

TRIBUNALE DI CATANIA

Sesta sezione civile

Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 541/2018 R.G. Es.

Promossa da UNICREDIT S.P.A.
nei confronti di OMISSIS

PERIZIA ESTIMATIVA

ex art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.

G.E.: *Dr.ssa Floriana GALLUCCI*

Esperto: *Arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE*



INDICE

INCARICO	pag. 2
SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	pag. 2
IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI	pag. 3
CORRETTEZZA DEI DATI	pag. 3
TITOLARITA'	pag. 4
PROVENIENZA VENTENNALE	pag. 4
COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567	pag. 4
FORMALITA'	pag. 4
DATI CATASTALI	pag. 5
NORMATIVA URBANISTICA	pag. 6
REGOLARITA' URBANISTICA EDILIZIA	pag. 7
DIFFORMITA' EDILIZIE	pag. 8
SANABILITA' DEGLI ABUSI	pag. 8
ONERI DI DEMOLIZIONE PER INSANABILITA' DEGLI ABUSI	pag. 8
VINCOLI OD ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 9
VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	pag. 9
SERVITU'/CENSO/LIVELLO/USI CIVICI	pag. 9
SPESE CONDOMINIALI	pag. 9
STATO DI OCCUPAZIONE	pag. 10
CARATTERISTICHE PREVALENTI	pag. 10
STIMA	pag. 12
VALORE DI VENDITA FORZATA	pag. 15
FORMAZIONE LOTTI	pag. 16
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	pag. 16
DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI	pag. 16
PROGETTO DI DIVISIONE	pag. 17
<u>ELENCO ALLEGATI</u>	
N° 1: Rilievo fotografico dei beni pignorati	
N° 2: Documentazione catastale	
N° 3: Atto di provenienza	
N° 4: Ispezioni ipotecarie	
N° 5: Fonti di mercato immobiliare	
N° 6: Verbale delle operazioni peritali	

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° R.G.E. 541/2018

Promossa da UNICREDIT S.P.A.

nei confronti di [REDACTED]

G.E.: dr.ssa Floriana GALLUCCI

Esperto: arch. Ylenia Maria Sole COSTABILE

RELAZIONE DI STIMA

ex art. 173 bis disp. att. c.p.c.

INCARICO

A seguito di decreto del 22/12/2020, notificato il giorno 30/12/2020, il G.E. Dr.ssa Floriana Gallucci ha conferito incarico alla scrivente arch. Ylenia Maria Sole Costabile, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Catania al n. 1619, nonché dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Catania al n. 2964, di procedere nelle indagini peritali relative alla procedura esecutiva immobiliare in intestazione.

Il giuramento di rito è avvenuto telematicamente il giorno 08/01/2021.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Acquisiti gli atti di causa, la scrivente, unitamente all'avv. Filippo Budello, in qualità di custode giudiziario, accertava in un primo accesso eseguito il giorno 02/02/2021 che l'immobile pignorato costituiva l'abitazione principale ovvero la residenza stabile del debitore esecutato, rendendosi pertanto necessaria la sospensione *ex lege* delle operazioni peritali.

Pertanto, il secondo accesso al compendio pignorato è stato effettuato, previo regolare comunicazione, il giorno 19/07/2021, nella cui circostanza la scrivente alla presenza continua del custode giudiziario e dell'esecutato compiva tutti gli accertamenti del caso, effettuando un dettagliato rilievo fotografico e metrico dei cespiti in esame, verificando altresì la rispondenza dei dati catastali con lo stato di fatto, l'esistenza o meno di tutti quei fattori ritenuti determinanti nel giudizio di stima finale, legati all'ubicazione, alla tipologia ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni medesimi, prendendo appunti in separati fogli (*cf. art. 6*). Alla stregua dei documenti prodotti in atti e di quelli acquisiti dalla scrivente attraverso i rilievi ed i riscontri sui luoghi nonché dalle indagini eseguite presso i pubblici Uffici (Catasto, Conservatoria, U.T.C.) e le ricerche sui valori immobiliari esperite nella zona ove ricadono i cespiti pignorati, è stato possibile elaborare la presente relazione tecnico-estimativa corredata dalla documentazione necessaria.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

Quesito 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."

- **Bene N° 1:** Piena proprietà (1/1) di abitazione di tipo civile (A/2) in Catania Via Barriera n° 21, piano 1, interno D, scala A, del complesso edilizio convenzionalmente denominato "Etna Park", composta da 4 vani (tre vani letto e un vano soggiorno), una cucina abitabile e 5 accessori (bagno, lavanderia, ripostiglio, corridoio ed ingresso reso un unico ambiente con il soggiorno tramite l'abbattimento del divisorio tra i due locali) oltre due balconi con esposizione Est/Ovest ed affaccio su cortile comune; censita al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 412, subalterno 324 (già sub. 24).

Confinante a Nord con altra abitazione di proprietà di terzi avente accesso dalla scala B del medesimo complesso edilizio; a Sud in parte con vano scala condominiale e per la restante parte con altra abitazione di proprietà di terzi avente interno C; ad Est con area su passo carraio e ad Ovest con area sul cortile interno condominiale.

