

TRIBUNALE DI CATANIA
SESTA SEZIONE CIVILE
Esecuzioni immobiliari

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Procedura esecutiva immobiliare

Promossa da:

Banca Italease S.p.A.

V/S

XXXXX

Procedura esecutiva immobiliare:

Nr. 261/2011 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione:

Dott. Nelly Gaia Mangiameli

Esperto estimatore:

Dott. Agr. Ettore Toscano

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

TRIBUNALE CATANIA

Sesta sezione civile

* * *

Creditore procedente: BANCA ITALEASE S.P.A.

Debitori eseguiti: XXXXXX

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Nelly Gaia Mangiameli

Estimatore: Dott. Agr. Ettore Toscano

Proc. esec. nr. 261/2011 R.G.E.

Con provvedimento del Magistrato, allo scrivente, dott. Agr. Ettore Toscano, è stato conferito il mandato che di seguito si produce:

- . *“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;*
- . *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;*
- . *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 acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del*

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

- titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo 2 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;*
- . 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;*
 - . 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;*
 - . accerti se sul bene gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;*
 - . 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;*
 - . indichi, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;*

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

- . *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;*
- . *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[^] comma della legge n. 47/1985 o dell'art 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi, se i cespiti medesimi siano o meno sanabili, o condonabili ai sensi del D.L. 269/2003, indicando, previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, le somme da pagare a titolo di oblazione nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), quantificati anche in via approssimativa; precisi, infine, se pendono procedure amministrative o sanzionatorie i relativi costi. Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, quantifichi gli oneri economici necessari per la demolizione dello stesso e verifichi se siano state emesse ordinanze di demolizione o dia acquisizione in proprietà ad opera degli Enti Pubblici territoriali, allegandole in quota;*
- . *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*

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

RACCOMANDAZIONI GENERALI PER L'ATTIVITÀ' DI ESPERTO MOD. 4/REV).

- . 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, 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;*
- . 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, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;*
- . 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;*

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

- . *allegghi 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;*
- . *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;*
- . *nel caso in cui siano presenti più beni pignorati in quota il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari.*

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

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

perseguito, anche in considerazione del fatto che nella procedura esecutiva dette spese dovrebbero essere anticipate dal creditore procedente.

Cenni sulle operazioni peritali

Successivamente aver ricevuto il provvedimento nomina dal G.E., con pec trasmessa dalla cancelleria del Tribunale di Catania il 01/03/2022, lo scrivente, in data 09/03/2023, ha prestato giuramento di rito per accettare l'incarico.

Nei giorni seguenti, quindi, preso atto della disponibilità dei Signori esecutati per eseguire il primo accesso presso gli immobili pignorati, sono state trasmesse delle raccomandate A/R per convocare ufficialmente le parti (allegato 1). Il sopralluogo, così, è stato esperito nelle modalità e nei tempi descritti nel verbale prodotto il 12/05/2023 (allegato 2). E' stato, inoltre, necessario fissare un ulteriore accesso peritale di cui si produce e si allega, al nr. 3, il verbale redatto e sottoscritto dai presenti sui luoghi.

Prima di procedere con la relazione occorre precisare quanto segue.

Il procedimento esecutivo ha interessato le unità negoziali nr. 1-2-3-4-5-6, riportati nella nota di trascrizione, intestate in quota ai sig.ri XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX. Il G.E., tuttavia, con "VERBALE UDIENZA CON TRATTAZIONE SCRITTA" del 07/02/2022, ha ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento per alcuni beni e disposto la stima degli immobili nr. 1-2-3 individuati nella relazione notarile a firma del Notaio A. Spina.

I beni n. 1 e 2 risultano in piena proprietà al sig. XXXXX. Il bene n. 3, di proprietà del sig. XXXXX e già inserito nella precedente procedura esecutiva n. 134/2011, è stato oggetto del Decreto di Trasferimento Immobili n. 80/2018, cron. 832/2018 Rep. 60420/18 disposto dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania in data 07.02.2018, pubblicato il successivo 12 febbraio(allegato 3a).

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

La presente relazione ha, quindi, riguardato solo ed esclusivamente gli immobili del sig. XXXXXX.

Risposte ai quesiti

quesito a)

L'immobile oggetto di pignoramento è sito in Belpasso, in provincia di Catania. Il bene, ubicato nella zona periferia del suddetto Comune, in via Santa Maria di Licodia nr. 86 e 88, è facilmente raggiungibile dalla strada provinciale nr. 14 (SP14), anche detta "Via Roma", la quale direttamente si innesta nella provinciale nr. 4/11 (o Santa Maria di Licodia), ove sorge l'immobile. L'immagine di seguito allegata individua, attraverso una sovrapposizione grafica tra l'immagine satellitare ed il catastale, il lotto oggetto della procedura in corso.



