in cui è presente l'unità immobiliare oggetto della procedura

▪ **Documentazione Ufficio Tecnico Comune di AciCatena**

- Richiesta Accesso Atti - Regolarità Edilizia - presentata presso il Comune di AciCatena in data 12/05/2014

- Richiesta Certificato di Destinazione Urbanistica - presentata presso il Comune di AciCatena in data 12/05/2014

- Concessione Edilizia n°67/85 del 17/05/1986 - Progetto di Sopraelevazione di Edificio per Civile Abitazione sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 - Piano Secondo

- Grafici Progetto per la Concessione Edilizia n°67/85 del 17/05/1986

- Dichiarazione di Impegnativa per Assunzione di Vincolo a Parcheggio per l'edificio sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40, censito al C.F. al Foglio 5 , Part. 257

- Nulla Osta n°155/68 del 30/08/1968 - Progetto di Edificio per Civile Abitazione sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 - Piano Terra e Primo

- Grafici Progetto per il Nulla Osta n°155/68 del 30/08/1968

- Certificato di Abitabilità relativo al Nulla Osta n°155/68 del 30/08/1968 - Appartamenti al Piano Primo

- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 19/06/2014

▪ **Provenienza del Bene**

- Copia Atto Compravendita Notaio "F.P" datato 02/11/1986 Repertorio 40969 Raccolta 2399, Trascritto in data 04/11/1986 ai nn. 35316/27433

1. PREMESSA

Con provvedimento adottato in udienza in data 13 Novembre 2013, il Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Catania Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo, nominava il Sottoscritto Dott. Ing. Francesco Aitala, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.2943, quale C.T.U. nel Procedimento Esecutivo Immobiliare **N.1121/2012** promosso da "B.P.S.A." contro il debitore esecutato "B.R." 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 e 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 dia 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 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;

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; precisi 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 dividente, 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 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 13 Dicembre 2013, dopo aver avvisato le parti con raccomandata A/R, alle ore 15.00 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.R." provvedeva ad effettuare il rilievo planimetrico e fotografico dell'appartamento

sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 posto al Piano 2°, censito al C.F. al Foglio 5 , Part. 257 , Sub. 6. (cfr. 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 l'unità immobiliare 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 RIPORTATI NELL'INCARICO

Punto a)

- Identificazione bene pignorato :

L'atto di pignoramento eseguito su istanza di "B.P.S.A." in data 08/10/2012 – Tribunale di Catania Repertorio 5890/2012 trascritto in data 11/10/2012 ai numeri 47994/38679, ha indicato quali beni pignorati la seguente unità immobiliare:

1/2 dell'Appartamento sito in AciCatena via Finocchiarì 40 di proprietà per 1/2 di "B.R." composto da sette vani e censito al C.F. al Foglio 5, Particella 257, Sub 6, Categoria A/2, Classe 4, con ogni diritto, accessione, accessorio e pertinenza, tutto incluso, nulla escluso e salvi migliori e più esatti confini.

- Descrizione dell'Unità Immobiliare (appartamento) sita nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40

• L'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è composta da un appartamento posto al piano secondo dell'edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra sito nella frazione di Aci San Filippo del Comune di AciCatena

presso la Via Finocchiarì n°40. L'edificio è stato realizzato in due differenti periodi, negli anni '70 sono stati realizzati il piano terra e primo, negli anni '80 è stata realizzata l'intera unità immobiliare posta al piano secondo, oggetto del presente procedimento esecutivo. L'intero immobile oggi ricade all'interno della zona residenziale di completamento "ZB2", così come riportato nell'attuale P.R.G. del Comune di AciCatena. La struttura portante dell'edificio è stata 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 all'unità immobiliare in oggetto, avviene attraverso il cancello posto su via Finocchiarì al civico 40. Percorrendo un breve viale si arriva al portone d'ingresso dell'edificio nonché accesso alle unità immobiliari. Superando l'androne comune e tre rampe di scale, rifinite in marmo, si giunge all'unità immobiliare in oggetto posta al secondo piano.

