

Studio Tecnico
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Viale Vittorio Veneto 134 - 95127 Catania
Tel. 095-371150 Cell. 340-2708100 Fax 095-62731139
Email: a.carpinato@tiscali.it
Pec: alfio.carpinato@ingpec.eu
P.IVA 04612180879

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

VERSIONE PRIVACY

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

Indice

Relazione Tecnica Illustrativa

Allegati

- Verbali di sopralluogo
- Rilievi fotografici dei tre appartamenti e dei tre garages
- Visure catastali di tre appartamenti e tre garages
- Planimetrie catastali dei tre appartamenti e dei tre garages
- Generalità dei "Debitori Esecutati"
- Elenco spese
- Specifica dell'indennità del CTU

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Firma digitale*

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Tribunale di Catania

Sesta Sezione Civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

G.E. Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo

VERSIONE PRIVACY

Relazione Tecnica Illustrativa

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile -
Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

1) Premessa

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Catania al n° 4205 e dei CC.TT.U. nel Tribunale di Catania al n° 150/C, il 10 Ottobre 2016 è stato nominato C.T.U. dall'Ill.mo Giudice **Dott.ssa Maria Fascetto Sivillo** nella Procedura Esecutiva Immobiliare indicata in oggetto, **che gli sottopone i seguenti quesiti:**

- a. **identifichi esattamente i beni pignorati**, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b. **verifichi la correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento** e nella nota di trascrizione (o, in caso di procedure riunite, nei singoli atti di pignoramento e nelle 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;

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

- 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 acquistato la proprietà per effetto di successione mortis causa verifichi la trascrizione del titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al g.e. la mancata trascrizione di un valido titolo di acquisto (si evidenzia che a tal fine non sarebbe utile la trascrizione della denuncia di successione né la mera considerazione del rapporto di parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;
- d. **accerti l'esatta provenienza del/i bene/i**, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento e la produzione dell'atto di acquisto del debitore se anteriore al ventennio;
- e. segnali tempestivamente al giudice la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la **incompletezza della documentazione prodotta**, indicando la documentazione mancante al fine di sollecitare una eventuale integrazione al creditore procedente;
- f. accerti **se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli**, indicandone gli estremi; elenchi, quindi, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g. provveda alla **identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria del bene provveda, in caso di difformità o in mancanza di idonea planimetria del bene provveda alla sua correzione o redazione, solo se strettamente necessario;
- h. indichi, previa acquisizione o aggiornamento del **certificato di destinazione urbanistica**, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- i. accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in **materia urbanistico - edilizia** indicando in quale epoca fu realizzato l'immobile, gli estremi del provvedimento autorizzatorio, la rispondenza della costruzione alle previsioni

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

del provvedimento medesimo, e segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità e modifiche e gli estremi degli atti autorizzativi. In caso di esistenza di opere abusive, l'esperto verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono, precisando lo stato della procedura, e valuterà la conformità del fabbricato al progetto proposto, segnalando, anche graficamente, le eventuali difformità;

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

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

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;

- m. determini **il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto del costo dell'eventuale sanatoria;** tenga conto altresì della riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerando tale riduzione in una misura tra il 15 ed il 20 % del valore stimato;
- n. indichi l'opportunità di procedere alla vendita in **unico lotto o 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;
- o. 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;
- p. accerti, nel caso si tratti di **bene indiviso**, la valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise; precisi in particolare se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le quote che potrebbero essere separate a favore della procedura;
- q. nel caso in cui siano presenti **più beni pignorati in quota** il perito predisporrà un progetto di divisione in natura tenendo conto delle singole quote dei comproprietari. A tal fine dovrà individuare lotti omogenei, senza necessariamente frazionare ciascun bene in tante parti quanti sono i lotti: ogni lotto dovrà cioè essere formato da uno o più beni che consentano di comporre la quota del dividente, in modo che le porzioni dell'altro dividente possano formarsi con i restanti beni e salvo conguaglio in denaro (la cui entità non dovrà comunque essere superiore al 20% del

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

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'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.

α α α

Il sottoscritto Dott. Ing. Alfio Carpinato il 19 e 28 Dicembre 2016, previo avviso alle parti, come si evince dai verbali di sopralluogo, si è recato negli immobili oggetto della presente Procedura per svolgere le operazioni peritali.