Individuazione dell'immobile pignorato – fonte: ForMaps

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Il lotto, costituito da un'abitazione unifamiliare su due elevazioni fuori terra (*piano terra e piano primo*) e da un'autorimessa, è costituito da tre vani, cucina, bagno, locale garage ed annesso cortiletto al piano terra e da tre vani, bagno ed annessa terrazza al livello al piano primo, il tutto collegato mediante una scala esterna, ubicata nel cortile interno al piano terra.

Risultanze catastali

All'N.C.E.U. del Comune di Belpasso (CT), il lotto, censito al foglio di mappa nr. 32, è costituito da :

- **Abitazione civile** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 5**, Cat. A/5, Via Santa Maria di Licodia n. 86-88; Via Diciannovenima Traversa n. 9-11-13, Classe 5, vani 9,5, R.C. € 613,29 (allegato 4);
- **Autorimessa** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 4**, Cat. C/6, Via Santa Maria di Licodia n. 88, R.C. € 74,37 (allegato 5).

Nella tabella si riepilogano le risultanze cartolari catastali.

Inquadramento catastale								
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale totale mq	Superficie catastale escluse le aree scoperte mq	Rendita €
32	304	5	A/2	5	9,5 vani	229	209	€ 613,29
32	304	4	C/6	5	18 mq			€ 74,37

L'immobile ricade nel foglio di mappa nr. 32 del Comune di Belpasso (CT).

INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO, UBICATO IN BELPASSO (CT),
NEL RISPETTIVO FOGLIO DI MAPPA NR. 32-P.LLA NR. 304 SUB. 4 E 5



Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Ubicazione del bene nel foglio di mappa nr. 32 di Belpasso (CT) – all. 6

L'immobile, come riportato nell'atto di compravendita, confina nell'insieme “con Via Santa Maria di Licodia, con strada provinciale, con proprietà di terzi, salvo se altri” (allegato 7).

Descrizione della distribuzione interna dell'abitazione

Il lotto oggetto di pignoramento consta di una casa ad uso abitativo in stato di assoluto pregresso abbandono, con ambienti fatiscenti e fortemente degradati, sia esternamente sia internamente, assolutamente non abitabile e con coperture pericolanti. Ciononostante, durante il sopralluogo, lo scrivente ha comunque potuto prendere visione di tutti gli ambienti, interni ed esterni, dei due piani di cui la stessa si compone.

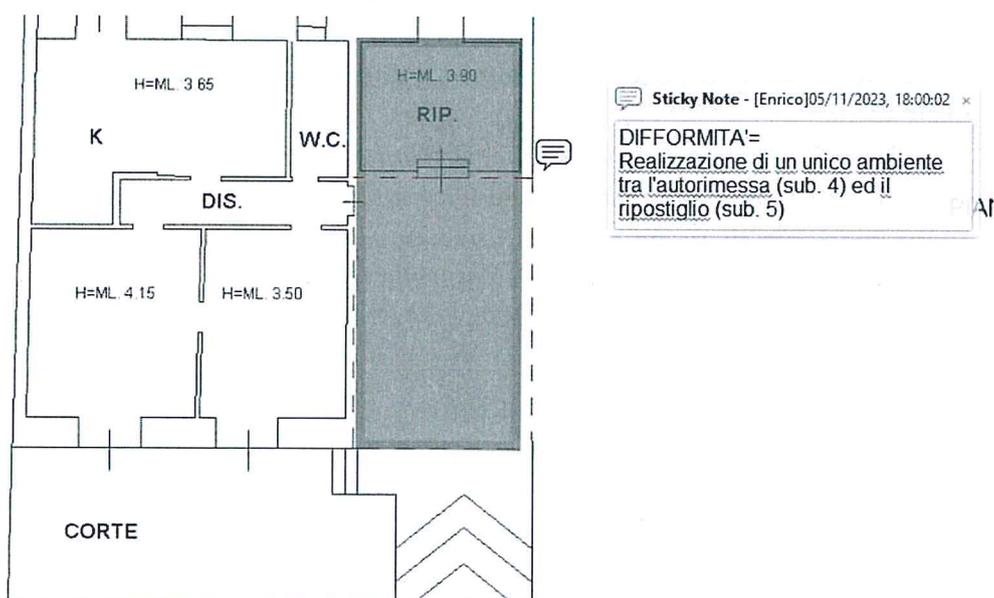
PIANO TERRA è costituito da:

- n.2 camere da letto;
- n.1 disimpegno;
- n.1 bagno con servizi;
- n.1 cucina abitabile;
- n.1 ripostiglio;
- n.1 cortile interno con lavanderia e scale conducenti al primo piano.

