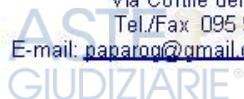


Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

Sesta Sezione civile - G. E.: Dott.ssa: **F. GALLUCCI**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

R.G.E. N. 1128/2017



1 - PREMESSA

Con il provvedimento del 02.12.2019, notificato in data 16.12.2019, l'III.mo Sig. Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci nominava consulente tecnico d'ufficio il sottoscritto dott. ing. Giuseppe M.G. Paparo, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Catania al n.3059 nonché a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Catania al n. 714, e gli assegnava il seguente incarico:

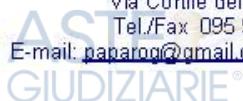
a. identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati 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

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



parentela con il de cuius) ovvero eventuali casi dubbi;

d. accerti l'esatta provenienza dell'i beni, 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 precedente;

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/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. In caso di immobili abusivi, controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36, dpr n.



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



380/2001 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi la presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere;

k. verifichi, inoltre, ai fini della **istanza di condono** 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 obblazione 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.

l. In caso di immobili abusivi, **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;

m. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

n. verifichi l'esistenza di **formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale**, che saranno cancellati o che comunque risulteranno inopponibili all'acquirente;

o. verifichi se gli immobili pignorati siano **gravati da censo, livello o uso civico** e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto di proprietà sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

p. accerti l'importo annuo delle **spese fisse** di gestione o di manutenzione, di eventuali

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

q. 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.

r. elenchi ed individui i beni, evidenziando tutti gli elementi utili per le operazioni di vendita, quali ad esempio la tipologia di ciascun immobile, la sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), gli accessi ed i confini, i dati catastali, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, descrivendo il contesto in cui essi si trovino, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riferimento al singolo bene, precisi eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), la tipologia, l'altezza interna utile, la composizione interna, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, anno di costruzione, lo stato di conservazione, le caratteristiche strutturali nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e - per gli impianti - la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

s. determini il valore di mercato di ciascun immobile procedendo, a tal fine, al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute (ex art. 568 c.p.c. nuova formulazione);

t. 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;

u. 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;

v. alleghi 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;

w. 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;

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

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

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



limite che sussiste quando le parti risultanti all'apporzionamento 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 precedente.

In riferimento al provvedimento in oggetto il sottoscritto CTU prestava giuramento in data 17.12.2019.

2 - LE OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto in data 11.01.2020 alle ore 9:30, previo avviso alle parti a mezzo di lettere raccomandate A.R. del 04.01.2020 n.124282106324 e n.130778716665, si è recato in Trecastagni, Via Papa Giovanni XXIII n. 105, assistito dalla dott.ssa ing. Laura Caruso, sua collaboratrice di fiducia, per iniziare le operazioni peritali e ivi giunto ha avuto la presenza della dott.ssa Rosa Pulvirenti, custode nominato giusto provvedimento dall'III.mo Sig. Giudice. Sui luoghi non si è rilevata la presenza di alcuno dei proprietari e, insieme alla dott.ssa Pulvirenti, si è proceduto alla verifica della residenza degli esecutati presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Trecastagni. I dati forniti dall'Ufficio Anagrafe saranno verificati con quelle presenti in atti.

Successivamente, alle ore 12:00 si è proceduto ad eseguire il sopralluogo dell'immobile sito in San Pietro Clarenza, C.da Belvedere, Via della Madonnina n.

30. Sui luoghi si è avuta la presenza [REDACTED] esecutato e proprietario del 50% dell'immobile di San Pietro Clarenza, e della sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] comproprietaria dello stesso immobile per la quota del 50%. L'immobile, allo stato attuale, è abitato dalla sig.ra [REDACTED]

Il sottoscritto ha proceduto al rilievo planimetrico e fotografico dell'immobile.