2) Risposte ai quesiti

a)

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

1)

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via Luigi Einaudi,*** (già Via ***) – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio *** , Part. *** , Sub 10, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 76 mq – totale escluso aree scoperte 71 mq, Rendita € 361,52.**
- **Foglio *** , Part. *** , Sub 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 42 mq, Superficie Catastale 42 mq, Rendita € 190,88.**

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

2)

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio *****, **Part. *****, **Sub 1**, **Categoria A/2**, **Classe 6**, **Consistenza 10,5 vani**, **Superficie Catastale totale 241 mq** – totale escluso aree scoperte 209 mq, **Rendita € 1.111,67**.
- **Foglio *****, **Part. *****, **Sub 13**, **Categoria C/6**, **Classe 6**, **Consistenza 27 mq**, **Superficie Catastale 27 mq**, **Rendita € 143,63**.

3)

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio *****, **Part. *****, **Sub 5**, **Categoria A/2**, **Classe 6**, **Consistenza 7,5 vani**, **Superficie Catastale totale 206 mq** – totale escluso aree scoperte 192 mq, **Rendita € 794,05**.
- **Foglio *****, **Part. *****, **Sub 6**, **Categoria C/6**, **Classe 4**, **Consistenza 47 mq**, **Superficie Catastale 47 mq**, **Rendita € 182,05**.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Prima parte

a)

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015

R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio ***, Part. ***, Sub 10, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 76 mq – totale escluso aree scoperte 71 mq, Rendita € 361,52.**
- **Foglio ***, Part. ***, Sub 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 42 mq, Superficie Catastale 42 mq, Rendita € 190,88.**

L'appartamento è ubicato a secondo ed ultimo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e confina a Nord, Est ed Ovest con l'area condominiale a Sud con la Via Einaudi.

Il garage confina a Est con la corsia di manovra a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

b)

A seguito dell'accertamento esperito nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che **i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.**

c)

L'immobile è proprietà al 100% della Coniugi ***, i quali sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per entrambi gli immobili sono presenti le seguenti formalità :

- **Iscrizione del *** Reg. Part. 19495 Reg. Gen. 68664**

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Pubblico Ufficiale *** Rep. 27426/14249 del 10/12/2004

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 8268 Reg. Gen. 24257

Pubblico Ufficiale *** Rep. 7660/2002 del 11/03/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati: Annotazioni n° 3081 del 01/04/2008 (cancellazione totale).

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 25259 Reg. Gen. 30837

Pubblico Ufficiale *** Rep. 24/3513 del 23/09/1999

Atto per causa di morte – Certificato per denunciata successione.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale *** Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale *** Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Gli immobili sono pervenuti ai coniugi *** giusto Atto di Compravendita del *** rogato dal Notaio *** Rep. 27425/14248 trascritto in data 15/12/2004 ai nn° 41983/68663 da potere della Sig.ra L.F. per 20/30 dal Sig. C.F. per 2/30, dal Sig. C.G. per 2/30, dal Sig. C.O. per 2/30, dalla Sig.ra C.C. per 2/30 dal Sig. C.V. per 2/30. Ai suddetti Sigg.ri gli immobili erano pervenuti in parte per Atto di compra-vendita del Notaio *** del 19/05/1977 trascritto il 18/06/1977 ai nn° 19237/16255 da potere di M.A.; ed in parte per successione in morte del Sig. C.S. deceduto il 19/10/199 (Den. n. 24 vol. 3513/99 dell'Ufficio del Registro di Catania del 23/09/1999) trascritta il 15/06/2012 ai nn. 308/25259, devoluta per legge.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Nota: alla data del 24/02/2017 non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità in morte del Sig. C.S.

Al Sig. C.S. la quota di propria pertinenza dei su indicati immobili era pervenuta per l'atto di compravendita rogato dal Notaio *** del 19/5/1977 sopra citato.

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per entrambi gli immobili sono:

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 19495 Reg. Gen. 68664

Pubblico Ufficiale *** Rep. 27426/14249 del 10/12/2004

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 8268 Reg. Gen. 24257

Pubblico Ufficiale *** Rep. 7660/2002 del 11/03/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati: Annotazioni n° 3081 del 01/04/2008 (cancellazione totale).

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 25259 Reg. Gen. 30837

Pubblico Ufficiale *** Rep. 24/3513 del 23/09/1999

Atto per causa di morte – Certificato per denunciata successione.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale *** Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale *** Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

g)

L'accertamento contemplato dalla lettera g) non rientra nella presente Procedura perché lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali, a meno di una piccola veranda in alluminio e anodizzato e vetri che è stata realizzata sul balcone Nord.

h)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica perché è *improprio* richiederlo per un fabbricato già esistente.

i)

A seguito di accertamento esperito nell'UTC del Comune di Gravina di Catania si è evinto che per la palazzina in cui sono ubicati i due immobili è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n°**** del ***.

j)

L'accertamento contemplato dalla lettera j) non rientra nella presente Procedura **perché non sono state riscontrate opere abusive.**

k)

Al momento del sopralluogo l'appartamento era fruito da un familiare dei coniugi *** (per come da loro riferito) ed il garage era occupato da masserizie di vario genere.

l)

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via Luigi Einaudi, *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio *** , Part. *** , Sub 10, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 76 mq – totale escluso aree scoperte 71 mq, Rendita € 361,52.**

- **Foglio *** , Part. *** , Sub 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 42 mq,**
Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Superficie Catastale 42 mq, Rendita € 190,88.