Difformità rilevate al piano terra

Lo stato di fatto **non** è conforme al progetto assentito dal Comune con la concessione edilizia in sanatoria nr. 230/07, pratica n. 1866/U.T.C. (allegato 8-9). La difformità consiste nella realizzazione di un unico ambiente tra l'autorimessa (sub. 4) ed il ripostiglio dell'abitazione (sub. 5), così realizzato a seguito dell'abbattimento della parete divisoria (struttura non portante), come da planimetria allegata (allegato 10-11).

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555



Difformità riscontrata rispetto al progetto assentito con concessione edilizia in sanatoria nr. 230/07, pratica n. 1866/U.T.C (all. 10-11).

PRIMO PIANO è costituito da:

- n.1 ampio terrazzo;
- n.2 vani;
- n.1 servizi igienici;
- n.1 ingresso.

N.B.: Il primo piano è prospiciente alla via “Diciannovesima Strada Privata”, da cui è anche possibile accedere all’immobile.

b)

I dati relativi all’immobile, riportati nell’atto di pignoramento del 02/03/2011 (rep. 106), notificato dall’Ufficiale Giudiziario di Catania al debitore esecutato, trascritto il 04/05/2011 (Registro generale nr. 24656, Registro

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

particolare nr. 17668), **sono corretti**: il pignoramento ha interessato l'unità immobiliare (descritta in risposta al quesito a)) **di proprietà del sig. XXXXXX**, e precisamente:

- **Abitazione civile** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 5**, Cat. A/5, Via Santa Maria di Licodia n. 86-88; Via Diciannovenima Traversa n. 9-11-13, Classe 5, vani 9,5, R.C. € 613,29;
- **Autorimessa** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 4**, Cat. C/6, Via Santa Maria di Licodia n. 88, R.C. € 74,37.

c)

Il bene è pervenuto al sig. XXXXXX per atto di compravendita del 25/07/2007, rogito dal Notaio E. Magnano di San Lio, rep. 44335/10726, trascritto il 31/07/2007 - Registro Particolare 32224 Registro Generale 55782 (allegato 7).

d)

Prospetto sinottico di provenienza del bene oggetto di pignoramento.

Nel ventennio, i beni pignorati:

- 1) **Abitazione di tipo civile** censita al foglio 32 mappale 304 subalterno 5, Via Diciannovesima Strada Privata nn. 9-11-13, Via Santa Maria di Licodia n. 86-88, piano terra, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 9,5, rendita catastale Euro 613,29;
- 2) **Garage**, censito al foglio 32 mappale 304 subalterno 4, via Santa Maria di Licodia n. 88, piano terra, categoria C/6, classe 5, consistenza 18 mq, rendita catastale Euro 74,37

figurano, nel catasto fabbricati del comune di Belpasso, in piena proprietà al sig. XXXXXX, nato a Catania il 27 gennaio 1979, codice fiscale XXXXXX.

Gli immobili sopra descritti ai punti 1) a 2) sono pervenuti al signor XXXXXX in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Emanuele Magnano di San Lio di Catania in data 25 luglio 2007, trascritto a Catania il 31 luglio 2007 ai nn. 55792/32224, da potere di:

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

- XXXXXX, nato a Belpasso il giorno [REDACTED]
- XXXXXX, nata a Belpasso [REDACTED]
- XXXXXX, nato a Belpasso [REDACTED]
- XXXXXX, nata a Catania il [REDACTED]
- XXXXXX, nata a Catania il giorno [REDACTED]
- XXXXXX, nata a Belpasso [REDACTED]
- XXXXXX, nato a Belpasso [REDACTED]
- XXXXXX, nato a Catania il [REDACTED]
ai quali era pervenuto:
quanto ai signori XXXXXX, XXXXXX,
XXXXXX, XXXXXX XXXXXX, in ragione di 4/42 ciascuno indivisamente, in
virtù della successione legittima al padre XXXXXX, nato a Belpasso il 12
settembre 1915, deceduto il 4 gennaio 1986, den. n. 49 vol. 2349 Ufficio
Successioni di Catania,
- quanto ai signori XXXXXX, in ragione di 2/42 ciascuno indivisamente, in virtù
della successione legittima al padre XXXXXX, nato a Belpasso il 15 gennaio
1954. deceduto il 23 giugno 1992, den. n. 2 vol. 2884 Ufficio Successioni di
Catania, non ancora trascritta; al de cuius, la quota relitta, era pervenuta in
virtù della sopra citata successione legittima al padre XXXXXX, nato a
[REDACTED] deceduto il [REDACTED] den. n. 49 vol. 2349
Ufficio Successioni di Catania,
- quanto ai signori XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX,
XXXXXX, in ragione di 2/42 ciascuno indivisamente, ed ai signori XXXXXX,
in ragione di 1/42 ciascuno indivisamente, in virtù della successione legittima
alla rispettiva madre e nonna XXXXXX, nata a [REDACTED],
deceduta il [REDACTED] den. n. 31 vol. 3731 Ufficio Successioni di Catania,
alla de cuius, la quota relitta, era pervenuta in virtù della sopracitata
successione legittima al coniuge XXXXXX Nato a Belpasso il [REDACTED]
[REDACTED] deceduto il [REDACTED] den. n. 49 vol. 2349 Ufficio Successioni di
Catania.

