

dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

TIBUNALE DI CATANIA

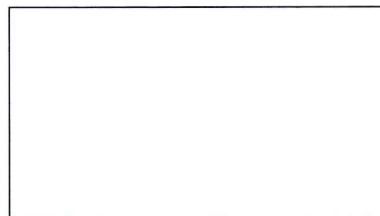
ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTT. SSA FASCETTO

PROCEDURA N. 1186/2013 REG. GEN. ESEC. IMM.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

CTU DOTT. GIUSEPPE SARRA



					NOME FILE	
					CTU	
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	SCALA	PAGINA
0	Emissione	04/01/2017	/	/	/	1
			dott. G.Sarra	/		



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

1 SOMMARIO

1	SOMMARIO	2
2	PREMESSA	4
3	LE OPERAZIONI DI CONSULENZA	8
4	APPARTAMENTO SITO VIA SPIAGGIA, 75 PIANO 1 MASCALI (CT) - FOGLIO 28 PART. 229 SUB 2	9
	(A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO	9
	(B) CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	9
	(C) VERIFICA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE	9
	(D) PROVENIENZA DEL BENE	10
	(E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	10
	(F) GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI	10
	(G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	10
	(H) IDENTIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA	10
	(I) CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTOCO-EDILIZIA	11
	(J) VERIFICA DI EVENTUALI PRATICHE DI SANATORIE IN CORSO	11
	(K) DISPONIBILITÀ DEL BENE	11
	(L) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	11
	(M) VALORE DEL BENE	13
	(N) VENDITA SEPARATA DEI BENI	14
	O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIM DEL BENE	14
	(P) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO	15
	(Q) EVENTUALE DIVISIONE DEI BENI IN QUOTE DI PERTINENZA	15
5	GARAGE SITO VIA SPIAGGIA, 75 PIANO S1 MASCALI (CT) - FOGLIO 28 PART. 229 SUB 4	15
	(A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO	15
	(B) CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE	16
	(C) VERIFICA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE	16
	(D) PROVENIENZA DEL BENE	16
	(E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	16
	(F) GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI	17
	(G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE	17
	(H) IDENTIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA	17
	(I) CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTOCO-EDILIZIA	17
	(J) VERIFICA DI EVENTUALI PRATICHE DI SANATORIE IN CORSO	17
	(K) DISPONIBILITÀ DEL BENE	17
	(L) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA	18
	(M) VALORE DEL BENE	19
	(N) VENDITA SEPARATA DEI BENI	20
	O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIM DEL BENE	21

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	2



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

2 **PREMESSA**

Con Ordinanza del 30 ottobre 2015, il Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Fascetto ha conferito allo scrivente dott. Giuseppe Sarra, con studio in viale Europa, 79 – 95027 San Gregorio di Catania, tel. 347 2721599, l'incarico di Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento iscritto al R.G. 1186/2013.

I beni oggetto del procedimento esecutivo sono:

- 1) *Appartamento sito in via Spiaggia, 75 Mascali (CT) - Foglio 28 Part. 229 sub 2;*
- 2) *Garage sito in via Spiaggia, 75 Mascali (CT) - Foglio 28 Part. 229 sub 4.*

Si riportano di seguito i quesiti posti al CTU dal G.E.:

- 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;
- 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 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 di titolo di provenienza (accettazione espressa o tacita di eredità), segnalando immediatamente al G.E. la mancata trascrizione di un valido acquisto (si evidenzia 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;

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	4



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidisicilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
---	---

- 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 un eventuale integrazione al creditore procedente;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; elenchi 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 risultanza catastali, eseguendo quelle variazioni che dovessero risultare necessarie ed indispensabili al trasferimento del bene, in particolare per quanto concerne la planimetria 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 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, segnalando anche graficamente le eventuali difformità;
- j) 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 dell'art. 40, 6° comma della legge n .

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
			dott. G.Sarra	/		
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	5



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

47/1985 o dell'art. 46 c 5 D.P.R. 380/01, chiarisca, quindi sei 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 sanzionabile, 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'attività 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 accessori 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 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, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	6



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

- 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 del mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, considerato 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) allegli 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 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 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 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 più prossimo. Nel formare le porzioni il CTU dovrà tener conto del concetto di "Incomoda divisibilità", quale limite al frazionamento materiale degli immobili; limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero o quando si dovessero costituire servitù a

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
			dott. G. Sarra	/	/	7
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.		