L'appartamento è ubicato a secondo ed ultimo piano di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra e confina a Nord, Est ed Ovest con l'area condominiale a Sud con la Via Einaudi.

Il garage confina a Est con la corsia di manovra a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

La palazzina è stata realizzata con struttura portante in c.a., muri d'ambito a cassetta, tramezzi in laterizio e copertura a falde e tegole.

L'appartamento è composto da una sala d'ingresso; una stanza da letto matrimoniale; cucina, bagno e lavanderia disimpegnati da un corridoio **per una superficie coperta lorda complessiva di circa 70 mq.**

L'immobile è dotato di tre balconi, uno nel prospetto Sud con una superficie di circa **3 mq**, uno nel prospetto Ovest per una superficie complessiva di circa **6 mq** ed uno nel prospetto Nord anch'esso per una superficie di circa **6 mq** e sul quale è stata realizzata una piccola veranda in alluminio anodizzato e vetri.

L'appartamento esposto ai quattro punti cardinali è pavimentato con mattonelle tipo gres con le pareti intonacate e tinteggiate ed infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato tutti di media fattura.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico non è verosimilmente conforme alla vigente normativa (Legge 37/2008) per il cui adeguamento si stima un costo di € 500,00.

Il garage ha una superficie di circa **42 mq**, è pavimentato con marmette a scaglie, è dotato di infisso in ferro basculante ma non versa in buone condizioni di conservazione.

L'immobile è ubicato nella periferia Sud del Comune di Gravina di Catania; la zona è caratterizzata dall'assenza di rilevante traffico automobilistico e gode di buona qualità ambientale ma priva di esercizi commerciali di rilievo.

m)

Stimare un immobile secondo **l'aspetto economico del valore di mercato**

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si può vendere nel momento in cui viene effettuata la stima.

Il procedimento che il sottoscritto ha utilizzato per ottenere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello **sintetico – comparativo** basato sul confronto diretto adottando come parametro di confronto **la superficie commerciale dell'immobile** che nel nostro caso è :

- Superficie coperta lorda dell'appartamento = **circa 70 mq**
- Superficie coperta lavanderia 6 mq x 80% = **circa 4,8 mq**
- Superficie esterna 9 mq x 30% = **circa 2,7 mq**

Totale 77,5 mq che ai fini della stima si arrotondano a **78 mq**.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato dell'immobile pignorato** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare); sulla scorta dei risultati ottenuti con la ricerca, lo scrivente ritiene, in base alla propria esperienza, che l'appartamento, per le **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si stimi **€ 85.800,00**.

Il garage con una superficie di circa 42 mq si stima **€ 42.000,00**.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (*La garanzia per l'evizione* (art. 1476 c.c.) è funzionale alla tutela del compratore per eventuali "vizi giuridici", non conosciuti al momento della conclusione del contratto, che limitano il godimento del diritto o del bene) si ritiene di ridurre del **15 % il valore stimato dei beni, ovvero:**

€ 85.800,00 - 15% = € 72.930,00

€ 42.000,00 - 15% = € 37.500,00

n)

Considerato l'ammontare del debito non è opportuno procedere alla vendita dei due cespiti separatamente l'uno dall'altro.

o)

Vedi il rilievo fotografico composto da **nn° 8 fotografie**, la planimetria e la

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

visura catastale sia dell'appartamento che del garage.

p)

L'accertamento contemplato dalla lettera p) non rientra nella presente Procedura perché i "Debitori Esecutati" sono proprietari dei beni pignorati al 100% in ragione di 50% cadauno in maniera indivisa.

q)

L'accertamento contemplato dalla lettera q) non rientra nella presente Procedura perché non sono presenti beni pignorati in quota.

Seconda parte

a)

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015

R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via Fratelli Bandiera, *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio ***, Part. ***, Sub 1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale totale 241 mq – totale escluso aree scoperte 209 mq, Rendita € 1.111,67.**
- **Foglio ***, Part. ***, Sub 13, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 27 mq, Rendita € 143,63.**

L'appartamento è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra confina ad Est con la Via *** a Nord, Sud ed Ovest con l'area condominiale.

