

STUDIO DI INGEGNERIA

Dott. Ing. Vincenza Nucifora Incarbone

VIA CROAZIA N.45 - 95047 PATERNO' (CT) - fax 095/8261178 - Cell. 320/3835327.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 620/2014 R.G.

promossa

nei confronti:

Giudice: Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U.: Dott.ssa Ing. Vincenza Nucifora Incarbone

ALLEGATI:

- 1. Verbale dei sopralluoghi
- 2. Documentazione fotografica
- 3. Planimetria delle unità
- 4. Planimetria e Certificati Catastali
- 5. Progetti e concessioni
- 6. Visura ipotecaria

Il C.T.U.

Dott. Ing. Vincenza Nucifora Incarbone

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



TRIBUNALE DI CATANIA

VI SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI



OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n. 620/2014 R.G.

promossa :



nei confronti:



Giudice: Dott.ssa Venera Fazio

C.T.U.: Dott.ssa Ing. Vincenza Nucifora Incarbone



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

INDICE:

1. Premesse	pag. 2
2. Svolgimento operazioni peritali	pag. 5
3. Verifica dei beni pignorati e correttezza dei dati	pag.5
4. Descrizione immobile con elementi utili per le operazioni di vendita.pag.7	
5. Verifica accatastamento dell'immobile	pag.8
6. Verifica dei dati e conformità della planimetria catastale	pag.14
7. Verifica della proprietà in capo al debitore e provenienza del beni..	pag.14
8. Regolarità urbanistica	pag.15
9. Verifica di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.	pag.16
10. Verifica occupazione del bene pignorato.	pag. 16
11. Accertamenti Ipotecari	pag. 16
12. Stima dei beni oggetto d'esecuzione	pag. 17
13. Vendita dei lotti.....	pag. 22
14. Conclusioni	pag. 22



1. Premesse

Con decreto di nomina del 16 febbraio 2017, la sottoscritta Dott. Ing. Vincenza Nucifora Incarbone con studio in Paternò via Croazia n. 45, regolarmente iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Catania e all'albo dei C.T.U., veniva nominata Consulente tecnico d'ufficio in merito alla Esecuzione indicata in epigrafe.

Nel provvedimento di nomina veniva conferito il mandato di:

- 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 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, incandone gli estremi; elenchi, quindi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) provveda alla **identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento della 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 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 proposto, 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 dall'art. 40, 6° comma della Legge 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 costo costruzione), quantificandoli anche in via approssimativa; precisi, infine, se esistano procedure amministrative e sanzionatorie e 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 (vedi 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, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione

interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione, e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso di 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;

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) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "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 predisponga 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 quante 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 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'apporzionamento verrebbero ad essere scarsamente funzionali rispetto all'intero 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.

Il G.E. ha assegnato giorni 120 dal conferimento dell'incarico, per il deposito della relazione scritta.

2. Svolgimento operazioni peritali.

Le operazioni peritali iniziarono il 6 aprile 2017 e si conclusero il 19 maggio 2017, inviando lettera tramite pec ai procuratori dei creditori procedenti e raccomandata A/R al debitore esecutato. Nel corso del sopralluogo sui luoghi era presente lo stesso Debitore il quale ha permesso alla scrivente di accedere in tutte le unità oggetto di pignoramento. In tale data si è proceduto al rilievo metrico e fotografico sia interno che esterno degli immobili.

Successivamente con richiesta di accesso agli atti in data 06.03.2018 ho verificato la regolarità urbanistica dei beni presso l'ufficio tecnico del comune di Misterbianco.

Il tutto conforme al verbale dei sopralluoghi allegato con il numero 1 alla presente relazione.

Ciò premesso, la sottoscritta C.T.U., effettuato il sopralluogo, esaminati gli atti, reperiti gli elementi necessari all'espletamento dell'incarico conferito, ha redatto la seguente relazione.