Durante le operazioni peritali la dott.ssa Pulvirenti ha redatto separato verbale in

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



relazione all'attività di custodia. Alle ore 13:00 il sottoscritto CTU ha chiuso il verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

In data 08.02.2020 alle ore 11:30 il sottoscritto CTU, previo avviso alla parte a mezzo di lettera raccomandata A.R. del 03.02.2020 n.125200322208 si è recato in Trecastagni, Via Papa Giovanni XXIII n. 105, e alla presenza della dott.ssa Rosa Pulvirenti, custode giudiziario nominato, della Forza Pubblica (Comandante della Stazione di Trecastagni, allontanatosi prima della stesura del verbale) e della [REDACTED] comproprietaria al 50% e occupante l'immobile pignorato, ha proceduto al rilievo planimetrico e fotografico degli ambienti. Durante le operazioni peritali la dott.ssa Pulvirenti ha proceduto a redigere separato verbale in relazione all'attività di custodia. Alle ore 13:15 il sottoscritto CTU ha chiuso il verbale, letto confermato e sottoscritto dai presenti.

3 – RISPOSTE AI QUESITI

3.a – Identificazione dei beni pignorati

Gli immobili oggetto del presente procedimento sono:

A) Abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato, ubicata in Trecastagni (CT), via Papa Giovanni XXIII n.105, censita al NCEU nel comune di Trecastagni, Fgl. 17, part. 23, sub. 9, categoria A/7, classe 1, vani 7, rendita catastale euro 542,28, di proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (v. Allegato n. 01), confinante a est con la via Papa Giovanni XXIII, a nord con proprietà coniugi [REDACTED] o loro aventi causa, a sud con proprietà di [REDACTED] suoi aventi causa, e ad ovest con stradella condominiale di accesso ai garage, salvo se altri;

B) abitazione di tipo civile posta al primo piano, ubicata in San Pietro Clarenza (CT), C.da Belvedere, Via della Madonnina n. 30, censita al NCEU al Fgl. 5, part. 358, sub. 3, categoria A/2, classe 3, vani 5, superficie catastale 93 mq, rendita

7/24

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



catastale euro 309,87, di proprietà dei debitori eseguitati per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (v. Allegato n. 01);

C) garage sottostante l'abitazione di cui al punto B) posto al piano scantinato, ubicato in San Pietro Clarenza (CT), C.da Belvedere, Via della Madonnina n. 30, censito al NCEU al **Fgl. 5, part. 358, sub. 6**, categoria C/6, classe 5, superficie catastale 40 mq, rendita catastale euro 101,23, di proprietà dei debitori eseguitati per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (v. Allegato n. 01).

I dati catastali degli immobili risultano conformi, e le planimetrie catastali corrispondono alla situazione dei luoghi in quanto non sono state apportate modifiche interne.

In data 08.05.2020 l'Ill.ma Cancelleria del Tribunale di Catania comunicava al sottoscritto CTU la sospensione della stima dei beni elencati ai punti B) e C) di proprietà del solo [REDACTED] come da ordinanza emessa in data 27.03.2020 dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Floriana Gallucci.

3.b – Correttezza dei dati riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Dall'esame della documentazione in atti il sottoscritto CTU ha accertato la correttezza e la corrispondenza tra i dati riportati nell'atto di pignoramento del 20.09.2017 e quelli riportati nella relativa nota di trascrizione del 30.10.2017 ai n.r. 40213/30777 a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED] Siena (SI), CF. 00884060526.

3.c – Verifica della proprietà dei beni in capo al debitore

Dalla documentazione in atti e dalla certificazione notarile rilasciata dal Notaio Dr.ssa Letizia Russo, notaio in Palermo (PA), risulta che:

A) l'abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato, ubicata in Trecastagni (CT), via Papa Giovanni XXIII n.105, censita al NCEU nel comune

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



ASTE
GIUDIZIARIE®

di Trecastagni, Fgl. 17, part. 23, sub. 9, categoria A7, classe 1, vani 7, rendita catastale euro 542,28, è di proprietà dei debitori esecutati,

nato a Catania



nata a Catania

per la quota di 1/2

ciascuno in regime di comunione legale dei beni, per come di seguito meglio specificato:

- atto di compravendita del 08.10.1998 in notar Michele Calì, rep. n.42524/6706, trascritto il 10.10.1998 ai n.r. 30844/23851, da potere delle signore