e)

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

La documentazione, prodotta e pervenuta agli atti, è completa di tutte le parti ed informazioni necessarie per l'espletamento del mandato.

f)

L'ispezione ipocatastale, effettuata a video in data 10/08/2023, ha permesso di rilevare che sul bene gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (allegato 14):

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 31/07/2007 - Registro Particolare 32224
Registro Generale 55782
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio
44335/10726 del 25/07/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in Belpasso(CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 31/07/2007 - Registro Particolare 15489 Registro
Generale 55783
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio
44336/10727 del 25/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Belpasso (CT)
SOGGETTO DEBITORE
3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 23/10/2008 - Registro Particolare 13198 Registro
Generale 60576
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 2697 del
20/10/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Belpasso(CT), Nicolosi(CT)
SOGGETTO DEBITORE
4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 04/05/2011 - Registro Particolare 17668
Registro Generale 24656
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 106 del 02/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in Belpasso(CT), Nicolosi(CT)

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 01/02/2013 - Registro Particolare 5413
Registro Generale 6466
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZ. DI Belpasso
Repertorio 8/2013 del 11/01/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Immobili siti in Belpasso(CT)
6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 24/10/2013 - Registro Particolare 40948
Registro Generale 50987
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 163/2013 del
26/09/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in Belpasso(CT), Nicolosi(CT)
7. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 13/03/2020 - Registro Particolare 7588
Registro Generale 14397
Pubblico ufficiale CATANIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio
98/9990 del 16/12/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE
Immobili siti in Belpasso (CT)
8. **Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE** del 08/07/2022 - Registro Particolare
23249 Registro Generale 30692
Pubblico ufficiale CATANIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio
130/9990 del 07/07/2022
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESIONE
Immobili siti in Belpasso (CT)

Il pignoramento ha interessato l'**Abitazione civile** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 5**, Cat. A/5, Via Santa Maria di Licodia n. 86-88; Via Diciannovenima Traversa n. 9-11-13, Classe 5, vani 9,5, R.C. € 613,29 e l'**Autorimessa** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 4**, Cat. C/6, Via Santa Maria di Licodia n. 88, R.C. € 74,37.

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

g)

I dati catastali dell'immobile, riportati nell'atto di pignoramento, corrispondono con quelli delle visure.

Difformità planimetriche

In sede di sopralluogo sono emerse delle difformità planimetriche già descritte e graficamente individuate al punto a).

h)

Per l'immobile oggetto di pignoramento si è rilevato, attraverso consultazione telematica del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Belpasso (CT), che il bene ricade nella **Zona B1** – Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.). E' l'art. 13 delle "Norme di Attuazione" a disciplinare e vincolare la suddivisione del territorio comunale in diverse zone in funzione delle loro diverse destinazioni d'uso. In particolare, dopo aver preso visione del P.R.G., si allega una immagine con evidenza nella zona in cui il bene pignorato ricade.

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555



Estratto del P.R.G. - approvato con D.A. N. 987/DRU 22/12/1993

Sempre le “Norme di Attuazione” definiscono le zone “**B1**” come “*aree di recente edificazione caratterizzate da una edilizia con uno stato di conservazione complessivamente sufficiente e per le quali non e' prevista la sostituzione del tessuto urbanistico esistente nè mutamenti nelle destinazioni di zona*”.

Si evince, inoltre, che:

- “sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- sono consentite sopraelevazioni, demolizioni e ricostruzioni, nonchè nuove costruzioni con il rispetto degli indici e le prescrizioni previste;
- l'Indice di fabbricabilità fondiaria è di 3,5 mc/mq;
- l'Altezza massima consentita degli edifici non può essere superiore di 10,50 m;
- è consentito in caso di demolizioni e ricostruzioni il mantenimento dei volumi esistenti”.

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

i)

Nell'atto di compravendita, a pag. nr. 5-6, è riportato che l'immobile "è stato realizzato in assenza delle prescritte Autorizzazioni Amministrative e, pertanto per le stesse è stata presentata al Sindaco del Comune di Belpasso in data 30 aprile 1986 (prot. n. 8896), domanda di concessione Edilizia in sanatoria, in dipendenza della quale è stata rilasciata dal Comune di Belpasso in data 2 maggio 2007 Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230/07: e che, successivamente non sono stati apportati interventi edilizi e/o mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto il preventivo rilascio di Autorizzazioni Amministrative" (allegato 8).