3. Verifica dei beni pignorati e correttezza dei dati.

I beni immobili oggetto d'esecuzione, indicati nell'atto di pignoramento immobiliare riguardano:

1. piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Misterbianco (CT) in via S. Giuseppe n.98 piano 2°, censita nel Catasto Fabbricati del



Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 5, categoria A/2, classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.009,67;

2. piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Misterbianco (CT) via San Giuseppe n.98 piano 4°, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 7, in corso di costruzione;

3. piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Misterbianco (CT) via G. Garibaldi n.281 piano S1, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 10, categoria C/6, classe 2, consistenza 160 mq, rendita € 247,90;

4. due quarti (2/4) della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Misterbianco (CT) via G. Garibaldi n.283 piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 2, categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, rendita € 809,51;

5. due quarti (2/4) della piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Misterbianco (CT) via San Giuseppe n.98 piano terra, censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 3, categoria C/2, classe 6, consistenza 43 mq, rendita € 124,

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono con quelli riscontrati dalla scrivente dopo il sopralluogo effettuato e risultano corretti.

Il pignoramento ha colpito le quote spettanti al debitore esecutato.

4. Descrizione immobile con elementi utili per le operazioni di vendita.

Dopo le operazioni peritali, la scrivente ha redatto e allegato alla presente la documentazione fotografica interna ed esterna (allegato n.2), le planimetrie delle unita immobiliari (allegato n.3), nonché la planimetria catastale e i relativi certificati del bene oggetto d'esecuzione (allegato n. 4).

4.1 Lotto 1: Appartamento al piano 2°, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via S. Giuseppe n.96, censito al foglio 19, particella 749, sub 5, cat. A/2.

L'appartamento sito nel Comune di Misterbianco (CT) posto al piano secondo è accessibile dal civico n. 96 di via S. Giuseppe. L'appartamento fa parte di un immobile costituito da cinque elevazioni fuori terra e un piano interrato; più precisamente, al piano interrato si trovano i garage, al piano terra si trova una bottega e un deposito, mentre i restanti quattro piani si trovano appartamenti.

L'intero stabile confina a Nord con la via Giuseppe Garibaldi, ad ovest con la via San Giuseppe, a sud ed est con altri immobili.

La struttura portante dell'immobile è in calcestruzzo armato costituito da travi e pilastri che sorreggono solai in latero-cemento.

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale al 1982.

L'Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione è interamente rivestito con intonaco per esterni di colore salmone.

Le foto numero 1 e 2 dell'elaborato fotografico allegato alla presente

ritraggono esternamente l'edificio. Mentre le foto da n.3 a n. 12 ritraggono internamente ed esternamente l'appartamento.

Internamente l'appartamento al piano secondo è costituito da un ingresso (foto n. 3) che immette in un ampio soggiorno (foto n. 5), una cucina (foto n. 6), un corridoio (foto n. 4) dove si affacciano tre camere da letto di cui una con bagno in camera (foto nn. 7-8-9), e un bagno (foto n. 10). Inoltre dall'ingresso si raggiunge un ripostiglio ricavato dietro il vano scala. Esternamente si trovano due balconi: uno ad angolo che prospetta su via Garibaldi e via San Giuseppe(foto n. 11), un altro a sud dove si affacciano le camere da letto (foto n. 12).

Internamente si presentano in buono stato di conservazione.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile in tutte le stanze, mentre le pareti del bagno e lavanderia sono rivestite con maiolica per un'altezza di circa 2 ml. Le porte interne sono in legno, le porte esterne sono alluminio con persiana esterna.

La pavimentazione è in granito in tutte le stanze, tranne i servizi che hanno la pavimentazione in piastrelle.

La superficie utile interna è di mq 180, le superfici dei due balconi sono di mq 25 e di mq 58. L'altezza interna è di ml 3.00.

L'unità è adibita ad abitazione di tipo civile e al momento del sopralluogo era utilizzata dall'esecutato.

L'allegato n.4 riporta la planimetria catastale dell'appartamento, e dal confronto con lo stato attuale non si riscontrano variazioni.

Dati catastali: l'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del

Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 5, categoria A/2, classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.009,67, via S. Giuseppe n.98 piano 2°, proprietà 1/1 bene personale intestato all'esecutato.

4.2 Lotto 2: Appartamento in corso di costruzione al piano 4°, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via S. Giuseppe n.96, censito al foglio 19, particella 749, sub 7.

L'appartamento sito nel Comune di Misterbianco (CT) posto al piano quarto è accessibile dal civico n. 96 di via S. Giuseppe. L'appartamento in corso di costruzione si trova al quarto piano dell'immobile menzionata lotto 1.

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale al 1982.

L'Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione è interamente rivestito con intonaco per esterni di colore salmone.

Le foto numero 1 e 2 dell'elaborato fotografico allegato alla presente ritrae esternamente l'edificio. Mentre le foto da n.13 a n. 16 ritraggono internamente ed esternamente l'appartamento.