- L'appartamento, posto al piano secondo, è costituito da tre camere da letto, un soggiorno, una cucina/pranzo, un wc, una lavanderia, due vani ripostiglio ed un ingresso/disimpegno, oltre un portico chiuso a veranda accessibile dalla cucina/pranzo; un balcone/portico prospiciente la via Finocchiarì; un balcone prospiciente la corte interna ed accessibile dal vano letto e dalla lavanderia; due terrazze prospiciente la corte interna ed accessibili dal vano letto e dalla veranda.
- Si fa presente che a servizio dell'edificio è stata vincolata a parcheggio una porzione del piano terra dello stesso della superficie di mq 58,00. La documentazione riguardante tale area di vincolo a parcheggio è stata rinvenuta consultando la Concessione Edilizia n°67/85 del 17/05/1986 riguardante il Progetto

per la realizzazione dell'unità immobiliare posta al secondo piano oggi oggetto del pignoramento. Si precisa che, ai fini commerciali e della valutazione, l'area sottoposta a vincolo a parcheggio non verrà considerata poiché ad uso comune delle unità immobiliari presenti nell'intero edificio. Inoltre non è stato riscontrato alcun riferimento alla esclusiva proprietà di posti auto spettanti all'unità immobiliare in oggetto.

- Confini:

• **L'Appartamento confina** : a Nord con costruzione Condominiale altra Ditta Particella 339; a Sud con altro Edificio Particella 262.; a Est in parte con Corpo Scala e in parte con Area su via Finocchiarì; a Ovest con Area su Pertinenza delle altre Unità Immobiliari dello stesso edificio.

- Dati catastali:

L'appartamento risulta censito, al C.F. del Comune di **AciCatena**, al **Foglio 5, Particella 257, Sub. 6**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza Catastale Vani **7**, Rendita €_415,75 ; Via Finocchiarì n°40 , Piano 2° , Scala **A** ; in Ditta al debitore esecutato "B.R." e al coniuge "F.G.", quest'ultimo estraneo al procedimento esecutivo, per la quota di 1/2 indiviso cadauno in regime di comunione dei beni.

(cfr. visure e planimetrie catastali allegate)

Punto b)

- Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, eseguito su istanza di "B.P.S.A." in data 08/10/2012 e trascritto in data 11/10/2012 presso la

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania ai numeri 47994/38679, risultano corretti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Punto c) , d)

- **Titolarità dei beni e Provenienza :**

Titolarità

- L'Unità Immobiliare ad appartamento sita nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 posto al Piano 2°, censita al C.F. al Foglio 5, Part. 257, Sub. 6 **appartiene**, in regime di comunione legale dei beni, per la Quota 1/2 al Debitore Esecutato "B.R." e per l'altra Quota di 1/2 al coniuge "F.G.", quest'ultimo soggetto estraneo alla procedura esecutiva,

Provenienza

- L'Unità Immobiliare ad appartamento sopra descritta **risulta giungere** al debitore esecutato "B.R." e al coniuge "F.G." per averli edificati con Concessione Edilizia n°67/85 del 17/05/1986, come meglio riportato al Punto i) della presente relazione, su di un terreno a loro pervenuto per atto di compravendita del 02 Novembre 1986, a rogito Notaio "F.P" , trascritto il 04 Novembre 1986 ai nn. 35316/27433 da potere di "F.RA." e "R.R.".

Il **Debitore Esecutato "B.R."** è pertanto **proprietario** dell'appartamento per la **Quota di 1/2 indiviso**, l'altra metà appartiene a "F.G." in regime di comunione legale dei beni.

(Cfr. Relazione Notaio "B.G." del 02 Gennaio 2013 e copia Concessione Edilizia allegata alla presente)

Punto f)

- **Formalità** (trascrizioni ed iscrizioni) **esistenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania sull'Unità Immobiliare** oggetto dell'esecuzione sita nel Comune di AciCatena e censita presso il C.F. al Foglio 5, Part. 257, Sub. 6
 - **ISCRIZIONE** del **08/04/2001** - Registro Particolare 1484 Registro Generale 12070 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 619 del 06/10/1998, **IPOTECA GIUDIZIALE**, derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, a favore di "S.C." e contro il debitore esecutato "B.R." e "F.G." sopra l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione
 - Capitale Lire 326.576.743 corrispondenti ad Euro 168.662,71 – Interessi Lire 110.000.000 corrispondenti ad euro 56.810,26
 - **ISCRIZIONE** del **12/08/2011** - Registro Particolare 6451 Registro Generale 43403 - Pubblico Ufficiale NOTAIO "D.G." Repertorio 4703/3636 del 10/08/2011, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da **IPOTECA A FAVORE DI TERZO A GARANZIA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**, a favore di "B.G." e contro il debitore esecutato "B.R." e "F.G." sopra l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione - Per Euro 70.000,00
 - **ISCRIZIONE** del **29/08/2011** - Registro Particolare 6528 Registro Generale 44579 - Pubblico Ufficiale NOTAIO "B.G." Repertorio 5694/3613 del 10/08/2011, **IPOTECA VOLONTARIA**, derivante da **IPOTECA A FAVORE DI TERZO A GARANZIA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA**, a favore di "L.S." e contro il debitore esecutato "B.R." e "F.G." sopra l'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione - Per Euro 40.000,00
 - **ISCRIZIONE** del **25/06/2012** - Registro Particolare 2708 Registro Generale 32174 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5164/2012 del 12/10/2011, **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**, a

