

N=6300

E=2000

Direzione Provinciale di Catania Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore Dott. SANTO GIUNTA

Vis. tel. (0 90 euro)



Comune: (CT) BELPASSO  
Foglio: 83

Scala originale: 1:4000  
Dimensione cornice: 1068.000 x 756.000 metr  
Protocollo pratica T37861/2022

8-Nov-2022 8:46:47

I Particella 49

### **3) Fabbricato rurale sito in Belpasso, di mq 256; foglio 83, part. 49:**

#### Dati anagrafici:

Trattasi di un fabbricato rurale di antica realizzazione in muratura di pietrame, in condizioni di conservazione pessime.

#### Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.T. del comune di Belpasso al foglio 83, part. 49, della consistenza di mq 256.

#### Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.


N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

Regolarità dell'immobile:

L'immobile è di antica realizzazione. Non si sono rilevate modifiche all'impianto originario che avrebbero comportato la richiesta di autorizzazioni.

Dati tecnici:

Il fabbricato rurale risulta pervenuto ad uno degli esecutati in piena proprietà per 1/2, con atto di compravendita del 15/01/2003, a rogito del notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritto il 20/01/2003 ai nn. 2493/1940, da potere di  e successiva nota di rettifica del 15/01/2003, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 2318/989, trascritta il 05/07/2013 ai nn. 38204/31305.

N.B. Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta il 27/11/2008 ai nn. 68996/43356.

L'immobile risulta abbandonato.

Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a nord, ad est e a ovest con la part. 549; a sud con la part. 548.

Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale

eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

#### Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta una documentazione fotografica. Dell'immobile non esistono planimetrie catastali.

L'immobile di cui trattasi è sito nel comune di Belpasso; di antica realizzazione con struttura portante costituita da muratura di pietrame lavico. Esso insiste in zona rurale. Lo stabile si presenta in condizioni di conservazione, sia esterna che interna, estremamente degradate. La superficie lorda è di mq 256. La sua realizzazione è finalizzata al servizio dell'agricoltura, per cui non ha un interesse particolare. Non vi sono dotazioni di alcun tipo (impianto idraulico, elettrico, termico, ecc...).

#### Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (fabbricati rurali a servizio dell'agricoltura).

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione

e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 150.00:

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

$$\text{mq } 256.00 \times \text{€/mq } 150.00 = \text{€ } 38.400,00$$

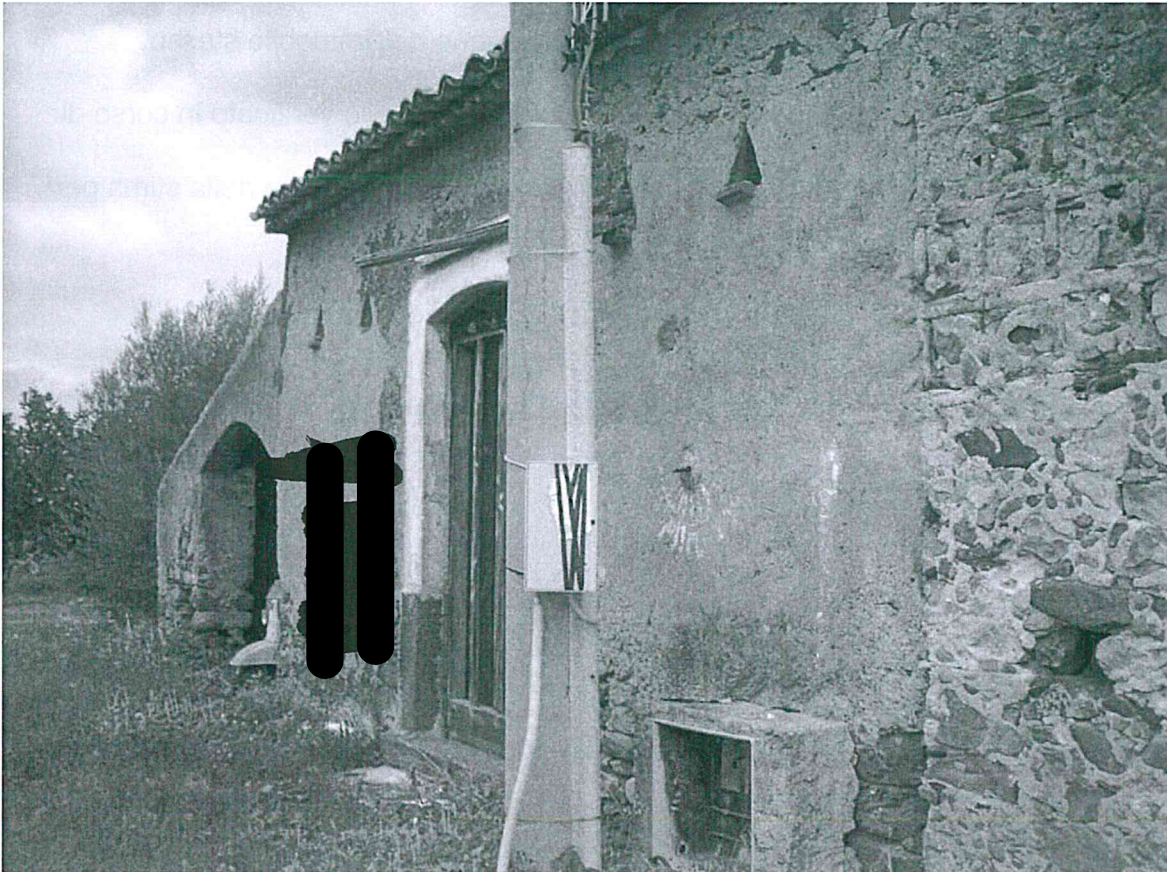
Bisogna ancora tenere conto che la quota spettante ad uno degli esecutati è pari ad 1/2 dell'immobile; ciò determina la circostanza che la quota indivisa non può avere il valore di 1/2, ma deve essere valutata non oltre il 30%:

