

**ING. CLAUDIA ANTONELLA PROVENZANO
STUDIO TECNICO EDILE**

Iscr. Albo Trib. (C.T.U.) n. 1380
Iscr. Ordine degli Ingegneri di Ct n. A5155

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA

SESTA SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI MOBILIARI ED IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROC. N. 263/2011

Giudice del Procedimento: dott.ssa Rosalia Montineri

Consulente Tecnico d'Ufficio: dott. ing. Claudia Antonella Provenzano



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta Sezione Civile
Esecuzioni Mobiliari ed Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. N.: 263/2011;
Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa Rosalia Montineri**;
Consulente Tecnico d'Ufficio: **dott. ing. Claudia Antonella Provenzano**.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Indice:

1. Premessa;
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza;
3. Risposta ai singoli quesiti formulati in Ordinanza per singolo immobile;
4. Conclusioni;
5. Allegati.

1) PREMESSA.

Con Ordinanza pronunciata in data 12 giugno 2012, la S.V.I. Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Rosalia Montineri nominava me sottoscritta, dott. ing. Claudia Antonella Provenzano, con studio in Catania via M.R. Imbriani n° 46, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania al n. A5155, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare n. 263/2011 del registro generale, invitandomi a comparire il giorno **07 novembre 2012** per il conferimento dell'incarico (vedi copia mandato, allegato n°1) ed il giuramento di rito a seguito del quale è stato fissato un primo termine di giorni 120 per il deposito della consulenza ed al quale è susseguita richiesta di proroga autorizzata.

2) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA.

Esperite le preliminari e necessarie indagini tecniche al fine di raccogliere tutti gli elementi utili per l'espletamento del mandato ed acquisire presso i competenti uffici i relativi documenti, fissavo la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno **04** del mese di **marzo** dell'anno **2012**, alle ore 10:30, comunicandola, tramite raccomandata a/r, al debitore esecutato, nonché tramite fax al procuratore costituito per il creditore procedente, [redacted] spa (vedi raccomandate e/o fax per avviso sopralluogo alle parti, allegato n° 2). Qualche giorno prima della data fissata per l'inizio delle operazioni di consulenza la sottoscritta veniva contattata da un sedicente sig. [redacted] il quale presentandosi quale attuale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



proprietario, possessore ed abitante dell'immobile pignorato, risultava essere ignaro di quanto stesse accadendo dichiarandomi di avere avuto notizia del sopralluogo giacché l'esecutato sig. [redacted] gli aveva comunicato della avvenuta ricezione della raccomandata inviategli dalla sottoscritta in cui si avvisava del sopralluogo fissato. Successivamente e precisamente in data 28 febbraio 2012 la sottoscritta riceveva un fax inviatole dal sig. [redacted] in cui le si chiedeva una sospensione delle operazioni per far chiarezza sull'accaduto (vedi raccomandate e/o fax per avviso sopralluogo alle parti, allegato n° 2). Tale richiesta veniva rigettata dal G.E. dott.ssa Rosalia Montineri, pertanto il giorno e l'ora stabiliti, la sottoscritta C.T.U. si recava sui luoghi oggetto di pignoramento per dare inizio alle operazioni di consulenza e precisamente in Giarre, via Calderai n.83/A.

Giunto sui luoghi il giorno e l'ora prestabiliti, la sottoscritta C.T.U., alla presenza un suo collaboratore geom. Concetto Provenzano e del sig. [redacted] sedicente di essere l'attuale possessore (vedi verbale di sopralluogo, allegato n° 3) effettuava i necessari rilievi, annotando appunti e misure su separato foglio e scattando le necessarie foto per la relazione tecnica finale e di stima.

Acquisito dunque, ogni elemento necessario per l'espletamento del mandato, si procede alla redazione della Consulenza Tecnica d'Ufficio, rispondendo singolarmente a ciascun quesito formulato.

3) RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI FORMULATI IN ORDINANZA.

a) IDENTIFICAZIONE DEL BENE PIGNORATO.

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento posto al piano secondo dell'edificio sito in Giarre via Calderai n° 83/A. Esso è censito in catasto fabbricati del Comune di Giarre, al foglio 93 particella 792, sub. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita catastale € 284,05, piano secondo (vedi Visura, planimetria, estratto di mappa, ed elenco immobili, allegato n° 4).

b) c) VERIFICA DELLA PROPRIETA', PROVENIENZA E CONTINUITA' DELLA TRASCRIZIONE.

Dalla documentazione ipo-catastale prodotta in atti dal Notaio dott. Marco Cannizzo, si certifica che dai Registri esposti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Catania nel ventennio legale ovvero dal 11 marzo 2011 (data di trascrizione del pignoramento), risulta

proprietario il debitore esecutato in piena proprietà, con ogni pertinenza, accessione e diritto condominiale. L'immobile è pervenuto all'esecutato per la quota di 1/1 di piena proprietà giusto atto di compravendita in Notaio Paolo Saporita del giorno 23.05.2005, repertorio n. 20419/8149, trascritto presso i RR.II. di Catania in data 26.05.2005 al n. 35590 del Registro Generale ed al n. 19931 del Registro Particolare da potere dei signori: sig.ra [redacted] [redacted] sig. [redacted] e della sig.ra [redacted] [redacted] (vedi Atto di proprietà, allegato n° 10).

A sua volta ai signori [redacted] [redacted] il detto immobile era pervenuto per 1/3 ciascuno in proprietà in virtù della successione legittima in morte della rispettiva madre e nonna sig.ra [redacted], deceduta il [redacted] giusta denuncia di successione [redacted] ufficio del registro [redacted] trascritta il [redacted]

Alla sig.ra [redacted] il detto bene, era pervenuto per l'intero in virtù dell'atto di vendita del 07.11.1994 in Notaio Filippo Patti trascritto il 16.11.94 ai nn. 27303/37089 da potere dei sig.ri: [redacted] [redacted] e [redacted]

A sua volta al sig. [redacted] il bene era pervenuto per 1/2 in proprietà e virtù dell'atto di donazione del 15.09.1952 in Notaio Antonino Barbagallo, registrato il 23.09.1952 al n. 448 c per atto di donazione e divisione del 13.10.1957 sempre in Notaio Antonino Barbagallo, registrato il 23.09.1952 al n. 464.

Invece ai sig.ri [redacted] e [redacted] il detto bene era per l'altra metà pervenuta come segue:

1/9 a ciascuno in proprietà e virtù della successione legittima in morte al padre [redacted] [redacted] deceduto il [redacted], denuncia n. [redacted] vol. [redacted] ufficio del registro di [redacted] trascritta il [redacted] ai nn. 11420/15453 ed 1/18 ciascuno in proprietà, in virtù della morte della madre, sig.ra [redacted] deceduta il [redacted] giusta denuncia n. [redacted] ufficio del registro [redacted] trascritta il 18. [redacted] ai nn. [redacted]

In fine alla sig.ra [redacted] la detta quota di 1/6 era pervenuta in ragione della sopra citata successione in morte al marito [redacted] deceduto il [redacted]

Sulla base di quanto sopra, la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento è stata verificata.

Si fa presente l'immobile, come sopra identificato, non risulta in comproprietà con altri soggetti.



e) VERIFICA ACCATASTAMENTO IMMOBILI.

Da indagini effettuate presso l'Agenzia del territorio (N.C.E.U.) e dalla documentazione catastale acquisita si è potuto accertare che l'unità immobiliare è censita in Catasto Fabbricati del Comune di Giarre, al foglio 93 particella 792, sub. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita catastale € 284,05, posta al piano 2° (vedi Visura, planimetria, estratto di mappa, ed elenco immobili, allegato n° 4). Grazie al sopralluogo effettuato, la sottoscritta ha accertato la non perfetta corrispondenza degli attuali luoghi con la planimetria catastale acquisita in ragione di una diversa distribuzione interna.

f) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI.

Da quanto riportato dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti e come verificato dal C.T.U. mediante visura dei registri immobiliari (vedi Visure Ipotecarie, Note di trascrizione, allegato n° 7) il bene risulta libero da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità che dovranno essere cancellate con il Decreto di Trasferimento:

1. ISCRIZIONE CONTRO del 26.05.2005 Reg. Part. 11790, Reg. Gen. 35591

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 20420/8150 del 23.05.2005;

2. TRASCRIZIONE CONTRO del 11.03.2011 Reg. Part. 9686, Reg. Gen. 13445

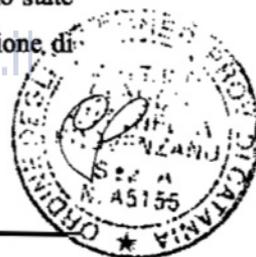
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 529 del 22.02.2011;

g) DESTINAZIONE URBANISTICA DEL BENE.

Trattandosi esclusivamente di costruzione realizzata e non di terreni non è stato necessario acquisire la destinazione urbanistica del bene pignorato ad eccezione delle eventuali irregolarità trattate nel paragrafo successivo.

h) CONFORMITA' DEL FABBRICATO ALLE NORME IN MATERIA URBANISTICO-EDILIZIA.

Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti, l'abitazione risulta avere un progetto con parere favorevole della Commissione Edilizia del 31 gennaio 1958. Successivamente sono state rilasciate in data 12.02.1960 sia Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili sia Autorizzazione di Abitabilità (vedi Progetto Approvato, allegato n° 9).