Internamente l'appartamento in corso di costruzione si presenta come un unico ambiente allo stato rustico con solo le tamponature esterne realizzate (foto n. 13-14). Inoltre esso si presenta privo di qualsivoglia rifinitura con la pavimentazione costituita dal solaio in calcestruzzo armato allo stato grezzo e tutte le strutture portanti a vista.

Esternamente si trovano due grande terrazze: una ad angolo che prospetta su via Garibaldi e via San Giuseppe, un'altra a sud (foto nn. 15-16).

La superficie utile interna è di mq 126, le superfici dei due terrazzi sono di mq 62 e di mq 97. L'altezza interna è di ml 3.20.

L'unità è in corso di costruzione e al momento del sopralluogo era utilizzata dall'esecutato.

Dati catastali: l'appartamento in corso di costruzione è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 7, via S. Giuseppe n.98 piano 4°, proprietà 1/1 bene personale intestato all'esecutato.

4.3 Lotto 3: Garage al piano interrato, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via G. Garibaldi n.281, censito al foglio 19, particella 749, sub 10, cat C/6.

Il Garage sito nel Comune di Misterbianco (CT) è posto al piano interrato dell'immobile precedente, è accessibile dal civico n. 281 di via G. Garibaldi.

L'epoca di realizzazione dell'immobile risale al 1982.

L'Esternamente l'immobile si presenta in buono stato di conservazione è interamente rivestito con intonaco per esterni di colore salmone.

Le foto nn.17 e 18 ritraggono internamente il garage.

L'accesso alla corsia di manovra del garage avviene attraverso una scivola posta in via Garibaldi.

Internamente il garage si presenta come un unico ambiente, con la pavimentazione costituita da piastrelle carrabili, mentre, i muri e il soffitto sono rivestite con intonaco. In un angolo del garage è presente un bagno. L'illuminazione dello stesso avviene attraverso tre finestre

poste a sud.

Allo stato attuale tutto il piano interrato è costituito da un unico ambiente, quindi occorre realizzare la parete Nord con una tramezzatura e realizzare l'apertura di accesso al garage, come da planimetria catastale.

La superficie utile interna è di mq 160, con un'altezza interna di 2.70 ml.
L'unità è un garage e al momento del sopralluogo era utilizzato dall'esecutato.

Dati catastali: il Garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 10, cat C/6, classe 2, consistenza 160 mq, rendita € 247,90 via Giuseppe Garibaldi n.281 piano S1, proprietà 1/1 bene personale intestato all'esecutato.

4.4 Lotto 4: (2/4) Ufficio adibito a salone di parrucchiere al piano terra, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via G. Garibaldi n.283, censito al foglio 19, particella 749, sub 2, cat A/10.

L'Ufficio adibito a salone di parrucchiere è sito nel Comune di Misterbianco (CT) posto al piano terra ed è accessibile dal civico n. 283 di via G. Garibaldi. Tale unità è posta al piano terra degli immobili precedenti.

L'Esternamente il salone si presenta in buono stato di conservazione, con le pareti rivestite in pietra.

Esternamente si trova un ampio cortile di pertinenza che prospetta sulle vie principali.

Le foto numero 1 e 2 dell'elaborato fotografico allegato alla presente

ritrae esternamente l'edificio. Mentre le foto da n.19 a n. 24 ritraggono internamente il salone da parrucchiera.

Internamente è costituita da un ampio vano posto ad angolo tra le vie principali (foto nn. 19-20), che prospetta sul cortile privato, mentre nel retrobottega vi sono i servizi dell'attività (foto n. 21). È presente un soppalco realizzato sopra scivola di ingresso ai garage adibito ad ufficio (foto n. 22), inoltre sono presenti due bagni (foto nn. 23-24)

Internamente si presentano in buono stato di conservazione.

Le pareti interne sono rifinite con intonaco civile, mentre, le pareti dei bagni sono rivestite con maiolica per un'altezza di circa 1.80 ml. Le porte interne sono in legno, le porte esterne sono alluminio con avvolgibile metallica esterna.

La pavimentazione è gress a tappeto in tutta la bottega e nei servizi.

La superficie utile interna è di mq 150, la superficie del cortile è di mq 80. L'altezza interna è di ml 3.20.

