

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile

Proc. Esec. n. 3/2020 R.G. Es.

Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott.ssa Mangiameli Nelly Gaia

L'ESPERTO NOMINATO
Dott. Ing. Alfio Ciccia

Relazione di Stima

per l'esecuzione immobiliare promossa da:



contro



- 1) Villetta in corso di costruzione Contrada San Lorenzo – Randazzo
- 2) Villetta e garage Viale Europa n. 12 – Randazzo
- 3) Appartamento e locale garage via Dei Romano n. 4 – Randazzo
- 4) Intero fabbricato via Santuario n. 77 - 75 oggi n. 46 - 48
- 5) Tratto di terreno in Contrada Santo Spirito in Castiglione di Sicilia
- 6) Tratto di terreno in Contrada Montelaguardia in Randazzo
- 7) Tratto di terreno in Contrada Chiusa Rose in Randazzo

Premesse	2
1. Identificazione dei beni pignorati	5
2. Verifica dei dati riportati.	9
3. Verifica delle proprietà in capo ai debitori.	9
4. Accertamenti sull'esatta provenienza dei beni.	11
5. Iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni.	15
6. Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione.	24
7. Verifica sulla conformità urbanistica.	30
8. Verifica se i beni pignorati siano occupati dai debitori eseguiti o da terzi.	41
9. Elenco di tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita.	42
10. Determinazione del più probabile valore di mercato.	54
11. Possibilità di vendita in più lotti	75



PREMESSE

Il sottoscritto dott. ing. Alfio Ciccio con studio in Paternò via G. Boccaccio n. 8, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A 6184, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania, con decreto di nomina del 26/02/2022 recapitata con pec del 01/03/2022, **è stato nominato esperto estimatore**, per eseguire la stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 02/03/2022 lo scrivente ha prestato giuramento.

Allo scrivente è stato dato mandato di rispondere ai seguenti quesiti:

- a) **Identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione** (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle note relative), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota;
- c) **verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore**, indicandone il regime patrimoniale o coniugato e specificando, altresì se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d) **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e) **segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;

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

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

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

i) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico-edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

j) verifichi, inoltre, ai fini della domanda di sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare, se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, 6^a comma della legge n. 47/1985 o dell'art. 46 c 5 **DPR 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) accerti se **i beni pignorati siano occupati dal debitore o da terzi**, affittati o locati, indicando il canone pattuito, la sua congruità, l'eventuale data di registrazione, la scadenza dei relativi contratti nonché l'eventuale esistenza di un giudizio in corso per il rilascio (si rimanda a tal proposito alle **RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITA' DI ESPERTO MOD.4/REV**);



l) elenchi ed **individuati 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 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 utile 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) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria; **tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20% del valore stimato;**

n) indichi l'opportunità di procedere alla vendita in unico lotto o 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) alleghi 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) accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;

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 dividendo, in modo che le porzioni dell'altro dividendo 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 del valore corrispondente o, quanto meno, di valore prossimo. Nel

formare le porzioni il C.T.U. dovrà tener conto del concetto legale di "incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporcionamiento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a carico di alcune porzioni e, comunque, tutte le volte che per realizzare la divisione si rendessero necessarie spese eccessive rispetto al risultato perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Il G.E. ha concesso allo scrivente il termine di giorni 120 dal giuramento per l'espletamento dell'incarico conferito.

Le operazioni di rilievo sono state svolte (previa disponibilità dei debitori eseguiti e visto il numero delle unità immobiliari da rilevare) in data 25/03/2022 alla presenza dei sig. [REDACTED]

e in data 18/08/2022 (in quanto i debitori eseguiti non erano a conoscenza dell'esatta ubicazione del terreno Contrada Rose in Randazzo) alla presenza del sig. [REDACTED] come riportato nel verbale di sopralluogo (all. 1).