Durante il sopralluogo effettuato (vedi Planimetria di rilievo dei luoghi, allegato n° 5) la sottoscritta ha accertato la non perfetta rispondenza tra i luoghi esaminati non solo con la planimetria catastale, per via di una diversa distribuzione interna, come trattato nel punto e), ma anche con il progetto approvato il 31.01.1959 dalla Commissione Edilizia. Tale mancata rispondenza sussiste sia per una diversa distribuzione interna, sia per l'assenza di una veranda in progetto che peraltro non risulta regolarizzata e sia per la presenza di una scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare. Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna basta semplicemente un aggiornamento catastale con comunicazione all'ufficio tecnico del Comune di pertinenza, diversamente, l'area chiusa di mq 7,09, pur se presente in catasto, va sanata attraverso un pagamento, come previsto dalla normativa vigente (art. 20 della L.R. 4/2003), a favore del comune di pertinenza di un importo pari ad € 50,00 per ogni metro quadro di superficie a cielo libero sottoposta a chiusura con struttura precaria e di un importo pari ad € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sotto ballatoio anch'essa coinvolta nella chiusura con struttura precaria, accompagnando l'istanza con una relazione tecnica asseverata da parte di un tecnico, per una spesa stimata di circa € 700,00. Inoltre va dismessa la scala presente nella veranda che mette in comunicazione l'appartamento pignorato con quello che risulta da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del territorio essere il lastrico solare (censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giarre, al foglio 93 particella 792, sub. 5, categoria lastrico solare) che risulta intestata ad altra ditta e non è oggetto di pignoramento (vedi elenco immobili, allegato n° 4).

Pertanto si può affermare che l'immobile non supera il concetto di conformità alle leggi urbanistiche.

i) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.

Dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta al momento abitato, ma non dall'esecutato, bensì dal sig. [REDACTED] [REDACTED] sedicente di essere l'attuale possessore (vedi verbale di sopralluogo, allegato n° 3). Nel suo insieme l'appartamento si trova in buone condizioni manutentive.

j) TIPOLOGIA-UBICAZIONE ED ELEMENTI ESSENZIALI DI IDENTIFICAZIONE DEI BENE.

L'edificio, di cui l'appartamento pignorato fa parte, è stato pertanto ultimato nel 1958, con struttura in muratura mista. Lo stato di conservazione generale dell'edificio appare buono.

L'appartamento oggetto di stima si raggiunge da un portone ubicato sulla via Calderai al civico



n° 83/A, (vedi foto nn. da 1 a 4, allegato n° 6) ed oltrepassando un androne si imbecca una rampa di scala condominiale che porta sino al piano secondo (vedi foto nn. da 5 a 7, allegato n° 6). Al piano secondo esiste solo l'appartamento oggetto di tale procedura esecutiva. La porta d'ingresso immette in un confortevole ambiente di mq 21.70 (vedi foto nn. da 8 a 14, allegato n° 6) che prende luce da una porta finestra che si affaccia sul lato interno dell'immobile, lato sud. Da questo ambiente si accede ad una stanza da letto di mq 17.00 (vedi foto nn. 15 e 16, allegato n° 6) ad un bagno di mq 7.43 (vedi foto n. 17 e 18, allegato n° 6) ed alla cucina abitabile di mq 15.00 (vedi foto nn. da 19 a 20, allegato n° 6). Sia la stanza da letto che il bagno si affacciano sul lato nord dell'immobile e precisamente sul prospetto principale posto sulla via Calderai, invece la cucina sul lato sud. Dalla cucina infine si accede alla veranda di mq 7.09 (vedi foto n. 23 e 24, allegato n° 6). L'appartamento sia dal lato interno che da quello posto sulla via Calderai sono dotati di balconi di rispettivamente mq 7.95 e 3.92 (vedi foto nn. da 25 a 28, allegato n° 6).

L'appartamento sviluppa una superficie utile calpestabile di circa mq 62.94 (balconi esclusi) con un'altezza interna media di 3,15 mt (vedi Tavola 01 - Planimetria di rilievo dei luoghi, allegato n° 5).

Per quanto riguarda le rifiniture, si redige la seguente scheda tecnica:

- **Pavimentazione:** gli ambienti presentano parquet a listelli piccoli (compresa la veranda) ad eccezione del w.e. interamente rivestito con maiolica 20 x 20 di discreta fattura;
- **Pareti e soffitti:** tutti gli ambienti risultano tinteggiati con ducotone. Fa eccezione il w.c. le cui pareti sono rivestite con mosaico in abbinamento alle pavimentazioni, per un'altezza di circa mt 2.00;
- **Impianto elettrico:** sottotraccia, risulta a norma secondo la vigente legge 37/08 (ex legge 46/90);
- **Impianto idraulico:** del tipo incassato con caldaia per produzione di acqua calda posta nel balcone_02 (vedi foto n. 32, allegato n° 6);
- **Impianto di riscaldamento autonomo:** sono presenti sia pompe di calore che una stufa a pellet (vedi foto n. 31, allegato n° 6);
- **Impianto citofonico:** del tipo tradizionale;
- **Porte interne:** ingresso in legno massello tipo mogano, le porte interne in legno tamburato tipo mogano (vedi foto n. 30, allegato n° 6);



- Infissi esterni: si tratta di infissi in profilato di alluminio preverniciato (vedi foto n. 29, allegato n° 6);

L'appartamento si trova in un buono stato di conservazione. Le uniche problematiche sono dovute alla necessaria regolarizzazione dal punto di vista tecnico-urbanistico della veranda e della scala di collegamento con l'area sovrastante (non oggetto di pignoramento), così come trattate nel punto h) di codesta relazione.

k) STIMA DEI BENI.

Premesso tutto quanto riportato nella parte descrittiva dell'immobile, la sottoscritta passa ora a determinarne il valore venale attuale.

Si adotteranno i seguenti criteri di stima: sintetico comparativa e per capitalizzazione del reddito.

Una volta individuati i due valori tramite i procedimenti di stima e verificato che lo scostamento tra i due abbia una percentuale di tolleranza accettabile, si è espresso come più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima la **media aritmetica** (arrotondata all'eccesso) tra i due valori trovati.

Il valore ottenuto verrà infine decurtato del 8% per tenere conto degli interventi di manutenzione ordinaria per migliorare le condizioni di sicurezza generali interne all'immobile, della rimozione della scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare, nonché degli interventi di regolarizzazione tecnico amministrativa e/o catastale della veranda e la diversa distribuzione interna dell'appartamento. Di seguito vengono trattate in dettaglio le due metodologie di stima utilizzate nella formulazione del più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di stima.

STIMA SINTETICA COMPARATIVA:

Stima basata sul confronto con altre unità similari a quella in esame, tenuto conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche valutate sia in senso positivo che negativo, paragonandolo ad altri similari trattati nel mercato edilizio della zona d'ubicazione come sito e strutture, fermo restando che tali valori sono stati ottenuti per via d'informazioni ricevute da operatori economici del settore edilizio.

Il punto di riferimento per il calcolo del valore normale dell'immobile è stato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio di Catania.

Dalle ricerche effettuate dunque e tenendo conto dei dati rilevati dall'OMI relativamente ad unità

immobiliari similari a quella in oggetto, ubicate nella stessa zona ed aventi le medesime caratteristiche, ma dotate di tutte le dovute regolarità urbanistiche e catastali, si ritiene equo assegnare un valore di € 970,00 per metro quadrato di superficie utile residenziale interna al netto delle murature. Per quanto riguarda le superfici esterne (balconi) si è calcolata una riduzione al 27%, per rapportarle, ai fini della valutazione, alla superficie interna dell'abitazione, così come per le superfici accessorie chiuse a veranda a cui si applica una riduzione al 60% .

Nella valutazione quindi, si è tenuto conto della vetustà dell'immobile, della sua ubicazione sul territorio, delle rifiniture all'interno ed all'esterno dell'immobile e del suo stato di conservazione e manutenzione.

Descrizione	mq	S.u.r.	S.n.r. (25%)	Sup. accessoria diretta (60%)	Tot.
Pianerottolo	1.82	1.81	--	--	
Salotto	21.70	21.70	--	--	
Letto	17.00	17.00	--	--	
W.c.	7.43	7.43	--	--	
Cucina	15.00	15.00	--	--	
Veranda	7,09	--		4.24	
Balcone_1	3.92	--	0.98	--	
Balcone_2	7.95	--	1.99	--	
SOMMANO m²		62.94	2.97	4.24	70.15

Pertanto, dalla stima così condotta si determina il seguente valore di mercato:

SUPERFICIE UTILE TOTALE:

mq 62.94+ mq 2.97 + 4.24= mq **70.15**

V (valore intero appartamento):

Superficie Utile x 970,00 €/mq = mq 70.15 x 970,00 €/mq = € **68.045,50**

(sessantaottomilaquarantacinque/50)

STIMA PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO:

Questa stima analitica conduce al più probabile valore di mercato attraverso l'analisi di "costi e ricavi" per cui si giunge al reddito netto e alla successiva capitalizzazione previa attenta ed oculata ricerca del saggio d'interesse che, nella fattispecie, si assume pari al 3,50%.

Le operazioni di stima sono le seguenti:



Esame dei fattori intrinseci ed estrinseci dell'unità in oggetto;

Determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario nella zona dell'unità considerata;

Determinazione delle spese medie annue (S);

Scelta ed applicazione del tasso di capitalizzazione (r);

Capitalizzazione del reddito netto medio annuo (dividendo quest'ultimo per il tasso r, il quale normalmente oscilla fra 0,025 e 0,050 in base al genere dell'immobile da stimare);

Aggiunte e detrazioni al valore di stima (danni presenti, detrazioni per vetustà, riparazioni da eseguire, sfitti ed inesigibilità, assicurazione.).