- **Bene N° 2:** Piena proprietà (1/1) di vano garage (C/6) esteso circa mq. 13 in Catania Via Barriera n° 21, piano S1, distinto con il n. 38, facente parte del medesimo complesso edilizio convenzionalmente denominato "Etna Park", censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 4, particella 412, subalterno 199 (già sub. 99).

Confinante a Nord e a Sud con altri garage di proprietà di terzi; ad Est con corsi di manovra da cui avviene l'accesso; ad Ovest con terrapieno verso l'edificio B.

Le foto (*cf. all. 1*) e le planimetrie allegate (*cf. all. 2*) individuano chiaramente i beni immobili oggetto della presente procedura esecutiva.

CORRETTEZZA DEI DATI

Quesito b):

"Verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle relative note), in particolare accertando che il pignoramento abbia colpito quote spettanti al debitore e che vi sia corrispondenza tra il singolo atto di pignoramento e la relativa nota."

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono congruenti con quelli riportati negli atti di provenienza degli immobili pignorati; altresì, si riscontra corrispondenza tra la quota pignorata e quella di diritto degli esecutati.

Si segnala tuttavia che i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione non sono quelli attuali, giusta variazione del 29/04/2019 prot. N. CT0068745 per bonifica di identificativo catastale (n. 12936.1/2019), da cui deriva al fg. 4 la p.lla 412/124 (l'appartamento) e la p.lla 412/199 (il garage).

Altresì, i dati toponomastici hanno subito una prima variazione (da Via Grotta Marano a Via Barriera) ed una seconda variazione (da Via Barriera a Via Del Bosco) la quale dà origine all'indirizzo attualmente catastato (tra l'altro inesatto).

TITOLARITA'

Quesito c):

"Verifichi la proprietà dei beni in capo al debitore, indicandone il regime patrimoniale ove coniugato, e specificando, altresì, se essi siano in comproprietà o meno con altri soggetti; qualora l'immobile sia stato sottoposto a pignoramento sul presupposto che il debitore esecutato ne abbia acquisito 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."

Gli immobili oggetto della presente procedura risultano di titolarità agli esecutati OMISSIS, nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], e OMISSIS, nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED], coniugi separati legalmente, per la quota di 1/2 ciascuno, nonché occupati dal debitore che vi abita assieme al figlio maggiorenne.

PROVENIENZA VENTENNALE

Quesito 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."

I beni pignorati sono pervenuti agli esecutati, (all'epoca coniugi in regime di comunione dei beni), in forza di:

- **atto di vendita**, in Notar Giuseppa Geraci di Catania, rogato il giorno 08/10/2004, rep. 26453/9104, trascritto il 13/10/2004 ai nn. 54337/34096, da potere di OMISSIS, nata a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale: (cfr all. 3).

* Alla predetta OMISSIS (all'epoca nubile) gli immobili erano pervenuti per atto del 25/11/1988, Notaio Salvatore Russo di Catania, trascritto il 14/12/1988 ai nn. 46963/35744 da potere della OMISSIS, con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED].

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Quesito 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 si sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente."*

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2, risulta completa.

FORMALITA'

Quesito f):

"accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi,

quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento.”

Dalle ispezioni ipotecarie eseguite dalla scrivente in data 20/09/2021 (cfr. all. 4) è emerso che nel ventennio preso in esame gli immobili pignorati hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Iscrizione NN. 54338/14404 del 13/10/2004** nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo rogato il giorno 08/10/2004 in Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep. 26454/9105, a favore di Banco di Sicilia S.p.a., con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Catania Corso Sicilia 8 presso la propria filiale), contro gli esecutati OMISSIS, sopra generalizzati, per euro 264.000,00 (sorte capitale euro 132.000,00), durata di anni 30.
- **Trascrizione NN. 23261/17425 del 15/06/2018** nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania in data 17/05/2018, rep. n. 4607/2018, a favore di Unicredit S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00340170101, contro gli esecutati OMISSIS , sopra generalizzati.

DATI CATASTALI

Quesito 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.”

Dalle risultanze catastali eseguite dalla scrivente in data 13/01/2021 (cfr. all. 2), gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva risultano censiti come segue:

- **Bene N° 1: Catasto Fabbricati del Comune di Catania, Fg. 4 p.IIIa 412 sub. 324 (già sub. 24),** categoria A/2, zona cens. 2, classe 3, consistenza 5,5, superficie catastale totale 106 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte 100 mq., rendita euro 681,72, indirizzo: Via del Bosco piano 1, interno D, scala A.
In ditta a OMISSIS, nato a [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED], e OMISSIS, nata a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], proprietà per 1/2 ciascuno.