favore di "B.P.S.A." e contro il debitore esecutato "B.R." sopra la quota di 1/2 indiviso dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione - Per Euro 25.000,00 di cui Euro 18.164,17 per sorte capitale

- **TRASCRIZIONE** del 11/10/2012 - Registro Particolare 38679 Registro Generale 47994 - Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 5890/2012 del 08/10/2012, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - **VERBALE di PIGNORAMENTO IMMOBILI** per il quale si sta procedendo a favore di "B.P.S.A." e contro il debitore esecutato "B.R." sopra la quota di 1/2 indiviso dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione

Punto g)

- **Aggiornamento atti catastali :**

L'attuale documentazione catastale, dell'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva, **non presenta difformità** rispetto allo stato di fatto riscontrato in occasione del sopralluogo effettuato.

Punto h)

- **Destinazione Urbanistica prevista dallo Strumento Comunale Vigente**

L'edificio, distinto in catasto al Foglio 5 Particella 257, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento, sito presso la Via Finocchiarì n°40 del Comune di AciCatena ricade, secondo quanto riportato nel P.R.G. vigente, in gran parte in Zona B2 (edilizia di completamento) ed in piccola parte in Area a Viabilità.

Inoltre l'intera particella ricade:

- All'interno di un'area di interesse archeologico individuata dalla Soprintendenza ai BB.CC. ed AA. di Catania e pertanto eventuali interventi in tale area devono

essere preventivamente autorizzati dalla stessa.

- All'interno della Zona C (area di interesse archeologico e paesaggistico) dell'Istituendo Parco Archeologico e Paesaggistico della Valle dell'Acì.

(cfr. *Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di AcìCatena datato 19 Giugno 2014*)

Punto i)

- Regolarità Edilizia :

- Sono state effettuate le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di AcìCatena e in data 12 Maggio 2014 è stata presentata la richiesta di informazioni inerenti la regolarità edilizia dell'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione. Dalle ricerche effettuate è emerso che:

- L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, appartamento sito nel Comune di AcìCatena presso la Via Finocchiarì n°40 posto al Piano 2°, censito al C.F. al Foglio 5 , Part. 257 , Sub. 6, è stata **realizzata su rilascio della Concessione Edilizia n°67/85 del 17/05/1986** per il Progetto di Sopraelevazione Piano Secondo di Edificio esistente realizzato su rilascio del Nulla Osta n°155/68 del 30/08/1968 – per il Progetto di Edificio per Civile Abitazione, Piano Terra e Primo.
- Lo stato di fatto dell'appartamento non rispecchia quanto riportato nei grafici di progetto allegati alla Concessione Edilizia n°67/85. Lo stato dei luoghi attuale, infatti, rispecchia la planimetria catastale e presenta, rispetto al progetto autorizzato, le seguenti difformità: **a_** i vani prospicienti su via Finocchiarì sono stati in parte ridotti per ricavarne un portico; **b_** il portico presente sul prospetto retro ed accessibile dalla cucina è stato chiuso a veranda; **c_** è stata

parzialmente modificata la distribuzione funzionale interna.

- Si precisa che, con riferimento alle difformità sopra riportate, è stata effettuata un'ulteriore ricerca presso l'Ufficio Tecnico del Comune ma non è stata rinvenuta nessuna Concessione in Variante e/o altro Permesso Edilizio.
- Con riferimento all'abitabilità si fa presente relativamente all'unità immobiliare posta al piano secondo, oggetto del pignoramento, non è stata rilasciata da parte del Comune l'autorizzazione di Abitabilità/Agibilità, è stata invece rilasciato il Certificato di Abitabilità relativo al Nulla Osta n°155/68 del 30/08/1968 per la realizzazione degli Appartamenti al Piano Primo. Al fine di indicare l'eventuale somma da versare per il rilascio del certificato di abitabilità, si fa presente che da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il rilascio del certificato comporterebbe una spesa di circa €_1.200,00. (cfr. richiesta accesso atti presentata e documentazione rilasciata dal Comune di AciCatena)