La formula che definisce il più probabile valore di mercato dell'immobile vale:

$$V = (R - S) / r$$

L'affitto medio per uso residenziale di unità similari, può ritenersi di circa € 360,00 mensili da cui scaturisce un reddito annuo lordo di € 4.320,00.

Stimando complessivamente nel 27% le spese annue relative alle quote di manutenzione, assicurazione, ammortamento, spese relative ai servizi condominiali, imposte, amministrazione, detrazioni per sfitti ed inesigibilità e che il tasso di capitalizzazione assunto vale il 3,50% si ottiene:

- Reddito annuo lordo	$R = € 360,00 \times 12 =$	€ 4.320,00
- Spese medie annue	$S = 27\% \times R =$	€ 1.166,40
- Reddito annuo netto	$R_n = R - S =$	€ 3.153,60
- Tasso di capitalizzazione	$r = 0,035$	
- Valore di mercato	$V = (R - S) / r =$	€ 90.102,86

(novantamila duecento e 86)

Risultando i valori determinati con i due metodi di stima adottati congruenti tra loro, il valore dell'immobile, che lo scrivente ritiene più attendibile, si ricava dalla media aritmetica dei due valori precedentemente calcolati, cioè:

$$V = (€ 68.045,50 + € 90.102,86) / 2 =$$

€ 79.074,18

(settantanove mila settantaquattro e 18)

Applicando la decurtazione del 8% per tenere conto degli interventi di manutenzione ordinaria per migliorare le condizioni di sicurezza generali interne all'immobile, della rimozione della scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare, nonché degli interventi di regolarizzazione tecnico amministrativa e/o catastale della veranda e diversa distribuzione interna dell'appartamento, otteniamo il valore:

$V = € 79.074,18 - (€ 79.074,18 \times 0,8) =$ € 72.748,25

che arrotondato risulta: € 73.000,00

(settantatremila/00)

l) LOTTI E PIANO DI VENDITA.

Considerata l'indivisibilità del bene pignorato, si ritiene di dover effettuare la vendita in un solo lotto, secondo il seguente piano di vendita:

Appartamento composto da 5 vani catastali posto al piano secondo, dell'immobile sito in Giarre, via via Calderai n° 83/A. Esso è censito in catasto fabbricati del Comune di Giarre, al foglio 93 particella 792, sub. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita catastale € 284,05, piano secondo, per la somma complessiva di € 73.000,00.

in Giarre via Calderai n° 83/A. Esso è censito in catasto fabbricati del Comune

m) DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIA CATASTALE DEL BENE.

La richiesta documentazione fotografica, interna ed esterna del bene pignorato è costituita dall'ALLEGATO n. 06, mentre le planimetriche catastali del fabbricato sono contenute nell'ALLEGATO n° 04.

n) ACCERTARE SE SI' TRATTI DI BENE INDIVISO, LA VALUTAZIONE DELLA QUOTA DI PERTINENZA DEL DEBITORE ESECUTATO.

Nel caso in esame non si tratta di bene divisibile e l'esecutato risulta l'unico proprietario.

o) PAGAMENTO DELL'IVA ED APPLICABILITA' DELL' ART. 13 L.408/49.

Il trasferimento dell'immobile pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA poiché non risulta che l'esecutato svolga attività di impresa. Pertanto il trasferimento sarà soggetto alla sola

tassa di registro e non al pagamento IVA. Gli immobili non presentano caratteristiche di cui all'art. 13 legge 408/1949 e successive modificazioni ed inoltre non possiedono caratteristiche di abitazioni di lusso di cui al D.M. 2/8/1969.

p) VERIFICA LA CORRETTEZZA DEI DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE.

Da una verifica svolta fra l'Atto di pignoramento e la nota di trascrizione si può affermare che i dati riportati sono corretti e che il pignoramento ha colpito, le quote spettanti al debitore.

4) CONCLUSIONI

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, ribadisco di seguito le conclusioni alle quali il sottoscritto è giunto:

- L'immobile in oggetto consiste in un appartamento posto al piano secondo dell'edificio sito in Giarre via Calderai n° 83/A. Esso è censito in catasto fabbricati del Comune di Giarre, al foglio 93 particella 792, sub. 4, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani catastali, rendita catastale € 284,05, piano secondo (vedi Visura, planimetria, estratto di mappa, ed elenco immobili, allegato n° 4).
- Tale immobile è di proprietà dell'esecutato, anche se dal sopralluogo effettuato, la sottoscritta C.T.U. ha potuto personalmente accertare che il bene pignorato risulta al momento abitato, ma non dall'esecutato, bensì dal sig. [redacted] sedicente di essere l'attuale possessore (vedi verbale di sopralluogo, allegato n° 3). Nel suo insieme l'appartamento si trova in buone condizioni manutentive.
- In seguito ai sopralluoghi effettuati ed agli accertamenti eseguiti, i dati di descrizione e di consistenza dell'immobile pignorato, compresi i dati catastali e l'ubicazione, nonché le formalità da cancellare con il decreto di trasferimento, sono riportati nei punti a), b) e f) della consulenza;
- Da ricerche effettuate presso gli uffici competenti, l'abitazione risulta avere un progetto con parere favorevole della Commissione Edilizia del 31 gennaio 1958. Successivamente sono state rilasciate in data 12.02.1960 sia Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili sia Autorizzazione di Abitabilità (vedi Progetto Approvato, allegato n° 9). Durante il sopralluogo effettuato (vedi Planimetria di rilievo dei luoghi, allegato n° 5) la sottoscritta ha



accertato la non perfetta rispondenza tra i luoghi esaminati non solo con la planimetria catastale, per via di una diversa distribuzione interna, come trattato nel punto e), ma anche con il progetto approvato il 31.01.1959 dalla Commissione Edilizia. Tale mancata rispondenza sussiste sia per una diversa distribuzione interna, sia per l'assenza di una veranda in progetto che peraltro non risulta regolarizzata e sia per la presenza di una scala di collegamento con il sovrastante lastrico solare. Per quanto riguarda la diversa distribuzione interna basta semplicemente un aggiornamento catastale con comunicazione all'ufficio tecnico del Comune di pertinenza, diversamente, l'arca chiusa di mq 7,09, pur se presente in catasto, va sanata attraverso un pagamento, come previsto dalla normativa vigente (art. 20 della L.R. 4/2003), a favore del comune di pertinenza di un importo pari ad € 50,00 per ogni metro quadro di superficie a ciclo libero sottoposta a chiusura con struttura precaria e di un importo pari ad € 25,00 per ogni metro quadro di superficie sotto ballatoio anch'essa coinvolta nella chiusura con struttura precaria, accompagnando l'istanza con una relazione tecnica asseverata da parte di un tecnico, per una spesa stimata di circa € 700,00. Inoltre va dismessa la scala presente nella veranda che mette in comunicazione l'appartamento pignorato con quello che risulta da una ricerca effettuata presso l'Agenzia del territorio essere il lastrico solare (censito in Catasto Fabbricati del Comune di Giarre, al foglio 93 particella 792, sub. 5, categoria lastrico solare) che risulta intestata ad altra ditta e non è oggetto di pignoramento (vedi elenco immobili, allegato n° 4). Pertanto si può affermare che l'immobile non supera il concetto di conformità alle leggi urbanistiche.

- L'immobile ha un valore complessivo di € 73.000,00, la vendita sarà fatta in un unico lotto;
- Il trasferimento del bene pignorato non è soggetto al pagamento dell'IVA.

5) ALLEGATI

INCLUSI ALLA RELAZIONE:

- ALLEGATO n. 1 Copia mandato;
- ALLEGATO n. 2 Raccomandate e/o fax per avviso sopralluogo alle parti;
- ALLEGATO n. 3 Verbale di Sopralluogo - certificato di residenza;
- ALLEGATO n. 4 Visure Catastali, Planimetria, Estratto di mappa ed elenco immobili;



- ALLEGATO n. 5 Planimetria di rilievo dei luoghi;
- ALLEGATO n. 6 Schema scatti fotografici - Documentazione fotografica;
- ALLEGATO n. 7 Visure ipotecarie, Note di trascrizione;
- ALLEGATO n. 8 Fax del 28/03/2012 inviata al C.T.U. dal sig. [redacted] con risposta del G.E.;
- ALLEGATO n.9 Progetto approvato dal Comune con relazione tecnica, Nulla osta per l'esecuzione lavori edili ed Autorizzazione di abitabilità,
 - ALLEGATO n. 10 Atto di proprietà del 23.05.2005;
 - ALLEGATO n. 11 N. 2 CD.

SEPARATI DALLA RELAZIONE:

- ALLEGATO n. 12 Richiesta liquidazione parcella (onorario e ricevute spese);
- ALLEGATO n. 13 Attestazioni di consegna perizia al debitore esecutato ed al creditori precedenti.