Dati derivanti da: variazione del 29/04/2019 protocollo n. CT0068872 in atti dal 29/04/2019 bonifica identificativo catastale (n.12998.1/2019); toponomastica del 19/07/2016 protocollo n. cT0183073 in atti dal 19/07/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 68239.1/2016); variazione toponomastica del 17/02/2016 protocollo n. CT0031361 in atti dal 17/02/2016 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 119.1/2016); variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 30/03/2015 protocollo n. CT0079728 in atti dal 30/03/2015 bonifica identificativo catastale (n. 26853.1/2015); voltura d'ufficio del 08/10/2004 protocollo n. CT0355583 in atti dal 25/11/2004 compravendita recupero voltura mod. unico (n. 13671.1/2004); variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; classamento del 01/05/1988 in atti dal 16/08/1994 del giugno 91 (n. A2671V.14/1988); impianto meccanografico del 01/01/1989.

Corrispondenza catastale

I rilievi seguiti nel corso del sopralluogo del 19/07/2021 hanno evidenziato alcune lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, consistenti in:

- accorpamento dell'ingresso al soggiorno mediante la demolizione della parete interna divisoria tra i due locali (FO-04);
- suddivisione del soggiorno in due locali mediante la realizzazione di una parete divisoria (FO-06);
- realizzazione di piccola veranda in vetro ed alluminio sul balcone posto ad Est (FO-15).

Siffatte difformità potranno essere tuttavia regolarizzate mediante procedura Docfa per diversa distribuzione degli spazi interni con un costo complessivo di euro 300,00 (di cui euro 50,00 per tributi catastali ed euro 250 per spese tecniche).

- **Bene N° 2: Catasto Fabbricati del Comune di Catania, Fg. 4 p.lla 412 sub. 199 (già sub. 99), categoria C/6, zona cens. 2, classe 4, consistenza 13 mq., superficie catastale totale 13 mq., rendita euro 69,15, indirizzo: Via del Bosco piano S1, interno Z.**
In ditta a OMISSIS, nato a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], e OMISSIS, nata a [REDACTED], codice fiscale: [REDACTED], proprietà per 1/2 ciascuno.

Dati derivanti da: variazione del 29/04/2019 protocollo n. CT0068872 in atti dal 29/04/2019 bonifica identificativo catastale (n.12998.1/2019); toponomastica del 19/07/2016 protocollo n. CT0183073 in atti dal 19/07/2016 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 68239.1/2016); variazione toponomastica del 17/02/2016 protocollo n. CT0031361 in atti dal 17/02/2016 variazione di toponomastica - variazione toponomastica d'ufficio (n. 119.1/2016); variazione del 09/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie; variazione del 30/03/2015 protocollo n. CT0079728 in atti dal 30/03/2015 bonifica identificativo catastale (n. 26853.1/2015); voltura d'ufficio del 08/10/2004 protocollo n. CT0355583 in atti dal 25/11/2004 compravendita recupero voltura mod. unico (n. 13671.1/2004); variazione del 01/01/1992 variazione del quadro tariffario; classamento del 01/05/1988 in atti dal 16/08/1994 del giugno 91 (n. A2671V.14/1988); impianto meccanografico del 01/01/1989.

Corrispondenza catastale

Nel corso del sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 19/07/2021 non si sono riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto.

NORMATIVA URBANISTICA

Quesito h):

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

Trattandosi di fabbricato urbano non si è ritenuto necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica. E' stato tuttavia accertato che nel vigente P.R.G. Comunale il lotto in questione ricade in zona territoriale omogenea "E" (zona agricola) regolamentata dagli artt. 11 e 16 delle Norme Tecniche di Attuazione.

REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Quesito 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."

L'intero complesso edilizio ove si collocano i cespiti oggetto di esecuzione è stato edificato giusta concessione edilizia n. 390 dell'11/07/1986 rilasciata dal Comune di Catania. Gli immobili risultano dunque legittimamente realizzati, tuttavia sono sprovvisti di certificato di abitabilità.

Nel corso del sopralluogo del 19/07/2021, la scrivente ha evidenziato all'interno dell'appartamento (sub. 324) alcune lievi difformità tra il reale stato di fatto con lo stato legittimo (**Fig. 01**) consistenti in: accorpamento dell'ingresso al soggiorno mediante l'abbattimento della parete divisoria tra i due locali (**FO-04**); suddivisione con muro tramezzo del soggiorno in due vani di cui quello adiacente alla lavanderia adibito a cameretta (**FO-06**); chiusura con struttura precaria in vetro ed alluminio di una piccola porzione di circa 1,20 mq. del balcone posto sul lato Est (**FO-15**).

