

## Sommario

PREMESSA ED INVIDUAZIONE DEL MANDATO.....	2
AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	3
DESTINAZIONE URBANISTICA DELLA ZONA.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
LEGITTIMITA' URBANISTICA-EDILIZIA.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
REDAZIONE ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE.....	4
Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile .....	4
Stima sintetica per il calcolo del valore dell'appartamento.....	6
Stima sintetica per il calcolo del valore del box .....	7
Giudizio di stima finale .....	8
COSTITUZIONE LOTTO .....	8
ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA .....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
RESIDENZA E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO ED OCCUPAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO .....	8
PROPRIETA', PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO .....	8
ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI E VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	9
CONCLUSIONI .....	9

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## PREMESSA ED INVIDUAZIONE DEL MANDATO

La sottoscritta Ing. Elisa Palamara, C.T.U. presso il Tribunale di Catania, veniva nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice, Floriana Gallucci, Esperto della procedura di esecuzione immobiliare n°510/2017 R.G, tramite PEC e prestava il proprio giramento in data 04/02/019

Gli immobili pignorati e dei quali il Creditore Procedente, Monte dei Paschi di Siena s.p.a., ha chiesto al GE la disposizione della vendita forzata sono costituiti dalla proprietà di un appartamento al piano attico (terzo piano, quarta elevazione fuori terra) e del relativo box auto, facenti parte di un condominio ubicato ad Aci Catena in via Pozzo 32.

Gli immobili sono di proprietà degli esecutati [REDACTED] C.F.: [REDACTED], nata [REDACTED], [REDACTED]

## AVVIO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Preso contatto con il Custode Giudiziario Avv. Maria Caterina Cantarella, si stabiliva come data di accesso ai luoghi il giorno 07/03/2019 alle ore 16:00 e così si inviavano raccomandate all'Esecutato.

La sottoscritta si recava sui luoghi il giorno previsto insieme al Custode Giudiziario e l'Esecutato consentiva l'accesso ai luoghi.

Al fine di espletare il mandato ricevuto, la scrivente ha provveduto:

- a richiedere, telematicamente, presso l'Agenzia del Territorio di Catania, tutta la documentazione catastale relativa agli immobili in oggetto (planimetrie catastali, visure catastali ed estratto di mappa).
- ad accertare la regolarità urbanistica/edilizia degli immobili oggetto di pignoramento.
- ad acquisire il titolo di proprietà, non sussistendo precedenti passaggi di proprietà nel ventennio anteriore la data del pignoramento;
- ad estrarre, in modalità telematica, l'elenco delle formalità gravanti sui beni in oggetto e ad effettuare l'ispezioni ipotecaria di dettaglio della nota di trascrizione del pignoramento.
- a verificare il regime patrimoniale e la residenza dei debitori esecutati.

Avendo la sottoscritta, svolto tutte le attività necessarie per rispondere compiutamente ed esaustivamente al mandato conferitogli, ha eseguito, infine, la stima del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## DATI CATASTALI DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Gli immobili oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Edilizio Urbano del Comune di Aci Catena al Foglio 3, p.lla 3198 ai sub 13 e 23, che identificano rispettivamente l'appartamento ed il box auto.

Nell'ordine, i dati di classamento catastali delle due unità immobiliari sono i seguenti:

Categoria	Classe	Vani	Superficie catastale	Rendita catastale
A/3 – Abitazione di tipo economico	3	5	86 mq (escluse aree scoperte 86 mq)	€ 175,60

Categoria	Classe	mq	Superficie catastale	Rendita catastale
C/6 – box auto	3	32	32 mq	€ 59,50

La planimetria catastale dell'appartamento non è conforme allo stato di fatto rilevato in occasione dell'accesso ai luoghi. Pertanto la stessa dovrà essere aggiornata, con un costo stimabile in € 400,00, da detrarre dal valore del lotto. Si precisa che l'aggiornamento della planimetria catastale comporterà un incremento della superficie dell'unità immobiliare e quindi della rendita catastale.