[REDACTED], nata a Catania il

[REDACTED] in qualità di proprietarie per averlo acquistato con atto di compravendita del 23.06.1983 in notar Alessandro Riggio di Catania trascritto il 12.07.1983 ai nn. 26258/21187, da potere dei

3.d – Verifica dell'esatta provenienza dei beni

Dalla documentazione in atti (come già esposto al punto 3.c) e da ulteriori accertamenti si evince quanto segue :

A) l'abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato (Fgl. 17, part. 23, sub.9), è pervenuta ai debitori esecutati a seguito di:

- atto di compravendita del 08.10.1998 in notar Michele Calì, repertorio n.42524/6706, trascritto il 10.10.1998 ai n.r. 30844/23851 a favore dei debitori esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale dei beni.

3.e – Verifica della completezza della documentazione prodotta

La documentazione agli atti prodotta dal creditore procedente risulta essere completa.

3.f – Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



Gli immobili sopra descritti non risultano liberi, in quanto, dall'esame della documentazione ipo-catastale (v. Allegato n.2) e del certificato notarile a firma del Notaio Letizia Russo, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto, si evince che risultano gravati dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di € 107.126,00 (capitale € 53.563,00) del 09.06.2011 n. 31718/4689, a favore di [REDACTED]



nascente da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/73 del 07.06.2011 rep. N. 92698/2011

contro i debitori esecutati e gravante sui seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9.

- ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale di € 70.000,00 (capitale € 62.284,15) del 26.09.2016 n. 35899/4385, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] nascente da Decreto Ingiuntivo

rep. n. 3228 del Tribunale di Catania del 03.08.2016 contro i debitori esecutati e gravante sui seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9;

- b) quota di ½ dell'abitazione di tipo civile A/2 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 3;

- c) quota di ½ del garage C/6 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 6;

- d) quota di ½ di A/7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 1491, sub. 2;

- e) quota di ½ di C/6, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 1491, sub. 4.

- TRASCRIZIONE di ATTO ESECUTIVO del 11.02.2014 n. 4791/3605, a favore [REDACTED]

[REDACTED] nascente da

10/24



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



Sequestro ex art. 156 CC. Del 17.01.2014 rep. n. 11902, contro il debitore esecutato [REDACTED] e relativo ai seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9.

– TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.10.2017

n. 40213/30777, a favore di [REDACTED]

nascente da pignoramento n.10049 del

Tribunale di Catania del 05.10.2017, contro i debitori esecutati e relativo ai seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9;

- b) quota di ½ dell'abitazione di tipo civile A/2 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 3;

- c) quota di ½ del garage C/6 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 6.

– TRASCRIZIONE di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 14.03.2019 n.

9758/7229, a favore [REDACTED]

nascente da sentenza di sequestro conservativo del Tribunale di Catania del 06.02.2018, contro il debitore esecutato [REDACTED]

[REDACTED] e relativo ai seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9.

3.g – Identificazione catastale

Gli immobili oggetto di pignoramento sono:

A) abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



identificata al NCEU al Fgl. 17, part. 23, sub.9, cat. A/7 (abitazioni in villini), classe 1, vani 7, rendita catastale euro 542,28, sita in Trecastagni (CT), via Papa Giovanni XXIII n.105, di proprietà dei debitori eseguiti per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (v. Allegato n. 01).

La planimetria catastale allegata alla presente relazione è quella inclusa nell'atto di compravendita n. 42524/6706 del 08/10/1998 che la sig.ra [REDACTED] ha fornito al sottoscritto durante il sopralluogo (v. Allegato n. 01). La richiesta di visura planimetrica inoltrata più volte dal sottoscritto al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo con l'indicazione "Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata" (v. Allegato n. 06). Sarà pertanto necessaria la regolarizzazione della documentazione catastale.