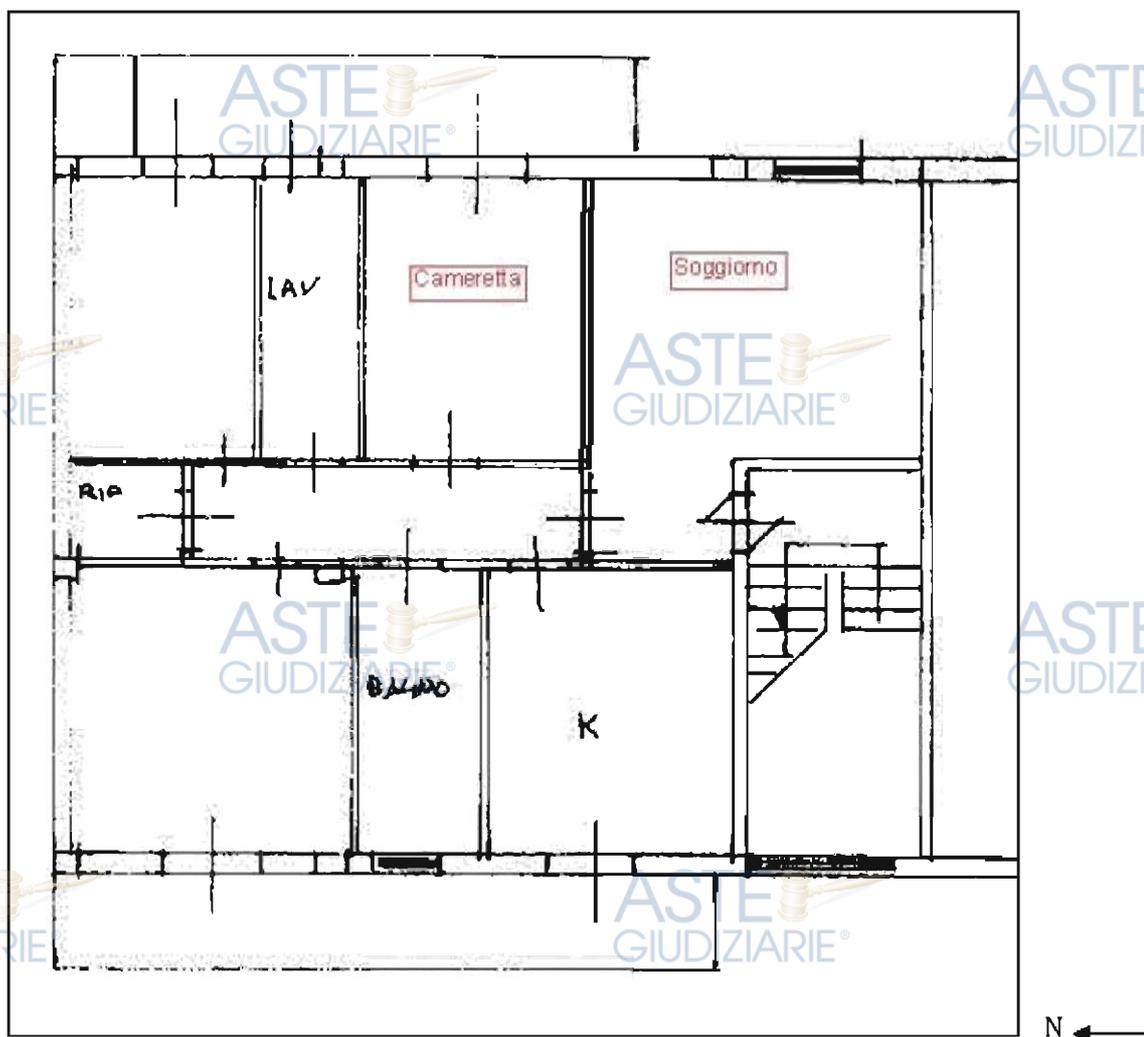


Fig. 01: Rappresentazione grafica dello stato dei luoghi.

DIFFORMITA' EDILIZIE

Quesito j):

*"in caso di **immobili abusivi**, controlli la possibilità ai sensi dell'art. 36, dpr n. 380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere."*

Ai fini della conformità edilizia si dovrà provvedere alla regolarizzazione delle difformità, sopra descritte e rappresentate in fig. 01, rilevate in sede di sopralluogo all'interno dell'appartamento (sub. 324) mediante una **Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria** per modifiche interne.

Si stima approssimativamente un importo per la regolarizzazione delle succitate difformità di circa euro 2.250,00 (di cui euro 1.000,00 di sanzione amministrativa per l'abuso, euro 250 di oneri comunali ed euro 1.000,00 di spese tecniche).

SANABILITA' DEGLI ABUSI

Quesito k):

"verifichi, 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^a 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."

Le difformità, sopra descritte e rappresentate in fig. 01, riscontrate all'interno dell'appartamento non hanno comportato aumenti di superficie e volume utili ma solo una diversa distribuzione degli spazi interni, pertanto trattandosi di lievi difformità, le stesse sono regolarizzabili mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) in Sanatoria, i cui costi approssimativamente possono essere quantificati in euro 2.250,00, come sopra meglio indicato.

Dall'esame degli atti comunali, non sono emerse procedure amministrative o sanzionatorie a carico delle porzioni di immobile di cui si tratta.

ONERI DI DEMOLIZIONE PER INSANABILITA' DEGLI ABUSI

Quesito l):

*"in caso di immobili abusivi, ove **l'abuso non sia in alcun modo sanabile**, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o di acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota."*

Non occorre quantizzare costi di demolizione per ripristino dello stato dei luoghi dal momento che le lievi difformità, sopra descritte e rappresentate in fig. 01, comportanti una diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento, potranno essere sanate mediante una CILA in Sanatoria.

VINCOLI OD ONERI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Quesito m):

"verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Non risultano formalità, vincoli o oneri gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente.

VINCOLI OD ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Quesito n):

"verifichi l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente."