Punto j)

- Sanatoria per eventuali opere abusive

- L'unità immobiliare oggetto del pignoramento presenta delle difformità rispetto al progetto approvato con la concessione edilizia sopra citata e nello specifico si è riscontrato che : **a_** i vani prospicienti su via Finocchiarì sono stati in parte ridotti per ricavarne un portico; **b_** il portico presente sul prospetto retro ed accessibile dalla cucina è stato chiuso a veranda; **c_** è stata parzialmente modificata la distribuzione funzionale interna.
- Sono state effettuate le opportune indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale di AciCatena e in data 12 Maggio 2014 è stata presentata la richiesta di accesso atti.

Dalle ricerche effettuate è emerso che in riferimento all'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione nonché alle ditte intestatarie attuali e/o precedenti nessuna richiesta e/o rilascio di autorizzazioni o istanza di ulteriori concessione edilizia in sanatoria è stata presentata. (cfr. richiesta accesso atti presentata)

• Si fa presente che, salvo le valutazioni effettuate dalla Giustizia sulla temporalità delle ragioni di credito, le difformità di cui sopra non rientrano 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".

• Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con riferimento alle difformità dell'unità immobiliare sopra descritte, si relazione quanto segue:

- la difformità descritta al punto a, come sopra riportato, potrebbe essere regolarizzato poiché tale tipologia di intervento non rappresenta un aumento della superficie residenziale e/o della cubatura autorizzata, infatti è stata di fatto realizzata una cubatura inferiore al progetto approvato. Si potrebbe quindi provare a regolarizzare quanto sopra descritto applicando l'art. 36 del DPR 380/2001 ex art. 13 della Legge 47/85, il tutto da effettuare successivamente la vendita e previa verifica delle disposizioni di fattibilità da parte degli uffici e degli enti di competenza. L'applicazione dell'art 36 del DPR 380/2001, qualora fattibile, comporterà una spesa di circa €_4.200,00 per oneri concessori, somme per tasse, versamenti, e spese per competenze tecniche.

- la difformità descritta al punto b, come sopra riportato, potrebbe essere

regolarizzata previa presentazione della richiesta di autorizzazione ai sensi della Legge Regionale n.4 del 6 aprile 2003 con il pagamento di €_25,00/ mq con una spesa complessiva di circa €_400,00 per oneri, somme per tasse, versamenti, e spese per competenze tecniche;

- la difformità descritta al punto c., come sopra riportato, rappresenta una modifica interna e pertanto soggetta solamente a comunicazione di opere interne.

• Si fa presente che le somme sopra indicate sono a carattere puramente indicativo al fine di addivenire ad una cifra adeguata da decurtare al valore dell'unità immobiliari in caso di vendita.

Punto k)

- **Detenzione Immobili :**

Il sottoscritto C.T.U. ha verificato che l'unità immobiliare oggetto del pignoramento immobiliare, come meglio sopra descritta, è allo stato **occupata dal Debitore Esecutato "B.R."** e dal nucleo familiare.

Punti l)

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

• **Appartamento** sito nel **Comune di AciCatena**, frazione di Aci San Filippo, con accesso da **Via Finocchiarì n°40** ubicato al **Piano 2°** e censito al C.F. al **Foglio 5, Part. 257, Sub. 6**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza Catastale Vani **7**.

• L'unità immobiliare è costituita da tre camere da letto, un soggiorno, una cucina/pranzo, un wc, una lavanderia, due vani ripostiglio ed un ingresso/disimpegno, oltre un portico chiuso a veranda accessibile dalla

cucina/pranzo; un balcone/portico prospiciente la via Finocchiarì; un balcone prospiciente la corte interna ed accessibile dal vano letto e dalla lavanderia; due terrazze prospiciente la corte interna ed accessibili dal vano letto e dalla veranda

• A servizio dell'intero edificio è stata vincolata a parcheggio una porzione del piano terra dello stesso della superficie di mq 58,00. La documentazione riguardante tale area di vincolo a parcheggio è stata rinvenuta consultando la Concessione Edilizia n°67/85 del 17/05/1986 riguardante il Progetto per la realizzazione dell'unità immobiliare posta al secondo piano oggi oggetto del pignoramento. Si precisa che, ai fini commerciali e della valutazione, l'area sottoposta a vincolo a parcheggio non verrà considerata poiché ad uso comune delle unità immobiliari presenti nell'intero edificio. Inoltre non è stato riscontrato alcun riferimento alla esclusiva proprietà di posti auto spettanti all'unità immobiliare in oggetto.