Il garage confina a Est con la corsia di manovra a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

b)

A seguito dell'accertamento esperito nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che **i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.**

c)

L'immobile è proprietà al 100% della Coniugi ***, i quali sono coniugati in regime di comunione legale dei beni.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per il sub 13 sono presenti le seguenti formalità:

- **Trascrizione del *** Reg. Part. 15059 Reg. Gen. 20348**

Pubblico Ufficiale Giudiziario Rep. 559/2003 del 09/05/2003

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Documenti successivi correlati:

Annotazione n° 5846 del 19/06/2008 (cancellazione)

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

per il sub 1 le seguenti:

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 15059 Reg. Gen. 20348

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 559/2003 del 09/05/2003

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n° 5846 del 19/06/2008 (cancellazione)

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 20237 Reg. Gen. 58180

Pubblico Ufficiale Montepaschi Serit Servizio Riscossioni Tributi Rep. 21283/2005 del 01/08/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati: Annotazioni n° 88 del 04/11/2007 (cancellazione totale).

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Gli immobili sono pervenuti ai coniugi *** giusto Atto di Compravendita del *** ai nn. *** trascritto il *** da potere di [REDACTED] con sede in Motta Santa Anastasia.

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per il **sub 13** sono:

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 15059 Reg. Gen. 20348

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 559/2003 del 09/05/2003

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n° 5846 del 19/06/2008 (cancellazione)

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

per il sub 1 le seguenti:

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 15059 Reg. Gen. 20348

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 559/2003 del 09/05/2003

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n° 5846 del 19/06/2008 (cancellazione

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 20237 Reg. Gen. 58180

Pubblico Ufficiale Montepaschi Serit Servizio Riscossioni Tributi Rep. 21283/2005 del 01/08/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati: Annotazioni n° 88 del 04/11/2007 (cancellazione totale).

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

g)

L'accertamento contemplato dalla lettera g) non rientra nella presente Procedura perché lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali a meno della veranda in alluminio anodizzato e vetri costruita nell'area esterna e attigua alla cucina.

h)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica perché è *improprio* richiederlo per un fabbricato già esistente.

i)

Per la palazzina in cui sono ubicati i due immobili è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° *** del *** ed è stata rilasciata anche l'Autorizzazione di

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Abitabilità il ***.

j)

L'accertamento contemplato dalla lettera j) non rientra nella presente Procedura perché non sono state riscontrate opere abusive.

Nota: La parte debitrice ha riferito che la costruzione della veranda esterna, attigua alla cucina, è stata autorizzata ma all'UTC non è stata rinvenuta alcuna Autorizzazione.

k)

Al momento del sopralluogo l'appartamento era fruito dalla famiglia *** ed il garage era occupato da masserizie di vario genere.

l)

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via Fratelli Bandiera, *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio *****, **Part. *****, **Sub 1**, **Categoria A/2**, **Classe 6**, **Consistenza 10,5 vani**, **Superficie Catastale** totale 241 mq – totale escluso aree scoperte 209 mq, **Rendita € 1.111,67**.
- **Foglio *****, **Part. *****, **Sub 13**, **Categoria C/6**, **Classe 6**, **Consistenza 27 mq**, **Superficie Catastale 27 mq**, **Rendita € 143,63**.

L'appartamento è ubicato al piano terra di un fabbricato a tre elevazioni fuori terra con ascensore confina ad Est con la Via Fratelli Bandiera a Nord, Sud ed Ovest con l'area condominiale.

Il garage confina a Est con la corsia di manovra a Nord, Sud ed Ovest con altre ditte.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

La palazzina è stata realizzata con struttura portante in c.a., muri d'ambito a cassetta, tramezzi in laterizio e copertura a falde e tegole.

L'appartamento è composto da una salotto; una cucina abitabile con lavanderia; tre stanza da letto, tre bagni e si sviluppa su due livelli **per una superficie coperta lorda**

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

complessiva di circa 218 mq, dei quali 132 al Piano Terra e 86 al Primo Piano.

L'immobile al piano terra è dotato di un'ampia area esterna, anche a verde, per una superficie complessiva di **circa 207 mq**, inoltre è presente, attigua alla cucina, una veranda in alluminio anodizzato e vetri con una superficie di **circa 33 mq**. Al primo piano sono presenti due balconi, uno nel prospetto Ovest ed uno nel prospetto Nord, per una superficie complessiva di **circa 18 mq**.