Per prendere visione e copia delle concessioni edilizie e di ogni altra informazione utile inerente all'immobile oggetto di pignoramento è stata quindi effettuata una richiesta di accesso agli atti (legge 241/90 art. 22 e s.m.i.) all'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso (CT) (allegato 15).

Alla richiesta di accesso agli atti, effettuata per mezzo pec, è seguito un appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune per visionare il fascicolo e verificare se fossero state realizzate opere in difformità rispetto ai progetti assentiti con concessione edilizia rilasciata in variante (allegato 5-9).

Il raffronto tra il progetto assentito dal Comune e lo stato dei luoghi ha fatto emergere la difformità già descritta al precedente punto a), tuttora esistente (per la quale non è stata avviata procedura autorizzativa in sanatoria).

ii)

La rilevazione dello stato dei luoghi ed il successivo raffronto con gli elaborati grafici originari, depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Belpasso, ed assentiti con Concessione Edilizia in Sanatoria n. 230/07, ha fatto emergere le difformità consistenti nella realizzazione di un unico ambiente tra l'autorimessa (sub. 4) ed il ripostiglio dell'abitazione (sub. 5).

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Tale difformità è regolarizzabile con la presentazione di una **CILA in sanatoria**, art. 6, comma 2, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., recepito con modifiche dall'art. 3 della L.R. n. 16/2016 della Regione Siciliana. Le spese di sanatoria sono pari a complessivi **euro 2.550,00** (€ 1.000,00 sanatoria + € 50,00 diritti di segreteria + 1.500,00 professionista incaricato alla predisposizione della documentazione e per l'aggiornamento catastale).

Nessuna spesa condominiale pende a carico del sig. XXXXXX.

k)

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, alla data del sopralluogo, risulta disabitato.

L'immobile in oggetto, acquistato del sig. XXXXXX per atto di compravendita del 25/07/2007, rogito dal Notaio E. Magnano di San Lio, rep. 44335/10726, trascritto il 31/07/2007 - Registro Particolare 32224 Registro Generale 55782 , **allo stato attuale non è abitato e del tutto inidoneo all'uso abitativo (allegato 18).**

l)

Il valore di un immobile è direttamente correlato ad aspetti qualitativi (delle strutture, degli impianti, ecc.) e di superficie del bene oggetto di stima. Si tratta di elementi direttamente valutabili dall'estimatore che consentono di pervenire a valori di mercato considerati congrui in rapporto ad immobili aventi simili caratteristiche a quello preso in esame. Le caratteristiche del bene in questione cui fare riferimento sono **intrinseche ed estrinseche.**

Le prime fanno riferimento a superficie, tipologia edilizia e costruttiva, ai materiali utilizzati, alla luminosità, all'esposizione, alla qualità delle finiture e degli impianti ecc..

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Le seconde fanno riferimento alla zona urbanistica in cui il bene ricade, alle sue caratteristiche, alla destinazione edilizia, alla presenza o meno di servizi, ecc..

L'immobile oggetto di stima è una abitazione civile unifamiliare che si sviluppa su due livelli, piano terra e primo piano (sub. 5), collegati mediante una scala esterna posta nel cortile interno. Direttamente collegata con il piano terra è l'autorimessa (sub. 4), la quale è dotata di un accesso autonomo dalla via Santa Maria di Licodia.

Il lotto, da come risultante dall'atto di compravendita, confina nell'insieme: “con Via Santa Maria di Licodia, con strada provinciale, con proprietà di terzi, salvo se altri”.

L'immobile sorge in una zona del P.R.G. urbanisticamente regolamentata ed individuata come “B1”. Si tratta delle aree che costituiscono la struttura urbana della zona Centrale di Belpasso e di parte di Borrello, e che si presentano sature per quanto attiene alla densità edilizia.

L'intera area si caratterizza per la spiccata antropizzazione: sono presenti numerose abitazioni, anche costituite da più elevazioni, a fini residenziali, adeguatamente collegate non solo con le principali arterie della città, anche con quelle che consentono un rapido collegamento con i paesi Etnei e con la città Metropolitana di Catania. Sono anche presenti nelle vicinanze dell'immobile servizi come supermercati, banche e poste utili al cittadino.

Il lotto oggetto di pignoramento giace in stato di assoluto abbandono da decenni e presenta quindi condizioni di grave degrado di tutti suoi componenti (strutture murarie, tetto, pavimenti, infissi, impianti tecnologici, servizi).