• Con riferimento all'**abitabilità** si fa presente che relativamente all'unità immobiliare posta al piano secondo, oggetto del pignoramento, **non è stata rilasciata** da parte del Comune l'autorizzazione di **Abitabilità/Agibilità**, è stata invece rilasciato il Certificato di Abitabilità relativo al Nulla Osta n°155/68 del 30/08/1968 per la realizzazione degli Appartamenti al Piano Primo. Al fine di indicare l'eventuale somma da versare per il rilascio del certificato di abitabilità, si fa presente che da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune, il rilascio del certificato comporterebbe una spesa di circa € 1.200,00.

• L'unità immobiliare oggetto del pignoramento presenta delle difformità rispetto al progetto approvato con la concessione edilizia sopra citata e nello specifico si è riscontrato che : **a_** i vani prospicienti su via Finocchiarì sono stati in parte ridotti per ricavarne un portico; **b_** il portico presente sul prospetto retro ed accessibile

dalla cucina è stato chiuso a veranda; c_ è stata parzialmente modificata la distribuzione funzionale interna. Da informazioni ricevute presso l'Ufficio Tecnico del Comune, con riferimento alle difformità dell'unità immobiliare sopra descritte, si relazione quanto segue:

- la difformità descritta al punto a, come riportato al "Punto j", potrebbe essere regolarizzata applicando l'art. 36 del DPR 380/2001 ex art. 13 della Legge 47/85, il tutto da effettuare successivamente la vendita e previa verifica delle disposizioni di fattibilità da parte degli uffici e degli enti di competenza. L'applicazione dell'art 36 del DPR 380/2001, qualora fattibile, comporterà una spesa di circa €_4.200,00 per oneri concessori, somme per tasse, versamenti, e spese per competenze tecniche.
- la difformità descritta al punto b, come riportato al "Punto j", potrebbe essere regolarizzata ai sensi della Legge Regionale n.4 del 6 aprile 2003 con il pagamento di €_25,00/ mq con una spesa complessiva di circa €_400,00 per oneri, somme per tasse, versamenti, e spese per competenze tecniche;
- **Consistenza e Caratteristiche dell'Unità Immobiliare** (cfr. *planimetria e foto unità immobiliare n°1 - 22*)

L'unità Immobiliare si estende su una Superficie Utile Coperta di Mq 134,80 oltre la superficie del portico chiuso a veranda accessibile dalla cucina/pranzo; del balcone/portico prospiciente la via Finocchiarì; del balcone prospiciente la corte interna; delle due terrazze prospiciente la corte interna, come di seguito riportato :

Vano Letto Mq 17,50 – Vano Letto Mq 14,60 – Vano Letto Mq 17,40 – Soggiorno Mq 16,80 – Cucina/Pranzo mq 25,00 – Wc Mq 7,40 – Lavanderia Mq 5,90 – Ripostiglio Mq 5,40 e Mq 5,60 – Ingresso/Disimpegno Mq 19,20 – Portico chiuso a

veranda Mq 8,20 – Balcone/Portico prospiciente su via Finocchiarì Mq 32,10 – Balcone prospiciente su corte interna Mq 10,40 – Terrazze prospicienti su corte interna Mq 61,50 e Mq 55,40

Confronta documentazione fotografica, Foto Appartamento n°1 - 22, allegate alla presente relazione.

La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento risulta essere di Mq 159,60 oltre la superficie del Portico chiuso a veranda Mq 8,20; del Balcone/Portico prospiciente su via Finocchiarì Mq 32,10; del Balcone prospiciente su corte interna Mq 10,40; delle Terrazze prospicienti su corte interna Mq 61,50 e Mq 55,40. (cfr. *Planimetria e Foto Appartamento n°1 – 22 allegate alla presente relazione*)

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; **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. La superficie delle pertinenze, quali balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, comunicanti con i vani è stata computata nella misura del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente,

<u>Descrizione Superficie Lorda</u>	<u>Mq</u>	<u>Coeff.</u>	<u>Sup. Lorda Comm. Mq</u>
Appartamento - P 2°	159,60 Mq	100%	159,60 Mq
Portico/Veranda	8,20 Mq	60%	4,92 Mq