L'unità è adibita a salone di parrucchiere e al momento del sopralluogo era utilizzata dalla signora [REDACTED] a quale detiene l'immobile da prima del pignoramento è senza contratto registrato.

L'allegato n.4 riporta la planimetria catastale dell'unità e al confronto con lo stato attuale si riscontra la presenza di una diversa distribuzione interna della zona posta ad ovest dove sono stati ricavati i servizi dell'attività, mentre, nella piantina catastale è un unico ambiente.

Dati catastali: Il salone da parrucchiera è censito come Ufficio categoria

A/10 nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19,

particella 749, sub 2, categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, superficie 192 mq, rendita € 800,51, via Giuseppe Garibaldi n.281, piano T, proprietà per 2/4 intestato all'esecutato.

4.5 Lotto 5: 2/4 Deposito al piano terra, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via San Giuseppe n.98, censito al foglio 19, particella 749, sub 3, cat C/2.

Il Deposito sito nel Comune di Misterbianco (CT) è posto al piano terra dello stesso immobile. Esso è accessibile dal civico n. 96 di via G. Garibaldi. Il deposito si trova sul lato est dell'immobile e si accede da una porta presente nel vano scala.

Le foto da n.25 a n. 28 ritraggono internamente il deposito.

Internamente è costituito da un unico vano (foto nn. 25-26-27) con un bagno (foto n. 28) sul lato ovest e una legnaia sul lato sud.

La pavimentazione è costituita da lastre in granito, le pareti sono intonacate, mentre il soffitto è rivestito in legno.

La superficie utile interna è di mq 43, con un'altezza interna di 3.27 ml.

L'unità è un deposito e al momento del sopralluogo era utilizzato dall'esecutato.

Dati catastali: il Deposito è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 3, cat C/2, classe 6, consistenza 43 mq, rendita € 124,36 via S. Giuseppe n.98, piano T, proprietà 2/4 intestato all'esecutato.

5. Verifica accatastamento dell'immobile.

Tutti e cinque i lotti risultano regolarmente accatastati al nuovo catasto



edilizio urbano al foglio 19 particella 749.

Solo per il deposito indicato con il subalterno numero tre anche se regolarmente accatastato non è presente la relativa planimetria catastale.

Per l'appartamento in corso di costruzione subalterno 7, essendo in corso di costruzione non è presente la relativa planimetria catastale .

6. Verifica dei dati e conformità della planimetria catastale.

Dalla verifica i dati catastali sopra riportati corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento immobiliare.

Per le planimetrie catastali presenti presso l'agenzia del territorio, essi risultano conformi allo stato dei luoghi.

Solo la bottega sub 2, presenta allo stato attuale dei locali servizi nel retrobottega non presenti nella planimetria catastale. Per quest'ultima differenza catastale e per il deposito sub 3 (planimetria mancante), la scrivente ha fatto richiesta al giudice per la regolarizzazione planimetrica, ma la S.V. ha deciso di non procedere alla variazione catastale.

7. Verifica della proprietà in capo al debitore e provenienza del beni.

Dagli accertamenti eseguiti e dai documenti allegati al fascicolo dell'esecuzione, emerge che:

- gli immobili descritti ai Lotti 1, 2 e 3 sono pervenuti al debitore come bene personale, in virtù dell'atto di divisione a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] [REDACTED], trascritto a Catania il giorno [REDACTED] ai nn. [REDACTED]



avente ad oggetto lo scioglimento della comunione - esistente con [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] di un fabbricato dagli stessi realizzato su area acquistata con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED], trascritto a Catania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] - gli immobili descritti ai lotto 4 e 5, sono pervenuti al debitore, per la quota di 2/4 indivisi, come bene personale, per averli realizzati su area acquistata con atto a rogito del Notaio [REDACTED] di [REDACTED] in data [REDACTED] trascritto a Catania il [REDACTED] ai nn. [REDACTED]

Si precisa per il lotto 4 e 5, l'esecutato è proprietario per solo la metà.

L'altra metà è di proprietà di altre ditte.

8. Regolarità urbanistica

In seguito all'accesso agli atti eseguito presso l'ufficio Tecnico del Comune di Misterbianco si è accertato che l'immobile è stato realizzato con cessione edilizia pratica n. 3254 riguardante la demolizione di un vecchio fabbricato e ricostruzione dell'attuale stabile rilasciato il 22 aprile 1982.