- Trascrizioni pregiudizievoli [Decreto di sequestro conservativo, giudiziale, etc.]:

– Nessuno

- Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

ISCRIZIONI

- **ipoteca volontaria** iscritta ai nn. 54338/14404 del 13/10/2004 derivante da atto di mutuo rogato il giorno 08/10/2004 in Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep. 26454/9105, a favore di Banco di Sicilia S.p.a., con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Catania Corso Sicilia 8 presso la propria filiale), contro gli esecutati OMISSIS, sopra generalizzati, per euro 264.000,00 (sorte capitale euro 132.000,00), durata di anni 30.

TRASCRIZIONI

- **Atto di pignoramento immobiliare** del 17/05/2018, rep. n. 4607/2018 trascritto ai nn. 23261/17425 il 15/06/2018, a favore di Unicredit S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00340170101, contro gli esecutati OMISSIS, sopra generalizzati, formalità a carico della procedura.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Quesito o):

"verifichi se gli immobili pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli."

Gli immobili pignorati non risultano gravati da servitù, censo, livello e usi civici.

SPESE CONDOMINIALI

Quesito p):

"accerti l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese"

straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato."

Nel corso del sopralluogo la scrivente ha accertato che l'importo medio annuo delle spese condominiali fisse di gestione e manutenzione è di circa 584,00 euro, e che ad oggi sugli immobili gravano pregressi oneri condominiali ammontanti a circa 1.168,00 euro.

Allo stato attuale non risultano deliberate spese straordinarie.

STATO DI OCCUPAZIONE

Quesito q):

"accerti se i beni pignorati siano abitati dal debitore (nel senso di destinazione effettiva del bene a residenza stabile del debitore, in base allo stato dei luoghi riscontrato all'atto dell'accesso) 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."

Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente, i cespiti staggiti risultavano abitati dall'esecutato e dal proprio figlio maggiorenne.

CARATTERISTICHE PREVALENTI

Quesito r):

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

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, l'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."

Descrizione della zona: i cespiti pignorati si collocano all'interno del periferico quartiere di "San Giovanni Galermo" a Nord-Ovest della città di Catania, al confine con l'area territoriale del Comune di Gravina di Catania, tra Via del Pasano e Via Galermo (zona Etna Bar). La posizione è buona sia sotto l'aspetto della viabilità, in quanto gli immobili sono ben collegati al resto della città da diverse linee urbane di trasporto, che dei servizi e delle infrastrutture. La zona ha carattere prevalentemente residenziale, e presenta numerosi edifici dalle caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive simili a quelle in esame.

Descrizione sommaria del fabbricato: trattasi di fabbricato in linea plurifamiliare, a pianta rettangolare, con corpo scala centrale di collegamento, ubicato all'interno del complesso edilizio convenzionalmente denominato "Etna Park" a cui vi si accede tramite un cancello automatico posto su

via Barriera al civico 21. L'edificio in esame presenta: struttura in c.a., tre elevazioni fuori terra oltre copertura a tetto a falde con sovrastante manto di tegole, linee architettoniche sobrie e consone all'edilizia dell'epoca (1986) con facciate rifinite in intonaco per esterni, e si compone di n. 6 unità abitative (due per piano). Assente l'impianto di ascensore. Nel complesso l'edificio si presenta in stato di conservazione sufficiente mostrando visibili segni di degrado di parti comuni e non, quali l'intonaco delle facciate ed i sottoballatoi, che necessitano di interventi di manutenzione conservativa (cfr. FO-01 e 02).

Descrizione delle unità in stima: l'appartamento (sub. 324) posto al primo piano con accesso dalla porta a sinistra sul terzo pianerottolo della scala "A" dell'edificio sopra descritto (cfr. FO-03), gode di esposizione Est/Ovest e si compone di ingresso-soggiorno (cfr. FO-04 e 05), tre camere da letto (cfr. FO-06, 07 e 08), cucina abitabile (cfr. FO-09), bagno (cfr. FO-10), lavanderia (cfr. FO-11), ripostiglio (cfr. FO-12), corridoio (cfr. FO-13), e due balconi aggettanti (cfr. FO-14 e 15) di cui quello ad Est chiuso in piccola parte da una veranda in vetro ed alluminio (cfr. fig. 01).

L'immobile necessita di interventi di ammodernamento e presenta: pavimenti in ceramica monocottura; rivestimenti di bagno, lavanderia e cucina in maiolica smaltata; apparecchi igienico-sanitari (lavabo, vaso, bidet, doccia e vasca) in ceramica bianca dotati di rubinetteria monocomando di peso medio; serramenti monoblocco in alluminio anodizzato con vetri semplici, provvisti di cassonetto con avvolgibile in pvc e cancelli in ferro; porte interne tamburate in legno; porta caposcala in legno blindata; pareti in parte tinteggiate con idropittura in diverse colorazioni ed in parte rivestite con carta da parato.

L'alloggio è privo di impianto di riscaldamento; la produzione di acqua calda sanitaria ed il gas da cucina sono alimentati da bombola domestica. Tutti gli impianti - idrico, elettrico, televisivo, citofonico, telefonico - sono risalenti all'epoca della costruzione e pertanto necessitano di adeguamento alle normative vigenti.