Balcone/Portico su via Finocchiarì	32,10 Mq		
Balcone su Corte Interna	10,40 Mq		
Terrazza su Corte Interna	61,50 Mq		
Terrazza su Corte Interna	55,40 Mq		
Totale	159,40 Mq		
di cui	25,00 Mq	30%	7,50 Mq
di cui	134,40 Mq	10%	13,44 Mq
		Totale	185,46 Mq

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Si sono rilevate le seguenti caratteristiche : Pavimentazione con piastrelle di ceramica; Pareti tinteggiate e rivestite con piastrelle di ceramica nel bagno e in cucina; Soffitti tinteggiati con idropittura; Infissi Esterni in legno con persiane; Infissi Interni in tamburato di legno e vetro; Riscaldamento autonomo con caldaia a metano.

In generale l'unità immobiliare presenta uno stato di conservazione buono. I vari ambienti, presentano nelle finiture ed impianti, una discreta dotazione e in riferimento agli impianti esistenti non è stata prodotta nessuna certificazione. Da quanto dichiarato dal debitore esecutato "B.R." il condominio non è costituito poiché le altre due unità immobiliari presenti al piano primo sono abitate da soggetti appartenenti al nucleo familiare. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al superiore Punto a).

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.

Valutazione dell'Appartamento sito nel Comune di AciCatena, frazione di Aci San Filippo, presso la Via Finocchiarì n°40 ubicato al Piano 2° e censito al C.F. al Foglio 5, Part. 257, Sub. 6, Categoria A/2.

- 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 2013, non rispecchiano i valori unitari medi desunti da indagini dirette.

Valori OMI

Abitazioni Civili - Normale

Valore €/mq Min_1.000,00 - Max_1.300,00

Valori di Mercato

Abitazioni Civili - Normale

Valore €/mq Min_1.100,00 - Max_1.500,00

Pertanto dal confronto delle quotazioni riportate dall'OMI e dei valori desunti da

indagini dirette, si utilizzerà il valore-medio al mq sotto riportato.

Valore Utilizzato ai fini della Valutazione

Abitazioni Civili - Normale

ASTE
GIUDIZIARIE.it
€/mq Valore Medio_1.300,00

Tale valore-medio 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*).

Utilizzando il valore-medio/mq sopra riportato pari ad €_1.300,00 si ottiene la seguente valutazione :

- Appartamento posto al secondo piano, come meglio sopra descritto, con Superficie Lorda commerciale Complessiva di Mq 185,46 x €/Mq 1.300,00 = €_241.098,00

Tale valore verrà corretto secondo i coefficienti di merito, pertanto si ha :

(1) caratteristiche ambientali intrinseche = 0,98

(2) caratteristiche tecnologiche e funzionali = 0,98

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

(4) vetustà fisica = 0,98

(5) caratteristiche ambientali estrinseche = 0,97

coeff. di merito finale = (1)x(2)x(3)x(4)x(5) = 0,8947

Quindi si ha un valore finale di stima = €_241.098,00 x 0,8947 = €_215.710,00

• 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 €_800,00.

Pertanto si ha:

- reddito annuo lordo €_9.600,00
- spese per imposte, assicurazioni ed oneri di manutenzione (pari al 20%) €_1.920,00.
- reddito annuo netto presunto €_7.680,00

Dal reddito annuo netto così ricavato, capitalizzato al 3,5%, si ottiene il valore di :
 $€_7.680,00 / 0,035 = €_219.428,00$

Nel caso in oggetto è stato applicato un saggio di capitalizzazione pari al 3,5% così come previsto per i centri di limitata dimensione (min 2,0% - max 6,0%) nonché in funzione delle caratteristiche dell'unità immobiliare.

- Applicando la media ai valori di stima ricavati dai due metodi sopra riportati si ritiene di potere stimare in cifra tonda, il Valore complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza e in piena proprietà in €_217.600,00.
- La cifra sopra riportata rappresenta il valore dell'unità immobiliare nelle condizioni di regolarità edilizia. Considerando quanto esposto ai "Punto i), j) della presente relazione si ritiene opportuno effettuare una riduzione al valore sopra riportato pari ad €_5.800,00.

- Sulla base delle considerazioni sopra riportate si ritiene opportuno stimare il **Valore complessivo dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza e in piena proprietà in **€_211.800,00**.