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo comunque a disposizione della S.V.III.ma per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Catania, 27.06.2013

(dott. ing. Claudia Antonella Provenzano)

Claudia Antonella Provenzano



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

N. 27611/2013

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

[Signature]



ALLEGATO N° 1
Copia Mandato





TRIBUNALE DI CATANIA
Sesta sezione civile
Esecuzioni mobiliari ed immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Proc. esecutiva immobiliare n. 263/11 R.G. Es. 263/11
Promossa da [REDACTED]
nei confronti di [REDACTED]

VERBALE DI CONFERIMENTO DI INCARICO DI STIMA

L'anno 2012, addì 07 del mese di NOVEMBRE, alle ore 11.30, nel Tribunale di Catania, via Crispi n. 268, e davanti al giudice dell'esecuzione, dott. ssa Mantiveri, a seguito di decreto in data _____, emesso nella procedura sopra indicata, compare, l'esperto Ing. Claudio A. Proietto

- Il giudice dell'esecuzione sottopone all'esperto i seguenti quesiti :

- a) identifichi esattamente i beni pignorati, eventuali pertinenze ed accessori, indicandone i dati catastali ed i confini quali emergenti dal sopralluogo e dall'esame degli atti e dei documenti prodotti, nonché la conformità dei dati stessi rilevati in sede di sopralluogo con quelli emergenti dai certificati in atti;
- b) verifichi la 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;
- c) accerti l'esatta provenienza del/i bene/i, verificando la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento;
- d) precisi, se del caso, la impossibilità di procedere a un completo accertamento per la incompletezza della documentazione prodotta, indicando la documentazione mancante;
- e) accerti se il/i bene/i immobili risultino o meno accatastati, provvedendo, in caso negativo, all'accatastamento ovvero ad eseguire le variazioni necessarie per l'aggiornamento del catasto provvedendo, altresì, in caso di difformità o di mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione;
- f) accerti se sul bene gravino iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, indicandone gli estremi; e lenchi le formalità (iscrizioni, trascrizioni) da cancellare con il decreto di trasferimento;
- g) indichi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica, la destinazione del/i bene/i prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente;
- h) accerti per i fabbricati la conformità alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia e, in caso di irregolarità, accerti se gli stessi siano suscettibili di sanatoria, quantificando il costo della stessa, indicando le somme da pagare a titolo di oblazione, nonché tutti gli oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costi di costruzione), indicandoli anche in via approssimativa, se non sia possibile una esatta determinazione, precisi se esistano procedure amministrative o sanzionatorie;
- i) accerti se i beni pignorati siano occupati dal debitore, 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;
- j) evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (ad es. casa singola, appartamento in condominio, negozio, terreno edificabile, coltivato o bosco etc.) e le località in cui si trovano; fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, numero

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- di vani, anno di costruzione, stato di conservazione, esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità, di diritti demaniali, di usi civici etc.);
- g) determini il valore di ciascun immobile con riferimento agli attuali prezzi di mercato, tenendo conto: delle modalità di vendita del bene (asta giudiziaria) e del fatto che in sede di vendita va effettuata almeno un'offerta minima in aumento; del costo dell'eventuale sanatoria;
 - h) 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;
 - m) alleghi idonea documentazione fotografica esterna ed interna (almeno una foto per vano) degli immobili pignorati direttamente in formato digitale secondo le allegate "indicazioni" ed acquisisca la planimetria catastale dei fabbricati;
 - n) **verifichi**, 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;
 - o) accerti se il trasferimento dei beni pignorati sia soggetto al pagamento dell'IVA, fornendo in caso positivo i dati occorrenti per la relativa applicazione ed in particolare se gli alloggi abbiano le caratteristiche di cui all'art. 13 L. 408/49 e successive modificazioni, o se abbiano le caratteristiche di abitazioni di lusso;
 - p) 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 note di trascrizione), 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;

- Il giudice dell'esecuzione, fatte le debite ammonizioni, invita l'esperto ad espletare l'incarico conferitogli prestando il giuramento di rito e lo stesso vi adempie pronunciando la formula: "Giuro di bene e fedelmente adempiere le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere al giudice la verità".

Firma dell'esperto anche per accusare ricevuta del MOD. D1 e del MOD. D4

Claudio, S. Provelato

- Il giudice dell'esecuzione, inoltre;

- autorizza l'esperto ad accedere agli uffici pubblici per richiedere copia degli atti esistenti, ad effettuare accertamenti in loco, ad avvalersi, ove necessario, del mezzo proprio, con esonero della P.A. da qualsiasi responsabilità, nonché, ove strettamente necessario, di ausiliario il cui rimborso sarà subordinato alla produzione di idonea documentazione e controllo della congruità degli importi richiesti;
- fissa il termine di giorni 120 da oggi per il deposito della relazione scritta;
- dispone in suo favore acconto di €. 400, che pone a carico della parte procedente, da corrispondersi non oltre l'inizio delle operazioni peritali; autorizza il ritiro dei fascicoli;
- **invita, inoltre, l'esperto a redigere la relazione di stima a norma dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e ad adempiere puntualmente e tempestivamente ai compiti ivi indicati (compreso l'invio di una copia a ciascuno dei creditori procedenti e intervenuti e al debitore, anche se non costituito), nonché a depositare in cancelleria, l'originale ed una copia su supporto cartaceo nonché due copie su supporto digitale aventi le caratteristiche di cui alle allegate "indicazioni" che consentano, in caso di vendita, del/i bene/i, la pubblicazione su internet della relazione e degli allegati alla stregua dell'art. 490 c.p.c. come di recente novellato.**

- Il giudice dell'esecuzione, infine,

- dà atto che non sono opponibili all'esperto le limitazioni previste dalla normativa a tutela della

riservatezza, agendo egli per motivi di giustizia e su ordine del giudice;

- dà atto, altresì che le operazioni iniziano oggi **contestualmente** con l'esame degli atti e che esse proseguiranno come da successivo avviso che l'esperto comunicherà alle parti.

Catania, 04.11.2012

Il Giudice dell'esecuzione


ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ALLEGATO N° 2

Raccomandate e/o fax per avviso sopralluogo alle parti



**ING. CLAUDIA ANTONELLA PROVENZANO
STUDIO TECNICO EDILE**

Iscr. Ordine degli Ingegneri di Ct n. A5155

95128 Catania Via M. R. IMBRIANI, n° 46
Cell. 340 64 26 236 - Fax: (095)448615
Part. I.V.A.: 04550390878 - C.F.: PRV CDN 75E67 C351Q
e-mail: provenzanoclaudia@libero.it

RACCOMANDATE A/R

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gent.ma

Sig. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Oggetto: Inizio operazioni peritali e sopralluogo preliminare appartamento sito in Giarre, via Calderai, n.83/A

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 263/11

PROMOSSA DA [REDACTED] C/ [REDACTED]

In esecuzione al mandato conferitomi dal G.E. dott. Montineri del Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari, nella procedura di cui in epigrafe, esecuzione N. 263/11 del R.G., comunico formalmente l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04 del mese di marzo dell'anno 2013 alle ore 10,30. Invito pertanto le parti in causa ad essere presenti sui luoghi, appartamento sito in Giarre, via Calderai n. 83/A, alla data e all'ora indicata per lo svolgimento del sopralluogo preliminare.

Ove, per motivi ostativi la parte fosse impossibilitata a presenziare si prega di comunicarlo presso uno dei miei recapiti per fissare nuova data di sopralluogo o anche per chiarimenti in merito al procedimento in atto.

Certa sin d'ora, della cortese collaborazione.

Distinti saluti

Catania, 22/02/2013

ing. Claudia Antonella Provenzano

Claudia Antonella Provenzano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Avviso di ricevimento

Raccomandata Pacco
 Assicurata Euro _____

145178765910
 Numero

Data di spedizione 22/02/2013 Dall'ufficio postale di Fraz. 17025 Sez. 2

Destinatario Sie [redacted]
 Via [redacted]
 C.A.P. [redacted] Località [redacted]



[redacted] 25-02-13
 Firma per esteso del ricevente (Nome e Cognome) _____ Data _____ Firma dell'incaricato alla distribuzione _____ Bollo dell'ufficio di distribuzione _____
 Consegna effettuata ai sensi dell'art. 20 D.M. 01.10.08:
 Invi multipli a un unico destinatario
 Sottoscrizione rifiutata

N. Raccomandata

14517876591-0



Posteitaliane

EP1616/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 04/0008 (01/11/02) - SL (1) Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
 È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate: Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO: Sie [redacted]
 VIA / PIAZZA [redacted] N° CIV. [redacted]
 COMUNE [redacted] PROV. [redacted]

MITTENTE: Avv. E. A. Profenza
Sie H. R. Giubbiana N° CIV. 46
 VIA / PIAZZA 95128 Castania PROV. CT
 C.A.P. _____ COMUNE _____

SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI
 Via aerea A.R.
 Contrassegnare la casella interessata Assegno € _____ (in cifre)

Fraz. 17025 Sez. 2 Operaz. 0171
 Causale: R 22/02/2013 13:35
 Peso gr.: 5 Tariffa € 4,30 Affr. € 4,30
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE



**ING. CLAUDIA ANTONELLA PROVENZANO
STUDIO TECNICO EDILE**

Iscr. Ordine degli Ingegneri di Ct n. A5155

95128 Catania Via M. R. IMBRIANI, n° 46
Tel. (095)503471 - Cell. 340 64 26 236 - Fax: (095)448615
Part. I.V.A.: 04550390878 - C.F.: PRV CDN 75E67 C351Q
e-mail: provenzanoclaudia@libero.it

RACCOMANDATE A/R

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gent.ma [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Oggetto: Inizio operazioni peritali e sopralluogo preliminare appartamento sito in
Giarre, via Calderai, n.83/A**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 263/11

PROMOSSA DA [REDACTED] C/ SIG. [REDACTED]

In esecuzione al mandato conferitomi dal G.E. dott. Montineri del Tribunale di Catania, Sezione Esecuzioni Mobiliari e Immobiliari, nella procedura di cui in epigrafe, esecuzione N. 263/11 del R.G., comunico formalmente l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04 del mese di marzo dell'anno 2013 alle ore 10,30. Invito pertanto le parti in causa ad essere presenti sui luoghi, appartamento sito in Giarre, via Calderai n. 83/A, alla data e all'ora indicata per lo svolgimento del sopralluogo preliminare.