La planimetria catastale del box auto è invece conforme allo stato di fatto.

I dati degli intestatari di entrambi i due subalterni sono errati, pertanto potrebbe rendersi necessaria la rettifica mediante istanza presso l'Agenzia del Territorio di Catania, pena l'impossibilità di presentare la voltura catastale per l'aggiornamento dopo l'aggiudicazione. Detta rettifica potrà essere posta a carico dell'aggiudicatario, con un costo di € 100,00 da detrarre dal valore del lotto.

Vedasi l'**Allegato B: Documentazione catastale**.

## CONFORMITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Dalla lettura del titolo di proprietà si evince che il box auto è stato edificato giusta la concessione edilizia 80/77 del 22/11/78 e successiva variante in data 06/07/1981, con lavori iniziati il 18/12/78 ed ultimati il giorno 08/06/1981, e con dichiarazione di agibilità del 20/07/81.

L'appartamento è invece legittimato dalla concessione edilizia in sanatoria n. 19 del 08/10/2003, con elaborato grafico allegato, la cui rappresentazione è conforme a quella riportata in planimetria catastale, ma si discosta dallo stato di fatto rilevato in occasione del sopralluogo.

In particolare è stata riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni, la copertura e chiusura laterale di 24 mq circa di terrazzo, superficie destinata abusivamente a cucina e la copertura con tettoia in legno di circa 26 mq di terrazzo.

E' possibile regolarizzare solo la tettoia in legno, previa verifica della struttura, mentre la cucina realizzata abusivamente, verosimilmente, dovrà essere demolita, così da ricondurre lo stato dei luoghi alla configurazione autorizzata dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Anche la distribuzione interna dell'appartamento dovrà essere ricondotta allo stato antecedente l'abuso o, in alternativa, modificata diversamente ma con l'inserimento del vano cucina, che evidentemente, una volta demolito il vano abusivo, dovrà essere previsto all'interno dell'originario volume dell'appartamento.

I costi stimati per la regolarizzazione sono pari ad almeno € 15.000,00, costi che comprendono i lavori di demolizione ed adeguamento, lo smaltimento del materiale di risulta, la regolarizzazione della tettoia, le verifiche strutturali, il coordinamento della sicurezza durante i lavori, l'ottenimento dei certificati degli impianti, previo eventuale adeguamento degli stessi ed il rilascio del certificato di abitabilità.

## DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

Trattasi di due unità immobiliari una censita in catasto al foglio 3 particella 3198 sub 23 con destinazione d'uso a garage e l'altra censita al catasto al foglio 3 particella 3198 sub 13 adibita a civile abitazione.

Entrambe le unità immobiliari fanno parte dello stesso edificio condominiale che si trova nel Comune di Aci Catena in via Pozzo n. 32. L'ingresso al condominio avviene a mezzo di cancello posto sulla strada principale. All'interno è possibile raggiungere le unità immobiliari in oggetto tramite scala comune condominiale interna in C.A..

Il garage presenta una superficie di circa 30 mq ed un'altezza di 4,07 m. Come si può prendere visione dall'elaborato fotografico allegato (fotografie dalla n. 3 alla n. 8) l'area non è pavimentata e le pareti non sono intonacate. Nel soffitto, gettato in opera con sistema di travi in C.a. e pignatte, sono presenti zone di infiltrazioni d'acqua che hanno causato, in alcune parti, il danneggiamento dello stesso solaio, con ferri e pignatte a vista. L'ingresso avviene tramite una porta metallica ed il garage è munito impianto elettrico.

L'appartamento è così suddiviso: un ingresso di 10,61 mq, un disimpegno che consente l'accesso ai diversi vani dell'immobile di circa 7,64 mq, due camere da letto rispettivamente di 7,70 mq e 10,23 mq, una camera patronale di 10,98 mq, un bagno di 4,80 mq, una lavanderia di 5,60 mq, una cucina di 24,00 mq ed un terrazzo con una parte che è stata coperta pari a 25,95 mq e la restante parte pari a 156,40 mq.