Per l'eventuale regolarizzazione della veranda (qualora non si dimostri la regolarità) si deve presentare all'UTC una pratica ex art. 20 LR n° 4/2003, pagando € 25,00/mq per la parte della veranda realizzata sotto il ballatoio e € 50,00/mq per la restante parte, previo rilascio del N.O. del Genio Civile e se necessario della Soprintendenza.

L'appartamento esposto ai quattro punti cardinali è pavimentato in parte con mattonelle tipo gres ed in parte con parquet , le pareti sono intonacate e tinteggiate; gli infissi interni in legno ed esterni in alluminio anodizzato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento ma l'impianto elettrico verosimilmente non è conforme alla vigente normativa (Legge 37/2008) e per il cui adeguamento si stima un costo di € 600,00.

L'appartamento complessivamente è in buono stato di manutenzione e conservazione. Il garage ha una superficie di **circa 27 mq**, è pavimentato con marmette a scaglie di vecchia fattura ed è dotato di una saracinesca avvolgibile ed il suo stato di conservazione non è buono.

L'immobile è ubicato nella periferia Sud del Comune di Gravina di Catania; la zona è caratterizzata dall'assenza di rilevante traffico automobilistico e gode di buona qualità ambientale ma priva di esercizi commerciali di rilievo.

m)

Stimare un immobile secondo **l'aspetto economico del valore di mercato** significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si può vendere nel momento in cui viene effettuata la stima.

Il procedimento che il sottoscritto ha utilizzato per ottenere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello **sintetico – comparativo** basato

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

sul confronto diretto adottando come parametro di confronto **la superficie commerciale dell'immobile** che nel nostro caso è :

- Superficie coperta lorda Piano Terra = **circa 132 mq**
- Superficie coperta lorda Primo Piano = **circa 86 mq**
- Superficie esterna Piano Terra circa 207 mq x 10% = **circa 20,7 mq**
- Superficie balconi Piano Primo circa 18 mq x 35% = **circa 6,3 mq**
- Veranda al Piano Terra circa 33 mq x 80% = **circa 24,4 mq**

Totale 269,4 che ai fini della stima si arrotondano a 270 mq.

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato dell'immobile pignorato** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare); sulla scorta dei risultati ottenuti con la ricerca, lo scrivente ritiene, in base alla propria esperienza, che l'appartamento, per le **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si stimi **€ 364.500,00**.

Il garage con una superficie di circa 42 mq si stima **€ 42.000,00**.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (*La garanzia per l'evizione (art. 1476 c.c.) è funzionale alla tutela del compratore per eventuali "vizi giuridici", non conosciuti al momento della conclusione del contratto, che limitano il godimento del diritto o del bene*) **si ritiene di ridurre del 15 % il valore stimato dei beni, ovvero:**

€ 364.500,00 - 15% = € 309.825,00

€ 42.000,00 - 15% = € 37.500,00.

n)

Considerato l'ammontare del debito non è opportuno procedere alla vendita dei due cespiti separatamente l'uno dall'altro.

o)

Vedi il rilievo fotografico composto da **nn° 13 fotografie**, la planimetria e la visura catastale sia dell'appartamento che del garage.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

p)

L'accertamento contemplato dalla lettera p) non rientra nella presente Procedura perché i "Debitori Esecutati" sono proprietari dei beni pignorati al 100% in ragione del 50% ciascuno in maniera indivisa.

q)

L'accertamento contemplato dalla lettera q) non rientra nella presente Procedura **perché non sono presenti beni pignorati in quota.**

Terza parte

a)

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di una villetta unifamiliare e di un garage ubicati in Via Catanzaro, *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio *** , Part. *** , Sub 5 , Categoria A/2 , Classe 6 , Consistenza 7,5 vani , Superficie Catastale totale 206 mq – totale escluso aree scoperte 192 mq , Rendita € 794,05.**
- **Foglio *** , Part. *** , Sub 6 , Categoria C/6 , Classe 4 , Consistenza 47 mq , Superficie Catastale 47 mq , Rendita € 182,05.**

L'immobile che si sviluppa su tre livelli (cantinato, piano terra e piano primo) confina per tutti e quattro i punti cardinali con altre ditte.

Il garage è ubicato nella stessa area di sedime della villetta.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

b)

A seguito dell'accertamento esperito nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che **i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento sono corretti.**

c)

L'immobile è proprietà al 100% del Sig. *** che (per come riferito dalla parte) è separato.

d)

Dall'Ispezione Ipotecaria eseguita nell'Ufficio della Conservatoria di Catania si è evinto che nel ventennio antecedente alla data della presente Procedura e comunque indietro nel tempo fino al 01/10/1990 per il sub 5 sono presenti le seguenti formalità :

- **Iscrizione del *** Reg. Part. 6486 Reg. Gen. 28020**

Pubblico Ufficiale *** Rep. 203499/2003 del 10/05/2004

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Documenti successivi correlati:Annotazioni n° 6875 del 26/11/2004 (cancellazione totale).