Esso dovrà quindi essere oggetto di integrali opere di ristrutturazione edilizia e di sostituzione di tutti gli impianti tecnologici.

FINITURE INTERNE ED ESTERNE

La struttura è in muratura portante di conci di pietra lavica, mentre i solai sono stati realizzati il laterocemento.

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

La copertura è a due falde con struttura in legno e manto in coppi siciliani.
Gli infissi esterni ed interni sono il legno.
Le tramezzature interne sono realizzate con forati da 8 cm posti su una fila.
I pavimenti sono in scaglietta di marmo.
Le pareti dei servizi sono rivestite con mattonelle di ceramica fino ad una altezza di 2 m.

Vizi e difetti

Sono necessari interventi di ristrutturazione integrale, sia interna che esterna, di tutto l'immobile.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE -COMMERCIALE

La superficie commerciale (*D.P.R. 23 marzo 1998 nr. 138 allegato C*) è calcolata sommando la superficie abitativa **lorda** calpestabile, espressa in metri quadri, alle superfici delle pertinenze ed accessori, omogeneizzate con specifici coefficienti. La superficie commerciale, nel caso specifico, è la risultante:

- della superficie omogeneizzata **dei vani principali e degli accessori direttamente comunicanti e non comunicanti con il primo**, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (*primo terra e piano primo*);
- della superficie omogeneizzata **delle pertinenze esclusive di ornamento** (*balconi, terrazze, giardino ecc.*).

La superficie commerciale dei singoli immobili è pari per:

- **l'abitazione unifamiliare (sub. 5) a metri quadri complessivi 229;**
- **l'autorimessa (sub. 4) a metri quadri complessivi 18;**

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

punto m)

Si procede alla quantificazione del prezzo che potrebbe essere potenzialmente stabilito, in libera contrattazione, in un dato mercato ed in un dato momento storico, tra un compratore ed un venditore. Si tratta di un procedimento logico estimativo basato su accertamenti di natura tecnico/economica, fondati su indagini svolte dallo scrivente attraverso la consultazione dei principali Indicatori di Mercato, sia sulla base della propria personale esperienza e conoscenza del mercato immobiliare di beni urbani, nel rispetto del principio dell'ordinarietà e della rilevanza.

Il **principio dell'ordinarietà**, principio fondante estimativo, prevede che il tecnico, per effettuare una stima (in questo caso di **Valore di Mercato**), deve trovarsi in condizioni ordinarie, cioè medie, normali, tali da consentire la ricostruzione del procedimento logico estimativo effettuato. Tutto ciò perché il valore di mercato deve essere il risultato di un processo logico oggettivo, non condizionato da elementi discrezionali, soggettivi.

Il principio della rilevanza consente al tecnico di assumere come rilevanti e discriminanti quelle caratteristiche che concorrono alla determinazione del valore di un bene. Altro aspetto da tenere in debita fa riferimento alla **suscettività**: propensione di un qualsivoglia bene a modificare la sua destinazione d'uso attuale. Tale aspetto, però, è strettamente legato a considerazioni meramente reddituali, poiché è chiaro che la modifica dovrebbe apportare un cospicuo aumento del reddito rispetto alla destinazione d'uso precedente.

In linea di massima le informazioni da assumere come rilevanti in una stima possono delinearci in:

- **fattori intrinseci** (destinazione, dimensione, tipologia immobiliare ed edilizia, disposizione interna degli ambienti, vivibilità, livello di piano, numero di piani, stato di manutenzione ecc.);
- **fattori estrinseci** (vicinanza con la città, alle strade, ai servizi primari ed economici, appetibilità, panoramicità, esposizione e luminosità ecc.).

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Sono questi i fattori che, ai fini dell'analisi economico-estimativa, consentono al tecnico estimatore di svolgere una attenta comparazione tra l'immobile oggetto di stima e quelli presenti sul mercato, aventi analoghe caratteristiche a quello preso in esame, da valutare.

Un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- filter;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare.

I metodi estimativi utilizzati per la determinazione del valore dell'immobile pignorato fanno riferimento:

– **all'indagine di mercato volta alla ricerca di valori unitari di superficie congrui per il segmento di mercato ove il bene oggetto di stima ricade.**

Indagine di mercato

Il processo di *Due Diligence* ha permesso di appurare ed apprendere i valori monetari unitari degli immobili compravenduti di recente in zona con specifico riferimento alla tipologia immobiliare da valutare.

Tale valore, ricavato da una attenta indagine di mercato volta alla ricerca dei valori di mercato di beni comparabili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto al bene oggetto di stima, è pari ad **euro 835,00** per il fabbricato ad uso abitativo e ad euro **500,00** per l'autorimessa. .