3.h – Certificato di destinazione urbanistica

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato due infruttuosi sopralluoghi presso l'UTC di Trecastagni in date precedenti all'ordinanza DPCM 08.03.2020 (emergenza sanitaria relativa al covid-19), con lettera PEC del 21.04.2020 (v. Alleg. 06) richiedeva al Comune di Trecastagni l'accesso agli atti e copia della documentazione relativa alla regolarità urbanistica del fabbricato oggetto della procedura. Alla suddetta richiesta il Comune di Trecastagni non dava alcun esito e il sottoscritto CTU procedeva a sollecitare l'Ufficio Tecnico con numerose telefonate e ulteriori mail e PEC rispettivamente del 27.05.2020 e del 08.06.2020 (v. Alleg. 06), alle quali, ad oggi, il Comune di Trecastagni non ha data alcun riscontro.

Nonostante le superiori difficoltà, dalla tavola grafica del P.R.G. consultabile sul sito del Comune di Trecastagni (di cui si allega copia in formato pdf – v. Allegato n. 01) il sottoscritto CTU ha accertato che l'immobile individuato in catasto al Fgl. 17, part. 23, sub. 9, ricade nella zona omogenea "B1" e

12/24

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



precisamente, come riscontrato all'art. 11 delle norme di attuazione del PRG, nella "Zona B1 di prima periferia della città storica consolidata", avente indice volumetrico fondiario massimo di 3,00 mc/mq, altezza massima di 7,50 m, numero elevazioni max fuori terra n.2.

La destinazione d'uso degli immobili è residenziale con le relative attrezzature e servizi. Sono consentite attività commerciali per le esigenze di quartiere, nonché attività direzionali (uffici, case di cura, pensioni, ect.) purché compatibili con la struttura urbana della zona. Il cambio di destinazione d'uso degli immobili può essere consentito, ai sensi dell'art. 10 della legge Reg. 37/85, nel rispetto della zona residenziale purché sussistano i requisiti urbanistici relativi ai parcheggi pubblici e privati ed alla circolazione veicolare.

3.i – Conformità in materia urbanistico-edilizia

Nonostante il Comune di Trecastagni non abbia ancora dato riscontro alla richiesta di certificazione di regolarità urbanistica, dall'analisi dell'atto di compravendita n. 42524/6706 del 08/10/1998 che in copia si allega, v. Allegato n.03) emerge che l'immobile sito in Trecastagni, via Papa Giovanni XXIII, censito in catasto al Fgl. 17, part. 23, sub. 9, è stato costruito con licenza edilizia rilasciata in data 16.04.1974 n. 2433 (prot. N. 1561) e per lo stesso è stata rilasciata abitabilità in data 18.04.1980. Inoltre, da quanto riscontrato sui luoghi, in riferimento alla tipologia e ai materiali costruttivi di cui è costituito il fabbricato in oggetto, lo stesso può considerarsi urbanisticamente regolare.

3.j – Immobili abusivi e possibilità di sanatoria

L'immobile sito in Trecastagni, via Papa Giovanni XXIII, è stato costruito con licenza edilizia rilasciata in data 16.04.1974 n. 2433 (prot. N. 1561) e con abitabilità rilasciata in data 18.04.1980. Il vano cantina è stato adibito a salotto,

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



ma, allo stato attuale, non risultano modifiche che possano rendere l'immobile non conforme al progetto approvato e non si è riscontrata la presenza di opere abusive.

3.k – Verifica della sanabilità degli immobili

Come indicato al paragrafo precedente, l'immobile non risulta difforme dal progetto approvato e non esistono abusi in alcun modo sanabili.

Inoltre, a carico dell'immobile oggetto della procedura non pendono procedure amministrative o sanzionatorie.

3.l – Oneri economici necessari per la demolizione

Per gli immobili oggetto della presente procedura non esistono abusi in alcun modo sanabili.

3.m – Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene

Dall'analisi degli atti prodotti dal creditore precedente e come accertato dal sottoscritto CTU, le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sui beni pignorati, elencati al paragrafo 3.f, dovranno essere cancellati con il Decreto di Trasferimento.