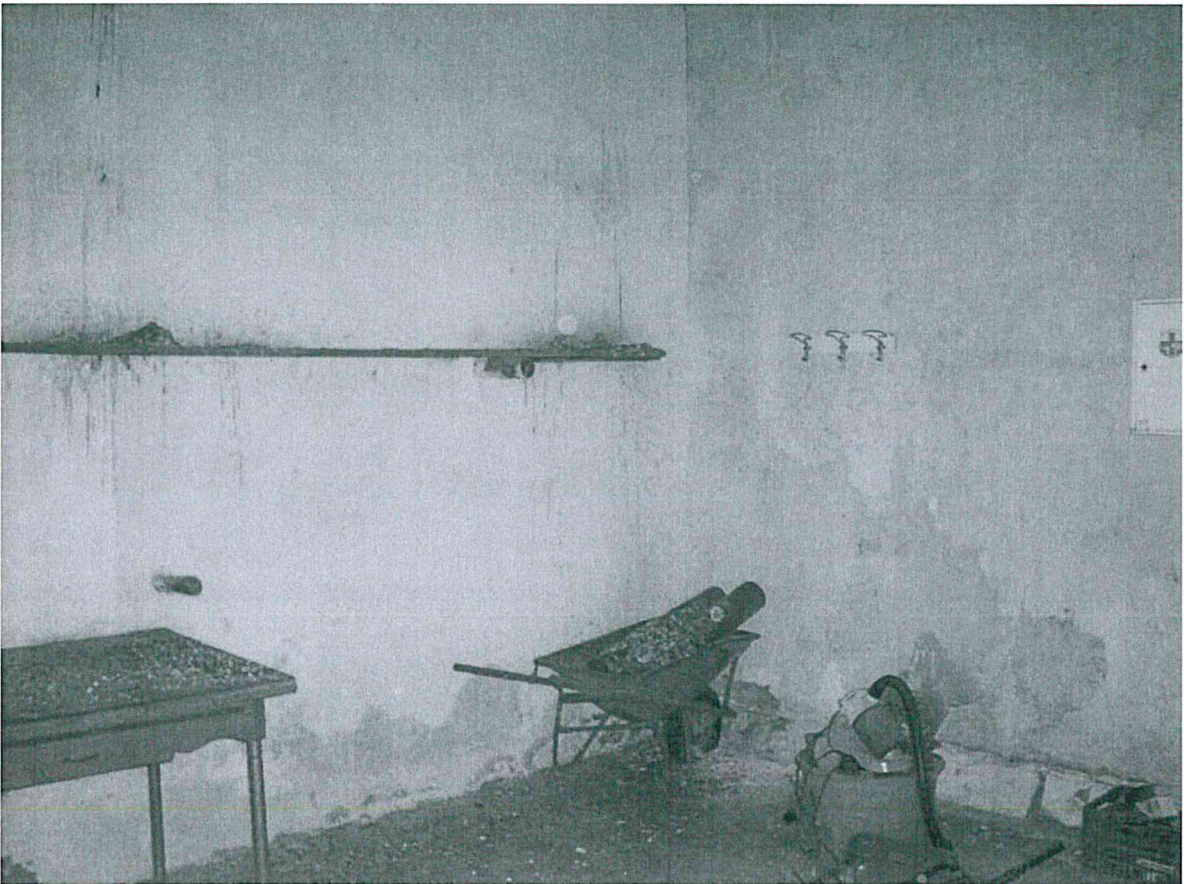
$$\text{si ha pertanto: } 38.400,00 \times 0.30 = \text{€ } 11.520,00$$