L'immobile risulta sprovvisto di attestato di prestazione energetica (APE), tuttavia sotto il profilo della qualità e del consumo, sulla base dell'esperienza maturata dalla sottoscritta, presenta caratteristiche costruttive tali da poter essere inserito nella classe energetica "G" ovvero quella meno efficiente dal punto di vista energetico.

Analisi metrica delle superfici utili (nette calpestabili):

- Ingresso-soggiorno:	mq. 18,10
- Letto 1:	mq. 14,60
- Letto 2:	mq. 9,10
- Letto 3:	mq. 10,60
- bagno:	mq. 6,50
- corridoio:	mq. 6,20
- cucina:	mq. 12,10
- ripostiglio:	mq. 1,90
- lavanderia:	mq. 4,40

Superficie utile appartamento: mq. 83,50 (altezza utile interna mt. 2,90)

- balcone lato est:	mq. 10,10
- balcone lato ovest:	mq. 11,70

Superficie non residenziale: mq. 21,80

L'appartamento sviluppa una superficie complessiva lorda di circa 100 mq., con un'altezza utile interna di 2,90 mt. per tutti i vani.

Il garage/box auto (sub. 199), identificato col n. 38, è ubicato al piano seminterrato di un'altra palazzina in cemento armato, sempre all'interno del medesimo complesso edilizio, e vi si accede solo

dall'esterno da una porta in ferro a due ante posta sulla corsia di manovra che si diparte dalla rampa esterna condominiale (cfr. FO-16, 17 e 18).

Il box è costituito da un unico locale di forma rettangolare avente larghezza di 3,00 mt. e profondità di 5,40 mt., con una superficie netta di 16,20 mq. ed un'altezza interna di 2,00 mt. Si presenta pavimentato con mattonelle a scaglietta, e le pareti sono rifinite con intonaco civile; è sprovvisto di impianto di illuminazione.

Apprezamenti generali: appena sufficienti, si riscontra umidità da risalita sul pavimento e alla base dei muri perimetrali.

Calcolo consistenza: la consistenza della superficie commerciale è stata ricavata sommando:

- la superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (superficie lorda);
- la superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (balconi scoperti= 0,25);

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale	Altezza netta	Piano
Locali ad uso abitazione	83,50 mq	94,55 mq	1,00	94,55 mq	2,90 mt	1
Balconi scoperti	21,80 mq	21,80 mq	0,25	5,45 mq	2,90 mt	1
<i>Superficie convenzionale: Appartamento (sub. 324)</i>				100,00 mq		
Garage/Box auto	16,20 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,00 mt	S1
<i>Superficie convenzionale: garage /box auto (sub. 199)</i>				18,00 mq		

STIMA

Quesito s):

"determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione)."

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili pignorati.

Valore di stima

Un basilare principio dell'estimo afferma che il valore di un bene economico dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima. Tale scopo costituisce pertanto l'elemento indispensabile alla stima stessa, in quanto è proprio in funzione di esso che viene a determinarsi l'aspetto economico del bene da stimare.

Nel caso che ci si occupa, scopo della stima è determinare il più probabile valore di mercato, con valuta all'attualità, al quale i beni pignorati possono essere esitati alla pubblica asta, tenuto conto delle peculiarità di dette tipologie di vendite.

Tale valore, definito dagli standard Internazionali "valore di vendita forzata", si ottiene applicando un abbattimento percentuale rispetto al valore di mercato in funzione delle diverse condizioni che caratterizzano detti valori ed in funzione della tipologia e delle caratteristiche del bene in stima.

Pertanto, per la determinazione del più probabile valore di mercato, la sottoscritta, ha ritenuto idoneo allo scopo utilizzare il metodo diretto (M.C.A.) basato sulla comparazione di beni simili per caratteristiche ed ubicazione al bene da stimare, compravenduti in un periodo prossimo a quello cui si riferisce la stima, tenuto conto delle caratteristiche giuridico-legali dell'immobile in oggetto, dello stato di manutenzione e di quanto altro influenza sulla sua commerciabilità, nonché del particolare andamento del mercato immobiliare, che negli ultimi anni ha subito una forte contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e al forte sbilanciamento tra offerta e domanda di beni sul mercato immobiliare.

Ciò premesso, al fine di determinare il valore di mercato del bene oggetto di pignoramento sono state confrontate le informazioni desunte da due fonti opportunamente distinte (cfr. all. 5):

- *fonti indirette*: che forniscono un'indicazione di carattere orientativo sulla scorta del reperimento di informazioni e dati che emergono dai borsini immobiliari locali delle maggiori fonti accreditate;
- *fonti dirette*: rappresentate dai valori ottenuti attraverso interviste mirate, fatte a qualificati operatori del settore immobiliare locale.