3.n – Verifica dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, da cancellare o inopponibili all'acquirente

Dall'esame della documentazione ipo-catastale e del certificato notarile, allegati alla pratica di esecuzione immobiliare in oggetto, si evince che sugli immobili sopra descritti gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

– ISCRIZIONE di ipoteca volontaria di € 107.126,00 (capitale € 53.563,00) del 09.06.2011 n. 31718/4689, a favore di [REDACTED]



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



nascente da ipoteca ex art. 77 D.P.R. 602/73 del 07.06.2011 rep. N. 92698/2011

contro i debitori esecutati e gravante sui seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9;
- ISCRIZIONE di ipoteca giudiziale di € 70.000,00 (capitale € 62.284,15) del 26.09.2016 n. 35899/4385, a favore di [REDACTED]

nascente da Decreto Inguntivo rep. n. 3228 del Tribunale di Catania del 03.08.2016 contro i debitori esecutati e gravante sui seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9;
- b) quota di ½ dell'abitazione di tipo civile A/2 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 3;
- c) quota di ½ del garage C/6 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 6;
- d) quota di ½ di A/7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 1491, sub. 2;
- e) quota di ½ di C/6, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 1491, sub. 4.
- TRASCRIZIONE di ATTO ESECUTIVO del 11.02.2014 n. 4791/3605, a favore [REDACTED]

nascente da Sequestro ex art. 156 CC. Del 17.01.2014 rep. n. 11902, contro il debitore esecutato [REDACTED] e relativo ai seguenti immobili:

- a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9.
- TRASCRIZIONE di VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 30.10.2017 n. 40213/30777, a favore di [REDACTED]

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



[REDACTED] nascente da pignoramento n.10049 del

Tribunale di Catania del 05.10.2017, contro i debitori esecutati e relativo ai seguenti immobili:

-a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9;

-b) quota di ½ dell'abitazione di tipo civile A/2 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 3;

-c) quota di ½ del garage C/6 in San Pietro Clarenza (CT), in Catasto Fgl. 5, part. 358, sub. 6.

- TRASCRIZIONE di ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE del 14.03.2019 n. 9758/7229, a favore

nascente da sentenza di sequestro conservativo del Tribunale di Catania del 06.02.2018, contro il debitore esecutato

[REDACTED] e relativo ai seguenti immobili:

a) quota di ½ dell'abitazione in villini A/7, vani 7, in Trecastagni (CT), in Catasto Fgl. 17, part. 23, sub. 9.

Sarà, pertanto, necessaria la cancellazione di suddetti vincoli e oneri gravanti sugli immobili oggetto della presente procedura.

3.0 – Immobili gravati da censo, livello o uso civico

Gli immobili oggetto della presente procedura non sono gravati da censo, livello o uso civico e quindi liberi da tali pesi. Il diritto di proprietà dei debitori esecutati su tali beni pignorati è di esclusiva proprietà.

3.p – Accertamento delle spese fisse di gestione e manutenzione, delle spese straordinarie, di eventuali spese condominiali e dello stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati

Non sussistono spese fisse di gestione e manutenzione, spese straordinarie,



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



spese condominiali, oltre quelle della presente procedura.

3.q – Stato di occupazione degli immobili

Come accertato in sede di sopralluogo, l'immobile pignorato risultava occupato dalla sig [REDACTED] comproprietaria dell'immobile al 50%.

3.r – Individuazione e descrizione dei beni

L'immobile oggetto di pignoramento appartiene ad un blocco composto da 10 villini a schiera, è sito in Via Papa Giovanni XXIII n. 105, ed è dotato di ingresso indipendente e giardino privato di pertinenza. Risulta ubicato nella zona periferica nord-est dell'abitato del Comune di Trecastagni; dista circa 650 m dal centro di Trecastagni, circa 19 km dalla Tangenziale E45, e circa 15 km dal centro di Catania. La zona è residenziale, è densamente popolata, con case di nuova e vecchia costruzione e non sono immediatamente vicini i servizi essenziali.