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

$$\text{Valore di vendita: } \text{€ } 11.520,00 \times 0.80 = \text{€ } 9.216,00 \text{ (arrotondato)}$$

L'immobile non risulta divisibile.

















## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 15/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 15/01/2003 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2318 registrato in data - COMPRAVENDITA Rettifica la trasc. n.1940/2003 Trascrizione n. 31305.2/2013 Reparto PI di CATANIA in atti dal 05/07/2013			

#### Situazione degli intestati dal 15/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/4 fino al 15/01/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 15/01/2003 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2318 registrato in data - Trascrizione n. 31305/2013 Reparto PI di CATANIA in atti dal 05/07/2013			

#### Situazione degli intestati dal 15/01/2003

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	PLMLGU66E01A841B*	(1) Proprieta' 1/1 bene personale fino al 15/01/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 15/01/2003 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2318 registrato in data - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Rettificata dalla trasc. n.31305/2013 -Trascrizione n. 1940.1/2003 Reparto PI di CATANIA - Pratica n. 86540 in atti dal 24/02/2003			

#### Situazione degli intestati dal 02/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 3/4 fino al 15/01/2003
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 15/01/2003
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 02/12/2002 Pubblico ufficiale NOT P. PISTORIO Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2218 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione n. 9999 registrato in data 17/12/2002 - COMPRAVENDITA Voltura n. 13815.1/2003 - Pratica n. 26713 in atti dal 27/01/2003			

#### Situazione degli intestati dal 02/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 500/1000 bene personale fino al 02/12/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 bene personale fino al 02/12/2002
<b>DATI DERIVANTI DA</b>			
Atto del 02/12/2002 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2220 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34718.3/2002 Reparto PI di CATANIA - Pratica n. 13824 in atti dal 16/01/2003			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

#### Situazione degli intestati dal 02/12/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 750/1000 bene personale fino al 02/12/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 in regime di separazione dei beni fino al 02/12/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 02/12/2002 Pubblico ufficiale PISTORIO PATRIZIA Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 2218 registrato in data - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 34717.3/2002 Reparto PI di CATANIA - Pratica n. 13815 in atti dal 16/01/2003

#### Situazione degli intestati dal 02/02/2002

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/2002
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 02/12/2002
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 02/12/2002

DATI DERIVANTI DA Atto del 02/02/2002 Pubblico ufficiale NOT P. PISTORIO Sede BIANCAVILLA (CT) Repertorio n. 26859 in atti dal 27/01/2003 COMPRAVENDITA Voltura n. 13824.1/2003 - Pratica n. 26859 in atti dal 27/01/2003 ANIA (CT) Registrazione n. 9999 registrato in data 17/12/2002 -

#### Situazione degli intestati dal 23/12/2001

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 02/02/2002

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/2001 - UR Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume 14 n. 3759 registrato in data 28/03/2002 - SUCC. DISTEFANO ANTONINO Voltura n. 157516.1/2002 - Pratica n. 166240 in atti dal 15/04/2002