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Si tratta di importi unitari riferibili ad immobili in condizioni di manutenzione e conservazione *ordinarie*, e per questo suscettibili di correzione, mediante alcuni coefficienti, in grado di adeguare tali valori ordinari alle condizioni reali, di pessimo stato, in cui versano gli immobili da stimare. Si ritiene, pertanto, corretto, considerate le attuali pessime condizioni di manutenzione e conservazione dei fabbricati pignorati, adottare un coefficiente di riduzione, **pari al 40%**, sul valore unitario ordinario rilevato .
Segue una tabella riepilogativa con il valore immobiliare “corretto”.

Fabbricato ad uso abitativo (sub. 5) – autorimessa (sub. 4)

Descrizione	Valore unitario €	Coefficiente di stato di conservazione e manutenzione	Importo corretto €
Abitazione ad uso abitativo (sub.5)	€ 835,00	0,60	€ 500,00
Autorimessa (sub.4)	€ 500,00	0,60	€ 300,00

Determinazione del valore di mercato

A questo punto, nota la superficie commerciale dei due subalterni, si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato del lotto.

Descrizione immobile	Importo unitario corretto €	Superficie commerciale mq	Valore €
Abitazione ad uso abitativo (sub.5)	€ 500,00	229	€ 114.500,00
Autorimessa (sub.4)	€ 300,00	18	€ 5.400,00
Totale			€ 119.900,00

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Il lotto ha quindi un valore di mercato stimato in complessivi euro 119.900,00.

Al valore stimato occorre detrarre le spese per la regolarizzazione delle difformità planimetriche rilevate al momento del sopralluogo, stimate in complessivi **euro 2.550,00**, così come effettuato in tabella.

Descrizione immobile	Valore stimato €	Spese di regolarizzazione mq	Valore €
Lotto	€ 119.900,00	€ 2.550,00	€ 117.350,00
Totale			€ 117.350,00

In conclusione, dal valore stimato pari ad euro **117.350,00**, si decurta una percentuale compresa tra il **15 ed il 20 % per l'assenza di garanzia per vizi**.

Descrizione immobile	Valore immobile €	decurtazione per assenza di vizi %	Valore dell'immobile €
Lotto	€ 117.350,00	15	€ 99.747,50

Il più probabile valore di mercato dell'intero lotto è quindi pari ad euro 99.747,20, arrotondato ad **euro 100.000,00**.

n)

Il procedimento esecutivo ha interessato le unità negoziali nr. 1-2-3-4-5-6, riportati nella nota di trascrizione, intestate in quota ai sig.ri XXXXXX, XXXXXX, XXXXXX e XXXXXX. Il G.E., tuttavia, con “VERBALE UDIENZA CON TRATTAZIONE SCRITTA” del 07/02/2022, ha ordinato la cancellazione della trascrizione del pignoramento per alcuni beni e disposto la stima degli immobili nr. 1-2-3, così come individuati nella relazione notarile a

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

firma del Notaio A. Spina. **I beni n. 1 e 2 risultano in piena proprietà al sig. XXXXXX. Il bene n. 3, di proprietà del sig. XXXXXX e già inserito nella precedente procedura esecutiva n. 134/2011, è stato oggetto del Decreto di Trasferimento Immobili n. 80/2018, cron. 832/2018 Rep. 60420/18 disposto dalla Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Catania in data 07.02.2018, pubblicato il successivo 12 febbraio (allegato 3a).**

La presente relazione ha, quindi, riguardato solo ed esclusivamente gli immobili del sig. XXXXXX. Si tratta, come più volte riferito, di un'abitazione unifamiliare su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) e da un'autorimessa.

Il piano terra è costituito da tre vani, cucina, bagno, locale garage ed annesso cortiletto; mentre il primo piano da da tre vani, bagno ed annessa terrazza. I piani sono collegati mediante una scala esterna, ubicata nel cortile interno al piano terra. Sia l'abitazione sia l'autorimessa sono stati unicamente concepiti per costituire un unico lotto, condizione che induce lo scrivente a consigliare alla vendita in un unico lotto.

o)

Alla presente relazione si allega la documentazione fotografica (allegato 17).

p)

Il procedimento, vista la nota del G.E. del 07/02/2022 di esclusione delle unità negoziali, interessa solo ed esclusivamente la quota del sig. XXXXXX, proprietario degli immobili siti in Belpasso, censiti al catasto al foglio nr. 32, p.lla nr. 304 – sub. 4 e 5.