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

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.

3 LE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Ritirati i fascicoli ed esaminati gli atti della causa in oggetto, con distinte raccomandate datate 03 febbraio 2016 il CTU ha avvisato le parti circa l'inizio delle operazioni di accertamento peritale, fissando il sopralluogo per il giorno 20 febbraio 2016 alle ore 09:30 presso l'immobile sito nel Comune di Mascali (CT), in via Spiaggia, 75 senza avere alcun riscontro, non essendo presente nessuna delle due parti sui luoghi oggetto della causa.

In data 09 marzo 2016 il CTU ha nuovamente convocato le parti con distinte raccomandate, fissando il sopralluogo per il giorno 19 marzo 2016 alle ore 09:30 presso l'immobile oggetto del procedimento.

Questa volta, sui luoghi, era presente il marito del debitore esecutato, così il CTU ha avuto la possibilità, di accedere all'interno dell'immobile potendo eseguire rilievi di tipo fotografico.

Prima di procedere alla stima del compendio pignorato ed, in particolare, alla determinazione del prezzo d'asta per la vendita all'incanto, si ritiene opportuno individuare e descrivere lo stato attuale dell'immobile, sulla scorta della documentazione disponibile agli atti, nonché secondo quanto è stato possibile accertare sui luoghi.

					NOME FILE CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	8



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

4 APPARTAMENTO SITO VIA SPIAGGIA, 75 PIANO 1 MASCALI (CT) - FOGLIO 28 PART. 229 SUB 2

(A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

- Ubicazione dell'immobile:

Comune: Mascali
Prov.: Catania;
Via : via Spiaggia 75;

- dati catastali:

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Mascali (CT), foglio 28 particella 229, sub. 2, in via Spiaggia n. 75, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 6 vani, rendita € 278,89. Nella certificazione catastale viene indicata la superficie totale pari a 183 m², la superficie totale ad esclusione delle aree scoperte pari a 175 m². L'immobile risulta intestato per ½ al debitore esecutato e per ½ al marito del debitore esecutato.

- confini:

ad Est: altra ditta;
a Sud: strada privata;
ad Ovest: via spiaggia;
a Nord: altra ditta.

(B) CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e corrispondenti a quelli riportati nella nota di trascrizione, avendo colpito in modo esatto quote spettanti al debitore esecutato.

(C) VERIFICA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Dalle ricerche effettuate, l'immobile risulta intestato per ½ al debitore esecutato e per ½ al marito del debitore esecutato in regime di separazione dei beni.

					NOME FILE CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	9



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

(D) PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile risulta intestato per ½ al debitore esecutato e per ½ al marito del debitore esecutato in regime di separazione dei beni, dal 29 ottobre 2004 a seguito di voltura n. 14161.1/2004 dell'atto ricevuto dal Notaio dott. Sebastiano Micali di Mascali (CT) del 29.10.2004.

Precedentemente, l'immobile risultava intestato alla signora [REDACTED] [REDACTED] ata a [REDACTED] proprietaria per intero, dal 04.03.1991 a seguito di voltura n. 11653.1/1991 dell'atto ricevuto dal Notaio dott. Gaetano Grasso di Giarre del 04.03.1991.

(E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Lo scrivente CTU ha potuto procedere ad un completo accertamento dell'immobile pignorato.

(F) GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in esame grava ipoteca giudiziale, contro il marito del debitore esecutato, di Euro 50.000,00 iscritta in data 2012 ai nn. 65094/5255 a favore di Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo, CF 02226470823, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania, sezione distaccata di Giarre in data 03.05.2012.

(G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto risulta nella certificazione catastale dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo. La planimetria catastale rispecchia fedelmente l'attuale stato dei luoghi.

(H) IDENTIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, l'immobile in oggetto ricade in zona "B1 - Centro abitato a carattere Intensivo", inoltre si tratta di zona vincolata dalla legge 02.02.1974 n. 64 (Sismico) e sottoposta a tutela ai sensi della L. 1497/39.

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	10



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

(I) CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTOCO-EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in conformità del progetto per il quale sono stati rilasciati Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 1239/72 del 22.11.1972 ed in variante n. 1291/74 del 19-06.1974. Risulta inoltre rilasciato certificato di agibilità in data 26.06.1976.