Successivamente a tale autorizzazione è stata presentata una domanda di concessione edilizia in sanatoria legge 47/85 pratica protocollo n. 28878 del 30 settembre 1986, per ampliamento del progetto approvato il 6 aprile 1982. Dalla visione di quest'ultima pratica, si è riscontrato che gli elaborati presenti corrispondono allo stato attuale

dei luoghi. La concessione in sanatoria ancora non è stata rilasciata, inoltre, è presente la certificazione che sono stati interamente versati l'oblazione con gli oneri concessori dovuti e quindi l'ufficio sanatoria ha ammesso il nulla-osta al rilascio della concessione edilizia in sanatoria.

Considerando ciò si prevede per il completamento della suddetta pratica di sanatoria una spesa complessiva di euro 3000,00.

L'allegato n. 5 riporta la concessione edilizia e il progetto della sanatoria in corso di rilascio.

9. Verifica di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale.

Dagli accertamenti condotti dal sottoscritto C.T.U., non emergono formalità e vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

10. Verifica occupazione del bene pignorato.

Tutte le unità oggetto di pignoramento sono utilizzati dall'esecutato, tranne per la bottega lotto 4 la quale risulta occupata dalla signora [REDACTED] la quale detiene l'immobile da prima del pignoramento e senza contratto registrato.

11. Accertamenti Ipotecari.

Dalla relazione notarile allegata agli atti, dagli accertamenti eseguiti dallo scrivente presso l'Agenzia Delle Entrate della Provincia di Catania come da visure ipotecarie del 06.06.2017 (all.6), sull'appartamento grava:

- Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - iscritta il [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

- Atto Esecutivo - Verbale Di Pignoramento Immobili - trascritto il
 [REDACTED] registro particolare [REDACTED] registro generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio [REDACTED] del
 [REDACTED]

- Atto Esecutivo - Verbale Di Pignoramento Immobili - trascritto il
 [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio [REDACTED] del
 [REDACTED]

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo - iscritta il
 [REDACTED] - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED]

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CATANIA Repertorio [REDACTED] del
 [REDACTED]

12. Stima dei beni oggetto d'esecuzione.

Nel seguito si procederà alla stima delle unità immobiliari pignorate, con riferimento alle condizioni e consistenza così come riscontrate dallo scrivente nel corso del sopralluogo effettuato.

Al fine di determinare il valore dell'unità si procederà alla stima col metodo sintetico comparativo (confronto diretto), assumendo come valore più probabile quello risultante dalla media aritmetica dei due valori.

12.1 Lotto 1: Appartamento al P.2, via S. Giuseppe n.96, al foglio 19, particella 749, sub 5, cat. A/2.

Facendo riferimento ai valori normali di mercato di immobili per condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di

conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), paragonabili all'unità in oggetto, si è ricercato il più probabile valore di mercato immobiliare. *Il valore di mercato al metro quadro di seguito riportato risulta già corretto dal coefficiente di merito K e della riduzione per assenza di garanzia da vizi.*

Da indagini svolte dal sottoscritto sui luoghi dove risulta ubicato l'immobile, e dopo le opportune correzioni di merito, si è ottenuto un valore a mq pari a 900 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale di vendita si è sommato alla superficie utile dell'appartamento il 25% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

Superficie utile appartamento mq 180.

Superficie balcone mq 25+58= 83 mq

Superficie commerciale $(180+0.25 \times 25+0.1 \times 58) =$ mq 192,00

mq 192 x €/mq 900,00 = € 172.845,00

Al valore ottenuto bisogna detrarre le spese per il completamento della sanatoria stimati in € 400 ad unità.

Il più probabile valore di mercato in c.t. ammonta ad € 172.000,00

12.2 Lotto 2: Appartamento in corso di costruzione al P.4, via S.

Giuseppe n.98, al foglio 19, particella 749, sub 7, cat. F.

Facendo riferimento ai valori normali di mercato di immobili per condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), paragonabili all'unità in oggetto, si è ricercato il

più probabile valore di mercato immobiliare. *Il valore di mercato al metro quadro di seguito riportato risulta già corretto dal coefficiente di merito K e della riduzione per assenza di garanzia da vizi.*

Da indagini svolte dal sottoscritto sui luoghi dove risulta ubicato l'immobile, e dopo le opportune correzioni di merito, si è ottenuto un valore a mq pari a 400 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale di vendita si è sommato alla superficie utile dell'appartamento il 25% della superficie dei balconi fino a 25 mq.