#### Situazione degli intestati dal 26/02/1985

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/12/2001
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 fino al 23/12/2001

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 26/02/1985 - US Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume 156 n. 11 registrato in data 26/07/1985 - Voltura n. 7946.1/1985 in atti dal 09/04/1997

#### Situazione degli intestati relativa ad atto del 18/02/1979 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 4/12 fino al 26/02/1985
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 4/12 fino al 26/02/1985

DATI DERIVANTI DA DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/02/1979 - US Sede CATANIA (CT) Registrazione Volume 1909 n. 18 registrato in data 14/08/1979 - Voltura n. 11634.2/1984 in atti dal 09/04/1997



Direzione Provinciale di Catania  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

## Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 08/11/2022

Data: 08/11/2022 Ora: 9.00.56  
Visura n.: T44552 Pag: 4  
Fine

### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 4/12 fino al 26/02/1985
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/12 fino al 18/02/1979
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 1/12 fino al 18/02/1979
4	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà' 6/12 fino al 18/02/1979

DATI MECCANOGRAFICI: Impianto meccanografico del 26/05/1984

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90  
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.





**4) laboratorio sito in Biancavilla, via Del Bottaio n. 1, piano T:**

Come riferito dal Custode Giudiziario, l'immobile sito in via del Bottaio n. 1 è già soggetto ad altra procedura esecutiva pendente presso il Tribunale di Catania al R.G.Es. 1170/2017, la cui vendita era già fissata per il giorno 19/01/2023.

Pertanto, si omette di analizzare il suddetto immobile.

**5) appartamento sito in Biancavilla, via Del Bottai, foglio 34, part. 557, sub 5;**

Dati anagrafici:

Trattasi di un appartamento sito in Biancavilla, via del Bottai n. 1, al piano primo.

Dati catastali:

L'immobile è censito al N.C.E.U. del comune di Biancavilla al foglio 34, part. 557, sub 5, cat. A/2, classe 2, vani 6.5, sup. catastale mq 253 (mq 238, escluse le aree scoperte), rendita € 328.98.

Formalità pregiudizievoli:

Dalla documentazione in possesso del sottoscritto (relazione notarile), l'immobile risulta soggetto a:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

### Regolarità dell'immobile:

Risulta presentata istanza di sanatoria edilizia n. 904/86. La pratica, che riguarda anche altro immobile, non è ancora stata completata. Oltre gli ulteriori adempimenti, bisogna ancora versare circa € 4500.00 per oblazione, circa € 700.00 per oneri di urbanizzazione, nonché le sanzioni per ritardato pagamento.

### Dati tecnici:

A due degli esecutati il terreno su cui è stato costruito l'immobile (di cui al foglio 34, part. 557, sub 5 e 9) è pervenuto a due degli esecutati per 1/2 ciascuno in proprietà con atto di compravendita del 21/06/1979, notaio Guzzardi di Adrano, trascritto nel 1979 al n. 19201, da potere di [REDACTED] successiva nota di rettifica del 04/12/2001, notaio Patrizia Pistorio di Biancavilla, rep. 1371, trascritta il 18/12/2001 ai nn. 46475/35014.

L'immobile risulta abitato dalla madre dell'esecutato.

### Confini:

In corso di sopralluogo si sono verificati i seguenti confini:

- a sud-ovest con via Del Bottai, a nord-ovest con via Del Panieraio, a nord-est con altra ditta.

### Formalità da cancellare con il Decreto di trasferimento del bene Pignorato:

All'atto del trasferimento del bene pignorato, sarà necessario effettuare la cancellazione dei vincoli ed ipoteche di cui al capitolo specifico, e cioè:

- Iscrizione n. 35782/3522 del 25/09/2014 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania in data 13/12/2013, rep. 4011, a favore di

Banca CARIGE ITALIA S.P.A. con sede in Genova, C.F. 02123210995 (domicilio fiscale eletto via Cassa di Risparmio n. 15), contro gli esecutati, capitale € 221.975,14, ipoteca € 250.000,00;

N.B. La formalità riguarda anche altri immobili non oggetto di esecuzione.