Ove, per motivi ostativi la parte fosse impossibilitata a presenziare si prega di comunicarlo presso uno dei miei recapiti per fissare nuova data di sopralluogo o anche per chiarimenti in merito al procedimento in atto.

Certa sin d'ora, della cortese collaborazione.

Distinti saluti

Catania, 11/02/2013

Il C.T.U.

ing. Claudia Antonella Provenzano

Claudia Antonella Provenzano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. Raccomandata

14517876590-9



Posteitaliane

EP1816/EP1825 - Mod. 22 R - MOD. 040009 (ex invcs) - St. [1] Ed. 09

Accettazione **RACCOMANDATA** RICEVUTA
È vietato introdurre denaro e valori nelle raccomandate. Poste Italiane SpA non ne risponde

Si prega di compilare a cura del mittente a macchina o in stampatello

DESTINATARIO	[Redacted]		N° CIV.
	[Redacted]		CT
C.A.P.	COMUNE		PROV.
MITTENTE	Ing. Claudia A. Provenzano		
	F.lli M. P. Provenzano		
	VIA / PIAZZA		
	95128	Catania	CT
SERVIZI ACCESSORI RICHIESTI		<input type="checkbox"/> Via aerea	<input checked="" type="checkbox"/> A.R.
Contrassegnare la casella interessata		<input type="checkbox"/> Assegno €	(in cifre)

Fraz. 17025 Sez. 2 Operaz. 0069
 Causale: R 11/02/2013 12:29
 Pesc gr.: 6 Tariffa € 4,30 Affr. € 4,30
 Serv. Agg.: AR

Bollo (accettazione manuale)

TASSE

ING. CLAUDIA ANI ONELLA PROVENZANO
STUDIO TECNICO EDILE
 Iscr. Ordine degli Ingegneri di Ct n. A5155

95128 Catania Via M. R. IMBRIANI, n° 46
 Tel: (095)503471 - Cell. 340 64 26 236 - Fax: (095)448615
 Part. I.V.A.: 04550390878 - C.F.: PRV CDN 75E67 C351Q
 e-mail: provenzanoclaudia@libero.it

- è stato rifiutato
 - l'indirizzo è insufficiente
 - l'indirizzo è inesatto
 - l'indirizzo è inesistente
- Il destinatario è:
- sconosciuto
 - irricevibile
 - deceduto
 - traslato
- Data 11-02-13 Firma [Signature]

RACCOMANDATE A/R

14517876590-9



Gent.ma

PROVENZANO

Staraccomandata
 402931 - 95014
 € 4,30
 Posteitaliane
 11.02.2013 12:29



ING. CLAUDIA ANTONELLA PROVENZANO
STUDIO TECNICO EDILE
Isr. Ordine degli Ingegneri di Ct n. A5155

95128 Catania Via M. R. IMBRIANI, n° 46
Cell. 340 64 26 236 - Fax: (095)448615
Part. I.V.A.: 04550390878 - C.F.: PRV CDN 75E67 C351Q
e-mail: provenzanoclaudia@libero.it

FAX

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gent.mo [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

**Oggetto: Sospensione operazioni peritali e sopralluogo preliminare appartamento
sito in Giarre, via Calderai, n.83/A**

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 263/11

PROMOSSA DA [REDACTED] c/ [REDACTED]

La sottoscritta, ing. Claudia A. Provenzano, nella qualità di c.t.u. nella procedura di cui in epigrafe, esecuzione N. 263/11 del R.G., in ottemperanza a quanto esposto nella allegata comunicazione inviata via fax dal sig. [REDACTED] (sedicente nuovo ed attuale proprietario dell'immobile pignorato), comunico la necessità di una momentanea sospensione delle operazioni peritali fissate precedentemente per il giorno 04 del mese di marzo dell'anno 2013 alle ore 10,30.

In attesa di interloquire con il Giudice in merito all'accaduto porgo distinti saluti.

Allego:

1. Fax inviati dal sig. [REDACTED] in data 28.02.2013

Catania, 09.02.2013

Il C.T.U.

ing. Claudia Antonella Provenzano

Claudia A. Provenzano

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RAPPORTO VERIFICA TRASMISSIONE

ORA : 09/02/2013 10:14
NOME : BROVENZANO C
FAX : [REDACTED]
TEL : [REDACTED]
SER.# : 000K9N207773

DATA,ORA
FAX N./NOME
DURATA
PAGINE
RISULT
MODO

09/02 10:12
095532722
00:02:28
05
OK
STANDARD

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it

ASTE 
GIUDIZIARIE.it



ALLEGATO N° 3

Verbale di Sopralluogo - Certificato di residenza



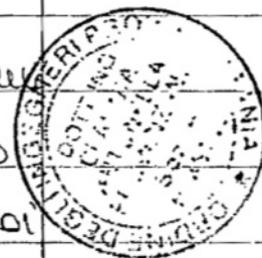
VERBALE di SOPRALUOGO - R.G. 263/11.

Il giorno 04 del mese di marzo dell'anno 2013
alle ore 10:30 con le seguenti convocazioni
alle parti mediante raccomandate A/R all'esercente
e mediante fax all'avvocato della parte ricorrente
le sottoscritte dall'ing. Claudio F. Pavesano,
nominato et. U. nelle esecuzioni promossa
da [REDACTED] c/ sig. [REDACTED]

su incarico del giudice dott. sse R. Landireu
del Tribunale di Cagliari, sia e recate usiere
ed un collaboratore, fenu. Eusebio Pavesano
sui luoghi delle cartevorie in Via Calderoni
n. 83/A in Giesse per dar inizio alle operazioni
peritali. Sul posto è intervenuto unicamente il
sig. [REDACTED], il quale si presenta per
attuali possessore dell'immobile di cui in oggetto.
Essi risolve né attuali possessore né attuali
abitante, secondo le proprie dichiarazioni.

Di fatto le sottoscritte constatano che l'immobile
risultò abitato. Il et. U. dopo un'approfita
ricognizione ha scattato delle fotografie ed
eseguito il rilievo amicale appunto su questo
foglio sempre in costante presenza del [REDACTED]

ed il mio collaboratore. Le operazioni di sopralluogo
hanno avuto inizio alle ore 10:30 e si sono concluse



alle ore 12:35. sottoscrivendo il presente
verbale ed avendo potuto e termine di operazio-
namenti il p.t.u. dichiara che le stesse, si servono
modo eccesso in caso di necessità con preavviso
alle parti.

L.C.S.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Claudio L. Provenza



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



COMUNE DI [redacted]

SERVIZI DEMOGRAFICI

CERTIFICATO DI RESIDENZA

IL SINDACO

IN CONFORMITÀ ALLE NORME ED AGLI ACCERTAMENTI RICHIESTI PER IL PRESENTE ATTO

CERTIFICA

Che [redacted]

nato il [redacted] a [redacted]

Atto : N.4 P.1 S.A

abitante in [redacted]

e' residente in questo Comune [redacted]

Si rilascia in carta libera per uso ove la legge non prescrive il bollo. Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi (Art.15 L.183/11)

Diritti : 0,26
Terminalista: ZAPPALA
Terminale : DSPANA00
N.Registraz.: 32003

[redacted] 21/02/2013



D'ORDINE DEL SINDACO
L'UFF.LE D'ANAGRAFE DELEGATA
[redacted]

LEGENDA	
SL	- Solo-a
IS	- Int. della scheda
MG	- Moglie
FG	- Figlio-a
PD	- Padre
MD	- Madre
FR	- Fratello
SR	- Sorella
MA	- Marito
CO	- Cognato-a
GN	- Genero
NR	- Nuora
SC	- Suocero-a
CU	- Cugino-a
NP	- Nipote
NO	- Nonno-a
AF	- Affiliato
CV	- Convivente
CG	- Coniugato-a
VD	- Vedovo-a
CE	- Celibe
NU	- Nubile
DV	- già coniugato
FGL	- Figliastro-a

MA001011 SpA - Servizio di R. (P.N.) - Tel. 0541 628111



ALLEGATO N° 4

Visure Catastali, Planimetria, Estratto di mappa ed elenco immobili



Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 13/11/2012

Dati della richiesta	Comune di GIARRE (Codice: E017)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA	
INTESTATO	Foglio: 93 Particella: 792 Sub.: 4	

1	[REDACTED]		FNCSS79A20E017D*	(1) Proprietà per 1/1
---	------------	--	------------------	-----------------------

Unità immobiliare dal 01/12/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO			DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria		Classe Consistenza	Rendita
1	93	792	4	4			A/4	5 vani	Euro 284,05	FUSIONE del 01/12/2003 n. 12418, 1/2003 in atti dal 01/12/2003 (protocollo n. CT0411846) FUSIONE
Indirizzo Annotazioni										
VIA CALDERAI n. 83/A piano: 2; classamento proposto e validato (D.M. 701/94)										

Situazione degli intestati dal 23/05/2005

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA									
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 19931, 1/2005 in atti dal 30/05/2005 Repertorio n. : 20419 Rogante: SAPORITA PAOLO Sede: RANDAZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA									

Situazione degli intestati dal 01/12/2003

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/1 fino al 19/12/2002		
DATI DERIVANTI DA									
FUSIONE del 01/12/2003 n. 12418, 1/2003 in atti dal 01/12/2003 (protocollo n. CT0411846) Registrazione: FUSIONE									

Situazione degli intestati dal 19/12/2002

N.	[REDACTED]		DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI		
1	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/3 fino al 23/05/2005		
2	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/3 fino al 23/05/2005		
3	[REDACTED]		[REDACTED]		[REDACTED]		(1) Proprietà per 1/3 fino al 23/05/2005		
DATI DERIVANTI DA									
DENUNZIA (NETPASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 19/12/2002 n. 8697, 1/2003 in atti dal 19/12/2002 (protocollo n. CT0423859) Rogante: [REDACTED] Registrazione: US Sede: GIARRE Volume: 521 n. 11 del 09/12/2003 SUCCESSIONE									