(J) VERIFICA DI EVENTUALI PRATICHE DI SANATORIE IN CORSO

Dalle indagini effettuate, non risulta alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria in capo all'immobile oggetto del procedimento.

(K) DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile risulta essere occupato esclusivamente del debitore esecutato.

(L) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

- descrizione dell'immobile:

Nell'attuale configurazione, l'appartamento consta di un soggiorno della superficie netta di circa m² 40,00, di numero due camere da letto aventi come superficie netta di circa m² 20,00 ciascuna, un bagno con antibagno di circa m² 8,00, un bagno/lavanderia di circa m² 2,50, un ripostiglio di circa m² 4,00, una ampia cucina di circa m² 14,00, due corridoi e un ingresso di circa m² 5,00.

Sul prospetto est e sud si trovano rispettivamente una terrazza di circa m² 7,50 e un balcone di circa m² 15,00.

Tutti gli ambienti risultano caratterizzati da una ottima areazione e di illuminazione naturale, essendo provvisti di adeguate aperture esterne.

- caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile:

Struttura portante:	Calcestruzzo armato;
Tamponamenti:	Muratura;
Prospetti:	Rivestimento intonaco;
Imp. riscaldamento:	Presente, radiatori e caldaia GPL alimentata da bombole;
Impianti:	Idrico, elettrico, citofonico;
Infissi esterni:	Legno;

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	11



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

Infissi interni: Legno;
Pavimenti: Ceramica;
Pareti e soffitti: Tempera nei soffitti e nelle pareti;
Bagni e cucina: Rivestimento in ceramica, i sanitari sono installati e funzionanti.

- tipologia del corpo di fabbrica:

L'immobile in oggetto è un appartamento al piano primo, che fa parte di un edificio a destinazione residenziale composto da tre elevazioni fuori terra ed una seminterrata con struttura portante in calcestruzzo armato.

-località:

Comune di Mascali, Provincia di Catania, via Spiaggia n. 75, N.C.E.U. Foglio 28 Part. 229 sub 2.

- stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione.

- notizie sul quartiere e sulle attrezzature pubbliche:

Il fabbricato sorge in un contesto urbano caratterizzato da edifici di nuova costruzione, destinati alla residenza. Sono presenti servizi pubblici ed attrezzature per il commercio. La zona è ben collegata alla rete viaria comunale ed è servita da linee di trasporto pubblico.

- notizie riguardanti la staticità dell'immobile:

Non si sono rilevati segni di dissesti strutturali.

- indicazione se l'immobile è ultimato e rifinito in tutte le sue parti (interne o condominiali) segnalando le eventuali opere da eseguire ed il relativo importo:

L'immobile risulta ultimato e rifinito in tutte le sue parti, pertanto si presenta in ottimo stato di conservazione.

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	12



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

- superfici:

Sup. utile:	175,00 mq
Sup. coperta:	183,00 mq
Sup. balconi:	26,90 mq
Altezza interpiano:	3,30 m
Cubatura v. p. p.:	603,09 mc

Destinazione	Sup. mq	N. vani	Cucina	W.C.	Lav. e serv.
Abitazione	175,00	4	1	1	1

(M) VALORE DEL BENE

Ai fini della valutazione in base al costo di costruzione si assumono i costi e le percentuali di permuta correnti per edifici di civile abitazione di caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto. Per la stima commerciale si sono assunti valori correnti, desunti sulla base di indagini di mercato. Ai fini della stima a reddito, si sono assunti valori che si ritengono congrui e duraturi e commisurati alla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

STIMA A REDDITO

Reddito presunto o reale mensile		€ 700,00
Reddito lordo annuo		€ 8.400,00
Imposte e tasse	10%	€ 840,00
Manutenzione, assicurazione e sfitti	12%	€ 1.008,00
Spese annue		€ 1.848,00
Reddito netto	Restano	€ 6.552,00
Tasso di capitalizzazione	3,20%	€ 204.750,00
	STIMA	€ 204.750,00

STIMA COMMERCIALE

Superficie commerciale	mq	183
Valore unitario sup.		€ 1.100,00
Superficie balconi e/o terrazze	mq	26,9
Valore unitario sup. scoperta		€ 275,00
Valore parziale cespiti		€ 208.697,50
Coefficienti correttivi		
Coeff. di età, qualità, stato	100%	
Coeff. di livello di piano	100%	
Posto macchina all'aperto	100%	
Dotazione tecnologica / giardino	100%	
	STIMA	€ 208.697,50