FONTI INDIRETTE: Banca dati delle quotazioni immobiliari (O.M.I.):

Ultime quotazioni pubblicate: II semestre 2020

Comune: Catania

Fascia/zona: Suburbana/S.G.Galermo: Via Badia, Orsa Minore, Grotta S. Giovanni, Macello

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato Conservativo	Valore di mercato (€/mq)			Superficie (L/N)
		V _{max}	V _{medio}	V _{min}	
Abitazioni civili	Normale	850	1050	1250	L
Garage/Box	Normale	800	950	1100	L

Tenuto conto che nella fattispecie gli immobili pignorati necessitano di interventi di manutenzione ed ammodernamento, occorre applicare un deprezzamento del 15% che riduce il loro valore medio a:

- *Abitazioni civili*: € 1.050/mq x 0,85 = € **892,50/mq**
- *Garage/Box*: € 950/mq x 0,85 = € **807,50/mq**

FONTI DIRETTE

Le interviste compiute presso operatori locali ed agenzie specializzate nel settore immobiliare e le consultazioni sui principali siti web per immobili, ricadenti in zone limitrofe, aventi caratteristiche

intrinseche ed estrinseche simili o analoghe a quelle da valutare hanno fornito i seguenti valori:

Agenzia	Descrizione	Appartamenti da ristrutturare (€/mq)
RE/MAX Platinum	Appartamento di 121 mq. al 1° piano non ascensorato di un fabbricato risalente al 1980 sito in Via del Pasano n. 45 - S. G. Galermo	€ 120.000,00 (€/mq 992)
Domusilia Immobiliare	Appartamento di 112 mq. al 2° piano non ascensorato di un fabbricato risalente al 1980 sito in Via Barriera n. 27 - S. G. Galermo.	€ 115.000,00 (€/mq 1.026)
Uni.RE Studio	Appartamento di 98 mq. al 1° piano non ascensorato di un fabbricato risalente al 1981 sito in Via della Sibilla s.n. - S. G. Galermo.	€ 95.000,00 (€/mq 970)

Tenuto conto dell'alea di trattativa che incide in media il 10% circa dei prezzi richiesti, ne consegue che il valore medio zonale per abitazioni civili da rimodernare è di € 895,00.

(€/mq) dato dalle fonti	Deprezzamento del 10% (€/mq) delle sole fonti dirette
892,50	892,50
992,00	893,00
1.026,00	923,00
970,00	873,00
abitazioni civili: Valore medio zonale	895,00

Pertanto, applicando tale valore unitario alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente *valore di mercato* dell'appartamento pignorato:

$$V_{\text{appartamento (sub. 324)}} = \text{mq. } 100 \times 895,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 89.500,00$$

Agenzia	Descrizione	Appartamenti da ristrutturare (€/mq)
RE/MAX Platinum	Garage/Box di 17 mq. posto all'interno di un residence in Via Barriera n. 25 - S. G. Galermo	€ 15.000,00 (€/mq 1.000)
Ferrini Immobiliare	Garage/Box di 17 mq. sito all'interno del complesso edilizio in Via Allegria n. 8 - S. G. Galermo.	€ 18.000,00 (€/mq 1.060)
RE/MAX Platinum	Garage/Box di 19 mq. posto all'interno di un complesso in Via Badia n. 9 - S. G. Galermo	€ 18.000,00 (€/mq 947)

Tenuto conto dell'alea di trattativa che incide in media il 10% circa dei prezzi richiesti, ne consegue che il valore medio zonale per garage/box nelle medesime condizioni di quello in stima è di € 878,00.

(€/mq) dato dalle fonti	Deprezzamento del 10% (€/mq) delle sole fonti dirette
807,50	807,50
1.000,00	900,00
1.060,00	954,00
947,00	852,00
Garage/Box: Valore medio zonale	878,00

Pertanto, applicando tale valore unitario alla superficie commerciale ragguagliata (calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98) si ottiene il seguente *valore di mercato* del garage pignorato:

$$V_{\text{garage (sub. 199)}} = \text{mq. } 18 \times 878,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 15.800,00$$

VALORE DI VENDITA FORZATA

Quesito t):

"tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15% ed il 20% del valore stimato."

Sulla base dei parametri considerati il valore di mercato dei beni in questione è stato riferito in prima approssimazione all'ipotesi ordinaria, considerando però che vi è necessità di apportare al valore venale decurtazioni e correzioni, esso è stato sottratto degli "scomodi" particolari che gli immobili oggetto di valutazione hanno in rapporto alla situazione ordinaria.

- Bene N° 1: Abitazione civile (Sub. 324)**

Tipologia deprezzamento	EURO
Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 89.500,00
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	- € 2.550,00
Spese condominiali insolute	- € 1.168,00
Rischio assunto per assenza di garanzia per vizi (- 15,00 %)	- € 13.425,00
TOTALE VALORE (sottratto degli scomodi)	72.357,00 arroto € 72.000,00

Valore finale di stima: € 72.000,00 (dicomi euro settantaduemila/00).

- Bene N° 2: Garage/Box (Sub. 199)**

Tipologia deprezzamento	EURO
Valore di mercato in condizioni ordinarie	€ 15.800,00
Oneri di regolarizzazione catastale ed urbanistica	-
Spese condominiali insolute	-
Rischio assunto per assenza di garanzia per vizi (- 15,00 %)	- € 2.370,00
TOTALE VALORE (sottratto degli scomodi)	13.430,00 arroto € 13.000,00

Valore finale di stima: € 13.000,00 (dicomi euro tredicimila/00).