Gli immobili oggetto della presente procedura sono:

A) abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e un piano seminterrato, identificata al NCEU nel comune di Trecastagni (CT) al Fgl. 17, part. 23, sub.9, cat. A/7 (abitazione in villini), classe 1, vani 7, rendita catastale euro 542,28, sita via Papa Giovanni XXIII n.105, di proprietà dei debitori esecutati per 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni (v. Allegato n. 01), confinante a est con la via Papa Giovanni XXIII, a nord e a sud con proprietà di altra ditta, e ad ovest con stradella privata condominiale appartenente al blocco di villini a schiera di cui l'immobile fa parte e che permette l'accesso al garage del piano seminterrato.

Il fabbricato ha forma rettangolare, circa 17,3 m x 5,2 m; ha struttura portante in calcestruzzo armato ed è stato realizzato a metà degli anni settanta. Dal civico n.105 di via Papa Giovanni XXIII, attraversando una scalinata lunga circa 30 m intervallata da pianerottoli di sosta, si giunge alla terrazza che permette l'ingresso al piano terra.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



Dalla porta d'ingresso si accede al piano terra che è così suddiviso: un soggiorno con scala a vista (di collegamento con il primo piano), un disimpegno, un bagno, una cucina con balcone sul lato ovest (che si affaccia sulla stradella privata) e il vano scala che conduce al piano seminterrato; il primo piano è composto da: una camera da letto con terrazza sul giardino-scalinata privato di pertinenza, un disimpegno, un ripostiglio, un bagno, una camera da letto con balcone sulla stradella privata; il piano seminterrato è composto da una cantina adibita a soggiorno con annesso ripostiglio e da un locale garage con entrata dalla stradella privata.

La copertura è a falde inclinate con superiore manto di tegole.

Complessivamente, l'immobile ha una superficie lorda regolarmente assentita (superficie commerciale) di circa 160 mq, esclusi cantina e garage (circa 80 mq), balconi e terrazze (44 mq) e la corte di ingresso con la scala (circa 150 mq).

La superficie utile netta dell'appartamento è così distribuita:

Piano	Nome vano	Sup. Utile (m ²)
Piano terra	Soggiorno	29,7
	Disimpegno	4,03
	Bagno	3,55
	Cucina	10,63
Piano primo	Letto 1	18,60
	Ripostiglio	8,63
	Disimpegno	11,43
	Bagno	5,58
Piano seminterrato	Letto 2	12,45
	Cantina	34,83
	Ripostiglio	4,04
	Garage	36,46
Totale superficie netta		179,93

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



L'altezza interna dei locali ai piani terra e primo è pari a 3,00 m, mentre l'altezza interna dei locali al piano seminterrato è indicata nella planimetria catastale pari a 2,70 m, ma quella realmente misurata è pari a 2,53 m.

I due prospetti, prospicienti su Via Papa Giovanni XXIII e sulla stradella privata, sono rivestiti con intonaco civile per esterni e finitura colorata (in pessime condizioni), degradati per la presenza di infiltrazioni discendenti provenienti dalla copertura e per infiltrazioni causate dalla vetustà dell'intonaco; i lati nord e sud sono in aderenza con i fabbricati di altre ditte. Le murature interne e le pareti divisorie sono rivestite con intonaco civile per interni e tinteggiate.

Si precisa che, a seguito dell'evento sismico del 26.12.2018, l'edificio ha riportato ingenti danni alle strutture secondarie (tamponamenti interni ed esterni, copertura e balconi), che non hanno reso inagibile l'immobile, ma che rendono necessario un importante intervento di manutenzione straordinaria.

La pavimentazione interna (in buone condizioni) è in parte in gres porcellanato e in parte in parquet.

I vani esposti ad est e ad ovest sono ben illuminati e ben aerati mentre i vani interni risultano poco arieggiati e scarsamente illuminati per l'assenza di aperture verso l'esterno. I servizi igienici al piano terra sono pavimentati in parquet e rivestiti con carta da parati (in pessime condizioni); i servizi igienici posti al primo piano sono pavimentati con piastrelle di ceramica in buone condizioni. In entrambi i bagni i sanitari si presentano in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni (in discrete condizioni) sono in metallo e dotati di avvolgibili e di grate in ferro tinteggiato; gli infissi interni (in ottime condizioni) sono in legno laccato bianco. I balconi e la terrazza sono pavimentati con piastrelle di ceramica in pessime condizioni ed hanno ringhiera in ferro tinteggiata in discrete condizioni.