				NOME FILE	
				CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA
			dott. G. Sarra	/	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/
					13



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

STIMA PER CONSISTENZA

Cubatura immobile	mc	603,09	
Costo unitario di costruzione		€ 180,00	
Costo di costruzione		€ 108.556,20	
Incidenza onorari	8%		
Interessi passivi	8%		
Costo di costruzione		€ 125.925,19	
Spese generali	10%		
Utile imprenditore	13%		
Stima intermedia		€ 154.887,99	
Coeff. di età, qualità, stato	100%		
Stima intermedia			€ 154.887,99
Valore incidenza area/valore immob.	25%		
Valore area edificabile			€ 52.174,38
	<i>Somma</i>		
	<i>no</i>		
		STIMA	€ 207.062,36

MEDIA TRA I VALORI TROVATI € 206.836,62

Mediando i valori sopra calcolati, si attribuisce all'immobile in oggetto il valore di stima, in cifra tonda, di **€ 200.000,00**.

Poiché l'immobile risulta nella piena disponibilità dell'esecutato, si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente riduttivo per eventuali vizi del bene in oggetto.

(N) VENDITA SEPARATA DEI BENI

Il Ctu ritiene che i cespiti siano vendibili singolarmente in quanto individuati catastalmente in modo univoco.

O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIM DEL BENE

Si producono n. 25 fotografie in formato digitale relative all'appartamento oggetto del pignoramento e la planimetria catastale.

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
			dott. G.Sarra	/	/	14
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.		



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

(P) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Essendo l'appartamento in oggetto intestato sia all'esecutato che al coniuge in quota parte del 50% in regime di separazione dei beni, il valore che si potrà ricavare è quindi € 100.000,00.

(Q) EVENTUALE DIVISIONE DEI BENI IN QUOTE DI PERTINENZA

Nella fattispecie non vi sono più beni pignorati in quota.

5 GARAGE SITO VIA SPIAGGIA, 75 PIANO S1 MASCALI (CT) - FOGLIO 28 PART. 229 SUB 4

(A) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO

- Ubicazione dell'immobile:

Comune: Mascali
Prov.: Catania;
Via : via Spiaggia 75;

- dati catastali:

L'immobile è identificato al N.C.E.U. del Comune di Mascali (CT), foglio 28 particella 229, sub. 4, in via Spiaggia n. 75, categoria C/6, Classe 3 Consistenza 41 m², rendita € 86,82. Nella certificazione catastale viene indicata la superficie totale pari a 41 m². L'immobile risulta intestato per 1/6 al debitore esecutato, per 1/6 al marito del debitore esecutato e i restanti 4/6 risultano intestati a n. 24 soggetti (come riportato nella certificazione catastale).

- confini:

ad Est: via spiaggia;
a Sud: altra ditta;
ad Ovest: altra ditta;
a Nord: altra ditta.

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	15



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscicilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

**(B) CORRETTEZZA DEI DATI ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA
NOTA DI TRASCRIZIONE**

I dati riportati nell'atto di pignoramento sono corretti e corrispondenti a quelli riportati nella nota di trascrizione, avendo colpito in modo esatto quote spettanti al debitore esecutato.

(C) VERIFICA PROPRIETÀ DEI BENI IN CAPO AL DEBITORE

Dalle ricerche effettuate, l'immobile risulta intestato per 1/6 al debitore esecutato, per 1/6 al marito del debitore esecutato e i restanti 4/6 risultano intestati a n. 24 soggetti.

(D) PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile risulta intestato per 1/6 al debitore esecutato e per 1/6 al marito del debitore esecutato in regime di separazione dei beni, alle signore [redacted] nata a [redacted] [redacted] nata a [redacted] il giorno 1 dicembre 1969 proprietarie di 2/6 ciascuno, e alla signora [redacted] nata a [redacted] usufruttuaria per 2/6, dal giorno 1 agosto 2008 a seguito di voltura 20681.1/2008 dell'atto ricevuto dal notaio Filippo Patti di Riposto in data 1 agosto 2008. Precedentemente risultava intestato al debitore esecutato e al marito, proprietari per 1/6 ciascuno in regime di separazione di beni, dal 29 ottobre 2004 a seguito di Nota presentata con modello Unico 38882.2/2004 dell'atto ricevuto dal Notaio Sebastiano Micali di Mascali (CT) in data 29 ottobre 2004. Precedentemente, l'immobile risultava intestato alle signore [redacted], nata a [redacted] proprietaria per 333/1000, [redacted] nata [redacted] 9 giugno 1935, proprietaria per 333/1000 e [redacted] nata a [redacted] proprietaria per 334/1000, dal 4 marzo 1991 a seguito di voltura n. 11653.2/1991 dell'atto ricevuto dal Notaio Gaetano Grasso di Giarre del 4 marzo 1991.