Superficie utile appartamento mq 126.

Superficie balcone mq 62+97= 159 mq

Superficie commerciale (126+0.25x25+0.1x134)= mq 145,60

mq 145.60 x €/mq 400,00 = € 58.000,00

Al valore ottenuto bisogna detrarre le spese per il completamento della sanatoria stimati in € 400 ad unità.

Il più probabile valore di mercato in c.t. ammonta ad € 57.500,00

12.3 Lotto 3: Garage al PS1, via G. Garibaldi n.281, censito al foglio 19, particella 749, sub 10, cat C/6.

Facendo riferimento ai valori normali di mercato di immobili per condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), paragonabili all'unità in oggetto, si è ricercato il più probabile valore di mercato immobiliare. *Il valore di mercato al metro quadro di seguito riportato risulta già corretto dal coefficiente di*

merito K e della riduzione per assenza di garanzia da vizi.

Da indagini svolte dal sottoscritto sui luoghi dove risulta ubicato l'immobile, e dopo le opportune correzioni di merito, si è ottenuto un valore a mq pari a 400 €/mq.

Superficie commerciale 160 mq.

mq 160 x €/mq 600,00 = € 96.000,00

Al valore ottenuto bisogna detrarre le spese per il completamento della sanatoria stimati in € 400 ad unità.

Inoltre occorre delimitare con una tramezzatura della parete Nord è realizzare l'apertura di accesso al garage, come da planimetria catastale, con una spesa prevista di € 4000,00.

Il più probabile valore di mercato in c.t. ammonta ad € 91.500,00

12.4 Lotto 4: (2/4) Ufficio adibito a Bottega P.T, via G. Garibaldi n.283, censito al foglio 19, particella 749, sub 2, cat A/10.

Facendo riferimento ai valori normali di mercato di immobili per condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), paragonabili all'unità in oggetto, si è ricercato il più probabile valore di mercato immobiliare. *Il valore di mercato al metro quadro di seguito riportato risulta già corretto dal coefficiente di merito K e della riduzione per assenza di garanzia da vizi.*

Da indagini svolte dal sottoscritto sui luoghi dove risulta ubicato l'immobile, e dopo le opportune correzioni di merito, si è ottenuto un valore a mq pari a 850 €/mq.

Per il calcolo della superficie commerciale di vendita si è sommato alla superficie utile dell'appartamento il 25% della superficie dei balconi e terrazzi fino a 25 mq.

Superficie utile appartamento mq 150.

Superficie corte mq 80

Superficie commerciale $(150+0.10 \times 25+0.02 \times 55)=$ mq 153,60

mq 153,60 x €/mq 850,00 = € 130.560,00

Al valore ottenuto bisogna detrarre le spese per il completamento della sanatoria stimati in € 400 ad unità.

Il più probabile valore di mercato in c.t. ammonta ad € 130.000,00

Considerato che il valore espropriato è di 2/4, il valore ammonta ad € 65.000,00

12.5 Lotto 5: (2/4) Deposito al P.T, via San Giuseppe n.98, censito al foglio 19, particella 749, sub 3, cat C/2.

Facendo riferimento ai valori normali di mercato di immobili per condizioni intrinseche (consistenza, grado di finiture, stato di conservazione, servizi ecc.) ed estrinseche (orientamento, ubicazione, livello di piano ecc.), paragonabili all'unità in oggetto, si è ricercato il più probabile valore di mercato immobiliare. *Il valore di mercato al metro quadro di seguito riportato risulta già corretto dal coefficiente di merito K e della riduzione per assenza di garanzia da vizi.*

Da indagini svolte dal sottoscritto sui luoghi dove risulta ubicato l'immobile, e dopo le opportune correzioni di merito, si è ottenuto un valore a mq pari a 550 €/mq.

Superficie utile mq 43

mq 43 x €/mq 550,00 = € 23650,00

Al valore ottenuto bisogna detrarre le spese per il completamento della sanatoria stimati in € 400 ad unità.

Il più probabile valore di mercato in c.t. ammonta ad € 23.000,00

Considerato che il valore espropriato è di 2/4, il valore ammonta ad € 11.500,00.

13. Vendita dei lotti

Considerate le unità elencati nei cinque lotti, la vendita può effettuarsi per singolo lotto.

14. Conclusioni

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami si espone quando segue.