La cucina è stata ricavata abusivamente in un'area precedentemente destinata a terrazzo.

La pavimentazione nei vani è in cotto, i bagni sono regolarmente piastrellati e rivestiti con elementi in ceramica. Il terrazzo esterno presenta una pavimentazione in marmette.

Le porte interne sono in legno tamburato e gli infissi sono in metallo senza taglio termico.

Le pareti ed i soffitti sono regolarmente intonacate e rifinite con pitture lavabili. L'immobile è munito di impianto idrico, con produzione di acqua calda sanitaria, ed impianto elettrico. Gli impianti sono sottotraccia.

Sono presenti anche gli impianti telefonici e di antenna tv.

Non sono presenti controsoffitti.

Nel terrazzo è presente una struttura in metallo aperta perimetralmente e con copertura realizzata abusivamente. Il pavimento, come già detto è in marmette ed il parapetto è in c.a. e regolarmente intonacato. Il terrazzo necessita di manutenzione, in quanto in diversi punti sono presenti tracce di umidità. In particolare il parapetto si presenta in parte con evidenti macchie da infiltrazioni d'acqua ed in parte presenta il distacco dell'intonaco.

L'immobile fa parte di un edificio condominiale la cui facciata risulta essere rifinita in maniera tradizionale ed in buono stato manutentivo.

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL' IMMOBILE

Per stabilire il valore degli immobili oggetto di pignoramento, è stato adoperato il metodo di stima sintetica per comparazione, basato sul confronto di valori unitari, che consiste nello stabilire il valore di un immobile attraverso la preventiva conoscenza del maggior numero di valori unitari di beni simili a quello oggetto di stima.

L'unità di misura prescelta è il metro quadrato di superficie commerciale.

### Operazioni preliminari: calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Ai fini del computo della superficie commerciale di un immobile si fa riferimento alla norma UNI EN 15733-2011, che ha sostituito la norma UNI 10750-2005.



La superficie complessiva commerciale dell'unità immobiliare è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie ponderata delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) o di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Gli spazi e le superfici condominiali, in quanto indivisibili, sono considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento e non sono aggiunti alla superficie dell'appartamento.

Il computo delle superfici viene effettuato con i seguenti criteri di ponderazione:

- 100% delle superfici calpestabili;
- 100% delle superfici delle pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici delle pareti portanti interne e perimetrali se in comunione con altre unità immobiliari;
- 100% delle superfici delle pareti portanti perimetrali nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari).

Le Superfici accessorie di un'unità immobiliare rappresentano gli "elementi destinati in modo durevole a servizio o ad ornamento dell'unità immobiliare principale, alla quale sono, di solito, fisicamente ed economicamente uniti". Non sono indispensabili all'uso della unità principale, ma ne aumentano le utilità e i comodi. Sono da considerarsi:

- **pertinenze esclusive di ornamento:** i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini, ecc...
- **pertinenze esclusive a servizio:** i locali di uso esclusivo, annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito, taverne, ecc...).

Le superfici delle pertinenze esclusive dell'unità immobiliare principale vengono omogeneizzate ed aggiunte alla superficie dell'unità avente funzione principale, ottenendo così la superficie commerciale complessiva dell'immobile.