(E) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Lo scrivente CTU ha potuto procedere ad un completo accertamento dell'immobile pignorato.

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	16



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

(F) GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI

Sull'immobile in esame grava, ipoteca giudiziale, contro il marito del debitore esecutato, di Euro 50.000,00 iscritta in data 2012 ai nn. 65094/5255 a favore di Credito Siciliano S.p.A. con sede in Palermo, CF 02226470823, nascente da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Catania, sezione distaccata di Giarre in data 03.05.2012.

(G) IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quanto risulta nella certificazione catastale dell'immobile oggetto del procedimento esecutivo. La planimetria catastale rispecchia fedelmente l'attuale stato dei luoghi.

(H) IDENTIFICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA

In base al Programma di Fabbricazione approvato con DD.AA. 107/78 e 1240/90, l'immobile in oggetto ricade in zona "B1 - Centro abitato a carattere Intensivo)", inoltre si tratta di zona vincolata dalla legge 02.02.1974 n. 64 (Sismico) e sottoposta a tutela ai sensi della L. 1497/39.

(I) CONFORMITÀ IN MATERIA URBANISTOCO-EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in conformità del progetto per il quale sono stati rilasciati Nulla Osta per Esecuzione di Lavori Edili n. 1239/72 del 22.11.1972 ed in variante n. 1291/74 del 19-06.1974. Risulta inoltre rilasciato certificato di agibilità in data 26.06.1976.

(J) VERIFICA DI EVENTUALI PRATICHE DI SANATORIE IN CORSO

Dalle indagini effettuate, non risulta alcuna procedura amministrativa o sanzionatoria in capo all'immobile oggetto del procedimento.

(K) DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile risulta essere occupato esclusivamente del debitore esecutato.

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	17
			dott. G. Sarra	/		



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

(L) ELEMENTI UTILI PER LE OPERAZIONI DI VENDITA

- descrizione dell'immobile:

Nell'attuale configurazione, il garage è posto al piano cantinato, ha superficie netta di circa m² 40,00 ed ha accesso da una scivola posta sul lato ovest del fabbricato.

- caratteristiche strutturali e costruttive dell'immobile:

Struttura portante:	Calcestruzzo armato;
Tamponamenti:	Muratura;
Prospetti:	Rivestimento intonaco;
Imp. riscaldamento:	-;
Impianti:	Elettrico;
Infissi esterni:	Saracinesca in lamiera;
Infissi interni:	Legno;
Pavimenti:	-;
Pareti e soffitti:	-;
Bagni e cucina:	-.

- tipologia del corpo di fabbrica:

L'immobile in oggetto è un garage al piano cantinato, che fa parte di un edificio a destinazione residenziale composto da tre elevazioni fuori terra ed una seminterrata con struttura portante in calcestruzzo armato.

-località:

Comune di Mascali, Provincia di Catania, via Spiaggia n. 75, N.C.E.U. Foglio 28 Part. 229 sub 4.

- stato di conservazione e manutenzione:

Il fabbricato si presenta nel complesso in ottimo stato di conservazione.

- notizie sul quartiere e sulle attrezzature pubbliche:

Il fabbricato sorge in un contesto urbano caratterizzato da edifici di nuova costruzione, destinati alla residenza. Sono presenti servizi pubblici ed

					NOME FILE CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	18



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

attrezzature per il commercio. La zona è ben collegata alla rete viaria comunale ed è servita da linee di trasporto pubblico.

- notizie riguardanti la staticità dell'immobile:

Non si sono rilevati segni di dissesti strutturali.

- indicazione se l'immobile è ultimato e rifinito in tutte le sue parti (interne o condominiali) segnalando le eventuali opere da eseguire ed il relativo importo:

L'immobile risulta ultimato e rifinito in tutte le sue parti, pertanto si presenta in ottimo stato di conservazione.