Esaminati gli atti e i documenti, il sottoscritto ha reperito tutti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, allegando la documentazione fotografica (all. 2), redigendo le planimetrie delle unità oggetto di esecuzione (all. 3), le visure catastali (all. 4) e le visure Ipotecarie (all. 5) acquisite presso l'Agenzia Delle Entrate di Catania, i documenti urbanistici acquisiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Randazzo e Castiglione di Sicilia (All. 6) ed i titoli di provenienza (all. 7).

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione indicate nell'atto di pignoramento, allegato al fascicolo di esecuzione, riguardano:

1. *Villetta in corso di costruzione, di proprietà esclusiva del sig. Munforte Massimo, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo, piano S1-T, censita nel Catasto dei*

Fabbricati del Comune di Randazzo al foglio 57, particella 484, Contrada San Lorenzo, piano P1-SS-PT, categoria in corso di costruzione;

2. *Villetta, di proprietà dei sigg. [redacted] in ragione della quota indivisa di 1/2 cadauno, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T -I, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Randazzo al foglio 57 particella 744 sub. 6, Viale Europa sn, piano S1-T-1, categoria A/7, classe 4, consistenza vani 10, superficie catastale totale mq. 246 (escluse aree scoperte mq. 234), rendita catastale € 645,57;*
3. *Garage, di proprietà dei sigg. [redacted] in ragione della quota indivisa di 1/2 cadauno, sito in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S1-T-1, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Randazzo al foglio 57 particella 744 sub. 13, Viale Europa sn, piano S1-T-1, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 28, superficie catastale totale mq. 25, rendita catastale € 47,72;*
4. *Abitazione, di proprietà esclusiva del sig. [redacted] in Randazzo (CT) Via dei Romano n. 4, piano I, interno 37, scala B1 edificio B1, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Randazzo al foglio 55, particella 1593 sub. 37, Via dei Romano n. 4, piano I, interno 37, scala B1 edificio B1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale mq. 144 (escluse aree scoperte mq. 136), rendita catastale € 402,84;*
5. *Garage, di proprietà esclusiva del sig. [redacted] sito in Randazzo (CT) Via dei Romano n. 4, piano S I, interno 47, scala B 1 edificio B 1, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Randazzo al foglio 55, particella 1593 sub. 47, Via dei Romano n. 4, piano S1, interno 47, scala B1 edificio B1, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 39, superficie catastale totale mq. 43, rendita catastale € 78,55;*
6. *Abitazione, di proprietà della sig. [redacted] in ragione della quota indivisa di 20/30 e dei sigg. [redacted] in ragione della quota indivisa di 2/30 cadauno, sita in Randazzo (CT) Via Santuario n 75-77, piano I, censita nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Randazzo al foglio 55, particella 573 sub. 2, Via Santuario n. 75-77, piano 1, categoria A/4, classe 1, consistenza vani 3,5, superficie*



catastale totale mq. 100 (escluse aree scoperte mq. 98), rendita catastale € 54,23;

7. Locale negozio, di proprietà della sig.ra [REDACTED] in ragione della quota indivisa di 20/30 e dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ragione della quota indivisa di 2/30 cadauno, sito in Randazzo (CT) Via Santuario n. 75-77, piano T, censito nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Randazzo al foglio 55, particella 573 sub. 1, Via Santuario n. 75-77, piano T, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 64, superficie catastale totale mq. 66, rendita catastale € 1.120,50;

8. Tratto di terreno, di proprietà della sig.ra [REDACTED] ragione della quota indivisa di 20/30 e dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ragione della quota indivisa di 2/30 cadauno, sito in Castiglione di Sicilia (CT) Contrada Santo Spirito con insistenti due vani deposito, censiti rispettivamente il terreno al foglio 36, particella 366, uliveto, classe U, are 17.80, reddito dominicale € 5,98, reddito agrario € 0,64, e particella 368, uliveto, classe U, are 23.25, reddito dominicale € 7,80, reddito agrario € 0,84, mentre i depositi nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Castiglione di Sicilia al foglio 36, particella 365, Contrada Santo Spirito snc, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 35, superficie catastale totale mq. 40, rendita catastale € 32,54, e foglio 36, particella 367, Contrada Santo Spirito snc, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 26, superficie catastale totale mq. 30, rendita catastale € 24,17; così per soppressione delle particelle 214 e 152;