- Trascrizione n. 43915/32165 del 30/10/2019 verbale di pignoramento notificato dal FUNZIONARIO UNEP della CORTE D'APPELLO di CATANIA in data 12/09/2019, rep. 9293, a favore di BRAMITO SPV SRL, via Piemonte n. 38, 00187 Roma con sede in Roma, C.F. 14367871002, contro gli esecutati.

#### Caratteristiche costruttive e distributive:

Al fine di comprendere meglio la situazione dello stato di fatto, si è predisposta la planimetria, nella quale sono anche indicati i punti di presa delle fotografie (con frecce rosse):

- ALLEGATO 1: planimetria dello stato di fatto riscontrato.

L'immobile di cui trattasi è sito in Biancavilla, via Del Bottai n. 14, realizzato con struttura portante in calcestruzzo cementizio armato. Esso insiste in zona periferica. Lo stabile si presenta in condizioni esterne discrete. Come si evince nell'ALLEGATO 1, rispetto alla planimetria catastale, è stata apportata soltanto una lieve modifica consistente nella formazione di una tramezzatura al fine di realizzare un ripostiglio.

L'appartamento è di grandi dimensioni, costituito da un ampio ingresso, un ampio soggiorno, cucina, tre camere da letto, ripostigli, bagno e lavanderia. La superficie lorda è pari a mq 231.60, la superficie utile è pari a mq 201.50. L'altezza utile è pari a mt 3.15. I pavimenti sono in ceramica; gli infissi esterni sono in legno di douglas e vetro-camera (con avvolgibili in legno), le porte interne sono in legno tamburato (alcune con vetri

laminati); l'impianto termico è a norma; l'impianto elettrico risulta realizzato a norma, con salvavita; gli intonaci sono del tipo tradizionale, con pittura in spatolato. I materiali interni sono di discreta qualità. Si sono, però, rilevate numerose lesioni nelle tamponature e nelle tramezzature (vedi foto allegate); a parere del sottoscritto ciò si è verificato a seguito del cedimento diffuso del solaio di calpestio dell'appartamento; saranno quindi necessari interventi di consolidamento consistenti e costosi.

#### Valutazione dell'immobile ed eventuale vendita in lotti:

Per la determinazione del probabile valore di mercato dell'immobile pignorato, lo scrivente assume come parametro tecnico il metro quadrato, lo stesso che nel comune in questione viene adottato nelle libere contrattazioni per immobili simili a quello oggetto di stima (abitazioni di tipo economico, in condizioni scadenti), facendo riferimento anche alle quotazioni dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate; l'immobile è inserito nella zona "D1-periferica" che riporta, per abitazioni di tipo civile con stato conservativo normale, valori compresi fra €/mq 700.00 ed €/mq 950.00 (per superficie lorda); l'ubicazione è in zona degradata e senza particolare pregio.

Pertanto, in analogia ai prezzi di mercato correnti nel comune in esame, tenuto conto dell'architettura del fabbricato, delle sue condizioni di manutenzione ed ubicazione, degli interventi di consolidamento necessari e quant'altro dianzi descritto, il sottoscritto attribuisce alle unità di che trattasi il prezzo unitario di €/mq 490.00:

Si ha, pertanto, il seguente valore dell'immobile:

mq 201.50 x €/mq 490.00 = **€ 98.735,00**

Alla stima effettuata dovrà essere detratto l'importo della regolarizzazione delle parti abusive (L.R. 4/2003 art. 20, comma 3), valutato complessivamente in € 9.200,00 come segue:

- per oblazione: = € 4500.00;
- per oneri di concessione = € 700.00;
- spese tecniche forfetarie e sanzioni: = € 4000.00.

per quanto sopra il valore dell'immobile si otterrà da:

**Valore di stima:** € 98.735,00 - 9.200,00 = **€ 89.535,00**

Il valore di stima non può coincidere col valore di vendita del bene da esecuzione. Infatti, il periodo di tempo che trascorre tra la valutazione e la vendita nonché il minore interesse dell'attuale proprietario alla corretta manutenzione dell'immobile stesso, determinano un rischio inerente lo stato del bene diverso da quello verificato in corso di accesso. Per tenere conto di tale rischio, si detrae un valore percentuale della stima pari al 20% ottenendo in definitiva il valore di vendita:

**Valore di vendita:** € 89.535,00 x 0.80 = **€ 71.628,00 (arrotondato)**

Date le caratteristiche immobile non risulta divisibile.