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- Annotazione del *** Reg. Part. 4792 Reg. Gen. 29649

Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe Rep. 37363/19990 del 24/04/2008

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

Formalità di riferimento:iscrizione n° 4993 del 1994

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 4950 Reg. Gen. 45653

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4129 del 12/09/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

per il sub 6 le seguenti:

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- Annotazione del *** Reg. Part. 4792 Reg. Gen. 29649

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37363/19990 del 24/04/2008

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

Formalità di riferimento:iscrizione n° 4993 del 1994

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 4950 Reg. Gen. 45653

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4129 del 12/09/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Gli immobili sono pervenuti al Sig. *** giusto Atto di Compravendita del 0/02/1997 rogato dal Notaio *** rep. 5572/4501 trascritto in data 18/02/1997 da potere della [REDACTED] con sede in Gravina di Catania. Alla società [REDACTED] il terreno sul quale ha edificato gli immobili in oggetto, era pervenuto giusto Atto di compra-vendita del Notaio *** del 24/04/1992 trascritto il 13/05/1992 ai nn. 20664/15149 da potere del Sig. M.D. e successivo Atto in rettifica del predetto del 11/12/1996 trascritto il 16/12/1996 ai nn.39356/60526.

e)

Niente da segnalare.

f)

Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per il sub 5 sono:

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 6486 Reg. Gen. 28020

Pubblico Ufficiale *** Rep. 203499/2003 del 10/05/2004

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati:Annotazioni n° 6875 del 26/11/2004 (cancellazione totale).

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Annotazione** del *** Reg. Part. 4792 Reg. Gen. 29649

Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe Rep. 37363/19990 del 24/04/2008

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

Formalità di riferimento: iscrizione n° 4993 del 1994

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 4950 Reg. Gen. 45653

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4129 del 12/09/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

per il sub 6 le seguenti:

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Annotazione** del *** Reg. Part. 4792 Reg. Gen. 29649

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37363/19990 del 24/04/2008

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

Formalità di riferimento: iscrizione n° 4993 del 1994

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 4950 Reg. Gen. 45653

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4129 del 12/09/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

g)

L'accertamento contemplato dalla lettera g) non rientra nella presente Procedura perché lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali.

h)

Non è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica perché è *improprio* richiederlo per un fabbricato già esistente.

i)

Il complesso al cui interno è ubicata la villetta è stato costruito giusta Concessione Edilizia n° *** del *** e per essa è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data ***.

j)

L'accertamento contemplato dalla lettera j) non rientra nella presente Procedura perché non sono state riscontrate opere abusive.

k)

Al momento del sopralluogo l'appartamento era fruito dal Sig. *** ed il garage era occupato da masserizie di vario genere.

l)

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di una villetta unifamiliare e di un garage ubicati in Via Catanzaro, *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- Foglio ***, Part. ***, Sub 5, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 206 mq – totale escluso aree scoperte 192 mq, Rendita € 794,05.
- Foglio ***, Part. ***, Sub 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale 47 mq, Rendita € 182,05.

L'immobile si sviluppa su tre livelli e confina per tutti e quattro i punti cardinali con altre ditte.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Il garage è ubicato nella stessa area di sedime della villetta.

I dati catastali sono conformi a quelli emergenti dai certificati in atti.

La villetta è stata realizzata con struttura portante in c.a., muri d'ambito a cassetta, tramezzi in laterizio e copertura a falde e tegole.

Essa si sviluppa su tre livelli con tre stanze da letto; tre servizi igienici per una superficie coperta lorda complessiva di **circa 242 mq**, rispettivamente circa 106 mq al piano cantinato, circa 70 mq al piano terra e circa 66 mq al primo piano.

Nel piano cantinato insiste un'area esterna di **circa 14 mq**; nel piano terra di **circa 58 mq**; è altresì presente un'area esterna a verde di **circa 160 mq**.

Al primo piano sono presenti due balconi, uno nel prospetto Est con una superficie di **circa 7 mq** ed uno nel prospetto Ovest con una superficie di **circa 10 mq**.

L'appartamento esposto ai quattro punti cardinali è finemente rifinito; gli infissi interni sono in legno quelli esterni in alluminio anodizzato.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento e l'impianto elettrico verosimilmente è conforme alla vigente normativa (Legge 37/2008).