9. Terreni, di proprietà del sig. [REDACTED] ragione della quota indivisa di 1/6, siti in Randazzo (CT) Contrada Montelaguardia, censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Randazzo al foglio 59, particella 206, bosco ceduo, classe 3, are 02.90, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,03, e particella 207, pascolo, classe 2, are 32.66, reddito dominicale € 8,43, reddito agrario € 2,70;

10. Terreni, di proprietà dei sigg. [REDACTED] ragione della quota indivisa di 2/15 cadauno, siti in Randazzo (CT) Contrada Chiusa Rose, censiti nel Catasto dei Terreni del Comune di Randazzo al foglio 29, particella 136,



seminativo, classe 2, are 25.70, reddito dominicale € 7,30, reddito agrario € 2,12, e particella 223, seminativo, classe 2, are 36.10, reddito dominicale € 10,25, reddito agrario € 2,98 ...”

Per quanto riguarda la conformità dei dati lo scrivente, in sede di sopralluogo, ha accertato che:

- L'unità immobiliare riportata al superiore punto uno ... *Villetta in corso di costruzione...* è stato accertato che trattasi di villetta con terreno circostante pertinenziale composta da piano seminterrato, piano rialzato e locale sottotetto. Allo stato odierno detto immobile risulta essere completo in ogni sua parte ed utilizzato come abitazione principale del Sig. [REDACTED]. Detto immobile presenta due accessi e precisamente un accesso pedonale da via Raffaello ed un accesso carrabile da via Sergente Lo Giudice;
- Le unità immobiliari riportate ai superiori punti due e tre ... *Villetta e locale garage, di proprietà dei sigg. [REDACTED]* trattasi di villetta con terreno circostante pertinenziale composta da piano cantinato, piano rialzato e primo piano. Allo stato odierno il piano cantinato è stato unificato al locale garage e adibito a civile abitazione;
- Le unità immobiliari riportate ai superiori punti quattro e cinque ... *Abitazione e garage, di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]* scrivente attesta la conformità dei dati riportati in atti con quanto riscontrato sui luoghi;
- L'unità immobiliare riportata al superiore punto sei ... *Abitazione via Santuario n. 77/75...* è stato accertato che l'accesso all'abitazione a primo piano avviene dal corpo scala con ingresso da via Santuario n. 48. Inoltre è stata rilevata la presenza di un terrazzo di copertura a piano secondo accessibile esclusivamente da una scala interna che diparte dall'appartamento a primo piano.

- L'unità immobiliare riportata al superiore punto sette ... *Locale negozio via Santuario n. 77/75...* è stato accertato che l'accesso al suddetto locale può avvenire o dal corpo scala (in comune con l'appartamento a primo piano) o direttamente da via del Santuario n. 46. Inoltre è stato rilevato un secondo accesso da strada posto sul retro bottega, mediante una rampa di scale.
- Le unità immobiliari riportate al superiore punto otto ... *Tratto di terreno sito in Castiglione di Sicilia (CT) Contrada Santo Spirito con insistenti due vani deposito...* lo scrivente attesta la conformità dei dati riportati in atti con quanto riscontrato sui luoghi;
- Le unità immobiliari riportate al superiore punto nove ... *Terreni, di proprietà del [REDACTED] ragione della quota indivisa di 1/6, siti in Randazzo (CT) Contrada Montelaguardia ...* lo scrivente attesta la conformità dei dati riportati in atti con quanto riscontrato sui luoghi. Si precisa che sui luoghi il tratto di terreno in questione non risulta essere delimitato da recinzioni o muretti;
- Infine le unità immobiliari riportate al superiore punto dieci ... *Terreni, di proprietà dei sig. [REDACTED] ragione della quota indivisa di 2/15 cadauno, siti in Randazzo (CT) Contrada Chinsa Rose...* lo scrivente precisa che trattasi di due lotti di terreni non contigui i cui confini non sono materializzati da recinzioni o muretti.