I beni immobili oggetto d'esecuzione che la scrivente ha individuato dopo il sopralluogo effettuato riguardano: un appartamento al piano secondo, un appartamento in corso di costruzione al piano quarto, un ufficio al piano terra adibito a salone di parrucchiera, un deposito al piano terra e un garage al piano interrato; tutti facente parte dello stesso stabile sito in Misterbianco (CT) angolo tra via S. Giuseppe e via G. Garibaldi.

Lotto 1: Appartamento al piano 2°, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via S. Giuseppe n.96, censito al foglio 19, particella 749, sub 5, cat. A/2.

L'appartamento sito nel Comune di Misterbianco (CT) posto al piano



secondo è accessibile dal civico n. 96 di via S. Giuseppe.

Le foto numero 1 e 2 dell'elaborato fotografico allegato alla presente ritraggono esternamente l'edificio. Mentre le foto da n.3 a n. 12 ritraggono internamente ed esternamente l'appartamento.

Internamente l'appartamento al piano secondo è costituito da un ingresso che immette in un ampio soggiorno, una cucina, un corridoio dove si affacciano tre camere da letto di cui una con bagno in camera e un bagno. Inoltre dall'ingresso si raggiunge un ripostiglio ricavato dietro il vano scala. Esternamente si trovano due balconi: uno ad angolo che prospetta su via Garibaldi e via San Giuseppe, un altro a sud dove si affacciano le camere da letto.

La superficie utile interna è di mq 180, le superfici dei due balconi sono di mq 25 e di mq 58. L'altezza interna è di ml 3.00.

L'unità è adibita ad abitazione di tipo civile e al momento del sopralluogo era utilizzata dall'esecutato.

Dati catastali: l'appartamento è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 5, categoria A/2, classe 8, consistenza 8,5 vani, rendita € 1.009,67, via S. Giuseppe n.98 piano 2°, proprietà 1/1 bene personale intestato all'esecutato.

Il più probabile valore di mercato è di €172.000,00.

Lotto 2: Appartamento in corso di costruzione al piano 4°, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via S. Giuseppe n.96, censito al foglio 19, particella 749, sub 7.

L'appartamento in corso di costruzione è sito nel Comune di

Misterbianco (CT) posto al piano quarto è accessibile dal civico n. 96 di via S. Giuseppe.

Le foto da n.13 a n. 16 ritraggono internamente ed esternamente l'appartamento.

Internamente l'appartamento in corso di costruzione si presenta come un unico ambiente allo stato rustico con solo le tamponature esterne realizzate. Esternamente si trovano due grande terrazze: una ad angolo che prospetta su via Garibaldi e via San Giuseppe, un'altra a sud.

La superficie utile interna è di mq 126, le superfici dei due terrazzi sono di mq 62 e di mq 97. L'altezza interna è di ml 3.20.

L'unità è in corso di costruzione e al momento del sopralluogo era utilizzata dall'esecutato.

Dati catastali: l'appartamento in corso di costruzione è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 7, via S. Giuseppe n.98 piano 4°, proprietà 1/1 bene personale intestato all'esecutato.

Il più probabile valore di mercato è di €58.000,00

Lotto 3: Garage al piano interrato, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via G. Garibaldi n.281, censito al foglio 19, particella 749, sub 10, cat C/6.

Il Garage sito nel Comune di Misterbianco (CT) è posto al piano interrato dell'immobile precedente, è accessibile dal civico n. 281 di via G. Garibaldi.

Le foto nn.17 e 18 ritraggono internamente il garage.



L'accesso alla corsia di manovra del garage avviene attraverso una scivola posta in via Garibaldi.

Internamente il garage si presenta come un unico ambiente, con la pavimentazione costituita da piastrelle carrabili, mentre, i muri e il soffitto sono rivestite con intonaco. In un angolo del garage è presente un bagno. L'illuminazione dello stesso avviene attraverso tre finestre poste a sud. Allo stato attuale tutto il piano interrato è costituito da un unico ambiente, quindi occorre realizzare la parete Nord con una tramezzatura e realizzare l'apertura di accesso al garage, come da planimetria catastale.

La superficie utile interna è di mq 160, con un'altezza interna di 2.70 ml.

L'unità è un garage e al momento del sopralluogo era utilizzato dall'esecutato.