Il garage ha una superficie di **circa 47 mq**, è pavimentato con marmette a scaglie di vecchia fattura ed è dotato di infisso ad ante.

L'immobile è ubicato nella periferia Nord Est del Comune di Gravina di Catania; la zona è caratterizzata dall'assenza di traffico automobilistico e gode di ottima qualità ambientale ma è priva di esercizi commerciali.

m)

Stimare un immobile secondo l'aspetto economico del valore di mercato significa stabilire il più probabile prezzo a cui lo si può vendere nel momento in cui viene effettuata la stima.

Il procedimento che il sottoscritto ha utilizzato per ottenere il più attendibile valore di mercato del bene oggetto di stima è quello **sintetico – comparativo** basato sul confronto diretto adottando come parametro di confronto **la superficie commerciale dell'immobile** che nel nostro caso è :

- Superficie coperta lorda complessiva = **circa 242 mq**

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

- Superficie esterna complessiva circa 72 mq x 10% = **circa 7,2 mq**
- Superficie esterna a verde circa 160 mq x 10% = **circa 16 mq**
- Superficie balconi Piano Primo circa 17 mq x 35% = **circa 5,95 mq**

Totale 271,15 che ai fini della stima si arrotondano a 271 mq

Lo scrivente CTU per la determinazione del **valore di mercato dell'immobile pignorato** ha effettuato una ricerca di mercato, consultando periodici ed operatori del settore immobiliari, nonché i valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare); sulla scorta dei risultati ottenuti con la ricerca, lo scrivente ritiene, in base alla propria esperienza, che l'appartamento, per le **caratteristiche intrinseche e estrinseche** sopra descritte, si stimi **€ 352.300,00**.

Il garage con una superficie di circa 47 mq si stima **€ 42.300,00**.

Per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto (*La garanzia per l'evizione (art. 1476 c.c.) è funzionale alla tutela del compratore per eventuali "vizi giuridici", non conosciuti al momento della conclusione del contratto, che limitano il godimento del diritto o del bene*) si ritiene di ridurre del **15 % il valore stimato dei beni, ovvero:**

€ 352.300,00 - 15% = € 299.455,00

€ 42.300,00 - 15% = € 35.955,00.

n)

Considerato l'ammontare del debito non è opportuno procedere alla vendita dei due cespiti separatamente l'uno dall'altro.

o)

Vedi il rilievo fotografico composto da **nn° 11 fotografie**, la planimetria e la visura catastale sia dell'appartamento che del garage.

p)

L'accertamento contemplato dalla lettera p) non rientra nella presente Procedura **perché il "Debitore Esecutato" è proprietario del bene al 100%**.

q)

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
 Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
 CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

L'accertamento contemplato dalla lettera q) non rientra nella presente
Procedura **perché non sono presenti beni pignorati in quota.**

ω ω ω

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Scheda riepilogativa

Prima Parte

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via Luigi Einaudi, *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio *** , Part. *** , Sub 10, Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4 vani, Superficie Catastale totale 76 mq – totale escluso aree scoperte 71 mq, Rendita € 361,52.**
- **Foglio *** , Part. *** , Sub 2, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 42 mq, Superficie Catastale 42 mq, Rendita € 190,88.**

La palazzina in cui sono ubicati i due immobili è stata rilasciata la Concessione Edilizia in Sanatoria n° *** del ***.

Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per entrambi gli immobili sono:

- **Iscrizione del *** Reg. Part. 19495 Reg. Gen. 68664**

Pubblico Ufficiale *** Rep. 27426/14249 del 10/12/2004

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione del *** Reg. Part. 8268 Reg. Gen. 24257**

Pubblico Ufficiale *** Rep. 7660/2002 del 11/03/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati: Annotazioni n° 3081 del 01/04/2008 (cancellazione totale).

- **Iscrizione del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599**

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Trascrizione del *** Reg. Part. 25259 Reg. Gen. 30837**

Pubblico Ufficiale *** Rep. 24/3513 del 23/09/1999

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Atto per causa di morte – Certificato per denunciata successione.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale *** Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale *** Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

L'appartamento si stima € 85.800,00; il garage si stima € 42.000,00.

Seconda Parte

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di un appartamento e di un garage ubicati in Via Fratelli Bandiera, ***0 – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. rispettivamente con i seguenti dati:

- **Foglio *** , Part. *** , Sub 1, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 10,5 vani, Superficie Catastale totale 241 mq – totale escluso aree scoperte 209 mq, Rendita € 1.111,67.**
- **Foglio *** , Part. *** , Sub 13, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 27 mq, Superficie Catastale 27 mq, Rendita € 143,63**

La palazzina in cui sono ubicati i due immobili è stata costruita giusto rilascio della Concessione Edilizia n *** del *** e per essa è stata rilasciata anche l'Autorizzazione di Abitabilità il ***.

Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per il **sub 13** sono:

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 15059 Reg. Gen. 20348

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 559/2003 del 09/05/2003

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Annotazione n° 5846 del 19/06/2008 (cancellazione)

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

per il sub 1 le seguenti:

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 15059 Reg. Gen. 20348

Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario Rep. 559/2003 del 09/05/2003

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

Documenti successivi correlati:

Annotazione n° 5846 del 19/06/2008 (cancellazione)

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 20237 Reg. Gen. 58180

Pubblico Ufficiale Montepaschi Serit Servizio Riscossioni Tributi Rep. 21283/2005 del 01/08/2005

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati: Annotazioni n° 88 del 04/11/2007 (cancellazione totale).

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep.4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

L'appartamento si stima € 364.500,00; il garage si stima € 42.000,00.

Terza Parte

L'Atto di Pignoramento della Procedura Esecutiva Immobiliare n° 423/2015 R.G.E. ha come oggetto:

il 100% del diritto di proprietà di una villetta unifamiliare e di un garage ubicati in Via Catanzaro, *** – Gravina di Catania (CT), censiti rispettivamente nel N.C.E.U. con i seguenti dati:

- **Foglio ***, Part. ***, Sub 5, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7,5 vani, Superficie Catastale totale 206 mq – totale escluso aree scoperte 192 mq, Rendita € 794,05.**
- **Foglio ***, Part. ***, Sub 6, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 47 mq, Superficie Catastale 47 mq, Rendita € 182,05.**

Il complesso al cui interno è ubicata la villetta è stato costruito giusta Concessione Edilizia n° 9 del 10/02/1994 e per essa è stato rilasciato il Certificato di Abitabilità in data 29/09/2005.

Con il decreto di trasferimento, la formalità pregiudizievole da cancellare per il sub 5 sono:

- **Iscrizione del *** Reg. Part. 6486 Reg. Gen. 28020**

Pubblico Ufficiale *** Rep. 203499/2003 del 10/05/2004

Ipoteca legale derivante da Ipoteca ai sensi dell'art. 77 del DPR 602/73.

Documenti successivi correlati:Annotazioni n° 6875 del 26/11/2004 (cancellazione totale).

- **Iscrizione del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599**

Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Annotazione del *** Reg. Part. 4792 Reg. Gen. 29649**

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

Pubblico Ufficiale Reina Giuseppe Rep. 37363/19990 del 24/04/2008

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

Formalità di riferimento: iscrizione n° 4993 del 1994

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 4950 Reg. Gen. 45653

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4129 del 12/09/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

per il sub 6 le seguenti:

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 5215 Reg. Gen. 28599

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37467/20056 del 14/05/2008

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

- **Annotazione** del *** Reg. Part. 4792 Reg. Gen. 29649

Pubblico Ufficiale *** Rep. 37363/19990 del 24/04/2008

Annotazione a iscrizione - restrizione di beni.

Formalità di riferimento: iscrizione n° 4993 del 1994

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 2661 Reg. Gen. 27113

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 1857 del 31/03/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

- **Trascrizione** del *** Reg. Part. 12407 Reg. Gen. 16697

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4135 del 14/04/2015

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.

- **Iscrizione** del *** Reg. Part. 4950 Reg. Gen. 45653

Pubblico Ufficiale Tribunale di Catania Rep. 4129 del 12/09/2014

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.

Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***

CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

L'appartamento si stima € € 352.300,00 il garage si stima € 42.300,00.

Tribunale di Catania - Sesta Sezione Civile - Proc. Esec. Imm. n° 423/2015 R.G.Es.
Banco Popolare Soc. Coop. c/ ***
CTU Dott. Ing. Alfio Carpinato V.le Vitt.Veneto, 134 - 95127 Catania - Tel. 095-371150

3) Allegati

Gli allegati alla presente Relazione Tecnica Illustrativa sono:

- Verbali di sopralluogo
- Rilievi fotografici dei tre appartamenti e dei tre garages
- Visure catastali dei tre appartamenti e dei tre garages
- Planimetrie catastali dei tre appartamenti e dei tre garages
- Generalità dei "Debitori Esecutati"
- Elenco spese
- Specifica dell'indennità del CTU

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Catania, 4 Marzo 2017

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Alfio Carpinato
Firma digitale*