2. VERIFICA DEI DATI RIPORTATI.

I dati delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento coincidono con quelli riportati nella nota di trascrizione (all. 5) e risultano corretti.

3. VERIFICA DELLE PROPRIETÀ IN CAPO AI DEBITORI.

3.1 Villetta in corso di costruzione, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo.



Il fabbricato in corso di costruzione oggetto di esecuzione, oggi completo in ogni sua parte, è stato edificato dal debitore esecutato [REDACTED] su terreno censito al N.C.T. del Comune di Randazzo al foglio 57 part. 484, pervenuto allo stesso per atto di vendita del 14/05/1985 rep. n. 46071 ai rogiti del notaio Filippo Patti (all. n. 7.1).

3.2 Villetta, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T -1.

La villetta oggetto di esecuzione è in capo ai debitori esecutati [REDACTED] in ragione di 1/2 indiviso ciascuno, pervenuto per atto di vendita del 06/12/2000 rep. n. 6868 ai rogiti del notaio Paolo Saporita (all. n. 7.2).

3.3 Abitazione e locale garage, via Dei Romano n. 4, Randazzo (CT).

Le unità oggetto di esecuzione sono in capo al debitore esecutato [REDACTED] a quota di 1/1, pervenuta per atto di vendita del 08/11/2005 rep. n. 21928/8726 ai rogiti del notaio Paolo Saporita (all. n. 7.3).

3.4 Abitazione e locale commerciale, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT).

La quota pari a 226/240 delle unità oggetto di esecuzione sono in capo ai debitori esecutati [REDACTED] per la quota di 170/240 indiviso, e ai germani [REDACTED] Rosaria [REDACTED] per la quota di 14/240 ciascuno indiviso, pervenuti per successione al coniuge e padre [REDACTED] deceduto il 02/06/2002 giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002.

Il bene risulta essere in comproprietà con altri soggetti estranei alla presente procedura esecutiva

3.5 Tratto di terreno Contrada Santo Spirito, Castiglione di Sicilia.

La quota pari a 28/30 delle unità oggetto di esecuzione sono in capo ai debitori esecutati [REDACTED] per la quota di 20/30 indiviso e ai germani [REDACTED]

[REDACTED]

per la quota di 2/30 ciascuno indiviso, pervenute per successione al coniuge e pad [REDACTED] deceduto [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002 (all. n. 7.4).

Il bene risulta essere in comproprietà con altri soggetti estranei alla presente procedura esecutiva

3.6 Tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Randazzo.

La quota pari a 1/6 indiviso del terreno in oggetto è in capo al debitore esecutato, [REDACTED] quanto pervenuta per atto di vendita del 01/02/1988 rep. n. 170349 ai rogiti del notaio Ferdinando Portale (all. n. 7.5).

Il bene risulta essere in comproprietà con altri soggetti estranei alla presente procedura esecutiva

3.7 Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo.

La quota pari a 4/15 del diritto di enfiteusi dei terreni in oggetto sono in capo ai debitori esecutati [REDACTED] rispettivamente per un [REDACTED] quota di 2/15 ciascuno indiviso, pervenuti per successione al pad [REDACTED] [REDACTED] duto [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002.

Il bene risulta essere in comproprietà con altri soggetti.

4. ACCERTAMENTI SULL'ESATTA PROVENIENZA DEI BENI.

Dalle verifiche eseguite dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate della Provincia di Catania e da quanto riportato nei titoli di provenienza emerge che:

4.1 Villetta in corso di costruzione, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo.

Il fabbricato in corso di costruzione oggetto di esecuzione, oggi completo in ogni



sua parte, è stato edificato dal debitore esecutato [REDACTED] su terreno censito al N.C.T. del Comune di Randazzo al foglio 57 part. 484, pervenuto allo stesso per atto di vendita del 14/05/1985 rep. n. 46071 ai rogiti del notaio Filippo Patti, trascritto il 25/05/1985 ai nn. 20139/15984, da potere [REDACTED] (all. n. 7.1).