Visura per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2013

Data: 25/06/2013 Ora: 11.04.59

Fine

Visura n.: CT0195679 Pag: 1

Dati della richiesta
Comune di GIARRE (Codice: E017)
Provincia di CATANIA

Catasto Fabbricati
Foglio: 93 Particella: 792 Sub.: 4

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		93	792	4			A/4	5	5 vani	Euro 284,05	FUSIONE del 01/12/2003 n. 12418 .1/2003 in atti dal 01/12/2003 (protocollo n. CT0411846) FUSIONE
Indirizzo VIA CALDERAI n. 83/A piano: 2;											
Annotazioni classamento proposto e validato (D.M. 701/94)											

INTESTATO

N. [redacted] **DATI ANAGRAFICI** [redacted] **CODICE FISCALE** [redacted] **DIRITTI E ONERI REALI** (1) Proprieta' per 1/1

DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 19931 .1/2005 in attr dal 30/05/2005 Repertorio n. : 20419 Rogante: SAPORITA PAOLO
Sede: RANDAZZO Registrazione: Sede: COMPRAVENTA

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 71742

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **PROVENZANO CONCETTO**

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2013

Dati della richiesta
Comune di GIARRE (Codice: E017)
Provincia di CATANIA

Catasto Fabbricati
Foglio: 93 Particella: 792
Dati relativi all'immobile selezionato

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Rendita
1	Urbana	93	792	5			lastrico solare			Variazione del 10/06/2004 n. 9163 .1/2004 in atti dal 10/06/2004 (protocollo n. CT0184934) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO

Indirizzo: VIA CALDERAI n. 83A piano: 3;

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprietà per 500/1000

Unità immobiliari n. 1 Ricevuta n. 31513 Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **PROVENZANO**



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 25/06/2013

Dati della richiesta	Comune di GIARRE (Codice: E017)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA	
Unità immobiliare	Foglio: 93 Particella: 792 Sub.: 5	

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenza	Rendita
1		93	792	5			lastrico solare				Variazione del 10/06/2004 n. 9163.1/2004 in atti dal 10/06/2004 (protocollo n. CT0184934) VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO
Indirizzo: VIA CALDERAI n. 83A piano: 3;											

INTESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 500/1000

Unità immobiliari n. 1

Ricevuta n. 71743

Tributi erariali: Euro 1,00

Visura ordinaria Richiedente: **PROVENZANO CONCETTO**

Dichiarazione protocollo n. CT0411846 del 01/12/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giarre

Via Calderai

civ. 83/A

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Catania

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 93
Particella: 792
Subalterno: 4

Compilata da:
Costanzo Gaetano

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Catania N. 2796

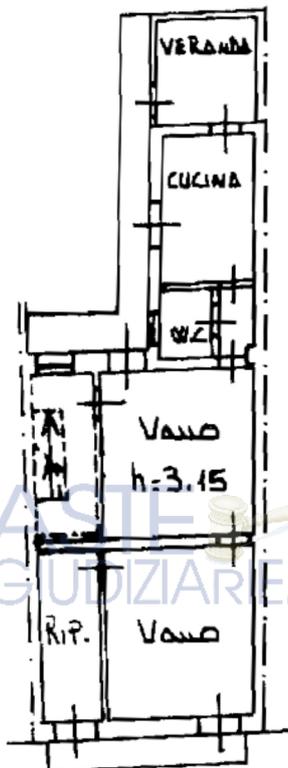
Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Piano 2°

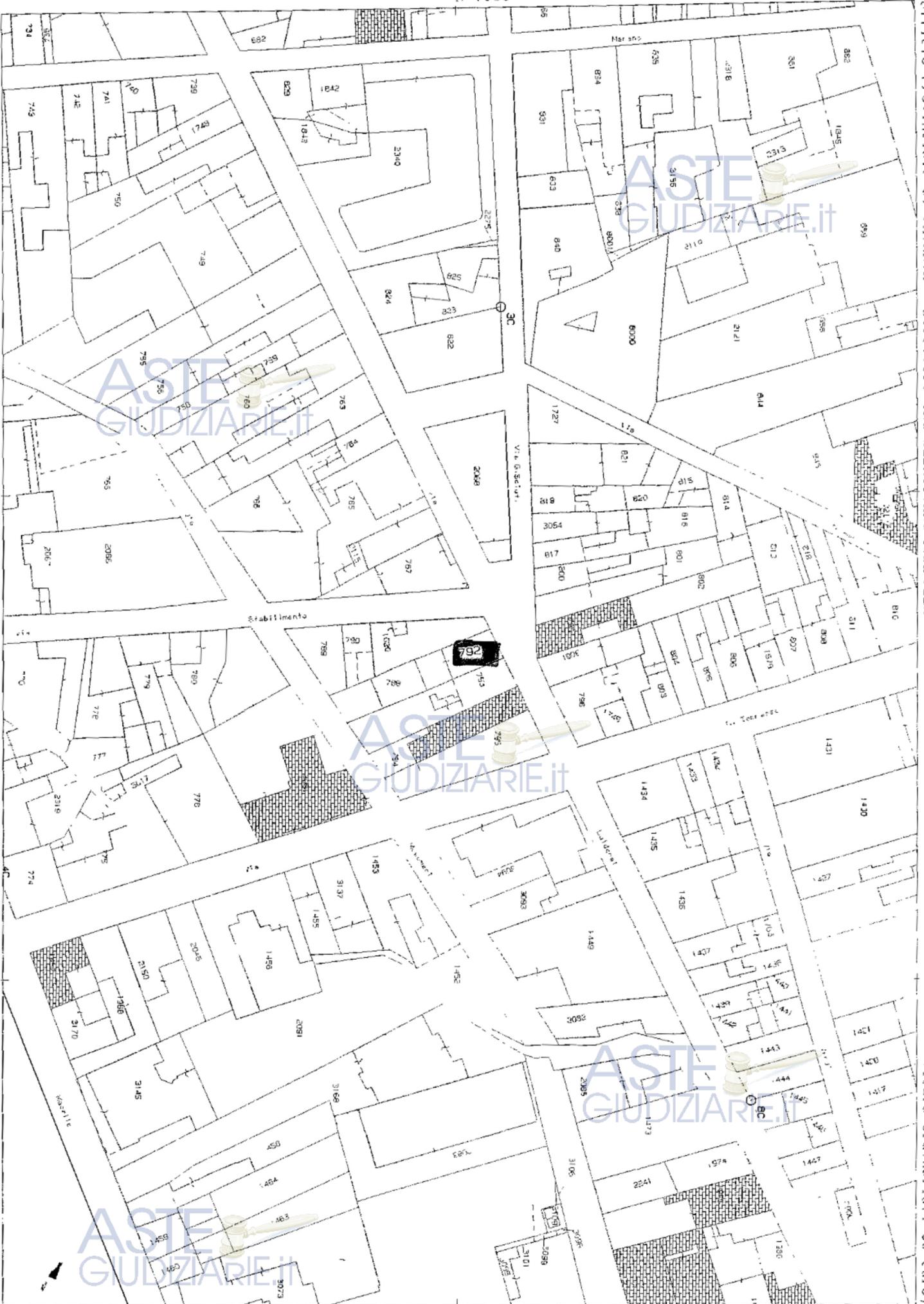


ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ultima Planimetria 2 in atti

Catasto usi fabbricati - Situazione al 15/11/2012 - Comune di Giarre (CT) - Foglio: 93 Particella: 792 - Subalterno 4 - VIA CALDERAI n. 83/A piano: 2;



Elenco immobili

Situazione degli atti informatizzati al 15/03/2013

Data: 15/03/2013 - Ora: 08.27.50

Visura n.: CT0073428 Pag: 1

Fine

Dati della richiesta	Comune di GIARRE (Codice: E017)	
Catasto Fabbricati	Provincia di CATANIA	
	Foglio: 93 Particella: 792	

ELENCO IMMOBILI INDIVIDUATI

N.	Sez. Urb	Foglio	Particella	Sub	ZC	Categoria	Classe	Consistenza	Pla	Rendita (Euro - Lire)	Indirizzo
1		93	792			A/4	4	5,5 vani		Euro 267,01 - L. 517.000	VIA CALDERAI n. 83 piano: T;
2		93	792	1		A/4	5	5 vani		Euro 284,05 - L. 550.000	VIA CALDERAI n. 83A piano: 1;
3		93	792	2					C	-	
4		93	792	3					C	-	
5		93	792	4		A/4	5	5 vani		Euro 284,05 -	VIA CALDERAI n. 83/A piano: 2;
6		93	792	5		lastrico solare				-	VIA CALDERAI n. 83A piano: 3;