- superfici:

Sup. utile:	41,00 mq
Sup. coperta:	57,00 mq
Sup. balconi:	0 mq
Altezza interpiano:	3,30 m
Cubatura v. p. p.:	188,10 mc

(M) VALORE DEL BENE

Ai fini della valutazione in base al costo di costruzione si assumono i costi e le percentuali di permuta correnti per edifici di civile abitazione di caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto. Per la stima commerciale si sono assunti valori correnti, desunti sulla base di indagini di mercato. Ai fini della stima a reddito, si sono assunti valori che si ritengono congrui e duraturi e commisurati alla specifica destinazione d'uso dell'immobile.

STIMA A REDDITO

Reddito presunto o reale mensile		€ 100,00
Reddito lordo annuo		€ 1.200,00
Imposte e tasse	10%	€ 120,00
Manutenzione, assicurazione e sfitti	12%	€ 144,00
Spese annue		€ 264,00
Reddito netto	Restano	€ 936,00
Tasso di capitalizzazione	3,20%	€ 29.250,00

STIMA € 29.250,00

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
			dott. G. Sarra	/	/	19
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.		



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscicilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

STIMA COMMERCIALE

Superficie commerciale	mq	41	
Valore unitario sup.		€ 750,00	
Superficie balconi e/o terrazze	mq	0	
Valore unitario sup. scoperta		€ -	
Valore parziale cespite		€ 30.750,00	
Coefficienti correttivi			
Coeff. di età, qualità, stato	80%		
Coeff. di livello di piano	100%		
Posto macchina all'aperto	100%		
Dotazione tecnologica / giardino	100%		
		STIMA	€ 24.600,00

STIMA PER CONSISTENZA

Cubatura immobile	mc	188,10	
Costo unitario di costruzione		€ 100,00	
Costo di costruzione		€ 18.810,00	
Incidenza onorari	8%		
Interessi passivi	8%		
Costo di costruzione		€ 21.819,60	
Spese generali	10%		
Utile imprenditore	13%		
Stima intermedia		€ 26.838,11	
Coeff. di età, qualità, stato	80%		
Stima intermedia			€ 21.470,49
Valore incidenza area/valore immob.	25%		
Valore area edificabile			€ 6.150,00
	<i>Somma</i>		
	0		
		STIMA	€ 27.620,49

MEDIA TRA I VALORI TROVATI € 27.156,83

Mediando i valori sopra calcolati, si attribuisce all'immobile in oggetto il valore di stima, in cifra tonda, di **€ 27.000,00**.

Poiché l'immobile risulta nella piena disponibilità dell'esecutato, si ritiene di non dover applicare alcun coefficiente riduttivo per eventuali vizi del bene in oggetto.

(N) VENDITA SEPARATA DEI BENI

Il Ctu ritiene che i cespiti siano vendibili singolarmente in quanto individuati catastalmente in modo univoco.

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	20



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

O) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIM DEL BENE

Si producono n. 03 fotografie in formato digitale relative al garage in oggetto del pignoramento e la planimetria catastale

(P) VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO

Essendo l'appartamento in oggetto intestato all'esecutato nella quota di 1/6, pertanto il valore che si potrà ricavare è quindi di € 4.500,00.

(Q) EVENTUALE DIVISIONE DEI BENI IN QUOTE DI PERTINENZA

Nella fattispecie non vi sono più beni pignorati in quota.

Tanto doveva il Ctu per l'incarico conferitogli

Catania, 04 gennaio 2017

In fede

dott. Giuseppe Sarra

Firmato digitalmente da

Giuseppe Sarra

CN = Sarra Giuseppe
O = Ordine Regionale Geologi
Sicilia/97062390824
C = IT

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.	/	21



dott. Giuseppe Sarra Viale Europa, 79 95027 – San Gregorio di Catania giuseppesarra@pecgeologidiscilia.it	Tribunale di Catania Procedura Esec. Immobiliare N. 1186/2013 R.G. Es.
--	---

Alla presente si allegano i seguenti elaborati:

- 1) documentazione fotografica;
- 2) planimetrie catastali;
- 3) certificati catastali;
- 4) verbale delle operazioni;

					NOME FILE	
					CTU	
0	Emissione	04/01/2017	/	/	SCALA	PAGINA
			dott. G.Sarra	/	/	22
REV.	DESCRIZIONE	DATA	ESEG.	COLLAB.		