4.2 Villetta, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T -1.

Il fabbricato oggetto di esecuzione è in capo ai debitori esecutati [REDACTED] [REDACTED] ragione di ½ indiviso, pervenuto per atto di vendita del 06/12/2000 rep. n. 6868 ai rogiti del notaio Paolo Saporita, trascritto il 13/12/2000 ai nn. 40289/29564 da potere della società [REDACTED] & C. (all. n. 7.2)

Alla società [REDACTED] terreno su cui sono state edificate le unità oggetto di esecuzione è pervenuto per atto di vendita del 15/12/1998 rep. n. 2330 a rogito del notaio Paolo Saporita, trascritto il 12/01/1999 ai nn. 1132/965 da potere dei signori [REDACTED]

4.3 Abitazione e locale garage, via Dei Romano n. 4, Randazzo (CT).

Le unità oggetto di esecuzione sono in capo al debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/1, pervenute per atto di vendita del 08/11/2005 rep. n. 21928/8726 ai rogiti del notaio Paolo Saporita, trascritto il 30/11/2005 ai nn. 77896/41120 da potere [REDACTED] (all. n. 7.3).

Al sig. [REDACTED] dette unità sono pervenute per atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia del 19/12/2000, repertorio n. 6967, a rogito del notaio Paolo Saporita, trascritto il 13/01/2001 ai nn. 1450/1142 da potere della società [REDACTED].
Alla società [REDACTED] il terreno, su cui

è stato edificato il complesso residenziale di cui fanno parte le unità in oggetto, è pervenuto per atto di vendita del 28/11/1989 repertorio n. 98331, a rogito del notaio Filippo Patti, trascritto il 11/12/1989 ai nn. 44024/34344 da potere della

4.4 Abitazione e locale commerciale, via Santuario n. 75-77, Randazzo (CT).

La quota pari a 226/240 delle unità oggetto di esecuzione in capo ai debitori ese

germani

per la quota di 14/240 ciascuno indiviso. a quota

di 14/240 ciascuno è pervenuta per successione al padre

giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002 e trascritta a Catania il 12/04/2012 ai nn. 19238/15852.

Alla signora quota di 170/240 è pervenuta:

- La quota di 30/240 è pervenuta per successione al padre il con denuncia su successione n. 1 vol. 314 registrata a Giarre e trascritta il 22/04/1980 ai nn. 15030/12680;
- La quota di 105/240 è pervenuta per atto di vendita del 22/04/1983 a rogito del notaio filippo Patti, trascritto il 15/11/1983 ai nn. 41410/33798 con cui i coniugi acquistavano la quota in divisa di 105/240 ciascuno (visto che la quota di 30/240 era già in capo alla signora ai germani
- La quota di 35/240 è pervenuta per successione al marito

[REDACTED] giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002 e trascritta a Catania il 12/04/2012 ai nn. 19238/15852.

4.5 Tratto di terreno Contrada Santo Spirito, Castiglione di Sicilia.

La quota pari a 28/30 delle unità oggetto di esecuzione sono in capo ai debitori eseguita [REDACTED] per la quota di 20/30 indiviso, e ai germani [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di 2/30 ciascuno indiviso.

Ai germani [REDACTED] quota di 2/30 ciascuno indivisa è pervenuta per successione al padre [REDACTED] giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002 e trascritta a Catania il 12/04/2012 ai nn. 19238/15852.