Unità immobiliari n. 6

Ricevuta n. 31509

Visura ordinaria

Richiedente: **PROVENZANO**

Tributi erariali: Euro 1,00



ALLEGATO N° 5

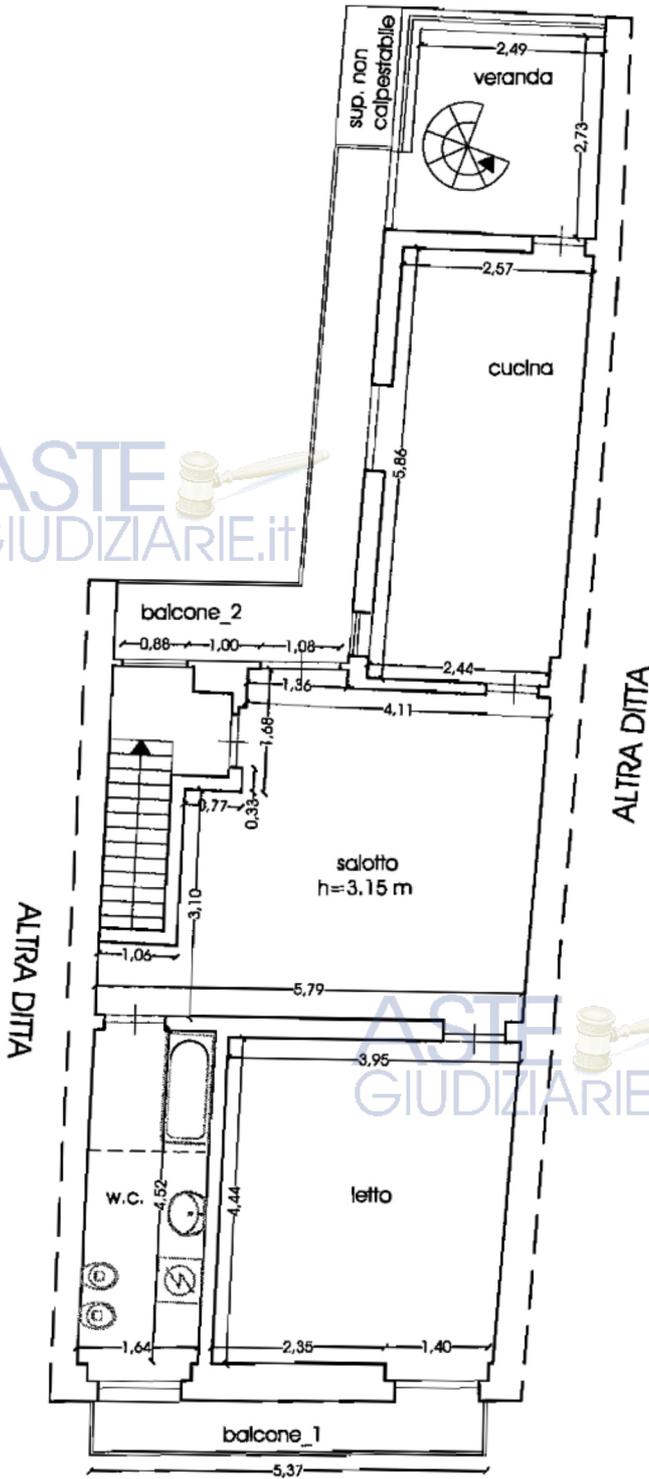
Planimetria di rilievo dei luoghi



Superficie utile: mq 62,94
 (superficie al netto dei
 muri interni e perimetrali)
 Balconi: mq 07,21
 TOTALE: mq 70,15

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it



ALTRA DITTA

ALTRA DITTA

VIA CALDERAI

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

ASTE
 GIUDIZIARIE.it

STATO DEI LUOGHI:

Planimetria dell'unità immobiliare, sita in
 Giarre, via Calderai n.83, piano secondo,
 in catasto al foglio 93, part. 792, sub. 4.

IL TECNICO

dot. ing. Claudia A. Provenzano

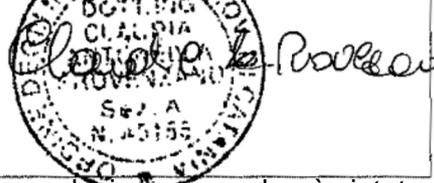


TAVOLA:

01

DATA:

24.06.2013

SCALA: Scala 1:100

ORIENTAMENTO:



ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

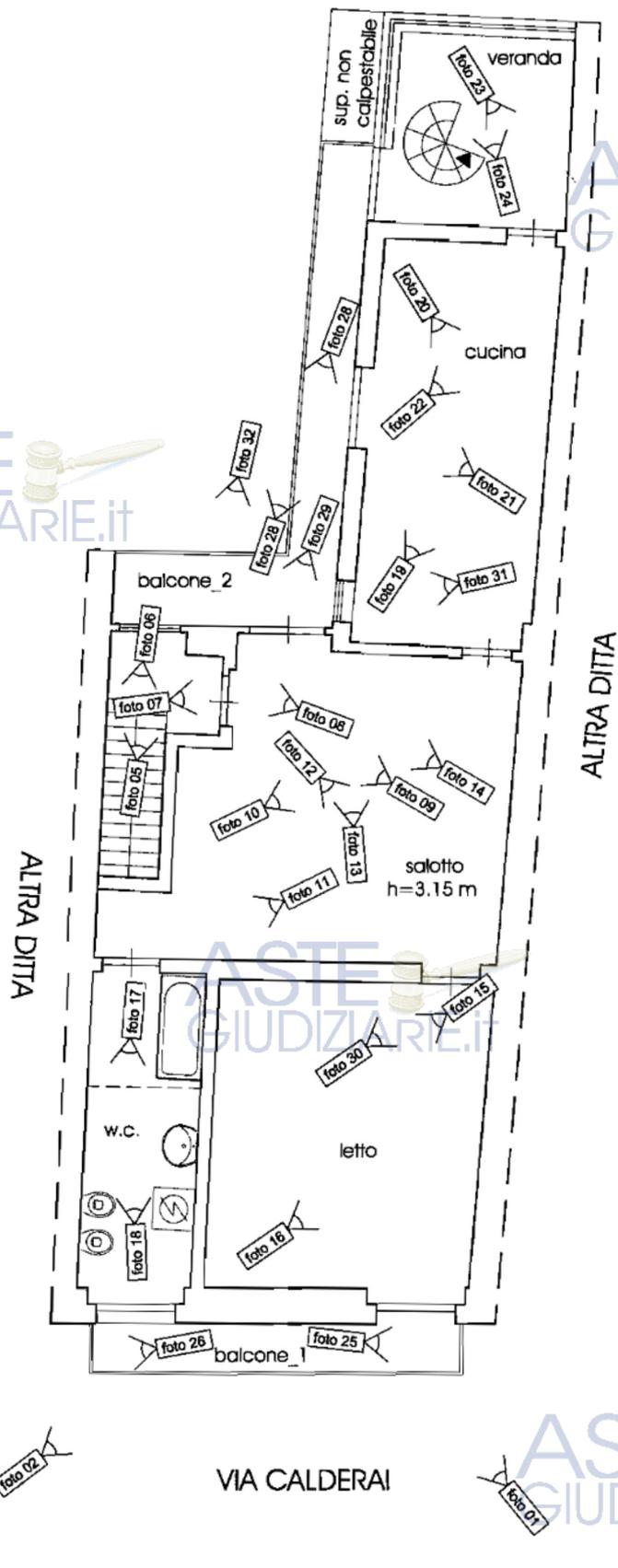
ALLEGATO N° 6

Schema scatti fotografici - Documentazione fotografica

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 



STATO DEI LUOGHI: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetria dell'unità immobiliare, sita in Giarre, via Calderai n.83, piano secondo, in catasto al foglio 93, part. 792, sub. 4.

IL TECNICO:
dott. Ing. Claudia A. Provenzano

Claudia A. Provenzano

Stampa circolare dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania, n. 5155.

TAVOLA: 02

DATA: 27.06.2013

SCALA: Scala 1:100

ORIENTAMENTO:

↑ Senso di lettura delle foto



Foto n. 01 – Prospetto principale.

↑ Senso di lettura delle foto



Foto n. 02 – Vista appartamento pignorato.



Foto n. 03 – Portone ingresso civico 83/A.



Foto n. 04 – Androne.

Senso di lettura delle foto





Foto n. 05 – Scala per raggiungere appartamento.



Foto n. 06 – Scala per raggiungere appartamento.

Senso di lettura delle foto





Foto n. 07 – Porta ingresso appartamento.



Foto n. 08 – Porta ingresso appartamento.

Senso di lettura delle foto





Foto n. 09 – Salotto.



Foto n. 10 – Salotto.

↑
Senso di lettura delle foto





Foto n. 11 – Salotto.



Foto n. 12 – Salotto.

↑
Senso di lettura delle foto





Foto n. 13 – Salotto.



Foto n. 14 – Salotto.

↑
Senso di lettura delle foto



Foto n. 15 – Letto.



Foto n. 16 – Letto.

↑
Senso di lettura delle foto



Foto n. 17 – Bagno.



Foto n. 18 – Bagno.

Senso di lettura delle foto





Foto n. 19 – Cucina.



Foto n. 20 – Cucina.