VIA DEL PANIERAIO

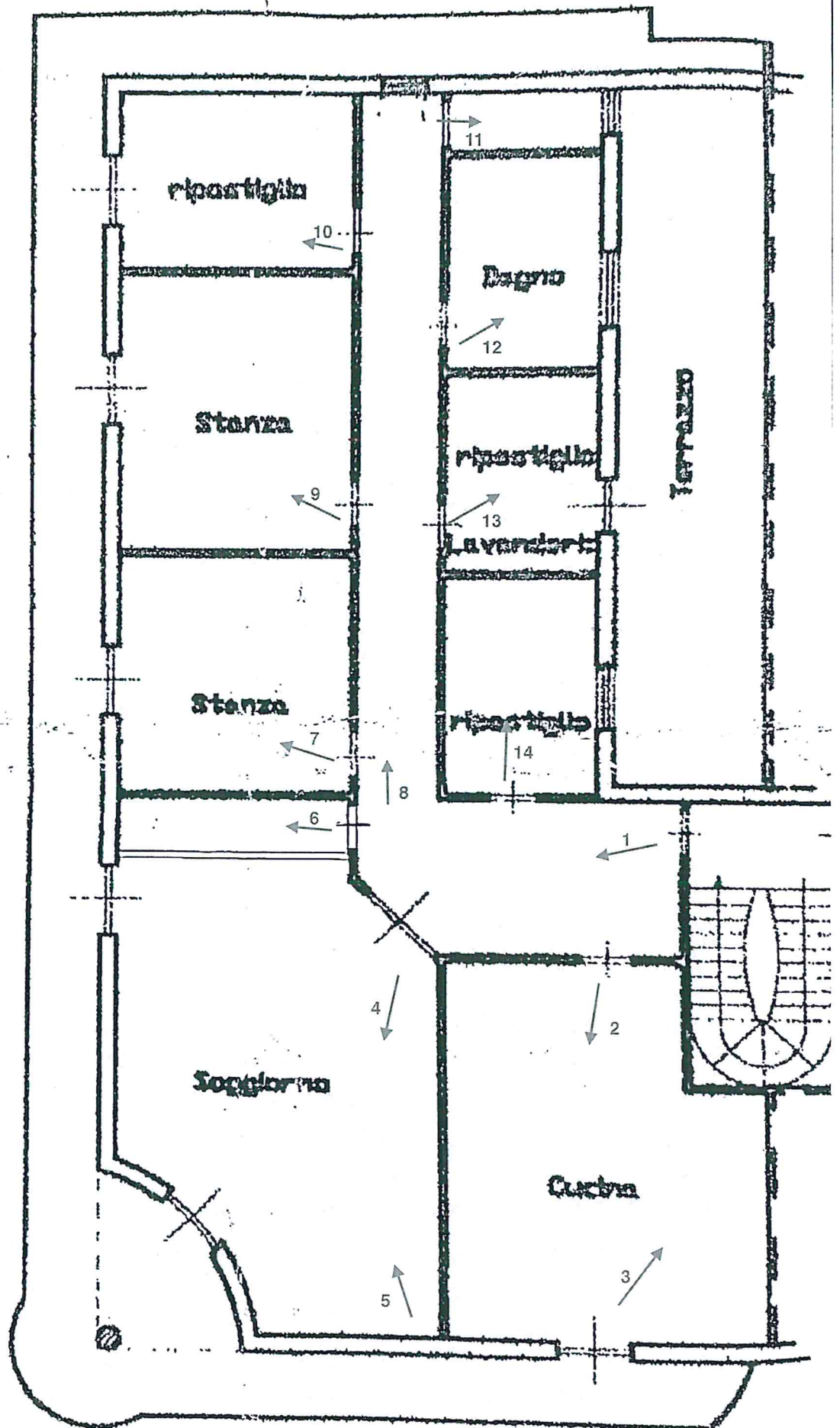


FOTO ESTERNE ED ANDRONE