Alla signora [REDACTED] quota di 20/30 indivisa è pervenuta:

- La quota di 15/30 per atto di vendita del 04/05/1999, repertorio n. 3193, a rogito del notaio Paolo Saporita trascritto il 12/05/1999 ai nn. 16295/12089 da potere dei coniugi [REDACTED] (con cui acquistavano le particelle 152 e 214 oggi 365, 366, 367 e 368)
- La quota di 5/30 per successione al marito [REDACTED] deceduto il 02/06/2002 giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002 e trascritta a Catania il 12/04/2012 ai nn. 19238/15852.

4.6 Tratto di terreno Contrada Montelaguardia, Randazzo.

La quota pari a 1/6 indivisa dei terreni in oggetto è in capo al debitore eseguito, [REDACTED] quanto pervenuta per atto di vendita del 01/02/1988 rep. n. 170349 ai rogiti del notaio Ferdinando Portale trascritto il 22/02/1988 ai nn.

7473/5867 da poter

l. n. 7.5).

4.7 Tratto di terreno Contrada Chiusa di Rose, Randazzo.

La quota pari a 4/15 del diritto di enfiteusi dei terreni in oggetto sono in capo ai debitori esecuta [redacted] rispettivamente per una quota di 2/15 ciascuno indiviso, pervenuta per successione al padre [redacted]

[redacted] preceduto il 02/06/2002 giusta denuncia di successione n. 17, volume n. 509, presentata presso l'Ufficio del Registro di Giarre il 02/10/2002 e trascritta a Catania il 12/04/2012 ai nn. 19238/15852.

5. ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Dalla relazione notarile allegata agli atti e dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania (vedasi allegato n. 5) emerge che sulle unità oggetto di esecuzione gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:

5.1 Villetta in corso di costruzione, sita in Randazzo (CT) Contrada San Lorenzo.

- **Iscrizione** del 07/05/1992 – Registro Particolare n. 2461, Registro Generale n. 19881, emessa da pubblico ufficiale [redacted] rep. 14 del 30/04/1992 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Capitale £ 70.000.000 - Tasso interesse annuo 13,50% - importo interessi £ 49.000.000 - Spese accessori £ 21.000.000 - Totale £ 140.000.000 – Durata 10 anni, a favore di BANCA POPOLARE SANTA VENERA S.C.R.L. contro Munforte Massimo sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 484.

- **Iscrizione** del 29/04/1997 – Registro Particolare n. 1504, Registro Generale n. 13270, emessa da pubblico ufficiale Cannizzo Marco, rep. 7495 del 17/04/1997 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Capitale £ 50.000.000 - Tasso interesse annuo 13% - Totale £ 100.000.000 – Durata 5 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOC. COOP. A.R.L. contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 484.

- **Iscrizione** del 22/10/2007 – Registro Particolare n. 19141, Registro Generale n. 70668, emessa da pubblico ufficiale Sipione Michele, rep. 568/309 del 18/10/2007 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Sorte Capitale € 650.000,00 - Tasso interesse annuo 6.616 % - Totale € 1.300.000,00 - Durata 20 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOC. COOP. A.R.L. contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 484.

- **Annotazione n. 4531 del 18/09/2012 (restrizione di beni)**

- **Annotazione n. 1076 del 04/03/2014 (restrizione di beni)**

- **Iscrizione** del 08/11/2010 – Registro Particolare n. 12861, Registro Generale n. 59416, emessa da SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE, rep. 60425/2010 del 28/10/2010, ipoteca legale derivante da ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73 per un Capitale € 63.120,66 - - Totale € 126.241,32, a favore di SERIT SICILIA SPA AGENTE DELLA RISCOSSIONE contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 484.



- **Trascrizione** del 30/12/2019 - Registro Particolare n. 38510, Registro Generale n. 54712, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 12413 del 12/12/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del comune di Randazzo al fogl. 57 part. 484.