L'appartamento è dotato degli impianti tecnologici necessari; l'impianto di

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Di tutti gli impianti non è disponibile la certificazione di conformità.

3.s – Valore di mercato degli immobili

Con riferimento allo specifico incarico affidato dall'III.mo Sig. Giudice, il sottoscritto CTU procederà alla quantificazione del valore commerciale degli immobili precedentemente descritti con riferimento agli attuali prezzi di mercato sia con il metodo analitico che con il metodo sintetico comparativo.

Metodo analitico - (Metodo A)

Questo metodo, detto anche di capitalizzazione dei redditi, conduce "al più probabile valore di mercato" per mezzo di costi e ricavi, attraverso i quali si giunge al reddito netto, previa attenta ricerca del "saggio di interesse".

Stimando il canone mensile di possibile affitto dell'immobile, si perviene al reddito annuo lordo. Detraendo le spese (equiparabili al 20%) per assicurazioni, manutenzione, imposte, ammortamento, sfitto ed inesigibilità si ottiene un reddito annuo netto. Da tale reddito annuo netto, ricercato, attraverso un'attenta analisi del mercato per fabbricati simili nella zona, il saggio medio ponderato di capitalizzazione per gli immobili, si perviene "al più probabile valore di mercato".

Metodo sintetico-comparativo - (Metodo B)

Questo metodo è possibile applicarlo quando sono noti i prezzi di mercato praticati per immobili simili nella zona o in zone limitrofe a quelle dell'immobile da valutare.

Da indagini di mercato condotte presso agenzie, operatori di mercato e su riviste specializzate nel settore ("Consulente immobiliare"), rapportate ai valori ricavati dalle quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate, apportando le dovute correzioni con dei coefficienti che tengono conto di vari fattori (aspetto, presenza di servizi, necessità di opere di manutenzione, viabilità ecc.), si è ricavato il valore

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



medio al metro quadrato degli immobili, che, moltiplicato per la superficie commerciale degli stessi, conduce "al più probabile valore di mercato".

A) Abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato, sita in Trecastagni (CT), via Papa Giovanni XXIII n.105, Fgl. 17 part. 23, sub. 9

(Metodo A) - Canone d'affitto medio annuo al metro quadrato: 40,00 €/mq annuo; superficie commerciale immobile: 215 mq; reddito annuo lordo (12 mensilità): € 8.600,00; detraendo il 20% per spese varie, si ottiene il reddito annuo netto: € 6.880,00. Ricercato il saggio medio ponderato di capitalizzazione: $r = 4,5\%$ (che tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile: ad esempio necessità di consistenti interventi di manutenzione straordinaria), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 153.000,00.

(Metodo B) - Ricavato il valore medio al metro quadrato (700,00 €/mq), a cui si perviene applicando un ribasso del 25% per la necessità di consistenti interventi di manutenzione straordinaria, e considerato che l'immobile ha una superficie linda pari a 160 mq, a cui vanno sommati:

- piano seminterrato (cantina, garage, ripostiglio) 80 mq x 40% = 32 mq
 - balconi e terrazze 44 mq x 25% = 11 mq
 - corte con scala esterna ingresso 150 mq x 8% = 12 mq
- si ottiene la superficie commerciale totale che è pari a 215 mq. Moltiplicando il valore medio a metro quadrato (700 €/mq) per la superficie commerciale (215 mq), si ottiene "il più probabile valore di mercato" che è pari a € 151.000,00.

Considerando la media dei valori ottenuti con i due metodi, si ottiene **il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Trecastagni, Fgl. 17, part. 23, sub.9**, che, arrotondato, è pari a € 152.000,00, a cui dovrà essere detratto il costo della regolarizzazione catastale il cui importo è pari a circa € 1.000,00.

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqpec.eu



La quota di pertinenza del debitore esecutato è pari al 50% del bene pignorato per un valore di complessivi € 75.500,00 (euro settantacinquemila cinquecento/00).

Tale valore deve essere decurtato di un ulteriore 20% perché l'immobile non è di proprietà esclusiva del debitore esecutato.