La nuova norma UNI EN 15733-2011 non contiene più le indicazioni circa la ponderazione delle superfici, originariamente contenute nella vecchia norma UNI 10750-2005, pertanto per il calcolo delle superfici delle pertinenze esclusive di ornamento si fa riferimento al DPR 139/98:

- 30% della superficie di terrazze o balconi comunicanti (fino a 25 mq);
- 10% della quota di terrazze o balconi comunicanti eccedente i 25 mq;
- 15% della superficie di terrazze o balconi non comunicanti (fino a 25 mq);
- 5% della quota di terrazze o balconi non comunicanti eccedente i 25 mq;
- 10% delle aree scoperte fino a 25 mq;
- 2% della quota delle aree scoperte eccedente i 25 mq;

Per quanto concerne la superficie commerciale delle pertinenze di servizio (cantine, soffitte ecc.), non costituenti unità immobiliari autonome, secondo quanto disposto dal DPR 139/98, la superficie omogeneizzata si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Sempre ai sensi del DPR 139/98 si specifica che:

- i muri interni e quelli perimetrali esterni sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm. mentre i muri in comunione sono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25;

- per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alle stesse sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati (DPR 138/98);
- La superficie complessiva è sempre arrotondata al metro quadrato per difetto/eccesso;
- La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero delle loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 m, non entra nel computo della superficie.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 129 così determinata:

- Superficie lorda vani principali PT → 105 mq;
- Superficie terrazzo e tettoia (primi 25 mq) →  $25 \text{ mq} \cdot 0,30 = 7,5 \text{ mq}$ , arrotondati a 8 mq;
- Superficie terrazzo e tettoia (eccedente i primi 25 mq) →  $157 \text{ mq} \cdot 0,10 = 15,70 \text{ mq}$ , arrotondati a 16 mq.

La superficie commerciale del box auto è pari a mq 35, consistenza derivante dalla sola superficie lorda del vano (per lo spessore massimo della muratura di 25 cm).

### Stima sintetica per il calcolo del valore dell'appartamento

La base di dati utilizzata dal sottoscritto per formulare il proprio giudizio di stima è stata la seguente:

- consultazione della Banca dati quotazioni immobiliari anno 2018, primo semestre, Comune di Aci Catena (desunta dall'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- Informazioni acquisite direttamente a livello locale dagli intermediari della compravendita.

Definito il valore unitario medio di riferimento, il sottoscritto ha poi proceduto ad una sua correzione mediante idonei coefficienti riduttivi o maggiorativi che tengono conto delle condizioni emerse in occasione del sopralluogo condotto presso l'immobile oggetto di perizia, ed in particolare:

- della vetustà strutturale dell'immobile;
- delle caratteristiche intrinseche (finiture, esposizione, distribuzione degli ambienti, ecc);
- delle caratteristiche estrinseche (centralità, servizi, ecc);
- del tipo di vendita.

#### C1 – Coefficiente vetustà strutturale

E' stato determinato tenendo conto della vita effettiva dello stabile (circa 37 anni), riferita alla dat di fine lavori dichiarata nel titolo di proprietà.

$$C1 = 0,74$$

#### C2 – Coefficiente caratteristiche intrinseche (grado di finitura, orientamento, panoramicità, prospicienza, luminosità e soleggiamento)

E' stato determinato considerando la tipologia edilizia dell'immobile, le buone finiture interne, i fenomeni di muffa riscontrati nel vano lavanderia e tenendo conto che l'immobile gode di un particolare grado di panoramicità

$$C2 = 1,20$$

#### C3 – Coefficiente caratteristiche estrinseche (di ubicazione)

E' stato stabilito tenendo conto che il prezzo stabilito come valore parametrico, tiene già conto dell'ubicazione

$$C3 = 1,00$$

#### C4 – Coefficiente tipologia di vendita

E' stato determinato tenendo conto dell'assenza di garanzie per vizi occulti, dell'esistenza di eventuali oneri sconosciuti gravanti sul bene e partendo anche dalle seguenti considerazioni:

- in questi casi giudiziali l'alienazione del bene comporta da parte dell'acquirente un pagamento quasi immediato, diversamente da quanto avviene nel libero mercato dove il pagamento è quasi sempre dilazionato nel tempo tramite mutui bancari;
- trattandosi di alienazione forzata di beni, mirata a trovare un acquirente in un breve lasso di tempo, la contrattazione è limitata all'asta mentre, nel libero mercato, la contrattazione ha dei tempi e dei modi tali da modificare, talvolta in maniera sensibile, il valore del bene in vendita;
- l'aspirante acquirente concorre all'acquisto del bene, con le sole indicazioni descritte in perizia rendendolo, di fatto, più cauto nel formulare l'offerta;
- l'entrata in possesso del bene, da parte dell'aggiudicatario, avviene normalmente dopo un certo periodo, talvolta particolarmente lungo, quando è necessario un procedimento legale per attivare l'esecuzione relativa al rilascio e consegna del bene stesso;
- l'eventualità di avere aste deserte comporta documento sia al creditore procedente (mancato rientro di quanto dovutogli) sia all'esecutato (aumento degli interessi passivi, spese di pubblicazione sui quotidiani, spese legali ed altre formalità);
- l'eventuale ripetersi di aste deserte potrebbe richiedere una nuova valutazione del bene (con conseguenti aumenti di spese).

$$C4 = 0,85$$

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di abitazioni di tipo economico, non nuove ed in condizioni ordinarie, site ad Acicatenana nello stesso quartiere del bene oggetto di stima, risulta di circa 1.300,00 €/mq.

Stabilita la superficie commerciale dell'immobile (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

- $V_{app} = Vu \times S.comm \times C = 1.300,00 \text{ €/mq} \times 129,00 \text{ mq} = \text{€ } 167.700,00$ .

Successivamente si è provveduto a "correggere" il valore di mercato dell'appartamento rapportandolo ai coefficienti di correzione C1, C2 e C3, determinati per rendere tale prezzo consono alle caratteristiche dell'immobile oggetto di stima:

- $V_{Corretto} = V \times C1 \times C2 \times C3 = \text{€ } 167.700,00 \times 0,74 \times 1,20 \times 1,00 = \text{€ } 148.917,60$ , che si arrotonda ad  $\text{€ } 148.900,00$ .

Dal valore determinato sono state detratte le spese stimate per le regolarizzazioni, definite in  $\text{€ } 15.500,00$  ed infine, si è provveduto ad effettuare un'ulteriore adeguamento del valore determinato, applicando il coefficiente C4, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti:

- $V_{part.} = (V_{corretto} - 15.500,00) \times C4 = \text{€ } 133.400,00 \times 0,85 = 113.390,00$ .

### Stima sintetica per il calcolo del valore del box

Sulla base delle indagini di mercato, condotte dal sottoscritto secondo la metodologia descritta, il valore unitario medio di vendita (Vu) di box auto, non nuovi ed in condizioni ordinarie, siti ad Acicatenana nello stesso quartiere del bene oggetto di stima, risulta di circa 800,00 €/mq.

Stabilita la superficie commerciale dell'immobile (S.comm), secondo la metodologia descritta al paragrafo precedente, si determina un valore commerciale complessivo pari a:

- $V = Vu \times S.comm \times C = 800,00 \text{ €/mq} \times 35,00 \text{ mq} = \text{€ } 28.000,00$ .

Il valore determinato per l'unità immobiliare in questione deve essere "corretto" applicando gli stessi coefficienti di ragguglio utilizzati per l'appartamento ma con valore del coefficiente C2 (caratteristiche intrinseche), pari ad 1,00, in quanto il box auto non presenta particolari finiture interne.

$$V_{Corretto} = V \times C1 \times C2 \times C3 = \text{€ } 28.000,00 \times 0,74 \times 1,00 \times 1,00 = \text{€ } 20.720,00$$



Infine si è provveduto ad effettuare un'ulteriore adeguamento del valore determinato, applicando il coefficiente C4, che tiene conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti:

- $V_{box} = V_{corretto} \times C4 = € 20.720,00 \times 0,85 = 17.612,00$ .