FORMAZIONE LOTTI

Quesito u):

"indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o in più lotti separati** (spiegandone le ragioni), predisponendo in ogni caso un piano di vendita dell'immobile e dei lotti, provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, previa autorizzazione del Giudice."

Si precisa che tra l'alloggio ed il box auto sussiste una complementarietà economica dal momento che la somma della quantità di moneta delle due unità se considerate distinte sarà certamente minore della quantità di moneta che si può attribuire al bene indiviso. Per tali motivi si ritiene **è opportuno alienare i beni pignorati in un unico lotto.**

Lotto	Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore di mercato	Spese regolarizzazione catastale/Urbanistica ed oneri condominiali	Valore di vendita forzata (- 15%)	Valore Finale arr/to	Quota pignorata	Valore quota in vendita
LOTTO UNICO	Bene N° 1: Abitazione civile In Catania Via Barriera n. 21, p.1° NCEU fg. 4 p.lla 412 sub. 324	100 mq	€ 89.000,00	€ 3.718,00	€ 13.425,00	€ 72.000,00	1/1	€ 72.000,00
	Bene N° 1: Garag/Box In Catania Via Barriera n. 21, p.1S NCEU fg. 4 p.lla 412 sub. 199	18 mq	€ 15.800,00	-	€ 2.370,00	€ 13.000,00	1/1	€ 13.000,00
Valore Totale di stima								€ 85.000,00

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Quesito v):

"alleggi 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."

La richiesta documentazione fotografica è costituita dall'allegato n° 1, mentre la planimetria catastale del fabbricato è riportata nell'allegato n° 2.

DIVISIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Quesito w):

"accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura."

Tenuto conto del triplice aspetto economico, materiale e funzionale del concetto di comoda divisibilità di un bene, la sottoscritta, considerate le caratteristiche organiche e la consistenza piuttosto contenuta dei cespiti esaminati, ritiene che né l'appartamento né il box auto posseggono i requisiti di comoda divisibilità.

Valore quota pignorata: Piena proprietà (1/1) = € 85.000,00 (euro ottantacinquemila/00)

PROGETTO DI DIVISIONE

Quesito x):

*“nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare **lotti omogenei**, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di 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 tenere 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.”*

Trattandosi di cessione del diritto di proprietà piena, non è necessario prevedere un'ipotesi di divisione.

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta, Esperto ex art. 568 c.p.c., deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitole dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Catania, lì 28/09/2021

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Costabile Ylenia Maria Sole

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 541/2018 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 85.000,00

Tipologia immobile	Appartamento di civile abitazione (A/2) + garage/box (C/6).		
Ubicazione	Via Barriera n. 21 Catania - S. G. Galermo Appartamento: piano 1, interno D, scala A . Garage: piano 1S.		
Diritto reale	proprietà per 1/1	Quota pignorata	1/1
Dati catastali	N.C.E.U.: Comune Catania - Foglio 4, particella 412 sub. 24 (l'appartamento) e sub. 199 (il garage).		
Superficie commerciale	Appartamento: 100 mq. Garage: 18 mq.		
Descrizione	Appartamento composto da 4 vani 5 accessori avente esposizione Est/Ovest Garage composto da un unico locale di forma rettangolare.		
Regolarità edilizia	Concessione Ed. n. 390 dell'11/07/1986 rilasciata dal Comune di Catania. Si riscontrano difformità tra il titolo edilizio e lo stato di fatto. Tali difformità potranno essere regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria. Manca il certificato di Abitabilità.		
Spese di regolarizzazione catastale/edilizia	€ 2.250,00.		
Stato di occupazione	abitazione principale del debitore esecutato.		
Vincoli	Nessuno.		
Destinazione urbanistica	Zona "E1" P.R.G. in quota parte Zona soggetta a vincolo paesaggistico (Decreto Legislativo del 22/01/2004 n° 42 codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 L. n. 137 del 06/07/2002 art. 142); Zona soggetta a vincolo delle risorse idriche D.M. 15/02/77 a norma della L. 129/63.		
Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli	- Iscrizione NN. 54338/14404 del 13/10/2004 nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo rogato il giorno 08/10/2004 in Notaio Giuseppa Geraci di Catania, rep. 26454/9105, a favore di Banco di Sicilia S.p.a., con sede in Palermo, codice fiscale 05102070827 (domicilio ipotecario eletto in Catania Corso Sicilia 8 presso la propria filiale), contro gli esecutati [REDACTED] per euro 264.000,00 (sorte capitale euro 132.000,00), durata di anni 30. - Trascrizione NN. 23261/17425 del 15/06/2018 nascente da pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Catania in data 17/05/2018, rep. n. 4607/2018, a favore di Unicredit S.p.a., con sede in Roma, codice fiscale 00340170101, contro gli esecutati [REDACTED]		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.	SI.		
Divisibilità	Gli immobili non sono comodamente divisibili.		
Valore quota in vendita	€ 85.000,00 (1/1).		