Punto n)

- Indicazione per procedere alla Vendita in Lotto Unico

- **Appartamento** sito nel **Comune di AciCatena**, frazione di Aci San Filippo, con accesso da **Via Finocchiarì n°40** ubicato al **Piano 2°** e censito al C.F. al **Foglio 5, Part. 257, Sub. 6**, Categoria **A/2**, Classe **4**, Consistenza Catastale Vani **7**, Rendita Catastale **€_415,75**.
- Il **Valore complessivo dell'Unità Immobiliare** nella sua interezza e in piena proprietà è pari ad **€_211.800,00**. A tale valore dell'appartamento è stata sottratta la cifra pari ad **€_5.800,00** poiché l'unità immobiliare non si trova nelle condizioni di regolarità edilizia, come esposto ai "Punto i), j) della presente relazione.
- Il pignoramento sull'unità immobiliare di cui sopra grava sulla Quota di 1/2 che appartiene in piena proprietà al Debitore Esecutato "B.R.", la rimanete Quota di 1/2 appartiene al coniuge "F.G." in regime di comunione legale dei beni, quest'ultimo soggetto risulta estraneo alla procedura esecutiva in corso,
- L'unità Immobiliare non risulta comodamente divisibile poiché trattasi di appartamento con un solo wc ed una sola cucina, inoltre il frazionamento in due unità abitative non risulterebbe economicamente vantaggioso, pertanto si dovrà procedere alla vendita in lotto unico.

Informazioni Generali relative all'Unità Immobiliare

- L'unità immobiliare oggetto del procedimento esecutivo è composta da un

appartamento posto al piano secondo dell'edificio per civile abitazione a tre elevazioni fuori terra sito nella frazione di Aci San Filippo del Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40. L'edificio è stato realizzato in due differenti periodi, negli anni '70 sono stati realizzati il piano terra e primo, negli anni '80 è stata realizzata l'intera unità immobiliare posta al piano secondo, oggetto del presente procedimento esecutivo. L'intero immobile oggi ricade all'interno della zona residenziale di completamento "ZB2", così come riportato nell'attuale P.R.G. del Comune di AciCatena. L'accesso all'edificio, nonché all'unità immobiliare in oggetto, avviene attraverso il cancello posto su via Finocchiarì al civico 40.

- L'appartamento, posto al piano secondo, è costituito da tre camere da letto, un soggiorno, una cucina/pranzo, un wc, una lavanderia, due vani ripostiglio ed un ingresso/disimpegno, oltre un portico chiuso a veranda accessibile dalla cucina/pranzo; un balcone/portico prospiciente la via Finocchiarì; un balcone prospiciente la corte interna ed accessibile dal vano letto e dalla lavanderia; due terrazze prospiciente la corte interna ed accessibili dal vano letto e dalla veranda.

- Si fa presente che a servizio dell'edificio è stata vincolata a parcheggio una porzione del piano terra dello stesso della superficie di mq 58,00. La documentazione riguardante tale area di vincolo a parcheggio è stata rinvenuta consultando la Concessione Edilizia n°67/85 del 17/05/1986 riguardante il Progetto per la realizzazione dell'unità immobiliare posta al secondo piano oggi oggetto del pignoramento. Si precisa che, ai fini commerciali e della valutazione, l'area sottoposta a vincolo a parcheggio non verrà considerata poiché ad uso comune delle unità immobiliari presenti nell'intero edificio. Inoltre non è stato riscontrato alcun riferimento alla esclusiva proprietà di posti auto spettanti all'unità immobiliare in oggetto. Per i confini, nonché la descrizione si richiama quanto relazionato al

superiore punto a).

- La Superficie Lorda Coperta dell'Appartamento risulta essere di Mq 159,60 oltre la superficie del Portico chiuso a veranda Mq 8,20; del Balcone/Portico prospiciente su via Finocchiarì Mq 32,10; del Balcone prospiciente su corte interna Mq 10,40; delle Terrazze prospicienti su corte interna Mq 61,50 e Mq 55,40.
- Con riferimento alle condizioni di regolarità edilizia ed abitabilità dell'unità immobiliare si rimanda a quanto esposto ai "Punto i), j) della presente relazione.