### Giudizio di stima finale

Sommando il valore dell'appartamento con quello del box auto si ottiene il seguente valore complessivo arrotondato:

$$V_{tot} = € 113.390,00 + € 17.612,00 = € 131.000,00.$$

## COSTITUZIONE LOTTO

La sottoscritta, considerato che l'appartamento, privato del box auto, risulterebbe poco appetibile per una vendita a lotto singolo e che non vi sono i presupposti per un frazionamento dell'appartamento, ritiene di formare un lotto unico costituito dall'appartamento e dal garage.

## RESIDENZA E REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE ESECUTATO

Come risulta dall'estratto di matrimonio rilasciatomi dall'Ufficio dello Stato Civile di Acì Catena in data 17/05/19, i debitori esecutati [REDACTED], hanno contratto matrimonio in data 20/03/1997 ma con provvedimento del Tribunale di Catania, in data 28/10/2011, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

A seguito dell'accertamento del 17/05/19 presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Acì Catena, è emerso che presso l'appartamento oggetto di pignoramento risiede il Debitore Esecutato [REDACTED]

## PROPRIETA', PROVENIENZA DEI BENI E CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Si conferma quanto correttamente riportato nella relazione notarile agli atti, ovvero che l'appartamento ed il box auto oggetto di pignoramento sono stati acquistati dai debitori esecutati, in regime di comunione legale dei beni.

Gli immobili pervennero agli esecutasti per come segue:

- l'appartamento giusto atto di compera del 02/02/2001 rep. 18674 a rogito del Notaio Marco Cannizzo, trascritto in data 03/02/2001 ai nn. 3934/2978, da potere di [REDACTED] Catania il [REDACTED]
- il box auto giusto atto di compera del 28/03/2007 rep. 8333 a rogito del Notaio Patrizia Patanè, trascritto in data 04/04/2007 ai nn. 24398/13791, da potere di [REDACTED]

Al dante causa [REDACTED] il terreno sul quale fu edificato lo stabile era pervenuto per acquisto fattone con atto del 24/05/1978 a rogito del Notaio Francesco Tropea, da potere di [REDACTED]





## ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI E VERIFICA DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rispetto alle formalità pregiudizievoli già elencate nella relazione notarile del 23/06/17 redatta dal Notaio Giulia Messina Vitrano, non sono state riscontrate nuove formalità gravanti sugli immobili oggetto di pignoramento.

In particolare l'elenco delle formalità gravanti sui beni è il seguente:

- Ipoteca volontaria del 27/04/07 rep. 51809/13012 iscritta il 28/04/07 ai nn. 8930/31596;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo rep. 149 del 14/05/2012 iscritta il 30/01/2013 ai nn. 332/5787;
- pignoramento rep. 6623 del 02/10/2013 trascritto il girono 04/11/2013 ai nn. 41755/52058;
- pignoramento rep. 4402 del 11/04/2017 trascritto il girono 23/05/2017 ai nn. 13801/18251;

I dati riportati nel pignoramento rep. 4402 del 11/04/2017 e nella relativa nota di trascrizione, identificano esattamente gli immobili oggetto di pignoramento, di proprietà dei Debitori Esecutati, per la quota di 1/2 indiviso ciascuno, dati che corrispondono a quelli risultanti dalla documentazione acquisita ed alle verifiche tecniche effettuate in loco.

## CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consapevole di aver svolto scrupolosamente le indagini, le verifiche e le ricerche utili alla procedura per il completo espletamento dell'incarico ricevuto, ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione allegando quanto di seguito elencato, rendendosi disponibile per ogni eventuale chiarimento o approfondimento.

Allegati:

- Planimetrie immobili
- rilievo fotografico
- Documentazione Catastale
- Legittimità Urbanistica-edilizia
- Titoli di proprietà
- Elenco formalità
- Regime patrimoniale e certificato di residenza del debitore esecutato
- Verbale di accesso ai luoghi

Con osservanza

Catania, li 05/06/2019

F.to l'Esperto  
Ing. Elisa Palamara

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it