↑ Senso di lettura delle foto



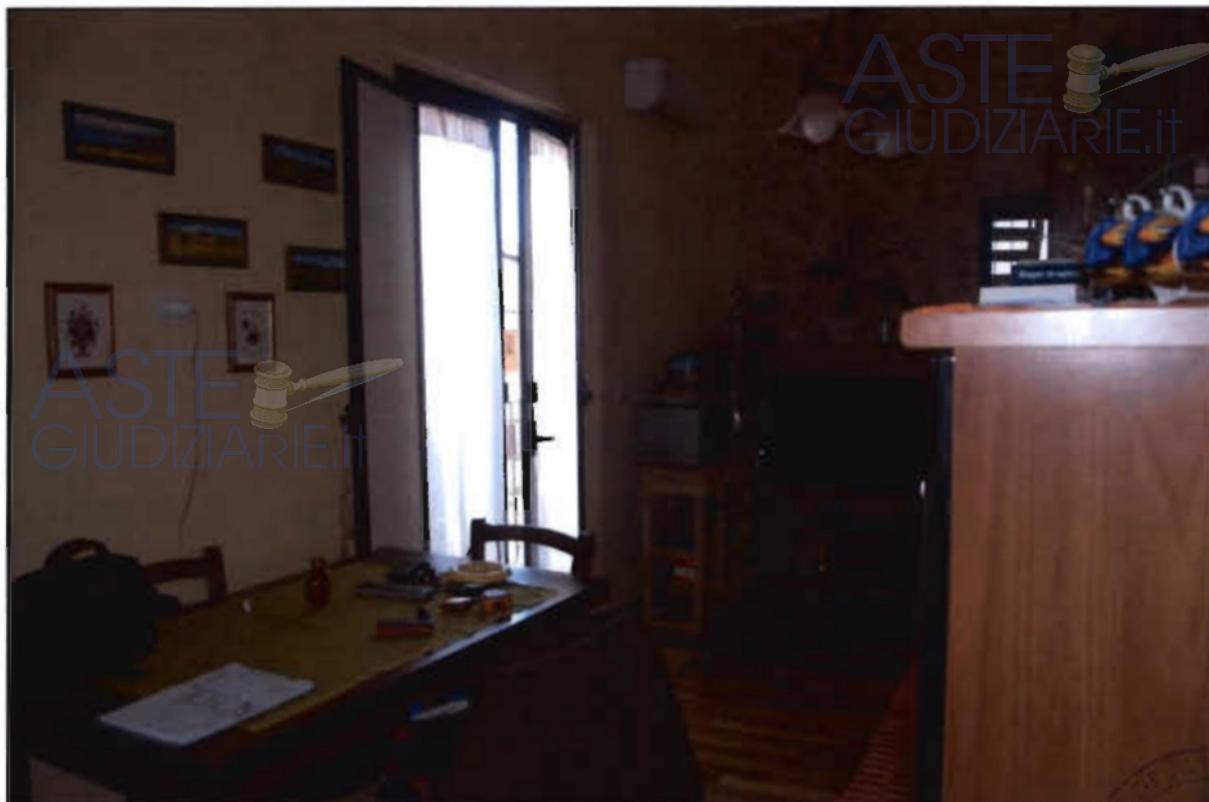


Foto n. 21 – Cucina.



Foto n. 22 – Cucina.

↑
Senso di lettura delle foto



Senso di lettura delle foto



Foto n. 23 – Veranda.

Senso di lettura delle foto



Foto n. 24 – Veranda con scala da rimuovere.





Foto n. 25 – Vista dal prospetto su via Calderai.



Foto n. 26 – Vista dal prospetto su via Calderai.

Senso di lettura delle foto



ASTE
GIUDIZIARIE.it



Foto n. 27 – Balcone interno.



Foto n. 28 – Balcone interno.

↑ Senso di lettura delle foto



Foto n. 29 – Infitto esterno.



Foto n. 30 – Porta interna.

Senso di lettura delle foto





Foto n. 31 – Impianto a pellet.



Foto n. 32 – Caldaia.

Senso di lettura delle foto





ALLEGATO N° 7
Visure ipotecarie, Note di trascrizione



Ufficio Provinciale di CATANIA
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 13/11/2012 Ora 10:01:03
Pag. 1 - Fine

Ispezione ordinaria a pagamento
per immobile

Protocollo di richiesta CT 180062 del 2012
Ricevuta di cassa n. 29526
Ispezione n. CT 180064/3 del 2012
Inizio ispezione 13/11/2012 10:00:52

Richiedente PROVENZANO

Dati della richiesta

Immobile : Comune di GIARRE (CT)
Tipo catasto : Fabbricati
Foglio : 93 - Particella 792 - Subalterno 4

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/10/1990 al 12/11/2012

Elenco immobili

Comune di GIARRE (CT) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana - Foglio 93 Particella 792 Subalterno 4

SONO PRESENTI ULTERIORI IMMOBILI NON SELEZIONATI

Elenco sintetico delle formalità, in ordine cronologico, in cui è presente l'immobile richiesto

1. TRASCRIZIONE del 15/04/2005 - Registro Particolare 14775 Registro Generale 26493
Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 11/521 del 09/12/2003
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 19931 Registro Generale 35590
Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 20419/8149 del 23/05/2005
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Nota disponibile in formato elettronico
3. ISCRIZIONE del 26/05/2005 - Registro Particolare 11790 Registro Generale 35591
Pubblico ufficiale SAPORITA PAOLO Repertorio 20420/8150 del 23/05/2005
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
4. TRASCRIZIONE del 11/03/2011 - Registro Particolare 9686 Registro Generale 13445
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 529 del 22/02/2001
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico



ALLEGATO N° 8

Fax del 28/03/2012 inviata al C.T.U. dal sig [redacted]

con risposta del G.E -



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA

GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G. E. DOTT. MONTINERI

ISTANZA SOSPENSIONE OPERAZIONE PERITALE ,ESECUZIONE N.263/11
[REDACTED]

IL SOTTOSCRITTO [REDACTED]
E RESIDENTE IN GIARRE VIA CALDERAI N.83/A

FA ISTANZA ALLA S. V. ILL.MA DI SOPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI,
FISSATE PER IL GIORNO 04/03/2013 ESPONENDO QUANTO SEGUE .

NEL LUGLIO 2009 ACQUISTAVO UN APPARTAMENTO SITO IN VIA CALDERAI,83/A
DAL SIG. [REDACTED], AVENDO VERSATO LA SOMMA CONVENUTA
ED AVUTO IL POSSESSO DELL'APPARTAMENTO . DOPO TANTE ATTESE ED
APPUNTAMENTI PER STIPULARE IL ROGITO DI COMPRAVENDITA IL [REDACTED]
NON SI E' MAI PRESENTATO, AVVALURANDOSI SEMPRE SI SCUSE PER MOTIVI DI
SALUTE.

SOLO IN DATA 26/02/2013 MI FA PERVERE UNA RACCOMANDATA , INVIATA DAL
ING. CLAUDIA ANTONELLA PROVENZANO, DOVE VIENE FISSATA LA VISITA
PERITALE DELL'IMMOBILE.
NON ERO A CONOSCENZA DI NESSUNA ESECUZIONE .

CHIEDO

ALLA S. V. ILL.MA LA SOSPENSIONE DELLA VISITA PERITALE , IN MODO CHE POSSA
FAR CHIAREZZA E CONCORDARE CON BANCA NUOVA LA VOLTURA DEL MUTUO A
MIO NOME E RISANARE L POSIZIONE .

CERTO DEL BENEVOLO ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTE

CON OSSERVANZA
[REDACTED]

GIARRE 28/02/2013

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI CATANIA
GIUDICE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G, E. DOTT. MONTINERI

ISTANZA SOSPENSIONE OPERAZIONE PERITALE ,ESECUZIONE N.263/11

IL SOTTOSCRITTO [REDACTED] NATO A [REDACTED] IL [REDACTED]
E RESIDENTE IN GIARRE VIA CALDERAI N.83/A

FA ISTANZA ALLA S. V. ILL.MA DI SOPENSIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI,
FISSATE PER IL GIORNO 04/03/2013 ESPONENDO QUANTO SEGUE .

NEL LUGLIO 2009 ACQUISTAVO UN APPARTAMENTO SITO IN VIA CALDERAI,83/A
DAL SIG. [REDACTED] AVENDO VERSATO LA SOMMA CONVENUTA
ED AVUTO IL POSSESSO DELL'APPARTAMENTO . DOPO TANTE ATTESE ED
APPUNTAMENTI PER STIPULARE IL ROGITO DI COMPRAVENDITA IL [REDACTED]
NON SI E' MAI PRESENTATO, AVVALURANDOSI SEMPRE SI SCUSE PER MOTIVI DI
SALUTE.

SOLO IN DATA 26/02/2013 MI FA PERVERE UNA RACCOMANDATA , INVIATA DAL
ING. CLAUDIA ANTONELLA PROVENZANO, DOVE VIENE FISSATA LA VISITA
PERITALE DELL'IMMOBILE.
NON ERO A CONOSCENZA DI NESSUNA ESECUZIONE .

CHIEDO

ALLA S. V. ILL.MA LA SOSPENSIONE DELLA VISITA PERITALE , IN MODO CHE POSSA
FAR CHIAREZZA E CONCORDARE CON BANCA NUOVA LA VOLTURA DEL MUTUO A
MIO NOME E RISANARE L POSIZIONE .

CERTO DEL BENEVOLO ACCOGLIMENTO DELLA PRESENTE

GIARRE 28/02/2013

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
IL 28 FEB. 2013
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
G. Rinceri

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
G. Rinceri



ALLEGATO N° 9

Progetto approvato dal Comune con relazione tecnica, Nulla osta
per l'esecuzione lavori edili ed Autorizzazione di abitabilità





RELAZIONE TECNICA SUL PROGETTO DI COSTRUZIONE DEL SCON-
DO PIANO (Ultimo) DELLA CASA PALAZZATA DEI SIGNORI [REDACTED]

Il progetto che si allega alla presente e che ho redatto
per la costruzione del scondo piano (sovralzamento) del-
la casa palazzata dei Signori [REDACTED], sita in
Pierre, Via Calderai, 83, non si discosta minimamente, nel
suo complesso e del primo piano e del prospetto generale
dello edificio che é stato scure rispettato.

Dall'attento esame di esso sara facile confermare quanto
sopra é stato scritto. Pertanto, io penso che il proget-
to medesimo potra essere approvato come, del resto, lo fu
il precedente, in data 28/9/1957.

20 Gennaio 1958. IL TECNICO PROGETTISTA

[Handwritten signature]

(nome in Giovanni Calcerano)