Si tratta, come più volte riferito, di un'abitazione unifamiliare su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) e da un'autorimessa, è costituito da tre vani, cucina, bagno, locale garage ed annesso cortiletto al piano terra e da tre vani, bagno ed annessa terrazza al livello al piano primo, il tutto collegato mediante una scala esterna, ubicata nel cortile interno al piano terra. **Le**

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

superiori argomentazioni inducono lo scrivente a non ritenere possibile la comoda visibilità del bene e, quindi, a ribadire che la vendita in un unico lotto sia quella più congeniale ed adeguata al caso in esame, salvo diversa determinazione del G.E..

q)

Il procedimento, vista la nota del G.E. del 07/02/2022 di esclusione delle unità negoziali, interessa solo ed esclusivamente la quota del sig. XXXXXX, proprietario degli immobili siti in Belpasso, censiti al catasto al foglio nr. 32, p.lla nr. 304 – sub. 4 e 5, il cui valore di mercato è stato stimato in euro complessivi 100.000,00.

Conclusioni

Si riepiloga quanto segue:

- Il bene è ubicato nella zona periferia del suddetto Comune e ad esso si accede dalla via Santa Maria di Licodia n. 86 e 88;
- **il lotto è costituito da un'abitazione unifamiliare su due elevazioni fuori terra (piano terra e piano primo) e da un'autorimessa, e precisamente:**
 - **Abitazione civile** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 5**, Cat. A/5, Via Santa Maria di Licodia n. 86-88; Via Diciannovesima Traversa n. 9-11-13, Classe 5, vani 9,5, R.C. € 613,29;
 - **Autorimessa** individuata con la particella nr. 304, **Sub. 4**, Cat. C/6, Via Santa Maria di Licodia n. 88, R.C. € 74,37.
- Il bene è pervenuto al sig. A. Signorello per atto di compravendita del 25/07/2007, rogito dal Notaio E. Magnano di San Lio, rep. 44335/10726, trascritto il 31/07/2007 - Registro Particolare 32224 Registro Generale 55782
- Lo stato di fatto **non** è conforme al progetto *assentito concessione edilizia in sanatoria nr. 230/07, pratica n. 1866/U.T.C.*
- Vi è corrispondenza tra la l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- Sul bene gravano le seguenti iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli:
TRASCRIZIONE A FAVORE del 31/07/2007 - Registro Particolare 32224
Registro Generale 55782
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 44335/10726 del 25/07/2007

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in Belpasso (CT)
SOGGETTO ACQUIRENTE
ISCRIZIONE CONTRO del 31/07/2007 - Registro Particolare 15489 Registro Generale 55783
Pubblico ufficiale MAGNANO DI SAN LIO EMANUELE Repertorio 44336/10727 del 25/07/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in Belpasso(CT)
SOGGETTO DEBITORE
ISCRIZIONE CONTRO del 23/10/2008 - Registro Particolare 13198 Registro Generale 60576
Pubblico ufficiale PRESIDENTE DEL TRIBUNALE Repertorio 2697 del 20/10/2008
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Immobili siti in Belpasso(CT), Nicolosi(CT)
SOGGETTO DEBITORE
TRASCRIZIONE CONTRO del 04/05/2011 - Registro Particolare 17668 Registro Generale 24656
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 106 del 02/03/2011
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Belpasso(CT), Nicolosi(CT)
TRASCRIZIONE CONTRO del 01/02/2013 - Registro Particolare 5413 Registro Generale 6466
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA SEZ. DI Belpasso Repertorio 8/2013 del 11/01/2013
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in Belpasso(CT)
TRASCRIZIONE CONTRO del 24/10/2013 - Registro Particolare 40948 Registro Generale 50987
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio 163/2013 del 26/09/2013
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Immobili siti in Belpasso(CT), Nicolosi(CT)
TRASCRIZIONE A FAVORE del 13/03/2020 - Registro Particolare 7588 Registro Generale 14397
Pubblico ufficiale CATANIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 98/9990 del 16/12/2019
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Ettore Toscano
Agronomo
E-mail: e.toscano@virgilio.it
Pec: e.toscano@epap.conafpec.it
Via Teramo 21 – 95127 Catania (CT)
Cell. 349-8756555

Immobili siti in Belpasso (CT)

Rettifica a TRASCRIZIONE A FAVORE del 08/07/2022 - Registro Particolare
23249 Registro Generale 30692

Pubblico ufficiale CATANIA ATTI PUBBL. SUCC. RIMB. IVA Repertorio 130/9990
del 07/07/2022

**ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE**

Immobili siti in Belpasso (CT)

- Il lotto ricade nella **Zona B1** – Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.)- del P.R.G. del Comune di Belpasso (CT);
- Nel punto j) si riepilogano le spese necessarie per la regolarizzazione delle opere difformi dai progetti approvati;
- **il più probabile valore di mercato dell'intero lotto è pari ad euro 100.000,00.**
- Per l'immobile si consiglia la vendita in un unico lotto.

Tanto si rassegna per l'incarico affidato

Catania, 06/11/2023

L'Esperto

Dott. Agr. Ettore Toscano