5.2 Villetta, sita in Randazzo (CT) Viale Europa sn, piano S 1-T -1.

- **Iscrizione** del 13/12/2000 – Registro Particolare n. 6025, Registro Generale n. 40290, emessa da pubblico ufficiale Saporita Paolo, rep. 6869 del 06/12/2000 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Capitale £ 70.000.000 - Tasso interesse annuo 7.75% - interessi £ 56.000.000 - Spese £ 14.000.000 - Totale £ 140.000.000 – Durata 10 anni, a favore di BANCA POPOLARE SANTA VENERA S.P.A. contro [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 744 sub. 6 e 13.
- **Iscrizione** del 23/02/2002 – Registro Particolare n. 848, Registro Generale n. 6796, emessa da pubblico ufficiale Saporita Paolo, rep. 10102 del 13/02/2002 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Capitale € 68.000.000 - Tasso interesse annuo 7 % - Totale € 110.000.000 – Durata 15 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA con [REDACTED] sulla piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 744 sub. 6 e 13.
- **Annotazione n. 2359 del 12/03/2008 (Riformulazione piano ammortamento).**



• **Iscrizione n. 250 del 24/01/2022.**

- **Iscrizione del 15/02/2005** – Registro Particolare n. 4156, Registro Generale n. 11311, emessa da MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI, rep. 206389/2003 del 20/12/2004 derivante da ipoteca legale ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. 602/73, Capitale € 4.650,95 - Totale € 9.301,90 - Durata 20 anni, a favore di MONTEPASCHI SE.RI.T. SERVIZIO RISCOSSIONE TRIBUTI contro [REDACTED] sulla quota di ½ di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 744 sub. 6.

- **Iscrizione del 22/10/2007** – Registro Particolare n. 19141, Registro Generale n. 70668, emessa da pubblico ufficiale Sipione Michele, rep. 568/309 del 18/10/2007 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Sorte Capitale € 650.000,00 - Tasso interesse annuo 6.616 % - Totale € 1.300.000,00 - Durata 20 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOC. COOP. A.R.L. contro [REDACTED] a piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 744 sub. 6 e 13.

- **Annotazione n. 4531 del 18/09/2012 (restrizione di beni)**

- **Annotazione n. 1076 del 04/03/2014 (restrizione di beni)**

- **Trascrizione del 30/12/2019** - Registro Particolare n. 38510, Registro Generale n. 54712, emessa da pubblico ufficiale Tribunale di Catania, rep. 12413 del 12/12/2019 Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA contro [REDACTED] - 5 sulla piena proprietà



dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 744 sub. 6 e 13.

- **Iscrizione** del 24/01/2022 – Registro Particolare n. 250, Registro Generale n. 2593, emessa da pubblico ufficiale Saporita Paolo, rep. 10102 del 13/02/2002 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo, Capitale € 68.000.000 - Tasso interesse annuo 7 % - Totale € 110.000.000 – Durata 15 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO – SOCIETA' COOPERATIVA RESPONSABILITA' LIMITATA contro



la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 57 part. 744 sub. 6 e 13. (TRATTASI DI RINNOVO IPOTECA DEL 23/02/2002 RICHIESTA DA GUBER BANCA SPA “PER



5.3 Abitazione e locale garage, via Dei Romano n. 4, Randazzo (CT).

- **Iscrizione** del 22/10/2007 – Registro Particolare n. 19141, Registro Generale n. 70668, emessa da pubblico ufficiale Sipione Michele, rep. 568/309 del 18/10/2007 derivante da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, Sorte Capitale € 650.000,00 - Tasso interesse annuo 6.616 % - Totale € 1.300.000,00 - Durata 20 anni, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO LA RISCOSSA DI REGALBUTO SOC. COOP. A.R.L. contro



la piena proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione censito al N.C.E.U. del Comune di Randazzo al fogl. 55 part. 1593 sub. 37 e 47.

- **Annotazione n. 4531 del 18/09/2012 (restrizione di beni)**
- **Annotazione n. 1076 del 04/03/2014 (restrizione di beni)**
- **Trascrizione** del 30/12/2019 - Registro Particolare n. 38510, Registro