Punto o)

- Documentazione fotografica e planimetrie

Allegata alla presente relazione

- Foto n°1 - 22 Appartamento sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 posto al Piano 2°, censito al C.F. al Foglio 5 , Part. 257 , Sub. 6
- Stralcio Mappa Catastale Foglio 5 , Particella 257
- Elaborato Planimetrico Foglio 5 , Particella 257
- Planimetria Catastale Appartamento sito nel Comune di AciCatena presso la Via Finocchiarì n°40 posto al Piano 2°, censito al C.F. al Foglio 5 , Part. 257 , Sub. 6

Punto p)

- Valutazione della quota di pertinenza dei debitori eseguiti – Accertamenti sulla divisibilità o meno del bene pignorato

- Il pignoramento sull'unità immobiliare di cui sopra grava sulla Quota di 1/2 che appartiene in piena proprietà al Debitore Esecutato "B.R.", la rimanente Quota di 1/2 appartiene al coniuge "F.G." in regime di comunione legale dei beni, quest'ultimo soggetto risulta estraneo alla procedura esecutiva in corso.

• Il Valore complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza e in piena proprietà è pari ad €_211.800,00.

• L'unità Immobiliare non risulta comodamente divisibile poiché trattasi di appartamento con un solo wc ed una sola cucina, inoltre il frazionamento in due unità abitative non risulterebbe economicamente vantaggioso.

• Il Valore della Quota spettante al Debitore Esecutato "B.R." risulta essere di 1/2 e pertanto pari ad €_105.900,00. L'unità immobiliare allo stato attuale non risulta divisibile e pertanto la quota del debitore non è separabile. In relazione ad una maggiore difficoltà di vendita della Quota Indivisa, si ritiene opportuno effettuare una Riduzione della stessa del 10% e pertanto il valore della Quota spettante al Debitore Esecutato risulta, in cifra tonda, pari a €_95.300,00.

• Il Valore della Quota spettante a "F.G." risulta essere di 1/2 e pertanto pari ad €_105.900,00.

Punto q)

- Progetto di divisione in natura per più Beni Pignorati in Quota

Pignorata l'unità immobiliare per l'intera quota di 1/2 non separabile.

3. CONCLUSIONI

Oggetto della Procedura :

Appartamento sito nel **Comune di AciCatena**, frazione di Aci San Filippo, con accesso da **Via Finocchiarì n°40** ubicato al **Piano 2°** e censito al C.F. al **Foglio 5, Part. 257, Sub. 6**, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Catastale Vani 7, Rendita Catastale €_415,75.

• Il pignoramento sull'unità immobiliare di cui sopra grava sulla Quota di 1/2 che

appartiene in piena proprietà al debitore Esecutato "B.R.", la rimanente Quota di 1/2 appartiene al coniuge "F.G." in regime di comunione legale dei beni, quest'ultimo soggetto risulta estraneo alla procedura esecutiva in corso.

- Il Valore complessivo dell'Unità Immobiliare nella sua interezza e in piena proprietà è pari ad €_211.800,00. A tale valore dell'appartamento è stata sottratta la cifra pari ad €_5.800,00 poiché l'unità immobiliare non si trova nelle condizioni di regolarità edilizia, come esposto ai "Punto i), j) della presente relazione.

- L'unità Immobiliare non risulta comodamente divisibile poiché trattasi di appartamento con un solo wc ed una sola cucina, inoltre il frazionamento in due unità abitative non risulterebbe economicamente vantaggioso.

- Il Valore della Quota spettante al debitore Esecutato "B.R." risulta essere di 1/2 e pertanto pari ad €_105.900,00. In relazione ad una maggiore difficoltà di vendita della Quota Indivisa, si ritiene opportuno effettuare una Riduzione della stessa del 10% e pertanto il valore della Quota spettante al debitore Esecutato risulta, in cifra tonda, pari a €_95.300,00.

- Il Valore della Quota spettante a "F.G." risulta essere di 1/2 e pertanto pari ad €_105.900,00.

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte quanto richiesto nel mandato, si rassegna la presente relazione. Con la presente relazione si è cercato di fornire al G.E., oltre alla stima, tutti i dati necessari per la vendita dell'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Catania, 27 Giugno 2014

ASTE GIUDIZIARIE.IT

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
- 4 LUG. 2014



IL FUNZIONARIO CANCELLIERO
Rosario Angela D'Urso

I.L.C.T.U.

Dott. Ing. Francesco Aitala



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dott. Ing. Francesco Aitala Via Simeto 8 - 95027 San Gregorio di Catania

Tel e Fax 095 7170649 - mail : francesco.aitala@tiscalinet.it - mail : francesco.aitala@tin.it