Pertanto, *il più probabile valore di mercato della quota di pertinenza del debitore esecutato dell'immobile sito in Trecastagni, Fgl. 17, part. 23, sub.9, è pari a € 60.400,00 (euro sessantamilaquattrocento/00).*

3.t – Riduzione del prezzo di mercato

Sulla stima sopra ottenuta dovrà essere effettuata una riduzione del prezzo di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto nella misura del 15%. Pertanto il valore di mercato della quota di pertinenza dell'immobile è il seguente:

A) Quota pari al 50% dell'Abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato, sita in Trecastagni (CT), via Papa Giovanni XXIII n.105, Fgl. 17 part. 23, sub. 9

Valore arrotondato € 60.400,00 x 0,85 = € 51.000,00 (euro cincquantunomila/00).

3.u – Piano di vendita degli immobili

L'immobile oggetto del presente procedimento consiste nella **quota del 50% di un'abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato con annessa corte di ingresso sulla quale insiste la scalinata d'accesso al fabbricato.**

La vendita dell'immobile non può essere effettuata in lotti separati.

La vendita dell'immobile va effettuata secondo il seguente piano di vendita:

LOTTO A: quota parte (50%) di abitazione in villini a due elevazioni fuori terra e piano seminterrato, appartenente ad un blocco composto da 10 villini a schiera, dotato di ingresso indipendente e giardino privato di pertinenza, ubicato

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Domenedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparo@gmail.com - PEC: giuseppe.paparo@inqnec.eu



nel comune di Trecastagni in via Papa Giovanni XXIII n. 105, Fgl.17 part.23, sub.9.

L'immobile è composto da 7 vani più accessori per una superficie lorda di 274 mq (inclusi balconi e terrazze).

Valore del lotto: € 51.000,00 (cinquantunomila/00)

3.v – Documentazione fotografica

La documentazione fotografica è allegata alla presente (vedi Allegato n.04 - Documentazione fotografica).

La documentazione catastale è allegata alla presente (vedi Allegato n.01 - Visure storiche catastali, elaborati planimetrici e planimetrie catastali).

Si ribadisce che la planimetria catastale allegata alla presente relazione è quella inclusa nell'atto di compravendita n. 42524/6706 del 08/10/1998 che la

[REDAZIONE] ha fornito al sottoscritto durante il sopralluogo. La richiesta di visura planimetrica inoltrata più volte dal sottoscritto al portale SISTER dell'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo con l'indicazione "Planimetria non rilasciabile. Planimetria non trovata". Sarà pertanto necessaria la regolarizzazione della documentazione catastale.

3.w – Divisibilità di beni indivisi e valutazione della quota di pertinenza del debitore esecutato

L'immobile oggetto della procedura rappresenta un bene indiviso ed è pervenuto al debitore esecutato per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni.

L'immobile risulta indivisibile e, pertanto, per l'immobile oggetto della procedura è stata effettuata la valutazione della quota di pertinenza (50%).

3.x – Progetto di divisione di più beni pignorati in quota

Poiché non sono presenti più beni pignorati in quota, non può essere

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

Via S. T. Dominedò 142 - 95036 RANDAZZO (CT)
Via Cortile dell'Edera 13 - 95123 CATANIA
Tel./Fax 095 921 993 - Cell. 338 588 77 22
E-mail: paparog@gmail.com – PEC: giuseppe.paparo@ingpec.eu



effettuato un progetto di divisione e la vendita riguarderà un lotto corrispondente al 50% del bene pignorato.

4 - ALLEGATI

- 1) Visure catastali e visure storiche catastali, estratto di mappa e planimetria catastale.
- 2) Visure ipo-catastali.
- 3) Certificazione notarile e atto di compravendita.
- 4) Documentazione fotografica.
- 5) Verbali di sopralluogo
- 6) Richiesta documentazione regolarità urbanistica.

Quanto sopra il sottoscritto ha determinato in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al giudice la verità.

Catania, 21/07/2020

IL CTU

Dott. Ing. Giuseppe Paparo