Dati catastali: il Garage è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 10, cat C/6, classe 2, consistenza 160 mq, rendita € 247,90 via Giuseppe Garibaldi n.281 piano S1, proprietà 1/1 bene personale intestato all'esecutato.

Il più probabile valore di mercato è di €96.000,00.

Lotto 4: (2/4) Ufficio adibito a salone di parrucchiere al piano terra, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via G. Garibaldi n.283, censito al foglio 19, particella 749, sub 2, cat A/10.

L'Ufficio adibito a salone di parrucchiere è sito nel Comune di Misterbianco (CT) posto al piano terra ed è accessibile dal civico n. 283



di via G. Garibaldi.

Le foto numero 1 e 2 dell'elaborato fotografico allegato alla presente ritrae esternamente l'edificio. Mentre le foto da n.19 a n. 24 ritraggono internamente il salone da parrucchiera.

Internamente è costituita da un ampio vano posto ad angolo tra le vie principali, che prospetta sul cortile privato, mentre nel retrobottega vi sono i servizi dell'attività. È presente un soppalco realizzato sopra scivola di ingresso ai garage adibito ad ufficio, inoltre sono presenti due bagni.

La superficie utile interna è di mq 150, la superficie del cortile è di mq 80. L'altezza interna è di ml 3.20.

L'unità è adibita a salone di parrucchiere e al momento del sopralluogo era utilizzata dalla signora [REDACTED] la quale detiene l'immobile da prima del pignoramento è senza contratto registrato.

Dati catastali: Il salone da parrucchiera è censito come Ufficio categoria A/10 nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 2, categoria A/10, classe U, consistenza 5 vani, superficie 192 mq, rendita € 800,51, via Giuseppe Garibaldi n.281, piano T, proprietà per 2/4 intestato all'esecutato.

Il più probabile valore di mercato è di € 130.000,00. Considerato che il valore espropriato è di 2/4, il valore ammonta ad € 65.000,0

Lotto 5: 2/4 Deposito al piano terra, sito nel Comune di Misterbianco (CT) in via San Giuseppe n.98, censito al foglio 19, particella 749, sub 3, cat C/2.

Il Deposito sito nel Comune di Misterbianco (CT) è posto al piano terra dello stesso immobile. Esso è accessibile dal civico n. 96 di via G. Garibaldi. Il deposito si trova sul lato est dell'immobile e si accede da una porta presente nel vano scala.

Le foto da n.25 a n. 28 ritraggono internamente il deposito.

Internamente è costituito da un unico vano con un bagno sul lato ovest e una legnaia sul lato sud.

La superficie utile interna è di mq 43, con un'altezza interna di 3.27 ml.

L'unità è un deposito e al momento del sopralluogo era utilizzato dall'esecutato.

Dati catastali: il Deposito è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Misterbianco al foglio 19, particella 749, sub 3, cat C/2, classe 6, consistenza 43 mq, rendita € 124,36 via S. Giuseppe n.98, piano T, proprietà 2/4 intestato all'esecutato.

Il più probabile valore di mercato è di € 23.000,00. Considerato che il valore espropriato è di 2/4, il valore ammonta ad € 11.500,0

Inoltre per tutti i Lotti:

Verifica dei dati catastali riportati: i dati catastali corrispondono con quelli dell'atto di pignoramento immobiliare.

Verifica della proprietà in capo al debitore: i beni sono utilizzati dal debitore tranne il lotto 4.

Provenienza dei Beni oggetto di pignoramento: La provenienza dei beni oggetto di esecuzione è stata trattata al paragrafo 7.



Iscrizioni o trascrizioni da cancellare: le trascrizioni da cancellare sono state trattate al paragrafo 11.

I lotti possono essere venduti singolarmente.

I lotti non rivestono caratteristiche di abitazione di lusso.

Il trasferimento non è soggetto ad IVA in quando non si tratta di bene nell'esercizio di impresa (art.10 del D.P.R. 633/1972).

Con la presente che si compone di n.28 pagine dattiloscritte la scrivente ritiene di avere assolto all'incarico conferito dal G.E. e rimane a disposizione per ulteriori adempimenti.

Si allegano alla presente:

1. Verbale dei sopralluoghi
2. Documentazione fotografica
3. Planimetrie delle unità
4. Piantina e certificati catastali
5. Progetti e concessioni
6. Visura ipotecaria

Paternò, li 26.03.2018

IL C.T.U.

Dott.s sa Ing. Vincenza Nucifora Incarbone

